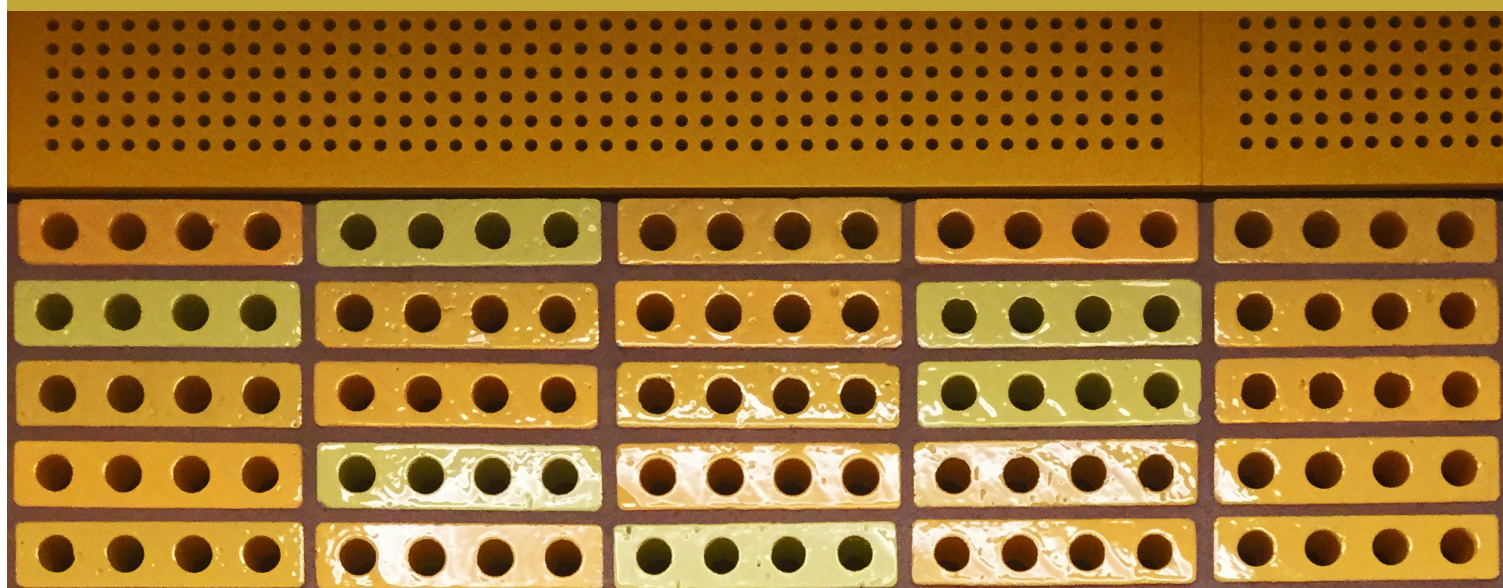




# Årsredovisning 2019





# Generaldirektörens kommentar

**S**tatens fastighetsverk (SFV) har ett samhällsuppdrag som vi utför med glädje och stolthet. Vi förvaltar och utvecklar fast egendom som staten äger och som har eller har haft en väsentlig roll för Sverige och bidrar till hållbart byggande och hållbar förvaltning. Vi har egen personal på 23 orter i Sverige, från Norrbotten till Skåne. Därtill kommer vår förvaltning av ambassader, residens och vissa kulturfastigheter i ett 60-tal länder varav egen personal i två.

**SFV VILL FÖRKNIPPAS** med kvalitet och hållbarhet, effektivitet och tillgänglighet, kompetens och engagemang samt ett etiskt förhållningssätt som väcker respekt. Vi har nolltolerans mot korruption. Diskriminering, brott och miljööverträdelser ska inte förekomma. Därför arbetar vi varje dag för att utveckla oss som myndighet. Vi har ett medborgarperspektiv som genomsyrar verksamheten och våra hyresgäster och övriga kunder samt samarbetspartners är viktiga för oss. Det är genom förtroendefull och långsiktig samverkan med dem som vi skapar de bästa förutsättningarna för att genomföra vårt uppdrag.

**ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2019** visar att SFV sammantaget uppnår målen och har en ekonomi i balans. Det framgår att vi inom SFV intensifierat arbetet med att stärka såväl myndighetens styrning som interna kontroll.

**UNDER 2019 HAR** erfarenheter och lärdomar tagits till vara från flera större projekt och händelser under 2018, till exempel färdigställandet av renoveringen av Nationalmuseum och kvarteret Björnen i regeringskvarteren, minnesvården efter flodvågskatastrofen i Sydostasien samt de stora och svårsläckta skogsbränderna. Att tillvarata erfarenheter och lärdomar är ett viktigt led i SFV:s metod- och kvalitetsarbete. SFV har etablerat en process för intern styrning och kontroll. Under 2019 har vi tillfört ett moment där vi kartlägger vår interna styrning och kontroll enligt ramverket COSO. Kartläggningen visar att vi har gjort framsteg, men att det fortfarande finns förbättringsområden. Vi arbetar nu för att certifiera oss inom områdena arbetsmiljö, kvalitet och antikorruption.

**2019 HAR VARIT** ett händelserikt år inom SFV, till exempel har projektet Carolina Rediviva i Uppsala färdigställts efter två års renovering. Där har bland annat uppnåtts en ökad tillgänglighet. Ambassaden i Oslo har byggts om och renoverats på ett sätt som ger en långsiktig, mer funktionell, tillgänglig och flexibel lösning, samtidigt som den är mer ekonomiskt hållbar. Chefsbostaden och tidigare ambassadkansliet ryms efter renoveringen i samma byggnad och den tidigare kanslibyggnaden ska avyttras. Vid Svenska institutet i Paris har gästlägenheterna i 1500-talsbyggnaden Hotel de Marle renoverats, och de publika ytorna har tillgänglighetsanpassats och nyinretts. I Lund har en förstudie genomförts och olika alternativ övervägs nu tillsammans med hyresgästen om upprustningen av Universitetshuset. En satsning har inletts

på Nya Älvsborgs fästning i Göteborg, där ett fokus är att åstadkomma förbättrad hantering av vatten och avlopp, men också ökad tillgänglighet. I Karlsborg har satsningen av Östra Befälshuset inletts, vilket bidrar till att utveckla vårt bestånd av bostäder inom Karlsborgs fästning.

**I HUVUDSTADEN STÄNGDES** Kungliga Dramatiska teatern för renovering våren 2019 och öppnade igen i slutet av året efter renovering av stammar, tillgänglighetsanpassningar och målningsarbeten. Renoveringen av Rosenbad, vårt för närvarande största projekt, startade under året och kommer vara färdigt under 2021. I regeringskvarteren har även del av kvarteret Lejonet tillgänglighetsanpassats med en ny hiss.

**RENOVERINGEN EFTER BRANDEN** av Kasern II på Skeppsholmen etapp 1 går mot sitt slut, besked avseende hemställan för etapp 2 är inskickad och inflyttning planeras under 2023.

**SFV INVÄNTAR BESKED** om den hemställan som överlämnats till regeringen om ett projekt för att möta Kungliga Operans verksamhetskrav med en ny opera i nuvarande operahus. Hemställan avser en omfattande renovering samt tillbyggnad av nuvarande operahus. Ett viktigt förvärv genomfördes under 2019 genom SFV:s köp av Adelswärdshuset i regeringskvarteren, som är en av de få privatägda fastigheterna i regeringskvarteren.

**SFV STÅR INFÖR** flera utmaningar som fastighetsägare, till exempel att utveckla organisationen för att klara de nya lagkrav som ställs på fastighetsägare rent generellt, att hantera obalansen mellan tillgängliga resurser för bidragsfastigheter, lagkrav och önskemål om ökad tillgänglighet och utveckling av kulturhistoriska besöksmål.

**SOM SVERIGES STÖRSTA** markförvaltare har SFV visionen att förvalta statens skogar hållbart samt eftersträva största möjliga samhällsnytta, både idag och för framtida generationer. På uppdrag av Fortifikationsverket förvaltar SFV även mark som Försvarsmakten behöver för sin verksamhet. Inom skogsområdet har nya metoder för rennäringsanpassat skogsbruk prövats i samverkan med berörda samebyar.

**SFV HAR UNDER** året fortsatt arbetet med de särskilda uppdrag som rör bland annat åtgärder för ökad användning av solceller, säkerhetshöjande åtgärder och underhåll på Stockholms slott samt arbetet med handlingsplaner för en grön infrastruktur inom skogsförvaltningen.

**SFV HAR BIDRAGIT** till flera av de globala hållbarhetsmålen i *Agenda 2030*. Under våren 2019 justerade vi vår verksamhetsstrategi så att det finns en tydlig koppling mellan våra långsiktiga mål och de globala målen. Som stor förvaltare av Sveriges mark och genom arbetet med långsiktigt hållbart skogs- och jordbruk bidrar vi till biologisk mångfald, och motverkar klimatförändringar. SFV bidrar bland annat även genom att minska verksamhetens egen energianvändning, välja förnybar energi och bedriva skogsbruk som skapar klimatnytta.

**MED UTGÅNGSPUNKT I** SFV:s verksamhetsstrategi 2019–2022 har arbetet med SFV:s fortsatta utveckling intensifierats. Genom SFV 2022-arbetet har SFV en agenda för förändringsarbete. Vi arbetar strukturerat och engagerat med att stärka förvaltningskulturen och skapa ökad tydlighet och tillit, internt och externt, genom att vara professionella i hur vi genomför vårt uppdrag.

**DEN 1 JANUARI** 2019 fick SFV en ny organisation med nya avdelningar och staber, samt en funktion för ledningsstöd som bland annat svarar för myndighetens beredningsprocesser och kvalitetssäkring. Den nya organisationen har utarbetats genom ett stort engagemang från medarbetare som har kunnat påverka organisationens utformning. Under året har direktörer successivt rekryterats, som svarade upp mot högt ställda krav, och sedan oktober 2019 har samtliga tillträtt sina befattningar.

**UNDER 2019 HAR** vi stärkt den samlade kompetensen inom SFV. Vår strategi är att öka den egna kompetensen och minska användningen av konsulter. Vi gör detta för att förbättra kostnadseffektiviteten och vår resurshushållning samt för att kunna leverera högre kvalitet till våra hyresgäster och uppdragsgivare.

**DEN NYA ORGANISATIONEN** är en del i ett långsiktigt arbete med att skapa en god förvaltningskultur där den statliga värdegrunden utgör grunden för verksamheten. Arbetet med att genomföra konkreta åtgärder för att stärka förvaltningen har fortsatt under 2019. Bland annat har SFV:s roll som byggherre tydliggjorts, upphandlingsverksamheten har stärkts, styrdokument utvecklats och nya utbildningar tagits fram för att nämna några exempel. Vidare har ett etiskt råd införts, rutinerna kring visselblåsarfunktionen har tydliggjorts och en risk- och compliancefunktion har inrättats på funktionen för ledningsstöd. Kontroller, granskningar och stickprovstagningar har utökats.

**SOM REDAN NÄMNTS** har vi inom SFV nolltolerans mot korruption och diskriminering, brott och miljööverträdelser ska inte förekomma. I oktober 2019 inkom ett visselblåsarärende och en internutredning påbörjades enligt den rutin som myndigheten beslutat beträffande brister i regelefterlevnad. Beslut fattades i mitten av januari att överlämna ärendet till polisen för bedömning. Den rättsliga bedömningen av den samlade helheten var avgörande för detta och denna bedömning fick även stöd av extern juridisk rådgivning.

**UNDER 2015 UPPDAGADES** misstankar om oegentligheter inom SFV. I januari 2020 beslutade åklagaren att väcka åtal mot en tidigare generaldirektör för tjänstefel samt mot två tidigare medarbetare för bland annat grov ekonomisk brottslighet.

**MITT UPPDRAG SOM** generaldirektör är att tillsammans med mina medarbetare skapa tydlighet för vår verksamhet som kännetecknas av god förvaltningskultur. Vi har tagit stora kliv framåt tillsammans även om vi fortfarande har en del kvar.



Foto: Jeanette Hägglund

**JAG KÄNNER MIG** stolt över de fina resultat som alla engagerade medarbetare har bidragit till under 2019. Arbetet med att utveckla verksamheten fortsätter, och jag känner mig trygg och förväntansfull inför vårt fortsatta arbete. Vi har hittat en modell där vi successivt genomför förändringar och förbättringar utifrån vår SFV 2022-agenda, vi lär av misstag och delar med oss av kunskap och erfarenheter. På så sätt hjälps vi åt att göra SFV:s verksamhet ännu bättre.

*Ingrid Eiken Holmgren*  
Generaldirektör

# Innehåll

<b>Generaldirektörens kommentar</b> .....	2	Minska underskottet avseende bidragsfastigheter .....	35
<b>Inledning</b> .....	5	Försäljning och överföring av fast egendom .....	36
<b>Om årsredovisningen</b> .....	5	Årets överskott, avkastningskrav och inleveranser .....	36
<b>Statens fastighetsverks uppdrag</b> .....	6	Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen .....	37
<b>RESULTATREDOVISNING</b> .....	9	Bidrag till målen i Agenda 2030 .....	39
<b>Mål i regleringsbrevet</b> .....	9	Arbete med en god förvaltningskultur .....	42
Uppnå resultatkrav .....	9	Försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen .....	44
Resultat .....	9	<b>Uppdrag i regleringsbrevet</b> .....	44
Intäkter och kostnader .....	10	Prognoser .....	44
Långsiktigt bevara fastigheternas värden .....	10	Investeringsplan .....	44
Marknadshyresfastigheter .....	12	Moderna beredskapsjobb .....	44
Kostnadshyresfastigheter .....	13	Solcellssatsning .....	45
Bidragsfastigheter .....	13	Underhåll på Stockholms slott .....	45
Mark .....	14	Grön infrastruktur inom skogsförvaltning .....	46
Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar .....	16	<b>Övrig återrapportering</b> .....	46
Marknadshyresfastigheter .....	18	Medarbetare och kompetensförsörjning .....	46
Kostnadshyresfastigheter .....	19	Intern styrning och kontroll .....	48
Bidragsfastigheter .....	19	Stiftelser och testamentsmedel .....	52
Mark .....	20	<b>FINANSIELL REDOVISNING</b> .....	53
Uppnå god resurshushållning och ekonomisk effektivitet .....	21	Årets resultat .....	54
Uppnå resultatkrav .....	21	Resultaträkning .....	55
Vårt sätt att arbeta (VSA) .....	21	Balansräkning .....	56
Arbete med byggprojekt .....	21	Finansieringsanalys .....	58
Arbete med strategiska inköp .....	22	Anslagsredovisning .....	59
Effektivisering genom digitalisering (IT) .....	23	Redovisande av beställningsbemyndigande .....	59
Automatisering och driftoptimering .....	23	Redovisning mot inkomsttitel .....	59
Ekonomiadministrativ värdering .....	24	Sammanställning över väsentliga uppgifter .....	60
Verka för de nationella miljö kvalitetsmålen .....	24	Redovisningsprinciper och begrepp .....	61
Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter .....	26	Redovisningsprinciper .....	61
<b>Återrapportering i regleringsbrevet</b> .....	27	Förkortningar .....	62
Verksamhetsgrenar .....	27	Begrepp som används i årsredovisningen .....	62
Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter .....	28	<b>Noter till resultaträkning och balansräkning</b> .....	64
Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter .....	29	Årsredovisningens undertecknande inklusive yttrande om	
Verksamhetsgren bidragsfastigheter .....	30	den interna styrningen och kontrollen .....	70
Verksamhetsgren mark .....	31	Året i korthet .....	71
Verksamhetsgren övrigt .....	32		
Investeringar .....	33		

## PRODUKTIONSFAKTA

Statens fastighetsverk (SFV) 2019/2020  
 Text och grafisk form: SFV  
 Kontakt: SFV 010-478 70 00, sfv@sfv.se, www.sfv.se  
 Omlagsfoto: Malören, Bottenviken. Foto: Pär Bäckström. Carolina Rediviva, Uppsala. Foto: SFV

Statens fastighetsverk (SFV) har ensamrätt att bestämma hur detta verk får användas, enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (upphovsrättslagen). Även bilder, fotografier och illustrationer är skyddade av upphovsrätten, och du måste ha upphovsmannens tillstånd för att använda dem.

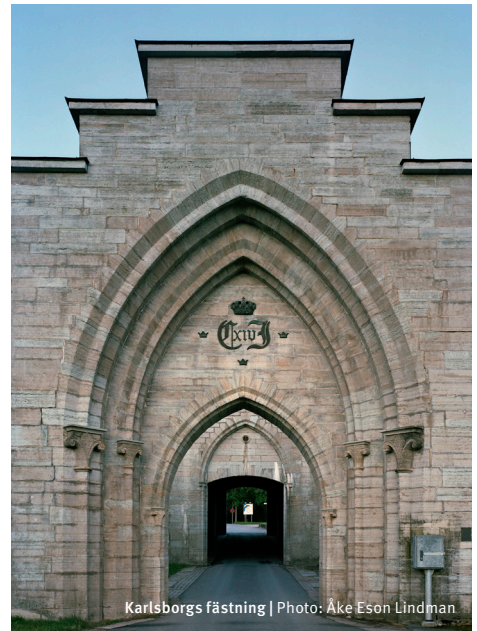


## Inledning

Det samlade resultatet för SFV är gott och myndigheten uppfyller i hög grad regeringens olika mål och återrapporteringskrav. SFV:s ekonomi är i balans och vi har ett resultat på 833 mnkr före fastighetsförsäljningar, vilket uppfyller regeringens avkastningskrav.

En av våra viktigaste uppgifter är att bevara fastigheternas värden. Det har vi gjort för SFV som helhet men vi ser en utmaning inom verksamhetsgrenen bidragsfastigheter då nuvarande anslagsnivå inte gör det möjligt att förvalta fastighetsbeståndet långsiktigt och hållbart samt tillgodose önskemål om till exempel ökad tillgänglighet. Med nuvarande anslagsnivå kommer det bli mer vanligt förekommande att vi behöver begränsa tillträdet till just bidragsfastigheter för att minska risken för tillbud och personsador till följd av eftersatt underhåll.

Under året har SFV fortsatt arbetet med att stärka förvaltningskulturen inom myndigheten med bland annat chefsutbildning i arbetsgivarrollen, samtal i myndigheten om värdegrundsfrågor och etiska dilemman. Myndigheten har även fortsatt implementera SFV:s ansvarskod för leverantörer, och sedan den 1 januari 2019 är koden bifogad i samtliga annonserade upphandlingar. SFV har vidtagit många åtgärder under året för att stärka den interna styrningen och kontrollen. Sammantaget är bedömningen att den interna styrningen och kontrollen vid myndigheten har varit och är betryggande. Under 2019 kännetecknas SFV:s verksamhet av omfattande förvaltning och drift av våra fastigheter samt åtskilliga projekt av olika storlek. I årsredovisningen redovisas väsentliga prestationer. Därutöver beskrivs ett urval av händelser längst bak i årsredovisningen, se *Året i korthet*, sid. 71.



## Om årsredovisningen

Årsredovisningen är upprättad utifrån regleringsbrevets struktur för budgetår 2019.

Den första delen av årsredovisningen är **resultatredovisningen**, som är uppdelad i fyra avsnitt.

Det första avsnittet beskriver hur vi verkar för att uppfylla målen i regleringsbrevet. Se *Mål i regleringsbrevet*. För varje mål redovisar vi hur vi tolkar målet, hur vi bedömer måluppfyllelsen och hur SFV som helhet har verkat för målet. Vi mäter måluppfyllelsen med hjälp av resultatindikatorer. För de mål där det är möjligt är redovisningen även uppdelad per verksamhetsgren: marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark.

I det andra avsnittet redovisar vi SFV:s krav på återrapportering i regleringsbrevet. Se *Återrapportering i regleringsbrevet*.

I det tredje avsnittet redovisar vi SFV:s uppdrag i regleringsbrevet, se *Uppdrag i regleringsbrevet*.

I det fjärde, och sista avsnittet av resultatredovisningen, *Övrig återrapportering*, presenteras annan väsentlig information om vår verksamhet 2019.

Resultatredovisningen uttrycks i form av väsentliga prestationer och nyckeltal.

Den andra delen av årsredovisningen är den **finansiella redovisningen**. Det ekonomiska utfallet redovisas totalt och per verksamhetsgren.

Urvalet av SFV:s prestationer har vi i första hand gjort utifrån vad som bedömts vara relevant för extern rapportering. Värde som anges inom parentes avser föregående år (2018). I de fall nyckeltal per kvadratmeter redovisas har de, om inget annat anges, beräknats på total uthyrbar area, som var 1 632 312 kvm.

# Statens fastighetsverks uppdrag

SFV:s uppdrag är att förvalta och utveckla byggnader och miljöer som den svenska staten äger, så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås, samtidigt som vi bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. På uppdrag av regeringen genomför vi nybyggnationer, ombyggnationer och för statens räkning förvärv och avyttring av fast egendom. Vi har även i uppdrag att förvalta ett antal stiftelser och testamentsmedel.

De fastigheter SFV ansvarar för är sådana som

- staten långsiktigt behöver för speciella ändamål
- är av stort kulturhistoriskt värde och för vilka staten har ett särskilt ansvar
- under århundraden tillhört kronan
- har donerats till staten

Vi förvaltar mark motsvarande en sjundedel av Sveriges yta, lantbruks-egendomar med stora kultur- och naturvärden samt 1 700 öar och skär, så kallade kronoholmar. Vi förvaltar cirka 2 300 fastigheter med ungefär 3 000 byggnader och 1 600 000 kvadratmeter i Sverige. Byggnaderna och miljöerna ägs gemensamt av alla i Sverige genom staten. Av cirka 280 statliga byggnadsminnen, förvaltar SFV en majoritet, cirka 180 stycken.

Fastigheterna består bland annat av

- de kungliga slotten med tillhörande parker och delar av Djurgårdsmarken
- residens, fästningar och monument
- regeringsbyggnader, Riddarholmen, Skeppsholmen, statliga musei- och teaterbyggnader och andra byggnader som idag används till kommersiella ändamål
- renbetesfjäll i Jämtlands län, och rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län

- statligt ägda öar, holmar och skär med fyr- och lotsplatser samt jord- och skogsegendomar
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader i utlandet i ett 60-tal länder.

## Myndigheten Statens fastighetsverk

SFV är en styrelsemyndighet, vilket innebär att en styrelse ansvarar för den övergripande styrningen. Styrelsen utses av regeringen och ansvarar för myndigheten inför den. Generaldirektör, tillika myndighetschef, utses också av regeringen. Generaldirektören svarar inför styrelsen samt är ledamot i styrelsen. Från den 1 januari 2015 omfattas SFV av *internrevisionsförordning (2006:1228)* och har sedan hösten 2015 en internrevisionschef.

SFV:s nuvarande organisation trädde i kraft den 1 januari 2019, och är en viktig förutsättning för vårt förändringsarbete. Organisationsjusteringen ska bidra till ökad tydlighet i ansvar och befogenheter, samt ge oss förutsättningar för en väl fungerande styrning och intern kontroll, med hela verksamheten i fokus.

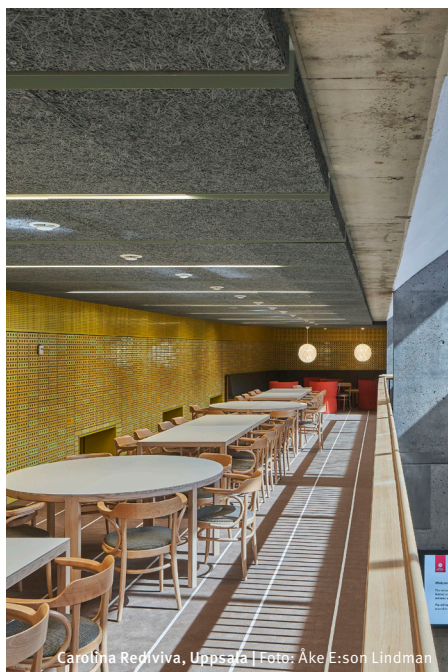
## Organisationsschema

Kärnverksamheten organiseras i tre avdelningar för fastighetsförvaltning och en avdelning för byggprojekt och specialistfunktioner.

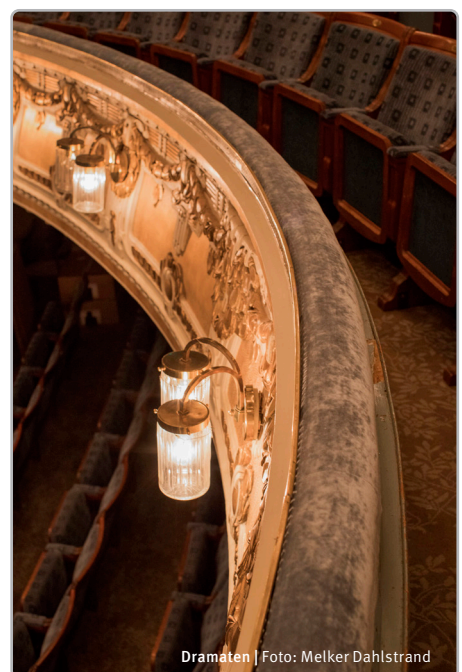
Det innebär att SFV:s verksamhetsuppdrag speglas i organisationen på ett tydligare sätt än tidigare. Styr- och stödverksamheten organiseras i fyra staber för de myndighetsgemensamma funktionerna: Finans, HR, Kommunikation samt IT- och digital utveckling. En ny funktion, Ledningsstöd, har skapats, med övergripande ansvar för SFV:s roll som förvaltningsmyndighet, och kvalitetssäkring av vårt arbetssätt. Ledningsstöd leds av rättschefen.



Adelswärdiska huset, Stockholm | Foto: SFV



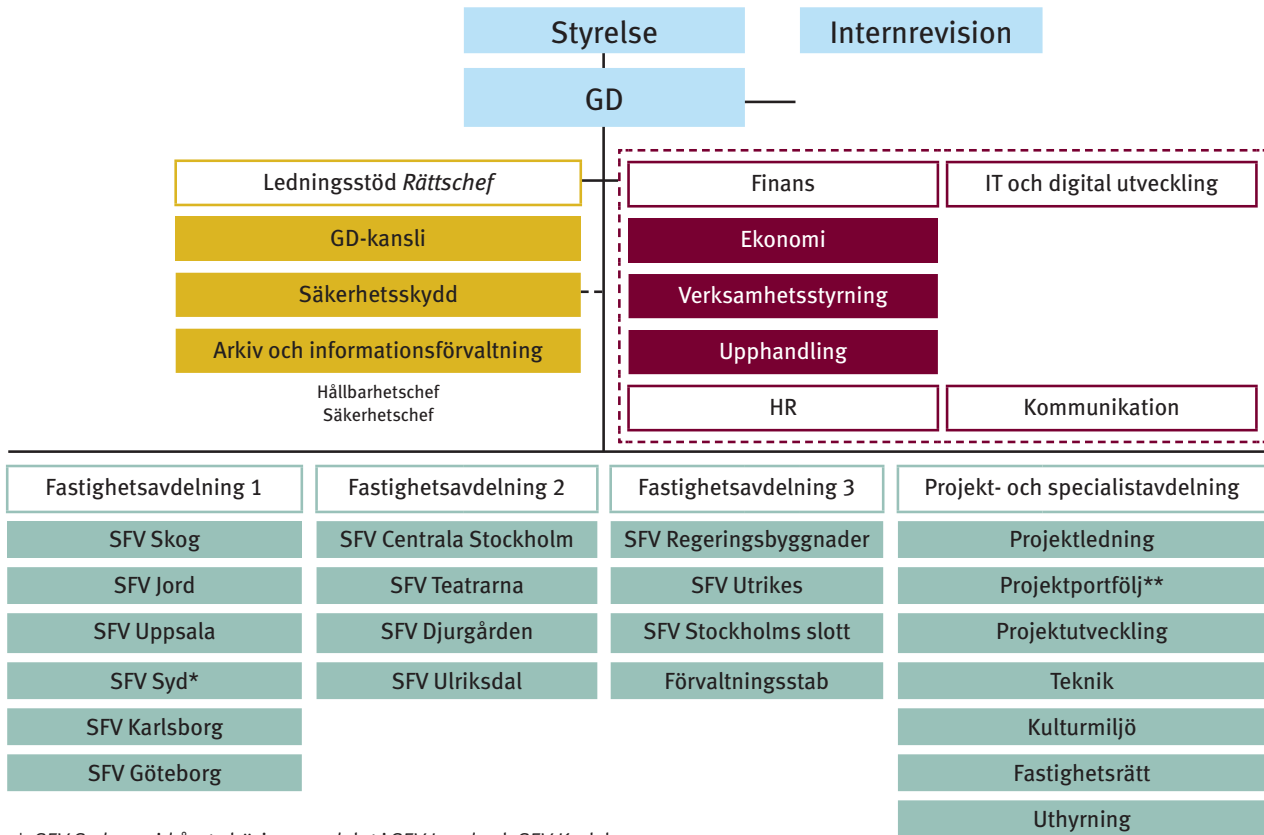
Carolina Rediviva, Uppsala | Foto: Åke E:son Lindman



Dramaten | Foto: Melker Dahlstrand



SFV:s organisationsschema



\* SFV Syd var vid årets början uppdelat i SFV Lund och SFV Karlskrona.

\*\* Ny enhet sedan 2019-09-01.

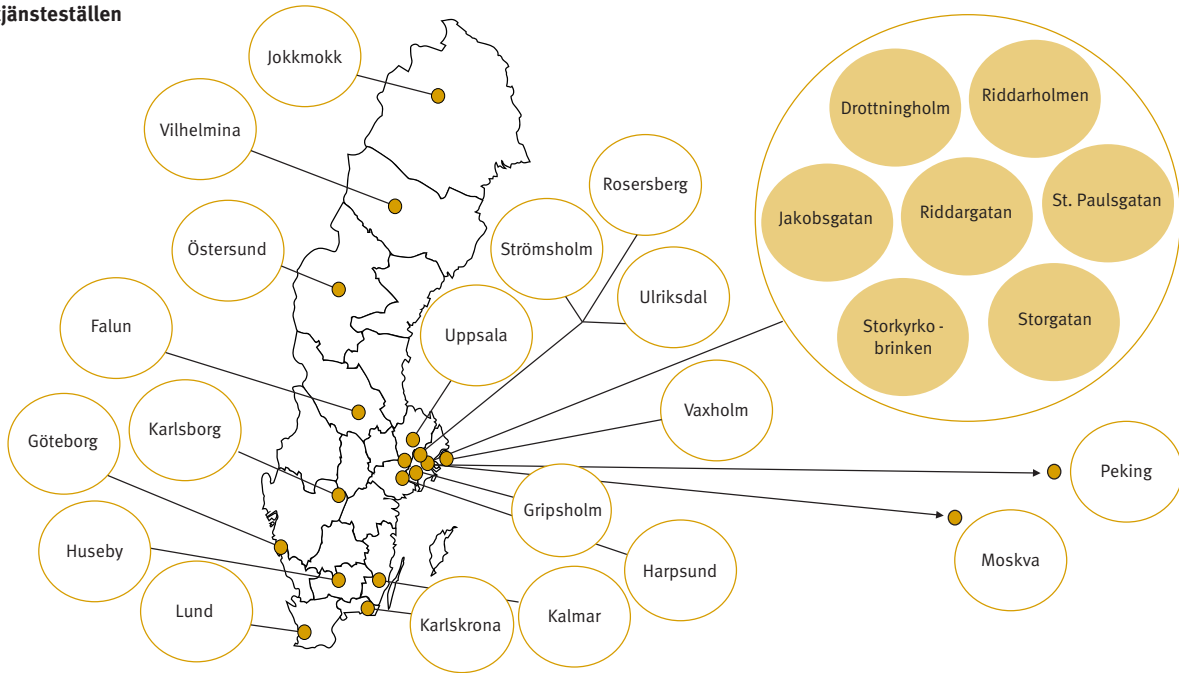


**Geografisk närvaro**

SFV är en geografiskt utspridd myndighet. Givet vårt stora bestånd så verkar vår personal på avsevärt många fler arbetsställen än tjänsteställen, både i Sverige och i utlandet. Ett arbetsställe definieras som en adress, fastighet eller grupp av fastigheter där en organisation bedriver sin verksamhet, medan ett tjänsteställe definieras som den plats där medarbetaren arbetar flest dagar.

Vid slutet av 2019 fanns vår egen personal utspridd på 25 tjänsteställen, varav 23 var i Sverige och 2 i utlandet. Dessutom har SFV åtta resande medarbetare som arbetar med vårt fastighetsbestånd utomlands. Tillsammans har de under 2019 haft 807 arbetsdagar utomlands där de bland annat genomför årliga besiktningar och samverkar med fastigheternas brukare.

**SFV:s tjänsteställen**



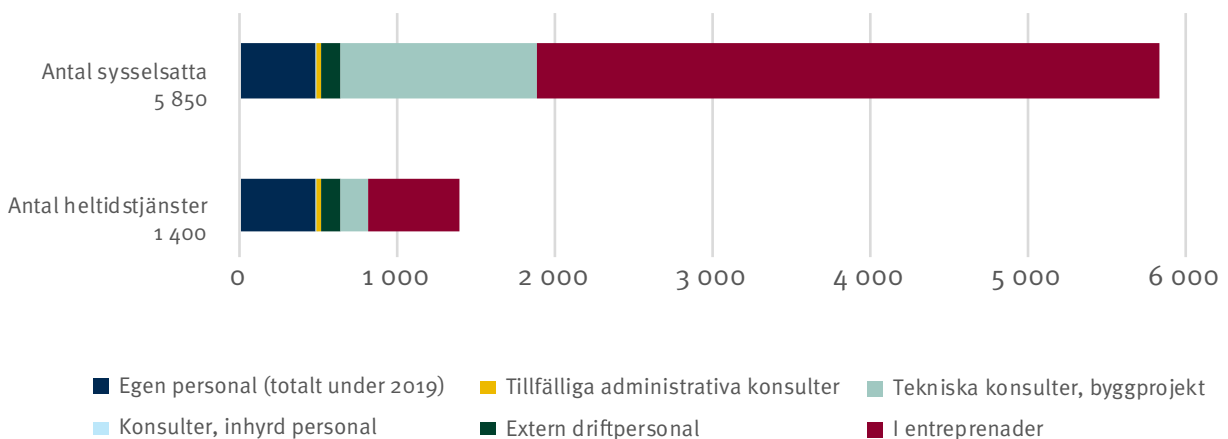
**Antal sysselsatta – egen personal och externa resurser**

Vår egen personal har ökat i antal under 2019, vilket bland annat beror på den nya organisationen och ett antal nyinrättade tjänster. Den 1 januari 2019 uppgick antalet anställda till 400 personer, och den 31 december 2019 var antalet 433. Utöver egen personal sysselsätter SFV även många andra personer, här kallade externa resurser.

Nedanstående graf visar en estimering av totalt antal sysselsatta, både egen personal och externa resurser. Under 2019 sysselsatte SFV cirka 5 850 personer, omräknat motsvarade detta cirka 1 400 hel-

tidstjänster. Av antal heltidstjänster utgjorde SFV:s egen personal cirka 34 procent, men endast cirka 8 procent av det totala antalet sysselsatta. SFV driver ett stort antal bygg- och underhållsprojekt. Under 2019 bedrevs arbete i cirka 1 670 projekt. Majoriteten av dessa bestod av mindre åtaganden i den löpande förvaltningen. Den största andelen externa resurser arbetar med vår projektverksamhet, inom våra entreprenader, eller som tekniska konsulter i våra byggprojekt.

**Antal sysselsatta och motsvarande antal heltidstjänster 2019**





# RESULTATREDOVISNING

## Mål i regleringsbrevet

### Uppnå resultatkrav

Mål i regleringsbrev för 2019
Myndigheten ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 2,7 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån för investeringar i fastigheter och anläggningar i Riksgäldskontoret. Bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade och undantas från avkastningskravet.

#### Tolkning av målet

SFV ska uppnå ett resultat efter finansiella poster som lägst uppgår till 106 mnkr. Det motsvarar en avkastning på 2,7 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån för investeringar i fastigheter och anläggningar i Riksgäldskontoret (Riksgälden). Bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade, och undantas från avkastningskravet.

Måluppfyllelsen mäts genom en sammanvägd bedömning av nedanstående områden:

- avkastning i procent på 30 procent av våra genomsnittliga lån i Riksgälden
- direktavkastning
- intäkter
- kostnader.

#### Måluppfyllelse

Vi bedömer att målet är uppfyllt. Resultat efter finansiella poster uppgick till 833 mnkr.

### Resultat

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgick till 833 mnkr, vilket kan jämföras med 877 mnkr föregående år.

#### Budget jämfört med utfall per verksamhetsgren

Verksamhet*	Budget 2019			Utfall 2019			Avvikelse Budget-Utfall
	Int	Kost	+ / - 2019	Int	Kost	+ / - 2019	
<b>Uppdragsverksamhet</b>							
Marknadshyresfastigheter	2 409 000	1 644 000	765 000	2 454 587	1 629 434	825 153	60 153
Kostnadshyresfastigheter	164 000	154 000	10 000	148 130	144 902	3 228	-6 772
Bidragsfastigheter	364 000	364 000	-	339 803	340 124	-321	-321
Mark	214 000	113 000	101 000	207 393	114 455	92 938	-8 062
Räntor/finansiella kostnader	4 000	117 000	-113 000	10 830	105 956	-95 126	17 874
Uppdrag	9 000	11 000	-2 000	9 334	11 906	-2 572	-572
<b>Summa</b>	<b>3 164 000</b>	<b>2 403 000</b>	<b>761 000</b>	<b>3 170 077</b>	<b>2 346 777</b>	<b>823 300**</b>	<b>62 300</b>

\* SFV har nya verksamhetsgrenar sedan 2015 och ackumulerat resultat redovisas från år 2015.

\*\* Resultat från A R von Kraemers testamentsmedel ingår ej. Se respektive verksamhetsgren för mer information.

Resultatet, exklusive A R von Kraemers testamentsmedel, uppgick till 823 mnkr, vilket är 62 mnkr högre än beslutad budget. Den största avvikelsen mellan budget och utfall var för verksamhetsgrenen marknadshyresfastigheter. Avvikelsen beror främst på högre intäkter i form av hyror och arrenden, som främst avser omförhandlade

Resultatet motsvarade en avkastning på 20,9 procent på 30 procent av SFV:s genomsnittliga lån i Riksgälden.

Den främsta anledningen till den höga avkastningen var införandet av nya redovisningsregler (komponentredovisning) den 1 januari 2016. De nya reglerna innebär att en betydande del av de åtgärder som tidigare klassificerades som underhållskostnader, nu klassificeras som investeringar, och därmed redovisas som anläggningstillgångar i balansräkningen.

Underhållskostnader belastar resultatet samma år som åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet under den kommande avskrivningsperioden i form av avskrivningskostnader, med andra ord fördelas kostnaden så att den belastar flera års resultat.

För SFV innebär införandet av komponentredovisning ett förbättrat resultat under ett antal år, därefter kommer de ackumulerade avskrivningskostnaderna medföra ett försämrat resultat.

På sikt innebär komponentredovisningen även ökade finansiella kostnader för SFV, eftersom investeringar ska finansieras av lån i Riksgälden.

Sammanfattningsvis är de förbättrade resultaten som beror på de nya reglerna enbart bokföringsmässiga, och innebär inte likvidmässiga förbättringar.

Även de senaste årens låga räntenivå påverkar resultatet positivt.

Resultatet för respektive år påverkas dessutom av den verksamhet som bedrivs. Inte minst projektverksamheten får ett stort genomslag, bland annat genom lägre intäkter på grund av tomställda fastigheter under pågående arbete, och högre intäkter för nya hyresavtal, i samband med att fastigheten åter tas i bruk.

Att hålla beslutad budget är en viktig del i att kunna uppnå vårt resultatkrav. Nedan redovisas beslutad budget jämfört med utfall per verksamhetsgren 2019.

avtal för regeringskansliet i kvarteret Lejonet och Brunkhuvudet, samt för Centralposthuset, alla i Stockholm. De lägre kostnaderna avser främst driftkostnader, som personal och mediakostnader, samt kostnader för underhåll. För mer information, se avsnittet Verksamhetsgrenar, sid.27–32.

## Intäkter och kostnader

### Direktavkastning

Direktavkastningen, det vill säga driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, uppgick till 8,9 procent under 2019, vilket kan jämföras med 9,1 procent 2018. Den lägre direktavkastningen berodde på att SFV:s bokförda värden ökade, då vi förvärvade Adelswärdiska huset i Stockholm för cirka 550 mnkr, samtidigt som flera investeringars bokförda värden ökade i och med att de slutredovisades, till exempel Carolina Rediviva i Uppsala, till ett värde av cirka 88 mnkr.

### Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 2 560 mnkr, intäkter av anslag till 250 mnkr och övriga intäkter till 370 mnkr. De totala hyresintäkterna har ökat, främst på grund av nya och omförhandlade hyresavtal. Nya och omförhandlade avtal för marknadshyresfastigheterna avser bland annat ett nytt avtal efter ombyggnad av kvarteret Björnen, och ett avtal för ny hyresgäst i Södra Bancohuset, båda i Stockholm. Ombyggnad i kvarteret Rosenbad och vakanta lokaler i Centralposthuset, båda i Stockholm, har påverkat hyresintäkterna negativt. För kostnadshyresfastigheterna har hyresintäkter främst ökat med anledning av det nya avtalet för Nationalmuseum i Stockholm.

#### Intäkter (mnkr)

	2019	2018	2017
Hysesintäkter	2 560	2 473	2 360
Intäkter av anslag	250	247	197
Övriga intäkter	370	265	385
<b>Totala intäkter</b>	<b>3 180</b>	<b>2 986</b>	<b>2 943</b>

Nyckeltal för hyresintäkter (kr/kvm) per verksamhetsgren och SFV totalt, återfinns i tabellen nedan.

#### Hyresintäkter (kr/kvm)

	2019	2018	2017
Marknadshyresfastigheter	1 851	1 808	1 740
Kostnadshyresfastigheter	1 469	985	750
Bidragsfastigheter	221	219	193
<b>SFV totalt*</b>	<b>1 530</b>	<b>1 514</b>	<b>1 429</b>

\* Inklusiv hyror och arrenden för jordbruksegendomar, som förvaltas av SFV på uppdrag av Fortifikationsverket.

### Kostnader

De totala kostnaderna har ökat från 2017. Den största ökningen har skett mellan 2018 och 2019, och avser framförallt kostnader för underhåll, avskrivningar och nedskrivningar samt kostnader för central administration. Avskrivningarna ökade främst till följd av förvärv av Adelswärdiska huset samt tillgångsredovisningar av kvarteret Björnen och Nationalmuseum, efter ombyggnad av dessa.

De största kostnadsposterna utgjordes av avskrivningar och nedskrivningar 559 mnkr, drift 485 mnkr, underhåll 440 mnkr, administration 434 mnkr och finansiella kostnader 106 mnkr.

De totala administrativa kostnaderna uppgick till 434 mnkr och bestod främst av personalkostnader, inköp av externa tjänster, IT-kostnader och lokalkostnader. Förvaltningsadministration uppgick till 283 mnkr och central administration till 151 mnkr.

### Kostnader (mnkr)

	2019	2018	2017
Driftkostnader	485	475	447
Underhållskostnader	440	405	395
Avskrivningar och nedskrivningar	559	472	429
Administration	434	406	380
varav förvaltningsadministration	283	278	279
varav central administration	151	127	100
Finansiella kostnader	106	133	154
Övriga kostnader	333	234	324
<b>Totala kostnader</b>	<b>2 358</b>	<b>2 125</b>	<b>2 129</b>

För mer information och nyckeltal för drift- och underhållskostnader se avsnittet *Långsiktigt bevara fastigheternas värden*, sid. 11–14 samt noter R5, R6, sid. 64.

Under 2019 ökade våra administrationskostnader, främst på grund av att nya medarbetare rekryterades inom bland annat rätts- och säkerhetsområdena. Vi har även förstärkt inom upphandlingsområdet vilket har minskat konsultanvändandet.

Vi överförde även vissa organisatoriska enheter från förvaltningsadministration till central administration, vilket gjorde att förvaltningsadministrationskostnaderna minskade, och kostnaderna för central administration ökade.

Nyckeltal för administrationskostnader (kr/kvm) återfinns i tabellen nedan.

#### Administrationskostnader (kr/kvm)

	2019	2018	2017
Förvaltningsadministration	173	187	169
Central administration	94	60	61

För mer information om administrationskostnader, se avsnittet *Verksamhetsgren övrigt*, sid. 32 (*Overhead*).

## Långsiktigt bevara fastigheternas värden

### Mål i regleringsbrev för 2019

Fastigheternas värden ska bevaras på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå.

### Tolkning av målet

I de fastigheter vi förvaltar finns stora ekonomiska, klimat- och miljömässiga, natur- och kulturmässiga samt sociala värden. Vår förvaltning ska vara långsiktig och hållbar. Det innebär att vi ansvarar för att värdena i byggnader, anläggningar, skogs- och jordbruksmarker bevaras för ägaren, brukaren samt framtida generationer. Samtidigt ska vi även uppnå ekonomiska krav samt beakta kundbehov och andra intressenters förväntningar på vår verksamhet.

Vår ambition är att fastigheterna ska användas så att hyresgäster, arrendatorer och besökare kan ta del av den mångfald av upplevelser och berättelser som finns i natur- och kulturmiljöerna. Vi försöker, så långt det är möjligt, att tillgodose dagens krav på säkerhet, tillgänglighet, arbetsmiljö, ventilation och energieffektivisering. Vi genomför alltid åtgärder med största möjliga respekt för fastigheternas natur- och kulturvärden.



SFV arbetar för att bevara fastigheternas värden genom driftåtgärder, planerat underhåll och lämpliga investeringar. Eftersom SFV:s fastighetsbestånd representerar stora kulturvärden, genomför vi många insatser för att bevara och tillgängliggöra dessa, idag och för framtiden. Som Sveriges största markförvaltare genomför vi även många åtgärder för att bevara värden på skogs- och jordbruksmarker. Måluppfyllelsen mäts genom en sammanvägd bedömning av nedanstående områden:

- bevarande av fastigheternas värden genom driftåtgärder
- bevarande av fastigheternas värden genom underhållsåtgärder
- bevarande av fastigheternas värden genom investeringar
- bevarande av fastigheternas kulturvärden
- nyttjande av bidragsanslaget
- skogsvård.

### Måluppfyllelse

Vi bedömer att målet **är uppfyllt** på myndighetsnivå efter en sammanvägd bedömning av alla verksamhetsgrenar.

Vi bedömer dock att målet endast delvis uppfylldes för verksamhetsgrenen bidragsfastigheter. Anledningen är att vår nuvarande anslagsnivå inte gör det möjligt att fullt ut förvalta vårt befintliga bestånd långsiktigt och hållbart. Insatser för att uppfylla lagkrav samt säkerställa säkerheten för besökare och medarbetare har prioriterats högst, vilket har lett till att insatser för att säkra kulturvärden har prioriterats lägre. För mer information om vårt arbete med att långsiktigt bevara bidragsfastigheternas värden se sid. 13–14.

### Bevarande av fastigheternas värden genom driftåtgärder

För att kunna bevara värden i de byggnader och anläggningar som SFV förvaltar krävs löpande drift. Med drift avses åtgärder vid tillsyn och inre- och yttre fastighetsskötsel, med ett förväntat intervall om mindre än ett år, samt mediaförsörjning (bland annat el, VA, avfall och värme). Driftåtgärderna ska bidra till att byggnaden och dess tekniska installationer fungerar korrekt under sin tekniska livslängd, att myndighetsbesiktningar blir utförda i tid och att systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utförs med rätt frekvens. Driften ska även leverera ett bra inomhusklimat till hyresgästen, med en optimerad energiförbrukning. Vi genomför driftåtgärder med fokus på fastigheternas kulturhistoriska värden och långsiktigt hållbara lösningar, samtidigt som vi beaktar ekonomiska krav, kundbehov och miljöaspekter.

Årets totala kostnad för drift uppgick till 485 mnkr.

#### Driftkostnader (mnkr)

	2019	2018	2017
<b>SFV totalt</b>	<b>485</b>	<b>475</b>	<b>447</b>

Nyckeltal för drift (kr/kvm) för SFV återfinns i tabellen nedan. Nyckeltalet för varje verksamhetsgren återfinns under respektive delrubrik.

#### Drift (kr/kvm)

	2019	2018	2017
<b>SFV totalt*</b>	<b>297</b>	<b>291</b>	<b>270</b>

\* Inklusiva driftkostnader för verksamhetsgren mark som saknar utyrbar area.

### Bevarande av fastigheternas värden genom underhållsåtgärder

För att bevara värden i de byggnader och anläggningar som vi förvaltar, och samtidigt utveckla dem på ett hållbart och ekonomiskt effektivt sätt, krävs underhåll. SFV utför underhåll med hänsyn till

kultur- och naturmiljö, och vad som är en lämplig nivå för ägaren och brukaren. Åtgärderna ska ha en varaktighet som är längre än ett år.

Underhåll kan även avse felavhjälpande åtgärder. Med felavhjälpande underhåll avses underhållsåtgärder som inte kunnat förutses, utan som akut måste utföras för att återställa byggnadens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Felavhjälpande underhåll kan till exempel vara åtgärder efter skadegörelse, brand, vattenläckage eller pumphaveri.

Totalt under året genomfördes underhållsåtgärder till en kostnad av 440 mnkr. Det är en ökning jämfört med 2018, bland annat till följd av att fler medarbetare har arbetat med planering och genomförande av underhållsprojekt, samt att en ny gränsdragning mellan drift och underhåll medför att fler åtgärder klassas som underhåll. Underhållsåtgärder på bidragsfastigheter är också högre med anledning av ett högre anslag.

#### Underhållskostnader (mnkr)

	2019	2018	2017
<b>SFV totalt</b>	<b>440</b>	<b>405</b>	<b>395</b>

Nyckeltal för underhåll (kr/kvm) för SFV, återfinns i tabellen nedan. Nyckeltalet för varje verksamhetsgren återfinns under respektive delrubrik. Underhållsåtgärder i kulturfastigheter är ofta mer resurskrävande än i moderna fastigheter, och nyckeltalet underhåll (kr/kvm) kan därför betraktas som relativt högt i jämförelse med branschen.

#### Underhåll (kr/kvm)

	2019	2018	2017
<b>SFV totalt</b>	<b>270</b>	<b>248</b>	<b>239</b>

### Bevarande av fastigheter genom investeringar

Utöver drift och underhåll, görs även investeringar för att bevara fastigheternas värde. För mer information om SFV:s stora investeringar under 2019, se avsnittet *Investeringar*, sid. 33–35.

### Bevarande av fastigheternas kulturvärden

SFV har under året genomfört olika insatser som bidrar till de nationella kulturmiljömålen, och målen för den statliga politiken för arkitektur, formgivning och design. Nedan följer ett antal insatser som vi genomfört för att bevara fastigheternas kulturvärden.

#### Samverkan för hög kvalitet i offentligt byggande och förvaltande

Under året deltog SFV aktivt i *Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltares nätverk för arkitektur och kulturmiljö*. Under året arrangerade forumet även en samverkansdag med fokus på det offentliga roll som byggherre, och föredöme i arkitekturfrågor.

#### Vägledande strategier för kulturmiljöarbetet

Vi har under året vidareutvecklat en metod för att följa upp och utvärdera hur kulturmiljö påverkas i byggprojekt.

I arbetet med regeringsuppdraget *Ökad användning av solceller*, har vi haft kontakt med en forskargrupp som verkar inom tillståndsgivning avseende exteriör påverkan på byggnader. För mer information se avsnittet *Solcellssatsning*, sid. 45.

SFV och nio andra myndigheter hade i uppdrag av regeringen att, till den 31 oktober 2019, utarbeta vägledande strategier för hur respektive myndighet kan bidra till de nationella kulturmiljömålen inom ramen för sin egen verksamhet. I rapporten redovisade vi *den övergripande målbilden*, "SFV:s kulturmiljöer är en gemensam resurs i en hållbar framtid", samt fyra vägledande strategier. Dessutom

lämnade vi förslag på insatsområden och aktiviteter som ska stärka kulturmiljöarbetet. För att vi fullt ut ska kunna verka i enlighet med de vägledande strategierna, krävs en bättre balans mellan uppdrag och resurser, framför allt i det bestånd som utgörs av bidragsfastigheter.

### Natur- och kulturmiljö – tillgängligt för alla

SFV strävar efter att alla ska ha möjlighet att besöka de fastigheter som myndigheten förvaltar, fysiskt och/eller digitalt. Vi planerar vårt tillgänglighetsarbete i dialog med hyresgästerna, utifrån önskemål och möjliga prioriteringar.

Tillgänglighetsfrågorna beaktas alltid i samband med om- och nybyggnad. I större byggprojekt finns ofta möjligheter att förbättra den fysiska tillgängligheten, i och med att fastigheten ofta är tomställd under ombyggnad och renovering. Under året färdigställdes ett antal större byggprojekt, där åtgärder för en förbättrad tillgänglighet ingick. På Carolina Rediviva, Uppsala, omdisponerade vi bland annat lokalerna, vilket har ökat tillgängligheten till och inom byggnaden. Två av de offentliga toaletterna har blivit tillgänglighetsanpassade och försedda med optisk larmsignal, en hiss har installerats, belysningen har förbättrats och utrymningsplats har anordnats för att uppfylla utrymning för personer med funktionsnedsättning. På Svenska institutet i Paris, Frankrike, renoverades gästlägenheterna och de publika ytorna tillgänglighetsanpassades, bland annat genom en ramp för att överbygga höjdskillnader och en tillgänglighetsanpassad toalett. Vid ombyggnationen av Ambassaden i Oslo, Norge, förbättrades den fysiska tillgängligheten genom en ny hiss, en tillgänglighetsanpassad toalett samt ett lyftbord i den konsulära delen. Även på Dramaten och i kvarteret Lejonet, båda i Stockholm, har hissar installerats under året.

Vi har även genomfört åtgärder för att förbättra den fysiska tillgängligheten på våra marker. Till exempel byggde vi tre tillgängliga rastplatser på Kårsön, inom Lovö naturreservat, Ekerö kommun. På Kårsön inrättade vi även en så kallad barfotastig – en 250 meter lång naturstig på skiftande markunderlag. Stigen är tillgänglighetsanpassad för synskadade, som på så sätt får möjlighet till en naturnära upplevelse för flera sinnen.

SFV ingår i en myndighetsgrupp som samordnas av Naturvårdsverket, och som ska verka för att friluftslivsmålen nås. I december 2019 redovisade Naturvårdsverket en uppföljning av friluftslivsmålen till regeringen. Vi bidrog med underlag till uppföljningen och redovisade exempel på insatser som gjordes sedan förra uppföljningen, 2015.

Vi tog även fram, samt uppdaterade, skyltar på bland annat Ven utanför Landskrona, vid Malmöhus slott i Malmö, vid Kiviksgraven i Simrishamns kommun, vid Risinge kyrka i Finspångs kommun och vid iskällaren i Västerås slott. På Skeppsholmen i Stockholm har arbetet med skyltprogrammet fortsatt och cirka 25 informationsskyltar och 20 hyresgästskyltar har uppdaterats. Till Kungsbergs kungsgård/Vårfruberga kloster, Strängnäs kommun, togs en taktill skylt fram. Vi kommunicerar även i samband med byggprojekt. Ett exempel på det är renoveringen av kvarteret Rosenbad i Stockholm, där vi på Drottninggatan satte upp en vepa som berättar Rosenbads historia och om renoveringen som pågår bakom byggplanket.

### Världsarv för hållbar samhällsutveckling

Vi förvaltar mark i 8 av de 15 svenska världsarven, och sitter med i världsarvsråden för Birka-Hovgården, Ekerö kommun, Hansastaden Visby, Gotland, och Drottningholms slottsområde, Ekerö kommun. Under året har vi även på olika sätt bidragit till Riksantikvarieämbetets regeringsuppdrag att ta fram en nationell världsarvstrategi.

Den 2–4 september 2019 anordnades den årliga nordiska världsarvs-konferensen i Stockholm, där de tre världsarven i Stockholm, Birka

Hovgården, Drottningholms slottsområde och Skogskyrkogården, var arrangörer. Vi medverkade genom att ingå i styrgrupp och arbetsgrupp.

### Med rätt underlag och process bevaras värden

Vi tar fram vårdprogram för samtliga byggnader, parker och jordbruks-egendomar som är statliga byggnadsminnen. Ett vårdprogram är ett kunskapsunderlag som definierar kulturvärden och anger långsiktiga mål för SFV:s förvaltning. De används bland annat i samband med förändringsåtgärder, som underlag till remissvar i planärenden, för besöksmålsutveckling och i olika kommunikationsinsatser. Under året färdigställdes och beslutade vi fyra vårdprogram.

Vi ansöker om tillstånd hos Riksantikvarieämbetet när vi behöver genomföra åtgärder som strider mot skyddsbestämmelser för statliga byggnadsminnen.

Vi utvecklar löpande samverkan med Riksantikvarieämbetet, bland annat gällande hanteringen av ansökningar om ändringar och ingrepp i statliga byggnadsminnen.

#### Tillståndsansökningar hos Riksantikvarieämbetet

	2019	2018	2017
Antal	179	240	155
varav avslag	1	0	2

## Marknadshyresfastigheter

Marknadshyresfastigheter är samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor.

### Driftåtgärder

Nyckeltalet för driftkostnader (kr/kvm) för marknadshyresfastigheter är högre än tidigare år, bland annat på grund av högre kostnader för fastighetsskatt i Japan, USA, Adelswårdska huset och Centralposthuset i Stockholm, samt högre kostnader för media.

#### Drift (kr/kvm) marknadshyresfastigheter

	2019	2018	2017
Drift	303	289	280
varav media	131	129	126

### Underhållsåtgärder

Nyckeltalen för underhållskostnader (kr/kvm) för marknadshyresfastigheter är högre än 2018. Det var bland annat till följd av att fler medarbetare arbetade med planering och genomförande av underhållsprojekt samt att en ny gränsdragning gjordes mellan drift och underhåll, som medför att fler åtgärder klassas som underhåll. Utfallet kan variera mellan åren, eftersom bemanning och typ av åtgärder ofta förändras från år till år.

#### Underhåll (kr/kvm) marknadshyresfastigheter

	2019	2018	2017
Underhåll	173	159	179

#### De största underhållsprojekten inom marknadshyresfastigheter (mnkr)

Underhållsprojekt	Utfall 2019
Kv Björnen, konsult och rådgivning, Stockholm	3
Linköpings slott, ommålning av yttertak, Linköping	3
Karlsborgs fästning, utvändigt takmålning och lagning av läckage, Karlsborg	2
London residens, felavhjälpande underhåll, England	2
Seoul, fönsterrenovering chefsbostad, Sydkorea	2



## Bevarande av kulturvärden

Nedan följer exempel på projekt eller insatser som har utformats så att kulturvärden i våra marknadshyresfastigheter bevaras på en långsiktigt lämplig nivå.

Carolina Rediviva i Uppsala är Sveriges äldsta forskningsbibliotek. Biblioteket invigdes 1841 och har både byggts om, och till, under 1900-talet. Under 2018–2019 genomfördes en omfattande insats. Vi anpassade biblioteket till dagens krav på arbets- och studiemiljö, samtidigt som vi tog stor hänsyn till byggnadens karaktär. Vi omdisponerade lokalerna, för att öka tillgängligheten till, och inom, byggnaden samt för att förbättra möjligheten att använda Carolina Rediviva som plats för möten och samtal. Nu är utställningssalarna förnyade och moderniserade och konferensdelen är en lättillgänglig mötesplats inom universitetet. De nybyggda delarna, som till exempel entrén och caféet, visar hög kvalitet i gestaltning, utförande och materialval. De karaktäristiska om- och tillbyggnaderna, som tidigare utförts inom biblioteket, har lyfts fram genom till exempel färgsättning. Ombyggnaden av Carolina Rediviva tog två år och stod klar för invigning våren 2019.

UD ansåg att Sveriges residens i Oslo var för stort. Därför förtätade SFV residenset med ett viseringskansli och ett kontor. På så sätt kunde UD lämna det tidigare kansliet och istället förlägga samtliga funktioner i chefsbostaden. Det skapade en effektiv lösning i en av Sveriges äldsta utrikesfastigheter, som Sverige ägt sedan 1906. Byggnadens kulturhistoriska värden har tagits tillvara och den fysiska tillgängligheten har också förbättrats.

2016 brann Båtsmanskasernen – Kasern II – på Skeppsholmen i Stockholm. Byggnaden är från 1819 och fick stora skador i branden. Nu pågår arbetet med att återställa huset. Under året har den brandskadade byggnaden, som ett första led i återställandet, fått ny, timrad takstol, taktäckning och fasadrenovering. Takkonstruktionen bygger på samma metod och utförande som den ursprungliga från 1800-talet, vilket innebär att byggnadens dignitet och värde återskapas.

## Kostnadshyresfastigheter

Kostnadshyresfastigheter är huvudbyggnaderna för Kungliga Operan (Operan), Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska Riksmuseet (NRM) och Historiska museet – samtliga i Stockholm.

### Driftåtgärder

Nyckeltalen för driftkostnader för kostnadshyresfastigheter är lägre än tidigare år bland annat på grund av lägre kostnader för media, med anledning av stängning av Dramaten för ombyggnad.

#### Drift (kr/kvm) kostnadshyresfastigheter

	2019	2018	2017
Drift	308	311	254
varav media	178	193	167

### Underhållsåtgärder

Nyckeltalen för underhållskostnader (kr/kvm) för kostnadshyresfastigheter är högre än tidigare år, till följd av ett utökat antal underhållsåtgärder i samband med renovering av Dramaten.

#### Underhåll (kr/kvm) kostnadshyresfastigheter

	2019	2018	2017
Underhåll	138	111	140

## De största underhållsprojekten inom kostnadshyresfastigheter 2019

Underhållsprojekt (mnkr)	Utfall 2019
Dramaten, målning av loger och logekorridor, Stockholm	1
Nationalmuseum, underhåll av golv, Stockholm	1
Dramaten, målning av trapphus, Stockholm	1
Kv Krubban, Historiska museet, felavhjälpande underhåll invändigt, Stockholm	1
Operan, felavhjälpande underhåll invändigt, Stockholm	1

## Bevarande av kulturvärden

Nedan följer exempel på projekt eller insatser som har utformats så att kulturvärden i våra kostnadshyresfastigheter bevaras på en långsiktigt lämplig nivå.

**Dramaten** vid Nybroplan i Stockholm, invigdes 1908, och är en av Sveriges mest representativa jugendbyggnader. Under 2019 målades trapphus i de publika delarna om till sitt ursprungliga uttryck, eftersom senare ommålningar/underhåll utfördes med felaktiga material och metoder. Även logerna, som är en viktig del av de anställdas arbetsplats, har målats om och återfått en äldre grön färg. En av logerna har även återfått originalsnickrier.

**Botanhuset** vid Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm, placerades som en fond till Vegaplatsen – parken framför byggnaden – och byggdes för att utgöra ett botaniskt museum. På 1970-talet stängdes byggnaden för offentligheten och används sedan dess till att bevara och hantera samlingar samt för forskning inom fanerogam- och kryptogambotani. Botanhuset står idag inför en totalrenovering. Målet är att med varsam hand skapa ändamålsenliga arbetslokaler och god miljö för bevarandet av samlingarna. I samband med projekteringen inför ombyggnaden och renoveringen togs flera rapporter fram som kartlade de kulturhistoriska värdena för bland annat den fasta inredningen, med konsekvensbeskrivningar av föreslagna förändringar.

**Nationalmuseums** ombyggnad stod klar 2018 och under 2019 erhölet museet flera priser:

- *Årets fasad 2019*, byggbranschens stora pris för Sveriges bästa husfasad, i kategorin renovering/restaurering.
- *Stålbbyggnadspriset 2019* som delades ut av *Stålbbyggnadsinstitutet* för Nationalmuseums nya glastak och eleganta stålstruktur.
- *ROT-priset 2019*, *Stockholms Byggnästareförenings* pris till det projekt där beställare, arkitekt och byggtreprenör bäst tillvaratagit byggnadens särdrag och kvaliteter.

Nationalmuseum var en av fyra nominerade kandidater till *Kasper Salinpriset 2019* som delas ut till ett svenskt byggnadsverk av hög arkitektonisk kvalitet.

## Bidragsfastigheter

Bidragsfastigheter är kulturhistoriskt värdefulla fastigheter där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna och därför huvudsakligen finansieras genom anslag. Fastigheterna består av cirka 1 000 byggnader, drygt 400 markobjekt och ett knappt 100-tal anläggningar. I bidragsfastigheter ingår bland annat de kungliga slotten, flera stora slottsparkar, fästningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer.

### Driftåtgärder

Nyckeltalen för driftkostnader för bidragsfastigheter är lägre än tidigare år, bland annat på grund av ny gränsdragning mellan drift och underhåll vilket medför att fler åtgärder klassas som underhåll.

**Drift (kr/kvm) bidragsfastigheter**

	2019	2018	2017
Drift	202	208	186
varav media	71	73	68

**Underhållsätgärder**

Omfattningen av de åtgärder som vi genomför i bidragsfastigheter påverkas i hög grad av anslagsnivån. Med anledning av något högre anslag 2019 är nyckeltalen högre än tidigare år. Även en ny gränsdragning mellan drift och underhåll, medför att fler åtgärder klassas som underhåll. Åtgärder i bidragsfastigheter klassas aldrig som investering utan alltid som underhåll, och därför är nyckeltalet för bidragsfastigheter högre än för övriga verksamhetsgrenar. Nyckeltalet påverkas även av att flera åtgärder genomförs i fastigheter som saknar registrerad area, till exempel murverk, kajer, parker och övriga markområden.

**Underhållskostnad (kr/kvm) bidragsfastigheter**

	2019	2018	2017
Underhåll	544	525	389

**De största underhållsprojekten inom bidragsfastigheter 2019 (mnkr)**

Underhållsprojekt	Utfall 2019
Stockholm slott, fasader etapp 6–8 (2015–2021), Stockholm	36
Stockholm slott, Hårleman, Stockholm	16
Nya Älvsborgs fästning, nytt avlopp och kaj, Göteborg	9
Landskrona citadell, anpassning till ny hyresgäst, Landskrona	6
Läckö slott, fasadrenovering av kyrkan, Lidköping	4

**Bevarande av kulturvärden**

Vi har i budgetunderlaget avseende år 2021–2023, och även tidigare års budgetunderlag, framfört att vår nuvarande anslagsnivå inte gör det möjligt för oss att förvalta vårt befintliga bestånd långsiktigt och hållbart, där samtliga mål, uppdrag och myndighetskrav uppfylls. Vi har särskilt svårt att prioritera insatser för att bevara kulturvärden, eftersom det underhåll som anses nödvändigt för att undvika tillbud och efterleva lagkrav har högsta prioritet, som till exempel en säker arbetsmiljö för de som arbetar med fastigheterna, eller för hyresgäster och besökare. Det blir över tid svårt att uppfylla lagkrav på många av bidragsfastigheterna.

Idag har SFV:s ursprungliga 80 bidragsfastigheter ökat till cirka 150. Huvuddelen av ökningen avser överföringen av RAÄ:s fastighetsbestånd 2015, men också löpande överföringar från Sjöfartsverket, Fortifikationsverket och före detta Assi Domän. Förutom den kraftiga utökningen av beståndet under perioden 1993–2018, har lag- och säkerhetskraven skärpts. Bland annat genom tydliggöranden av fastighetsägarens ansvar, och ändringar i plan- och bygglagen samt miljöbalken. Dessutom har antalet besökare ökat, och ambitionerna från både regeringen och omvärlden har höjts, särskilt inom hållbarhetsområdet.

Vi arbetar med att ta fram långsiktiga strategiska riktlinjer för bidragsfastigheterna med utgångspunkt i *Kulturfastighetsstrategin (2016/17:116)*. Arbetet ska bland annat resultera i en fördjupad konsekvens- och behovsanalys kring bidragsfastigheternas anslagsbehov. Den ska även beskriva hur vi kan intensifiera arbetet med att avyttra/avveckla fastigheter, i syfte att få en bättre balans mellan resurser, uppdrag och myndighetskrav. Det kan dock konstateras, att även om takten i avvecklingen av fastigheter ökar, kommer det

inte att vara möjligt för oss att uppfylla *Kulturfastighetsstrategin*. I budgetunderlaget avseende år 2021–2023 redovisas konsekvenserna av obalansen mellan anslagsnivån och fastighetsbeståndet.

I tabellen nedan redovisas vilka tio bidragsfastigheter som har nyttjat största delen av bidragsanslaget under 2019.

**Nyttjande av bidragsanslaget under 2019 (mnkr)**

Bidragsfastighet	Utfall 2019
Stockholms slott, Stockholm	63
Drottningholms slott, Stockholm	19
Landskrona citadell, Landskrona	13
Nya Älvsborgs fästning, Göteborg	10
Huseby bruk, Alvesta	7
Läckö slott, Lidköping	7
Bäckaskogs slott och kungsgård, Kristianstad	7
Skoklosters slott, Bålsta	6
Ulriksdals slott, Solna	5
Odinsborg, Uppsala	4

Nedan följer exempel på projekt eller insatser som har utformats så att kulturvärden i våra bidragsfastigheter bevaras på en långsiktigt lämplig nivå. Skoklosters slott ligger vid Mälaren mellan Stockholm och Uppsala. Slottet är ett museum med stora samlingar från barocken och andra epoker. Fönsterrenoveringar har utförts på slottet i olika etapper under flera år. Fönsteråtgärder kommer att fortsätta även under 2020.

Arnö kyrka i Enköping är en av flera kyrkor som överförts från RAÄ till SFV. För dessa speciella kyrkobyggnader, med historia från 1200–1300-talet, måste underhåll utföras med hjälp av hantverkare som har stor erfarenhet inom material- och metodområden. Under 2019 fick Arnö kyrka ett nytt spåntak som håller för flera årtionden framåt.

**Mark**

Mark avser skog, jord, kronholmar och tomträtter. SFV:s markförvaltning omfattar cirka 6,5 miljoner hektar och SFV är landets areellt sett största markförvaltare. Inom stora områden i nordvästra Sverige ansvarar länsstyrelserna för viss del av förvaltningen. Under 2019 förde SFV samtal med länsstyrelserna i området om formerna för förvaltningen.

I SFV:s totala markförvaltning ingår, förutom skogsfastigheter, även jordbruksfastigheter i form av cirka 6 700 hektar åkermark, cirka 2 800 hektar betesmark samt cirka 4 500 hektar övrig jordbruksmark.

I markförvaltningen ingår även cirka 1 700 kronholmar, det vill säga öar och skär runt om Sveriges kust, samt i Väneren, Vättern, Mälaren och Hjälmaren. Även 42 tomträtter ingår i den totala markförvaltningen.

På uppdrag åt Fortifikationsverket förvaltar SFV cirka 10 500 hektar åker- och betesmark, som framför allt består av övningsområden och marker runt flygfält, som Försvarsmakten behöver för sin verksamhet.

**De största underhållsprojekten inom mark 2019 (mnkr)**

Underhållsprojekt	Utfall 2019
Lovö, förvaltning av naturreservat, Ekerö	2
Tullgarns Kungsladugård, installation av fiber, Södertälje	2
Hjälmsults Kungsladugård, åtgärder efter synebrister, Helsingborg	2
Landsberga Kungsladugård, rivning och sanering efter brand i värphönsstall, Enköping	1
Söderby träsk, anläggning av våtmark, Bogesund	1



### Bevarande av värden på skogsfastigheter

Skogen innehåller många olika värden utöver det ekonomiska värdet. Dessa vägs samman i vår vision att förvalta statens skogar hållbart, samt att eftersträva största möjliga samhällsnytta – både i dag och för framtida generationer. I praktiken innebär det att väga in samtliga nyttigheter som skogen ger, såväl ekonomiska och naturvårdsmässiga som sociala.

Utgångspunkten är den strategi för hållbart skogsbruk som beslutades av SFV:s styrelse i december 2016. I strategin vägs olika värden

som skogen kan bidra med, mot varandra, för att styra mot visionen om att skapa största möjliga samhällsnytta. Vi arbetar aktivt med skogsvård för att främja en god virkesproduktion och värdetillväxt i den brukade skogen. Nedan finns en sammanställning över årets skogsvårdsinsatser på SFV:s indelade produktiva skogsmark. I södra Sverige förvaltar SFV 12 000 hektar indelad produktiv skogsmark, för norra Sverige är motsvarande siffra 283 000 hektar.

#### Skogsvård (hektar) (kr/ha)

Typ av skogsvård (södra* Sverige)		2019	2018	2017
Hyggesrensning	Ha	5	0	0
	Pris per ha	1 494	0	0
Markberedning	Ha	19	48	15
	Pris per ha	5 141	2 745	1 952
Plantering	Ha	22	46	15
	Pris per ha	13 493	11 432	9 873
Röjning	Ha	180	87	70
	Pris per ha	3 239	4 141	3 252
Total skogsvård	Ha	226	181	99
	Pris per ha	4 371	5 633	4 037
Typ av skogsvård (norra* Sverige)		2019	2018	2017
Hyggesrensning	Ha	124	110	204
	Pris per ha	11 773	8 890	6 792
Markberedning	Ha	443	494	372
	Pris per ha	2 232	2 059	1 989
Plantering	Ha	501	526	383
	Pris per ha	4 798	4 862	5 022
Röjning	Ha	945	1 475	425
	Pris per ha	2 483	2 715	1 873
Total skogsvård	Ha	2 014	2 605	1 385
	Pris per ha	3 576	3 285	3 500

\* Till norra Sverige räknas Norrbottens, Västerbottens samt Jämtlands län. Södra Sverige består av övriga län.

I södra Sverige ligger skogsvårdskostnaderna generellt något över branschgenomsnitt, på grund av en större andel ädellövskog än genomsnittet. I norra Sverige ligger skogsvårdskostnaderna i linje med branschgenomsnittet, förutom hyggesrensning, där SFV:s kostnad per hektar är betydligt högre. Det beror på att vi klassat rensning av misslyckade föryngringar som hyggesrensning och dessa är väsentligt grövre än normala hyggesrensningar. De träd som röjs bort har större diameter, ofta 15 – 20 centimeter, vilket kan jämföras med en normal hyggesrensning, där stammarna sällan är grövre än 10 centimeter.

#### Forest Stewardship Council

Cirka 250 000 hektar av skogsmarken är klassad som produktions-skog där skogsbruk bedrivs. All SFV:s skogsmark är certifierad enligt Forest Stewardship Council (FSC-Co23815) och revision med kontroller i fält utförs årligen. FSC-standardens principer innebär att skogsbruket revideras utifrån bland annat: lagefterlevnad, urfolksrättigheter,

skogsskötsel, planering, uppföljning, miljöhänsyn, underhåll av skogar med höga bevarandevärden, hänsyn till lokalsamhället och arbetarrättigheter.

Årets FSC-revision hölls i Jämtland med fältkontroller i Åre och Härjedalens kommuner. SFV fick två större avvikelser, som gällde uppföljning av entreprenörers arbete och avvikelshantering, samt en mindre avvikelse som gällde utformning av avtal. De större avvikelserna åtgärdades av SFV och godkändes samt stängdes av revisorn före årsskiftet.

#### Bevarande av kulturvärden (skogsfastigheter)

Höga kulturvärden förknippas ofta med byggnader, men även skogen innehåller många kulturvärden, som ska bevaras för framtida generationer. Några exempel på sådana kulturvärden i skog är fornäkrar, fångstgropar, tjärdalar och samiska barktäkter.

Vi jobbar löpande i enlighet med SFV:s rutiner för att bevara kulturvärden på våra skogsfastigheter, och några viktiga exempel ur rutinerna är att kulturlämningar ska frihuggas, risrensas och markeras med så kallade *kulturstubbar* (1,3 meter höga stubbar som markerar värdefulla kulturmiljöer, för att minska risken för framtida skador). Dessutom får maskiner aldrig framföras så att lämningar skadas.

Nedan följer exempel på projekt eller insatser som har utformats så att kulturvärden på våra skogsfastigheter bevaras på en långsiktigt lämplig nivå.

Under våren restaurerade vi kulturlandskapet i Torphagen, som är en del av Kungliga nationalstadsparken. Vi utförde arbetet i samråd med Länsstyrelsen, som har en samordnande roll med att utveckla parkens kultur-, natur- och rekreationsvärden. I Torphagen tog vi bort sly, unga träd samt träd som bedömdes som farliga för omgivningen. Vi var tvungna att ta hänsyn till kulturlämningar, som är rester av den bebyggelse och dess trädgårdar som fanns i området från 1800-talet, tills de sista husen revs under 1980-talet.

Eken är Kungliga nationalstadsparkens karaktärsträd och är en värdefull del av parkens historia, samt en viktig miljö för många växter och djur. De gamla ekarna intar en särställning vad gäller den biologiska mångfalden, och de har historiskt växt i ett mer öppet landskap. Ekarna friställdes och kommer nu ha betydligt bättre förutsättningar för att leva vidare.

Återplantering av parklindor i barockalléerna vid Skoklosters slott, Håbo, fortsatte för tredje året i rad. Uppbyggnadsbeskrivning sker kontinuerligt av nyplanterade träd, och träd som växer i plantskolan inom fastigheten. Arbetet är beskrivet i artikeln *Skoklostermodellen – Ett arbetsätt att vårda och förnya äldre alléer*. Artikeln finns publicerad i *Föreningen för Dendrologi och Parkvårds* årsskrift *Lustgården 2019*.

Vi restaurerade även vaktmästargården vid Visby residens, Gotland, under 2019. Sentida material som asfalt och betongmarkplattor ersattes med grus, vilket har förstärkt de kulturhistoriska värdena inom fastigheten.

### Bevarande av kulturvärden (jordbruksfastigheter)

SFV förvaltar jordbruksfastigheter med höga kultur- och naturvärden i Götaland och Svealand, främst kungsgårdar, militära boställen och kronoegendomar med tillhörande jordbruks- och skogsmark.

Nedan följer exempel på projekt eller insatser som har utformats så att kulturvärden på våra jordbruksfastigheter bevaras på en långsiktigt lämplig nivå.

På Karlsborgs fästning, beläget på Vanäs udde vid Vättern, innesluts man i en historisk miljö som är öppen för besökare. Fästningen nyttjas än idag av Försvarmakten, men det finns även ett flertal bostadshus och lägenheter som bebos av civila. Den vackra och välbevarade miljön gör Karlsborgs fästning till ett populärt bostadsområde och en intressant miljö att flanera i, och är väl använt av både militär och Karlsborgsbor. Karlsborgs turistbyrå anordnar även olika guideturer för både barn och vuxna på området.

På den yttersta delen av Vanäs udde har SFV gallrat och rensat vegetation inom ett naturområde som utgörs av både en tidigare engelsk park och ett arboretum. Gallringen utfördes för att bibehålla natur-, kultur- och upplevelsevärden i området. Området runt Garnisons-sjukhuset har nu blivit mer framträdande i miljön samtidigt som lämningar av ett eremitage framträder tydligare. Rester av militär verksamhet på udden, i form av skyddsvärn och bunkrar, rensades också och blev en tydligare del av miljön.

## Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar

### Mål i regleringsbrev för 2019

Myndigheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt sina hyresgäster och uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd.

### Tolkning av målet

SFV verkar för att tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga fastigheter på ett serviceinriktat sätt, genom kommunikationsinsatser och olika typer av dialog- och samverkansformer med kunder. Genom hyresgästanpassningar samt om- och nybyggnationer, är SFV:s målsättning att de förvaltade fastigheterna ska vara attraktiva för nuvarande och framtida kunders verksamhetskrav och behov.

Måluppfyllelsen mäts genom en sammanvägd bedömning av nedanstående områden:

- samverkan och dialog med kunder
- felavhjälpande underhåll
- hyresgästanpassningar
- vakanser
- kundundersökningar
- samverkan mellan skogsbruk och rennäring.

### Måluppfyllelse

*Vi bedömer att målet är uppfyllt på myndighetsnivå efter en sammantagen bedömning av alla verksamhetsgrenar.*

*Vi bedömer dock att målet endast delvis är uppfyllt för verksamhetsgrenen bidragsfastigheter. Anledningen är att vår nuvarande anslagsnivå inte gör det möjligt för oss att fullt ut tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt våra hyresgäster, och att uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd. Vi kan till exempel inte tillgodose alla önskemål om installation av hissar, för att det ska vara möjligt att bedriva restaurangverksamhet, och vi har i större utsträckning begränsat tillträdet till fastigheter, för att minska risken för tillbud och personskador. För mer information om vårt arbete med att tillhandahålla ändamålsenliga, konkurrenskraftiga bidragsfastigheter på ett serviceinriktat sätt se sid. 19–20.*

### Samverkan och dialog med kund

SFV har lokal- och bostadshyresgäster, arrendatorer och virkesköpare som kunder. Samarbetet med dessa är av stor vikt, både i det dagliga och i det långsiktiga arbetet. Hyresgästmöten är ett av de forum som används för att fånga in aktuella frågor och stämma av behov och förväntningar. Varje år bjuder SFV:s jordbruksförvaltning in samtliga arrendatorer till en gemensam träff, och det här året genomfördes den i samarbete med Fortifikationsverket. Temat för året var Ranchdrift och ägde rum på Revingehed i Skåne.

Andra exempel på löpande dialog med våra kunder är olika kommunikationsinsatser i form av nyhetsbrev, informationsbrev vid aktuella händelser och projektspecifika informationsmöten.

Hantering av felanmälan är ett annat viktigt tillfälle för dialog. Flera av SFV:s fastighetsområden arbetar i samråd med hyresgästen med att förbättra befintliga, eller ta fram nya arbetsrutiner för felanmälan. Under 2019 fattade vi beslut om ett enhetligt system för felanmälan inom hela SFV.

Vissa tillfällen ger anledning till samverkan utöver det vanliga. Ett sådant exempel är firandet av att Karlsborgs fästning fyllde 200 år. Ett firande som sträckte sig över hela året, bland annat på Nationaldagen den 6 juni, och i november då SFV tillsammans med Karlsborgs kommun och Försvarmakten visade dolda skatter på fästningen.

Under 2019 genomförde SFV intressentdialoger och en väsentlighetsanalys, där 24 externa intressenter som representerar bland annat hyresgäster, samarbetspartners, leverantörer, andra myndigheter, ideella organisationer och branschorganisationer intervjuades, om vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för SFV att arbeta med. För mer information se avsnittet *Agenda 2030*, sid. 39–42.

### Felavhjälpande underhåll

Inför 2019 togs en ny gränsdragning mellan drift och underhåll fram, bland annat särredovisas felavhjälpande underhåll. Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras, men enligt erfarenhet uppstår i byggnaden. Åtgärder måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse eller skada efter till exempel brand, vattenläckage, pumphaveri, takläckage, skada på sanitetsporlin.

Av årets totala kostnader för underhåll, 440 mnkr, utgjorde 107 mnkr felavhjälpande underhåll. Nyckeltal för felavhjälpande underhåll (kr/kvm) för SFV totalt, återfinns i tabellen nedan. Nyckeltalet för varje verksamhetsgren återfinns under respektive delrubrik. Det är inte möjligt att redovisa historiska värden eftersom redovisningsprinciperna har ändrats.

#### Felavhjälpande underhåll (kr/kvm)

	2019	2018	2017
SFV totalt	65	-	-

### Hyresgästanpassningar

Hyresgästanpassningar är åtgärder som initieras utifrån hyresgästens behov. Det gör att kostnaden och antalet åtgärder varierar från år till år. Hyresgästanpassningar genomförs alltid i SFV:s regi och utifrån fastighetens förutsättningar. När hyresgästanpassningar planeras ska flera aspekter beaktas utöver de marknadsmässiga villkoren, för att uppnå en långsiktigt hållbar lösning. Många byggnader har genom åren anpassats för verksamheternas specifika behov. Ofta utförs hyresgästanpassningar i samband med underhålls- och investeringsprojekt.

Årets totala kostnad för hyresgästanpassningar uppgår till 283 mnkr.

#### Hyresgästanpassningar (mnkr)

	2019	2018	2017
SFV totalt	283	175	267

Nyckeltal för hyresgästanpassningar (antal) för SFV totalt återfinns i tabellen nedan. Nyckeltalet för varje verksamhetsgren återfinns under respektive delrubrik.

#### Hyresgästanpassningar (antal)

	2019	2018	2017
SFV totalt	235	231	280

### Vakanser

Utöver omförhandling av befintliga avtal arbetar myndigheten med att hitta nya hyresgäster till vakanta lokaler. Vakanta areor kan innefatta ytor som i vissa fall kräver större insatser eller utveckling för att bli möjliga att hyra ut och som vi i nuläget har svårt att hitta lämplig verksamhet för. De åtgärder som utförs präglas av hänsyn till såväl byggnadens kulturhistoriska värden som till möjligheten att få ekonomisk avkastning.

Nyckeltal för vakanser för SFV totalt återfinns i tabellen nedan. Nyckeltalen för varje verksamhetsgren återfinns under respektive delrubrik.

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 83 mnkr under 2019. I december 2019 fanns det ytvakanser på totalt 88 437 kvm.

#### Vakanser (mnkr) (procent) (kvm)

	2019	2018	2017
Ekonomisk vakans (mnkr)	83	39	41
Ekonomisk vakansgrad (%)	3,5	1,7	1,8
Vakant uthyrningsbar area (kvm)	88 437	95 041	91 868
Ytvakansgrad (%)	5,6	5,9	5,7

Den ekonomiska vakansen har ökat jämfört med 2018 och den vakanta uthyrningsbara arean har minskat jämfört med 2018. Förändringarna beror främst på vakanta ytor i Centralposthuset i Stockholm under året. Från och med december 2019 är delar av byggnaden uthyrd.

### Kundundersökningar

Vartannat år mäter SFV Nöjdhetsindex (NKI). Där svarar våra kundgrupper på frågor om hur de uppfattar oss som hyresvärd, och hur väl våra fastigheter uppfyller hyresgästernas behov att verka och vistas i. Undersökningen är ett bra underlag för vårt löpande arbete och i dialogen med våra hyresgäster.

Den senaste mätningen genomfördes hösten 2018, och då uppgick det genomsnittliga värdet för våra kundundersökningar till 70,5 på en skala från 0 till 100.

NKI-värdet för våra kontorslokaler (lokalhyresgäster) var 70. Värdet kan jämföras med resultatet för *Fastighetsbarometern Kontor*, Sveriges största nöjd-kund-undersökning för fastighetsförvaltare av kontorslokaler. 2018 deltog 20 hyresvärdar i undersökningen och genomsnittsvärdet uppgick till 73, vilket innebär att SFV:s värde för lokalhyresgäster låg strax under genomsnittet.

Vårt bostadsbestånd finns över hela Sverige. Det rör sig sammanlagt om närmare 980 hyresavtal fördelat på cirka 530 byggnader. Bostäderna används både för permanentboende och för fritidsboende. Den största andelen avtal, cirka 730, är klassade som permanentbostäder och cirka 250 är klassade som fritidshus. Av de permanenta bostadshyresavtalen finns cirka 47 % inom den Kungliga dispositionsrätten eller omfattas av särskilda donationsvillkor, varav de största bestånden finns i Solna (Ulriksdal), Stockholm och Karlsborg. För 2018 var NKI-värdet för våra bostadshyresgäster 65.

Under 2019 följde SFV:s fastighetsområden upp resultatet från vår NKI-undersökning från 2018, bland annat genom kommunikation med respektive hyresgäst, och genom att lägga handlingsplaner för eventuella åtgärder. Dessutom var återkoppling från kundundersökningen en återkommande punkt på våra hyresgästmöten.

Nästa kundundersökning planeras att genomföras under 2020.



**Nöjd kundindex (NKI)**

	2018	2015	2013
Lokalhyresgäster	70	70	71
Bostadshyresgäster	65	67	66
Virkesköpare	83	74	72
Jordbruksarrendatorer	64	69	69
<b>Genomsnittsvärde</b>	<b>70,5</b>	<b>70</b>	<b>69,5</b>

**Marknadshyresfastigheter**

**Felavhjälpande underhåll**

Det är inte möjligt att redovisa historiska värden eftersom redovisningsprinciperna har ändrats.

**Felavhjälpande underhåll (kr/kvm) marknadshyresfastigheter**

2019	2018	2017
67	-	-

**Hyresgästanpassningar**

Hyresgästanpassningar för marknadshyresfastigheter var fler än tidigare år, till följd av att hyresgästerna har beställt fler åtgärder. De största åtgärderna under 2019 var renovering av Rosenbad, 86 mnkr, verksamhetsanpassning av Centralposthuset, 25 mnkr, konferensanläggning kvarteret Lejonet, 15 mnkr, och säkerhetsåtgärder Fredsgatan, 15 mnkr, samtliga fastigheter i Stockholm.

**Hyresgästanpassningar marknadshyresfastigheter (antal)**

2019	2018	2017
208	205	270

**Vakanser**

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 79 mnkr under 2019. I december fanns det ytvakanser på totalt 43 703 kvm.

**Vakans marknadshyresfastigheter**

	2019	2018	2017
Ekonomisk vakans (mnkr)	79	37	31
Ekonomisk vakansgrad (%)	3,7	1,8	1,6
Vakant uthyrningsbar area (kvm)	43 703	48 197	44 945
Ytvakansgrad (%)	3,9	4,2	4,0

Den ekonomiska vakansgraden var högre under 2019 än tidigare år, till stor del beroende på outhyrda lokaler i Centralposthuset, Stockholm. Lokaler som från och med december 2020 är fullt uthyrda.

I jämförelse med 2018 sjönk ytvakansgraden från 4,2 procent till 3,9 procent. Den största minskningen av marknadshyresfastigheternas ytvakanser under 2019 utgjordes av Centralposthuset, då delar av Centralposthuset, 7 804 kvm, blev uthyrda från december 2019.

Vi har även ett antal ytterligare avtal i våra system, som tillsammans motsvarar en area på ca 16 000 kvm. De är dock inte klara och under-tecknade, utan ligger som vakanta och preliminära. Avtalen rör hyresgäster som i vissa fall redan flyttat in, eller befintliga hyresgäster där omförhandlingar pågår.

I tabellen nedan anges de största minskningarna av ytvakanser som har gjorts för marknadshyresfastigheter under året.

**Minskning av ytvakanser marknadshyresfastigheter (kvm)**

Fastighet	Utfall 2019
Centralposthuset, Stockholm	7 804
Residens Kristianstad	1 000

Vakanserna under året omfattade allt från moderna kontorslokaler i Stockholms innerstad, till inte lika fullt moderna i det före detta residenset i Kristianstad. Andra vakanser var Västra Hästholmens fort (SBM), i Karlskrona skärgård, som är ett i stort sett raserat fort, Armé batteriet Bomyrberget i Jokkmokk samt Tynnelsö slott (SBM) i Mälaren, som togs över från RAÄ, där hela byggnaden i stort sett består av råa ytor. Karlsborgs fästning (SBM) har stora areor som står vakanta. Merparten av dessa utrymmen kräver större renoveringar eller är ytor som är svåra att hitta lämplig verksamhet för.

Förutom detta hade vi en del vakanser på attraktiva platser där man väntar på olika myndighetsbeslut för att kunna hyra ut. Anläggningarna i Köpenhamn och Helsingfors har stora vakanser eftersom UD har minskat sina förhyrningar. I avvaktan på regeringsbeslut om att få hyra ut till hyresgäster som idkar kommersiell verksamhet, är dessa ytor idag tomställda. Umeå residens (SBM) väntar på besked från RAÄ om hur man kan installera godkänd ventilation. Adelswärd-ska huset i Stockholm som införlivades i beståndet under 2019 har idag stora vakanser, eftersom man tomställer byggnaden vart efter avtalen löper ut, inför omfattande renoveringar som utförs bland annat av säkerhetsskäl.

Vårt Fastighetsbestånd är komplext och omfattande, och har dessutom en stor geografisk spridning. Det kan därför vara svårt att jämföra våra vakanser med andra fastighetsägare. Jones Lange Lasalle, ett företag verksamt inom fastighetsbranschen, analyserar regelbundet vakansgrader för kontorslokaler. För kvartal fyra 2019 uppskattade de att kontorslokaler i området Storstockholm hade en ekonomisk vakansgrad på cirka 6 procent. I Stockholms innerstad estimerade de en ekonomiska vakansgrad på cirka 2 procent. Detta kan sättas i relation till SFV:s marknadshyresfastigheter som under kvartal fyra 2019 hade en ekonomisk vakansgrad på 3,7 procent för hela Sverige.

De största ytvakanserna, sorterade i storleksordning från största till minsta vakans, har under året varit följande:

- Residenset i Kristianstad (SBM) tomställdes för en eventuell avyttring av fastigheten, men någon försäljning är inte längre aktuell. Vid slutet av året var 2 415 kvm vakant, en minskning med cirka 1 000 kvm sedan december 2018. Under februari 2019 startade ett ombyggnadsprojekt som omfattar ca 900 kvm och som kommer att pågå under 2020.
- Helsingfors ambassad, hade vakanser på 1 666 kvm, sedan UD minskat sin förhyrning och flyttat ut ur stora delar av byggnaden. I avvaktan på regeringsbeslut för att få idka kommersiell verksamhet är dessa ytor idag tomställda.
- I ambassaden i Köpenhamn var omkring 1 428 kvm vakant, i avvaktan på regeringsbeslut för att få hyra ut till hyresgäster som idkar kommersiell verksamhet, eftersom UD har minskat sin förhyrning och flyttat ut ur stora delar av byggnaden.
- Vadstena slott (SBM) hade stora vakanta ytor, 1 418 kvm. Här inväntar vi Riksarkivet och ett eventuellt avtal för ombyggnad. För närvarande korttidsuthyrningar.
- Adelswärd-ska huset, Stockholm, hade en vakans på 1 379 kvm. Byggnaden köptes 2019 och har en total uthyrbar area på cirka 3 200 kvm. I takt med att gällande avtal löper ut, och nuvarande hyres-

gäster flyttar, kommer vi att få allt större vakanser. När byggnaden är helt tomställd kommer en total ombyggnation att ske.

- Residenset i Umeå (SBM) hade vakanser på 1 364 kvm. Ventilationen är för närvarande undermålig, under året har diskussion förts med RAÄ om hur godkänd ventilation kan installeras. Diskussioner pågår även med en ny potentiell hyresgäst, som förväntas flytta in september 2020.
- Halmstad slott (SBM) hade en vakans på 1 268 kvm. Dialoger förs med en ny möjlig hyresgäst.

I fastighetsbeståndet finns dessutom en rad vakanser som beror på byggnader som inte är i fullgott skick. På grund av fastigheternas skick kan endast låg eller ingen hyra utgå:

- Karlsborgs fästning (SBM) hade stora vakanta ytor, cirka 6 000 kvm. Merparten av dessa utrymmen kräver större renoveringar eller är ytor som är svåra att hitta lämplig verksamhet för. Den största vakansen – Havremagasinet på 3 356 kvm – är ett exempel på byggnader med starkt behov av skydd ur ett kulturhistoriskt perspektiv, som är svåra att hyra ut.
- Stumholmen Slup- och Barkasskjulet i Karlskrona (SBM) består till största delen av kallförråd och diverse ytor som mest lämpar sig att hyra ut under sommarsäsongen. Där fanns en vakans på 2 978 kvm.
- Uppsala slott (SBM) hade spridda vakanser i olika skick på ungefär 1 500 kvm.
- Residenset i Östersund (SBM) har vakanser på 1 051 kvm. Källare och vind.

## Kostnadshyresfastigheter

### Felavhjälpande underhåll

Det är inte möjligt att redovisa historiska värden eftersom redovisningsprinciperna var nya för 2019.

#### Felavhjälpande underhåll (kr/kvm) kostnadshyresfastigheter

2019	2018	2017
42	-	-

### Hyresgästanpassningar

Antalet hyresgästanpassningar för kostnadshyresfastigheter är i nivå med 2018. De största hyresgästanpassningarna var en Skaparverkstad i Naturhistoriska riksmuseet, 6 mnkr, nytt arkiv i Naturhistoriska riksmuseet, 2 mnkr, och en kabelsanering på Dramaten, 1 mnkr, samtliga i Stockholm.

#### Hyresgästanpassningar kostnadshyresfastigheter (antal)

2019	2018	2017
19	20	7

### Vakanser

Vakansgraden för kostnadshyresfastigheter uppgick i december 2019 till 0 procent.

## Bidragfastigheter

Vår nuvarande anslagsnivå, samt beståndet av bidragfastigheter, gör det inte möjligt för oss att fullt ut tillhandahålla ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt våra hyresgäster, och att uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd. Vi kan till exempel inte tillgodose alla önskemål om installation av hissar, för att det ska vara möjligt att bedriva restaurangverksamhet, och vi har i större utsträckning begränsat tillträdet till fastigheter, för att minska risken för tillbud och personsador.

### Felavhjälpande underhåll

Det är inte möjligt att redovisa historiska värden eftersom redovisningsprinciperna var nya för 2019.

#### Felavhjälpande underhåll (kr/kvm) bidragfastigheter

2019	2018	2017
60	-	-

### Hyresgästanpassningar

Hyresgästanpassningar för bidragfastigheter är fler än tidigare år. De största hyresgästanpassningarna under 2019 var anpassning av datanät i Bäckaskog slott, 200 tkr, och en ombyggnad i ett snickeri i Huseby, 100 tkr.

#### Hyresgästanpassningar bidragfastigheter (antal)

2019	2018	2017
8	6	3

### Vakanser

Den ekonomiska vakansgraden uppgick till 3 mnkr under 2019. I december fanns det ytvakanser på totalt 44 733 kvm.

#### Vakans bidragfastigheter (mnkr), (procent)

	2019	2018	2017
Ekonomisk vakans (mnkr)	3	2	3
Ekonomisk vakansgrad (%)	4,4	3,4	3,9
Vakant uthyrningsbar area (kvm)	44 733	46 844	46 872
Ytvakansgrad (%)	12,5	13,1	12,4

Den ekonomiska vakansgraden är något högre än tidigare år.

I jämförelse med 2018 sjönk ytvakansgraden från 13,1 procent till 12,5 procent. Minskningen beror inte på någon enskild ny uthyrning utan är ett resultat av ett flertal mindre uthyrningar, utspridda över hela fastighetsbeståndet.

De största ytvakanserna, sorterade i storleksordning från största till minsta vakans, har under året varit följande:

- Armé batteriet Bomyrberget Jokkmokk, är helt tomställt och har haft vakanser på 1 500 kvm sedan 2018-01-01. Tidigare bedrevs turism och museiverksamhet.
- Kurrholmens fästningstorn (SBM), Karlskrona kommun, hade en vakans på 1 250 kvm. För 500 kvm har vi en preliminär hyresgäst.
- Stallet på Salsta slott (SBM), Uppsala, hade en vakans på 844 kvm.

I fastighetsbeståndet finns dessutom en rad vakanser som beror på byggnader som inte är i fullgott skick. På grund av fastigheternas skick kan endast låg eller ingen hyra alls utgå:

- Västra Hästholmens fort (SBM), Karlskrona, där hela byggnaden, 3 804 kvm, var vakant. Byggnadens skick har snabbt försämrats.
- Kalmar slott (SBM), med 2 781 kvm vakans, bestående av slottsvind och tornvindar.
- Nedre verket Oscar Fredriksborgs fästning (SBM), Vaxholm, där hela byggnaden bestående av råa lokaler på 2 313 kvm är vakant. Byggnaden hyrs ut vid enstaka tillfällen för film och fotografering.
- Övre verket Oscar Fredriksborgs fästning (SBM), Vaxholm, på 1 605 kvm. Hela byggnaden består av råa lokaler i ej uthyrbart skick. Stora åtgärder krävs för att kunna hyra ut byggnaden permanent.
- Tynnelsö slott, Strängnäs, hela byggnaden vakant 1 483 kvm. Överförd från RAÄ.
- Salsta slott (SBM), Uppsala, hade 1 276 kvm vakanta ytor. Rummen saknar toaletter, el-belysning och fast värmeinstallation.



Folkform eken | Foto: Magnus Laupa

## Mark

### Jordbruksfastigheter

Torkan under sommaren 2018 påverkade våra jordbruksarrendatorer även under första halvåret av 2019, genom till exempel begränsade foder mängder och i några fall sämre likviditet. Vi bevakade därför väderläget mer noggrant än vanligt under växtodlingssäsongen 2019, för att vara beredda om läget skulle förvärras. Lyckligtvis var vädret gynnsamt i de flesta delarna av Sverige, vilket innebar att arrendatorernas skördar blev mer normala och likviditeten förbättrades.

I maj 2019 bjöds de större jordbruksarrendatorerna hos SFV och Fortifikationsverket in till en arrendatorsträff på Revingehed i Skåne. Arrendatorsträffen är ett tillfälle för SFV att informera arrendatorerna om vad som händer inom jordbruksförvaltningen, att ha dialog kring arrendefrågor och en relevant fastighet. På träffen berättade respektive generaldirektör samt Försvarmakten bland annat om sina organisationer. Dessutom berättade arrendatorerna på Revingehed om hur det är att vara arrendator på ett övningsfält och visade markerna och anläggningen.

Vi har byggt och renoverat på jordbruksegendomarna under året, till exempel utförde vi flera renoveringar av bostäder. Dessutom byggde vi en maskinhall på Läckö slott i Lidköpings kommun, samt byggde om en loge till köttjursstall vid Höjentorp kungsgård i Skara kommun. Dessa byggnationer är en del i vårt arbete med att utveckla våra jordbruksegendomar för att de ska fortsätta vara långsiktigt hållbara. Köttjursstallet bidrar till exempel till att kunna hålla betande djur på Höjentorp kungsgård. Genom betet ökar den biologiska mångfalden på gården och de kulturhistoriska lämningarna synliggörs i hagarna.

Vilttrycket på jordbruksegendomarna har ökat markant, vilket främst har inneburit att flera jordbruksarrendatorer har klagat, men även andra arrendatorer, hyresgäster och allmänhet har hört av sig. Vi har en dialog inom SFV samt med jaktlagen på de platser där problemet finns.

### Skogsfastigheter

Enligt Skogsvårdslagen ska skogsägaren ta hänsyn till renkötseln vid skogliga åtgärder och ge berörd sameby tillfälle till samråd, för att undvika eventuella intressekonflikter mellan skogsbruk och rennärning. Vi samråder alltid med berörda samebyar inför slutavverkningar, markberedning och anläggning av skogsbilvägar, i enlighet med lagstiftning och vår FSC-certifiering. Utöver vad lagstiftning och certifiering kräver samråder vi normalt även om gallring och blädning i äldre skog, samt informerar om aktiviteter i skogen, som till exempel röjning.

Under året har vi haft samråd med rennärningen om sammanlagt 1 011 hektar (42 objekt). Samråden har resulterat i att vi kommit överens om att skjuta fram avverkningen av 167 hektar (11 objekt). 454 m<sup>3</sup> fub fritt virke lämnades ut till renkötare.

Under 2019 arbetade vi med en strategi för att avveckla planterad contortatall inom rennärningens åretruntområde, och ett antal områden avverkades för att utvärdera avverkningsmetod och ekonomin. Främsta skälet till avvecklingen är att främja rennärningen, som starkt missgynnas av dessa planteringar eftersom renar betar lavar som inte trivs i contortaplanteringar. Det kan dessutom vara svårt att leda renarna genom contortaområden.

I de naturreservat som förvaltas av SFV genomförde vi en hel del arbeten för tillgänglighet och besök, till exempel anlade vi grillplatser och parkeringar. Speciellt kan nämnas att en så kallad *barfotastig* anlagdes i Lovö naturreservat, Ekerö. Barfotastigen går över olika underlag och är speciellt anpassad för synskadade men även roligt att testa för andra besökare.



## Uppnå god resurshushållning och ekonomisk effektivitet

### Mål i regleringsbrev för 2019

Myndigheten ska vidare förvalta fastigheterna så att en god hushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås.

### Tolkning av målet

God hushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås genom att uppfylla regeringens budgetmål och avkastningskrav samt genom enhetliga och effektiva arbetssätt.

Måluppfyllelsen mäts genom en sammanvägd bedömning av nedanstående områden:

- budgetutfall och utfall avkastningskrav
- vårt sätt att arbeta (VSA)
- arbete med att utveckla byggprojektverksamheten
- arbete med strategiska inköp
- arbete med effektivisering genom digitalisering
- arbete med automatisering och driftoptimering
- ekonomiadministrativ värdering.

### Måluppfyllelse

Vi bedömer att målet **är uppfyllt** på myndighetsnivå, efter en sammantagen bedömning av hela verksamheten och det förändringsarbete som pågår inom SFV 2022.

## Uppnå resultatkrav

Se avnittet *Uppnå resultatkrav*, sid. 9.

## Vårt sätt att arbeta (VSA)

SFV:s ledningssystem, *Vårt sätt att arbeta (VSA)*, ska ge oss stöd för att åstadkomma enhetliga, effektiva och användarvänliga arbetssätt. Här finns bland annat myndighetens processer, styrande dokument och mallar samt annan viktig information för verksamheten. Våra processer presenteras i en processkarta som ger en övergripande bild av vår verksamhet och våra uppdrag.

För några år sedan genomförde vi en översyn av myndighetens dåvarande processer, som resulterade i ett projekt med syfte att förenkla och förtydliga. Arbetet med att färdigställa de omarbetade processerna har engagerat en mängd medarbetare.

Vid slutet av 2019 var alla huvudprocesser, förutom en, uppdaterade och beslutade. Även de flesta av stödprocesserna fastställdes under året. I takt med att processerna blivit beslutade, har de även publicerats på vårt intranät.

Vi började att implementera de uppdaterade processerna under 2019. Under 2020 kommer vi att fortsätta med implementeringen, samtidigt som vi färdigställer de processer som inte ännu är klara.

## Arbete med byggprojekt

SFV har haft en omfattande byggprojektverksamhet de senaste åren, en trend som kommer att fortsätta åren framöver.

Arbetet med att stärka SFV i rollen som byggherre tog flera viktiga steg under 2019. Bland annat formulerade vi långsiktiga mål för byggprojektverksamheten, och inrättade en ny enhet med ansvar för administration, samordning, uppföljning och rapportering av SFV:s samlade portfölj av byggprojekt. Numer är det chefen för Projekt- och specialistavdelningen som utser projektägare för nya byggprojekt som överstiger 40 mnkr.



Ankare på Hammeskar | Foto: SFV



## Arbete med strategiska inköp

### Offentlig upphandling som strategiskt verktyg för en god affär

Som ett led i arbetet med att utveckla de offentliga upphandlingarna har regeringen tagit fram en nationell upphandlingsstrategi för myndigheter, med det övergripande målet: "Offentlig upphandling som strategiskt verktyg för en god affär". **De sex övriga målen återkommer som rubriker nedan.**

SFV har med den nationella upphandlingsstrategin som utgångspunkt arbetat fram ett strategidokument som beskriver hur vi *succesivt* ska införa metoder och arbetssätt för att långsiktigt utveckla vår inköpsverksamhet. Vi arbetar med att kartlägga våra avtal och analyserar samordnings- och effektiviseringsmöjligheter.

Ett antal upphandlare har utsetts som områdesansvariga/kategori-ledare. Uppdraget Områdesansvarig innebär ett tydligt kontaktmannaskap till övrig verksamhet. Uppdraget som Kategoriledare innebär bland annat att arbeta fokuserat med att ta fram behovsanalys, avtalsanalys och spendanalys (analys av inköpsmönster och volym) inom de tre prioriterade kategorierna drift, ramavtal byggtjänster, samt hus- och slottsarkitekter. Aktiviteterna rymms inom ramen för förändringsarbetet *SFV 2022*.

Vi har även utvecklat uppföljningen av genomförda upphandlingar, såväl direktupphandlingar som annonserade upphandlingar, och använder ett så kallat trafikljus för att kontrollera att myndighetens direktupphandlingar inte överstiger gränsen för direktupphandling vid köp av lågt värde för respektive kategori/produktgrupp. Lågt värde innebär att det är under gränsen för direktupphandling, som fram till 31 december 2019 låg på 586 907 kr.



#### MÅL 1 – Effektiva offentliga inköp

SFV:s samarbete med bland annat Fortifikationsverket fortsätter vid gemensamma inköpsbehov. Under året genomförde vi bland annat gemensamma upphandlingar av ramavtal inom olika områden. Som exempel kan nämnas biodiesel.

Genom behovs- och avtalsanalyser kan vi se hur våra upphandlingar kan samordnas, konsolideras och planeras på ett effektivt sätt.



#### MÅL 2 – En mångfald av leverantörer och en väl fungerande konkurrens

SFV har cirka 1 000 ramavtal och vi arbetar aktivt med att utveckla affärsmässiga avropsmodeller i ramavtalen. Bland annat inför vi fler så kallade komboavtal, där man kan välja fast eller indikativ rangordning, samt förnyad konkurrensutsättning. Med en indikativ rangordning behöver man inte välja den leverantör som hamnat högst i rangordning, som man gör i en fast rangordning, utan ger avroparen ett ökat utrymme att välja leverantörer efter behovet i det enskilda fallet. Resultatet blir ökad konkurrens vid varje avropstillfälle.



#### MÅL 3 – En rättssäker offentlig upphandling

Offentlig upphandling är ett identifierat riskområde vad gäller mutor, jäv och korruption, och arbetet med utbildningsinsatser samt rimlighets- och stickprovskontroller har fortsatt under året. Sedan den 1 januari 2019 bifogar vi SFV:s *Ansvarskod för leverantörer* i samtliga annonserade upphandlingar. Det är en särskild utmaning att genomföra upphandlingar utrikes.



#### MÅL 4 – En offentlig upphandling som främjar innovationer och alternativa lösningar

Vi använder oss av förhandlat förfarande och utvecklar affärsmässiga avropsmodeller.



#### MÅL 5 – En miljömässigt ansvarsfull offentlig upphandling

Miljöspecialister och tekniska specialister deltar i utformandet av SFV:s krav avseende miljöaspekter när vi upprättar förfrågningsunderlag.



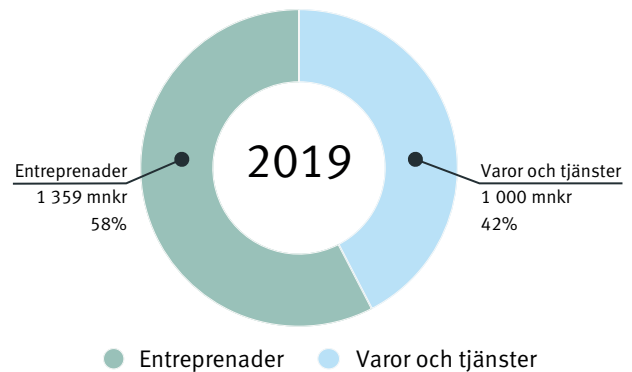
#### MÅL 6 – Offentlig upphandling som bidrar till ett socialt hållbart samhälle

Hållbarhetschefen deltar i utformandet av SFV:s krav avseende hållbarhetsaspekter i upphandlingar.

### Inköpsvolym

SFV:s inköpsvolym 2019

Total volym 2 359 mnkr



#### SFV:s inköpsvolym (mnkr)

	2019	2018*	2017*
Entreprenader	1 359	1 274	1 893
Varor och tjänster	1 000	945	825
<b>Total volym</b>	<b>2 359</b>	<b>2 219</b>	<b>2 717</b>

\* Inköpsvolymerna som redovisas för 2018 och 2017 i ovanstående tabell, skiljer sig från de redovisade volymerna i årsredovisningen för 2018, eftersom siffrorna inte var kompletta när årsredovisning 2018 beslutades.



## Effektivisering genom digitalisering (IT)

En ny stab för IT och digital utveckling etablerades under 2019. Ett stort fokus för den nya staben är att effektivisera vår verksamhet med hjälp av digitalisering, samt att hålla ihop ansvaret för SFV:s IT-försörjning.

Samtliga delar av SFV:s verksamhet berörs av behovet av digitalisering, till exempel

- administration
- drift och förvaltning av fastigheter
- fastighetsprojekt
- skogsförvaltning
- hyresgästservice
- besöksservice.

Vi arbetar för att skapa rätt förutsättningar för att kunna digitalisera verksamheten. Det gör vi med hjälp av kvalitetshöjande åtgärder av vår IT-tekniska plattform, IT-infrastruktur och IT-arbetsplats.

Dessutom behöver vi etablera en effektiv systemförvaltning och en gemensam IT-arkitektur.

Under 2019 förstärktes organisationen med två nya tjänster, en IT-arkitekt och en IT-säkerhetsspecialist. Dessutom genomförde vi en kartläggning över befintliga IT-system. Det finns nu en mycket bättre bild över vilka IT-system som finns och används. Vi har på så sätt fått en tydlig nulägesbild för det fortsatta arbetet. Bland annat har IT-systemen kunnat klassas som antingen verksamhetssystem eller system för fastighets-IT. Genom den kartläggning som har gjorts över befintliga IT-system har SFV en bra grund att stå på. Däremot återstår en hel del arbete med att se över vilka processer som använder vilka system, samt vilken information som finns i de olika systemen. Det framtida arbetet är även kopplat till det pågående informationssäkerhetsarbetet.

## Automatisering och driftoptimering

### Uppkopplade fastigheter

Under 2018 startade SFV projektet *Uppkopplade fastigheter*. I projektet inventerar vi uppkopplade enheter i SFV:s fastigheter, till exempel enheter som styr värme, ventilation, belysning och kameraövervakning. Uppkopplingen gör det möjligt att övervaka och hantera våra fastigheter på ett säkrare, modernare och effektivare sätt. Genom att vi automatiserar fastigheterna, så att alla tekniska system samverkar, uppnår vi krav på förbättringar inom till exempel inomhusklimat och energianvändning. Mycket handlar också om att styra och övervaka fastigheterna på distans. I projektet ser vi även över tillgänglighet samt behörighet till systemen. IT-säkerhetsfrågor är högt prioriterade.

Antalet enheter i SFV:s fastigheter som kopplas upp till system och tjänster ökar snabbt. Det ställer högre krav på myndighetens IT-infrastruktur, både gällande IT-säkerhet och funktion. I projektet har vi därför arbetat fram en IT-infrastruktur för myndighetens uppkopplade fastigheter. Under 2019 blev vi klara med design och upphandling och testade infrastruktur och ingående system. Vi gjorde även en pilotinstallation som är utvärderad.

Projektet har nu gått in i en andra fas, som innebär implementation i SFV:s fastigheter. Den nya IT-infrastrukturen är i drift i ett antal fastigheter, med lyckat resultat såväl tekniskt som ekonomiskt. Till exempel sänkte vi kostnader på residenset i Östersund genom att byta till den uppkopplingstyp vi upphandlat. Kostnadsbesparingen



Undercentralen Vasamuseet | Foto: Melker Dahlstrand

blev cirka 94 000 kr/år. Det upphandlade kontraktet med Telia är på sju år, vilket ger en total besparing på cirka 658 000 kr över hela kontraktstiden.

På Gripsholms Slott sänkte vi kostnader genom att byta uppkopplings-typ. Kostnadsbesparing blev cirka 54 400 kr/år. Total besparing på cirka 380 800 kr över hela kontraktstiden som sträcker sig över sju år.

Tekniska fördelar i de byggnader som projektet har omfattat:

- högre IT-säkerhet
- bättre dokumentation
- central övervakning av teknisk utrustning
- central administration av teknisk utrustning
- enklare och säkrare åtkomst till system för fastighetsautomation
- konsolidering till färre leverantörer
- stabilare drift.

### Driftcentralen

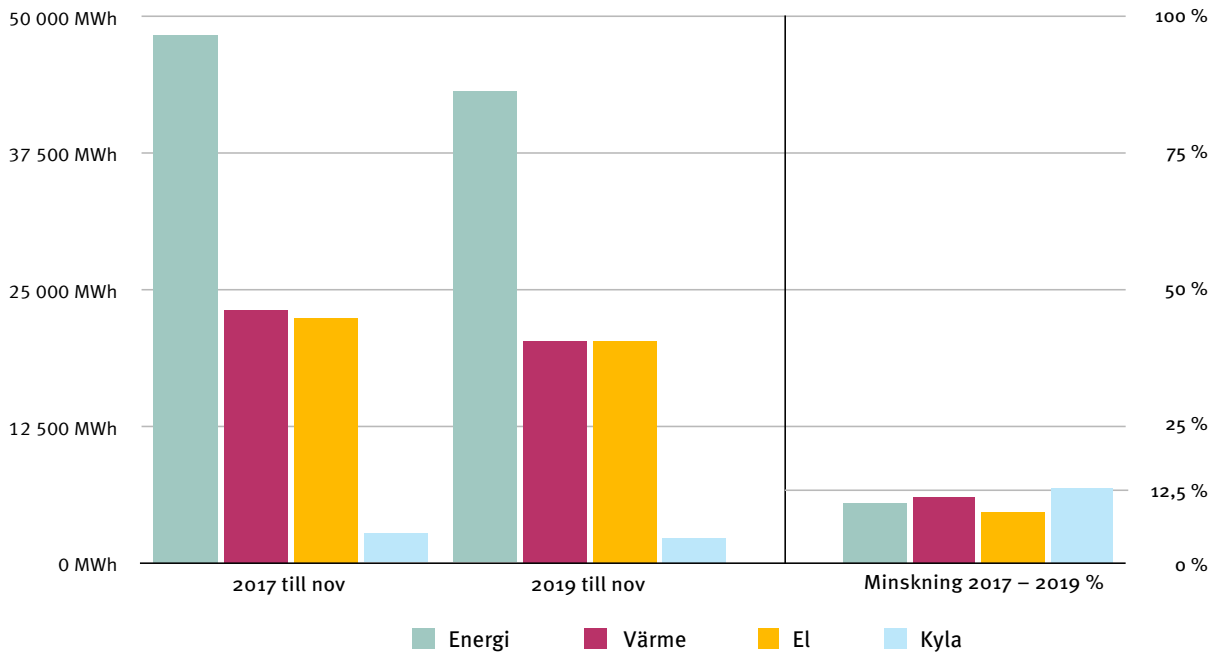
Under 2018 startade SFV en driftcentral i form av ett pilotprojekt. Driftcentralens uppdrag är att tillsammans med drifttekniker driftoptimera våra fastigheter, med fokus på att förbättra inomhusklimatet och få en effektivare energianvändning. Driftoptimeringen utförs genom att vi analyserar fastigheterna utifrån uppsatta krav och eventuella avvikelser. Vi gör sedan optimeringar utifrån analyserna, och följer upp dessa för att avgöra om de ger önskad effekt.

Under 2019 utökades antalet fastigheter som ingår i pilotprojektet.

Genom Driftcentralen styr vi fastigheternas driftsystem på distans. Styrning på distans innebär bland annat att vi kan minska antalet fysiska resor, vilket medför tidsbesparingar och minskade koldioxidutsläpp. Distansstyrning ger även en förbättrad resurshushållning eftersom vi kan upptäcka och justera avvikelser i driften i realtid. Dock kräver det nya arbetssättet att våra befintliga driftsystem går att integrera med driftcentralens distansstyrning. Vi ser därför löpande över systemen och den tillhörande infrastrukturen, för att framöver kunna effektivisera, utveckla eller byta ut dessa.

Från november 2017 till november 2019 bidrog Driftcentralen till att minska energianvändningen av köpt energi med cirka 5 GWh (-11 procent). Hänsyn är taget till väderförhållanden (graddagskorrigerig). Dock är inte hänsyn taget till exempelvis ombyggnations- och energiprojekt eller verksamhetsförändringar (såsom uthyrda ytor och energikrävande aktiviteter).

**Total förbrukning (MWh) och differens (%) för energianvändning i fastigheter som ingår i pilotprojektet**



**Ekonomiadministrativ värdering**

Ekonomiadministrativ värdering (EA-värdering) fastställer ekonomiadministrativa värden (EA-värden) för hur väl myndigheter följer ekonomiadministrativa bestämmelser. Värderingen görs årligen av Ekonomistyrningsverket (ESV). EA-värdet består av ett koncernvärde och ett myndighetsvärde. Koncernvärdet är ett uttryck för förhållandet mellan regeringen och myndigheten medan myndighetsvärdet är ett uttryck för myndighetens säkerhet och precision i hanteringen av tillgångar och skulder samt redovisning av intäkter och kostnader.

2019 års EA-värde fastställs av ESV under våren 2020. SFV:s fastställda EA-värde år 2018 blev BA, vilket är samma värde som för 2017. Anledningen till det tilldelade koncernvärdet B berodde på att SFV rapporterade två nya hyresavtal mer än två månader efter undertecknandet till ESV samt att SFV överskridit låneramen enligt regleringsbrevet i början av året. SFV fick dock ett ändringsbeslut av regleringsbrevet i december 2018, där ny låneram justerats.

År 2016 avstod Riksrevisionen från att lämna ett uttalande i revisionsberättelsen, vilket påverkade koncernvärdet negativt.

**EA-värde**

2018	2017	2016
BA	BA	CA

**Verka för de nationella miljö kvalitetsmålen**

**Mål i regleringsbrev för 2019**

Myndigheten ska vidare verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås.

**Tolkning av målet**

Sveriges nationella miljö kvalitetsmål är beslutade av riksdagen och är de nationella mål som ska bidra till att vi uppnår den ekologiska dimensionen av de globala målen för hållbar utveckling i *Agenda 2030*. SFV:s verksamhet berörs av majoriteten av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen.

Vi har 2019 valt att prioritera arbetet med de mål som har varit särskilt utpekade i tidigare års regleringsbrev, det vill säga, *god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, storslagen fjällmiljö och levande skogar*. Därutöver rapporterar vi även kortfattat våra bidrag till målet *rikt växt- och djurliv* samt målet *ingen övergödning*, givet att dessa mål kopplar till våra betydande miljö aspekter i SFV:s miljöutredning. För konkreta bidrag och resultat för dessa två mål under 2019 se sid. 39.

Myndighetens arbete med de nationella miljö kvalitetsmålen och de nationella kultur miljö målen är nära sammankopplade, eftersom kultur miljö aspekter omnämns i 10 av de 16 miljö kvalitetsmålen. För insatser som syftar till att bevara, använda och utveckla kultur miljöer, se avsnittet *Långsiktigt bevara fastigheternas värden* sidorna 10–16.

Måluppfyllelsen mäts genom en sammanvägd bedömning av nedanstående områden:

- verkan för en god bebyggd miljö
- verkan för en begränsad klimatpåverkan
- verkan för en storslagen fjällmiljö
- verkan för levande skogar
- interna miljö mål och hållbarhetspolicy
- miljö ledningssystem och miljö revisioner.

## Måluppfyllelse

Vi bedömer att målet **är uppfyllt** på myndighetsnivå efter en samman- tagen bedömning av vårt arbete med att verka för de nationella miljö- kvalitetsmålen, främst målen om en god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, storlagen fjällmiljö och levande skogar.

Vi bedömer dock att målet endast är delvis uppfyllt avseende begränsad klimatpåverkan eftersom samhällets och även SFV:s nuvarande omställningstakt behöver öka för att nå målen i Paris- avtalet. För ett mer effektivt arbete med att begränsa verksamhetens klimatpåverkan behöver vi bland annat utveckla våra interna styr- medel och tekniska lösningar. Det är särskilt utmanande att genom- föra energieffektiverade insatser på våra bidragsfastigheter, efter- som vår nuvarande anslagsnivå inte gör det möjligt att fullt ut förvalta vårt bestånd långsiktigt och hållbart. Insatser för att uppfylla lagkrav samt säkerställa säkerheten för besökare och medarbetare måste prioriteras högst, vilket gör att bland annat energieffektiverande insatser i vissa fall har prioriterats lägre.

### Hur vi verkar för de prioriterade nationella miljö kvalitetsmålen



**God bebyggd miljö** – Vi har under året utarbetat en övergripande strategi för att kartlägga och åtgärda förorenade områden och ett antal enskilda fastigheter har inventerats och sanerats. Miljöstyrningen har stärkts, dels med tydligare koppling till *Agenda 2030*, dels med nya anvis- ningar för mindre byggprojekt och miljourutiner, bland annat för farligt avfall och inomhusmiljöproblem. Vi har under året certifierat fastighe- ter enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad och beslutat en vägledande strategi för kulturmiljöarbetet.

För konkreta bidrag och resultat under 2019, se avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen*, sid. 37 (god bebyggd miljö) och sid. 38 (begränsad klimatpåverkan) samt avsnittet *Långsiktigt beva- ra fastigheternas värden*, sid. 10 (bevarande av kulturvärden).



**Begränsad klimatpåverkan** – Vi har under 2019 höjt målsättningen inom klimatområdet i vår verksamhetsstrategi, och tillsatt resurser för att arbeta systematiskt med energi- och klimatfrå- gan. Vi arbetar bland annat med driftoptimering, utbyggnad av solenergi och energieffektivisering

i byggprojekt. SFV bidrar till att minska och motverka de negativa effekterna av klimatförändringarna, bland annat genom proaktivt och långsiktig mark- och skogsförvaltning, som ger klimatnytta. Ett av våra förbättringsområden är att få styrmedel och tekniska lösningar på plats, för att begränsa verksamhetens koldioxidutsläpp.

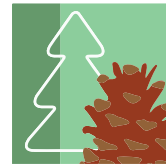
För konkreta bidrag och resultat under 2019, se avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen*, sid. 38 (begränsad klimatpåverkan).



**Storlagen fjällmiljö** – Vår verksamhet i fjäll- regionen bedrivs med hänsyn till att biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden ska främjas och skyddas mot ingrepp och andra störningar. Vi har under året samverkat med bland annat företrädare för

rennärigen och skogsbranschen för att bidra till att anpassa näringarna till ett förändrat klimat. På statliga byggnadsminnen i fjällmiljön har slätter och restaurering av byggnader genomförts, vilket också bidrar till att främja friluftslivet i området.

För konkreta bidrag och resultat under 2019, se avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen*, sid.39 (storlagen fjällmiljö).



**Levande skogar** – SFV är den markförvaltare som har störst areal skyddad skog i landet. Vi arbetar för att minska skogs- och jordbrukets negativa inverkan på den biologiska mångfalden och förstärka de positiva effekterna. Vårt arbete utgår från SFV:s strategi för ett hållbart skogsbruk och

den naturvårdande skötsel som bedrivs består bland annat av frihugning av lövträd, naturvårdsbränning och omställning till skogsbyte. Under året har åtgärder genomförts inom ramen för regeringsuppdraget *Grön infrastruktur* som även innefattar hygges- fritt skogsbruk. All SFV:s skogsmark är certifierat enligt *Forest Stewardship Council (FSC-Co23815)*.

För konkreta bidrag och resultat under 2019, se avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen*, sid. 39 (levande skogar), avsnittet *Långsiktigt bevara fastigheternas värden*, sid. 15 (bevarande av vär- den på skogsfastigheter) samt avsnittet *Grön infrastruktur*, sid. 46.

### Miljömål och hållbarhetspolicy

SFV:s miljö- och hållbarhetsarbete ska bidra till att uppfylla de globala hållbarhetsmålen i *Agenda 2030*, klimatavtalet och de nationella miljö- kvalitetsmålen. Syftet med hållbarhetspolicyen är att klargöra förhåll- ningssätt och viljeinriktning för myndighetens miljö- och hållbarhets- arbete. SFV:s hållbarhetspolicy beskriver myndighetens miljöansvar och kan sammanfattas enligt följande: SFV minskar resurs-, klimat-, miljö- och hälsopåverkan genom att gynna biologisk mångfald, välja och hantera material utifrån ett livscykelperspektiv, förbättra inomhusmiljön samt minska energianvändningen, näringsläckaget och mängden föroreningar.

SFV:s miljömål bidrar till de nationella miljö kvalitetsmålen och är inte- grerade i vår verksamhetsstrategi och verksamhetsplan.

### Miljöledning och miljörevision

Vi ska arbeta strukturerat och systematiskt med miljömålen i vår verksamhetsplan och de nationella miljö kvalitetsmålen. För att uppnå detta har vi ett miljöledningssystem som är certifierat enligt *ISO 14001:2015*. Vid årets externa revision konstaterade revisorerna att engagemanget för miljöfrågor är en naturlig del av arbetet och att man har god kompetens kring miljöpåverkan. De konstaterade också att miljöledningssystemet är anpassat till verksamheten och har förmågan att hantera relevanta krav och uppnå förväntat resultat. Resultatet från revisionen visar att vi har ett väl fungerande miljöledningssystem.

Revisionen fann fyra mindre avvikelser och fyra förbättringsförslag. Avvikelserna gällde bland annat en kemikalieförteckning som inte var helt komplett och ett driftställe där kemikalieförteckning sakna- des. Vid ett platsbesök noterades att varningsskyltar för gasflaskor var av äldre utformning och därmed inte giltiga.

Vidare pågår rekrytering av specialister inom miljö och energi, efter- som det finns behov av ytterligare stöd och styrning i organisationen.



## Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter

### Mål i regleringsbrev för 2019

SFV ska uppnå full täckning för kostnaderna för ränta, avskrivningar, drift, underhåll och administration för huvudbyggnaderna för Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet. Räntesatsen ska motsvara den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgäldskontoret avseende 2018.

### Tolkning av målet

SFV ska uppnå ett resultat efter finansiella poster för kostnadshyresfastigheter på 15 mnkr. Det motsvarar full täckning för ränta, avskrivningar, drift, underhåll och administration för huvudbyggnaderna för Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet, alla i Stockholm. Räntesatsen motsvarar den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden avseende 2018, och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,0 procent. Det genomsnittliga bokförda värdet för verksamhetsgrenen uppgår till 1 516 mnkr.



### Måluppfyllelse

Vi bedömer att målet **delvis är uppfyllt**. Resultatet för verksamhetsgrenen kostnadshyresfastigheter uppgår till 3 (7) mnkr. Att resultatet inte uppgick till kravet på cirka 15 mnkr berodde på följande:

- Regeringsbeslut Fi2003/3646 där det framgår att eftersatt underhåll ej ska ingå i kostnadshyran. Under 2019 uppgick kostnaderna för eftersatt underhåll till 5 mnkr, det avsåg Nationalmuseum's fasader och stambyte på Dramaten.
- Ökade administrationskostnader, som enligt hyresavtal inte ingår i kostnadshyran, uppgick till 5 mnkr.
- Negativt resultat avseende Historiska museet, vilket uppgick till 2 mnkr. Anledning till det negativa resultatet är att det uppstod förgäveskostnader i ett av projekten.

Regeringsbeslutet Fi2003/3646 gör att SFV inte kan uppfylla det ekonomiska målet eftersom kostnader för det eftersatta underhållet inte ska ingå i kostnadshyran.

Våra intäkter från hyresgästerna under avtalsperioden är förutbestämda, vilket gör att ökade administrationskostnader inte årligen kan påföras kostnadshyran. Ökade administrationskostnader kan regleras i samband med avstämning av hyresavtalen. Avstämningar av nuvarande hyresavtal kan ske under åren 2020 och 2021.

Motsvarande ekonomiskt mål finns i 2020 års regleringsbrev. Samma principiella problem kvarstår, och kommer troligen att förstärkas på grund av ökade upplåningskostnader för investeringar.

I avvaktan på resultatet från utredningen *Översyn av hyresmodell för vissa kulturinstitutioner*, Dir 2018:98 bör en diskussion tas upp med regeringen avseende det ekonomiska målet.

För mer information, se avsnittet *Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter*, sid 29.

# Återrapportering i regleringsbrevet

## Verksamhetsgrenar

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska redovisa

- det ingående respektive utgående bokförda värdet på fastigheterna för respektive verksamhetsgren,
- förändringar av värdet på tillgångarna (fastigheternas bokförda värde och pågående byggprojekt) för de olika verksamhetsgrenarna jämfört med tidigare år,
- de totala kostnaderna för drift, underhåll och administration avseende marknadshyresfastigheter,
- de totala overheadkostnaderna,
- driftkostnad i kr/kvm per verksamhetsgren,
- underhållskostnad i kr/kvm per verksamhetsgren,
- administrationskostnad i kr/kvm per verksamhetsgren,
- utfall av avkastning i procent,
- direktavkastning per verksamhetsgren,
- driftsnetto i kr/kvm per verksamhetsgren,
- andel uthyrd area i procent per verksamhetsgren,
- ekonomisk vakansgrad för marknadshyresfastigheter,
- hyresintäkt i kr/kvm per verksamhetsgren, och
- soliditet.

Redovisningen ska, i den utsträckning det är möjligt med hänsyn till indelningen i verksamhetsgrenar och införandet av komponentavskrivning, innehålla motsvarande uppgifter för de två föregående budgetåren och nyckeltal för att belysa verkets finansiella ställning. Väsentliga avvikelser ska kommenteras. I redovisningen ovan ska anges vilken typ av kostnader som ingår i drift, underhåll respektive administration. Overheadkostnader ska ingå i redovisningen för varje verksamhetsgren.

SFV ska enligt regleringsbrevet redovisa resultat per verksamhetsgren. Driftnettot har beräknats exklusive kostnader för central overhead och före resultatet av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i SFV:s fastigheter, hyresgästanpassningar, redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Lokala administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader och avser administrativa kostnader lokalt i respektive fastighetsområde.

Overheadkostnader fördelas per verksamhetsgren med drift som fördelningsnyckel, se vidare avsnittet *Overhead* på sid 32. Finansiella kostnader fördelas ej per verksamhetsgren. Donationsfastigheter redovisas separat.



### Redovisning av intäkter och kostnader per verksamhetsgren (tkr)

Verksamhet*	+ / - 2015-2018	Budget 2019			Utfall 2019			
		Int	Kost	+ / - 2019	Int	Kost	+ / - 2019	Ack. + / - UB 2019
<b>Uppdragsverksamhet</b>								
Marknadshyresfastigheter	3 020 000	2 409 000	1 644 000	765 000	2 454 587	1 629 434	825 153	3 845 153
Kostnadshyresfastigheter	13 000	164 000	154 000	10 000	148 130	144 902	3 228	16 228
Bidragsfastigheter	-11 000	364 000	364 000	-	339 803	340 124	-321	-11 321
Mark	368 000	214 000	113 000	101 000	207 393	114 455	92 938	460 938
Räntor/finansiella kostnader	-687 000	4 000	117 000	-113 000	10 830	105 956	-95 126	-782 126
Uppdrag	-	9 000	11 000	-2 000	9 334	11 906	-2 572	-2 572
<b>Summa</b>	<b>2 703 000</b>	<b>3 164 000</b>	<b>2 403 000</b>	<b>761 000</b>	<b>3 170 077</b>	<b>2 346 777</b>	<b>823 300**</b>	<b>3 526 300</b>

\* SFV har nya verksamhetsgrenar sedan 2015 och ackumulerat resultat redovisas från år 2015.

\*\* Resultat från A R von Kraemers testamentsmedel ingår ej. Se respektive verksamhetsgren för mer information.



## Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter

Belopp i tkr	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>		
Hyror och arrenden	2 161 666	2 122 505
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	292 921	193 794
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>2 454 587</b>	<b>2 316 299</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>		
Driftkostnader	-354 049	-339 419
Underhållskostnader	-202 380	-185 009
Övriga verksamhetskostnader	-435 883	-337 437
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-992 312</b>	<b>-861 865</b>
Andel förvaltningsoverhead	-59 869	-76 153
Verksamhetens driftnetto	1 402 406	1 378 281
Avskrivningar	-469 426	-427 968
Resultat efter avskrivningar	932 980	950 313
Andel central overhead	-107 827	-69 759
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>825 153</b>	<b>880 554</b>
Fastigheternas bokförda värde	12 860 518	12 184 370
Uthyrbar area m <sup>2</sup>	1 168 036	1 173 752
Lokal administrationskostnad	-141 161	-138 858
Overheadkostnad	-167 696	-145 911
Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>	1 851	1 808
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-303	-289
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-173	-159
Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-121	-118
Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>	-144	-124
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	1 201	1 174
Direktavkastning	11%	11%
Ytvakansgrad	4%	4%
Ekonomisk vakansgrad	2%	2%

Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor.

Driftnettot för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter uppgick till 1 402 (1 378) mnkr.

Hysesintäkter uppgick till 2 162 (2 123) mnkr. Södra Bancohuset, Stockholm, och kvarteret Björnen, Stockholm, har genererat högre hyresintäkter jämfört med 2018. Under 2019 var hyresintäkterna lägre för kvarteret Rosenbad, Stockholm, på grund av ombyggnad, samt Centralposthuset, Stockholm, som har varit vakant.

Övriga verksamhetsintäkter avsåg främst hyresgästanpassningar som motsvarades av övriga verksamhetskostnader, men även intäkter för vidarefakturerade kostnader.

Underhållskostnader uppgick till 202 (185) mnkr och större underhållsåtgärder under året var ommålning av yttertak på Linköpings slott samt takmålning och fortsatt utvändigt lagning vid slutvärnet på Karlsborgs fästning.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 436 (337) mnkr och avsåg främst hyresgästanpassningar, 272 (171) mnkr, vilka motsvarades av övriga verksamhetsintäkter. Stora hyresgästanpassningsprojekt har genomförts i samband med om- och tillbyggnad i kvarteret Rosenbad, Stockholm, verksamhetsanpassningar för ny hyresgäst i Centralposthuset, Stockholm, samt iordningställande av konferenslokaler i kvarteret Lejonet, Stockholm. Utöver hyresgästanpassningar avsåg övriga verksamhetskostnader bland annat kostnader för temporärt kansli för ambassaden i Helsingfors, Finland, samt vidarefakturerade kostnader och kostnader för administration.

Lokal administrationskostnad och overheadkostnad uppgick sammantaget till 309 (285) mnkr.

Avskrivningar uppgick till 469 (428) mnkr. Förändringen berodde på högre avskrivningar till följd av aktivering av investeringsprojekt. Kvarteret Björnen som redovisades i december 2018 samt förvärvet av Adelswärdiska huset 2019 var de största avvikelserna.

Det bokförda värdet uppgick till 12 860 (12 184) mnkr. Förändringen jämfört med 2018 avsåg främst förvärvet av Adelswärdiska huset.

Ytvakansgraden uppgick i december till 4,0 (4,0) procent och den ekonomiska vakansgraden till 2,0 (2,0) procent vilket motsvarade 79 (37) mnkr i uppskattat hyresvärde under året. För mer information om vakanser, se avsnittet *Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar*, sid. 16–17.

Det finns vissa problem inom verksamhetsgrenen när det gäller prissättningen.

I "Regeringens förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m." står att upplåtelser ska ske på marknadsmässiga villkor, samt att om ersättning inte kan fastställas på marknadsmässig grund ska den fastställas efter vad som kan anses skäligt. Det här är ett exempel på när förordningen skapar dubbla styr-signaler och ger oss svårigheter när vi ska hyressätta fastigheten Voksenåsen i Oslo. Det är Norges nationalgåva till Sverige och fastigheten drivs kommersiellt, parallellt med kulturella aktiviteter utifrån bidrag från Kulturdepartementet.

Det kan även vara så att marknadprissättningen ger olika hyresnivåer för liknande fastigheter och verksamhet. Det gäller till exempel hyror vid de olika residensen.



## Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter

Belopp i tkr	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Verksamhetens intäkter		
Hyror och arrenden	143 955	97 141
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	4 175	9 679
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>148 130</b>	<b>106 821</b>
Verksamhetens kostnader		
Driftkostnader	-30 366	-30 645
Underhållskostnader	-13 581	-10 915
Övriga verksamhetskostnader	-24 882	-16 796
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-68 829</b>	<b>-58 356</b>
Andel förvaltningsoverhead	-5 135	-6 879
Verksamhetens driftnetto	74 166	41 589
Avskrivningar	-61 690	-28 602
Resultat efter avskrivningar	12 476	12 987
Andel central overhead	-9 248	-6 298
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>3 228</b>	<b>6 688</b>
Fastigheternas bokförda värde	1 526 842	1 505 374
Uthyrbar area m <sup>2</sup>	98 579	98 588
Lokal administrationskostnad	-6 495	-6 816
Overheadkostnad	-14 383	-13 174
Hysesintäkt kr/km <sup>2</sup>	1 460	985
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-308	-311
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-138	-111
Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-66	-69
Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>	-146	-134
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	752	422
Ytvakansgrad	0%	0%

Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter avser huvudbyggnaderna för Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska Riksmuseet (NRM) och Historiska Museet, samtliga i Stockholm. I redovisningen till vänster ingår ej finansiella poster. Avtalen med hyresgäster som reglerar kostnadshyran löper på flera år.

Resultatet för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 3 (7) mnkr.

Driftnettot för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 74 (42) mnkr.

Hyror och arrenden uppgick till 144 (97) mnkr. Ökningen avsåg främst högre hyror gällande Nationalmuseum.

Övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgästanpassningar och motsvarades av övriga verksamhetskostnader.

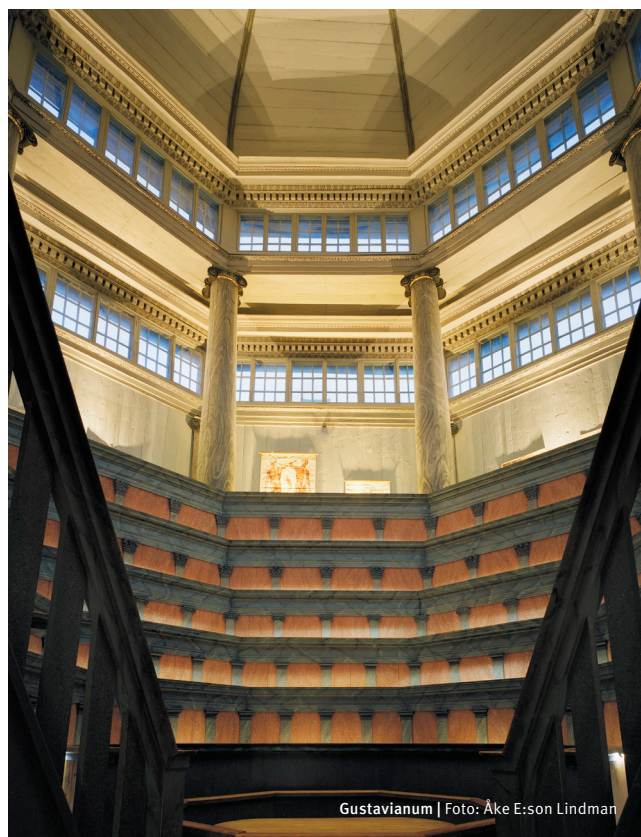
Drift- och underhållskostnaderna uppgick till 44 (42) mnkr. Större underhållsåtgärder avsåg bland annat målning av loger, logekorridorerna och trapphus i Dramaten.

I övriga verksamhetskostnader ingick lokal administrationskostnad, hyresgästanpassningar och övriga kostnader. De högre kostnaderna under 2019, jämfört med 2018, berodde främst på den kompensering som utbetalades till Dramaten för flytt och försening i samband med renovering och stambyte i byggnaden samt högre kostnader för hyresgästanpassningar i Naturhistoriska riksmuseet.

Avskrivningarna uppgick till 62 (29) mnkr. Avskrivningarna har ökat i jämförelse med 2018, främst på grund av ombyggnaden av Nationalmuseum.

Vakansgraden uppgick i december till 0 (0) procent.

För mer information se avsnittet *Uppnå full täckning för kostnadshyresfastigheter*, sid. 26.



Gustavianum | Foto: Åke E:son Lindman

## Verksamhetsgren bidragsfastigheter

Belopp i tkr	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>		
Hyror och arrenden	81 001	79 137
Intäkter av anslag	249 825	247 374
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	8 977	4 501
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>339 803</b>	<b>331 012</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>		
Driftkostnader	-73 838	-75 148
Underhållskostnader	-198 941	-189 844
Övriga verksamhetskostnader	-32 039	-33 069
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-304 818</b>	<b>-298 061</b>
Andel förvaltningsoverhead	-12 486	-16 860
Verksamhetens driftnetto	22 499	16 090
Avskrivningar	-332	-538
Resultat efter avskrivningar	22 167	15 552
Andel central overhead	-22 488	-15 445
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>-321</b>	<b>107</b>
Uthyrbar area m <sup>2</sup>	365 697	361 832
Lokal administrationskostnad	-27 390	-28 649
Overheadkostnad	-34 974	-32 305
Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>	221	219
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-202	-208
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-544	-525
Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-75	-79
Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>	-96	-89
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	62	44
Ytvakansgrad	13%	13%
Ekonomisk vakansgrad	4%	4%

Verksamhetsgren bidragsfastigheter innehåller kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna. Dessa fastigheter finansieras huvudsakligen genom anslag. Anslaget får bland annat användas för att finansiera underhåll, löpande driftunderskott och insatser för att utveckla fastigheterna. I bidragsfastigheter ingår bland annat de kungliga slotten, flera stora slottsparkar, fästningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer.

Driftnettot för verksamhetsgren bidragsfastigheter uppgick till 22 (16) mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgick till 340 (331) mnkr, varav avräknat anslag var 250 (247) mnkr. För 2019 tilldelades SFV 269 mnkr i anslag, varav 25 mnkr var tilldelat för ökade investeringar i syfte att öka användningen av solceller. Avräknat anslag för solceller var 6 mnkr under 2019. För mer information, se avsnittet *Bidragsfastigheter (Vakanser)*, sid. 19. De högre hyresintäkterna under 2019 avsåg intäkter för besöksparkering på SFV:s besöksmål. Bidrag och övriga verksamhetsintäkter var högre, vilket berodde på erhållet bidrag för renovering av kyrkor, 2 mnkr, samt erhållna intäkter i samband med vidarefakturerade kostnader för anslutning av kommunalt vatten och avlopp till Skokloster, Håbo, 2 mnkr.

Drift- och underhållskostnader uppgick till 273 (265) mnkr. Underhållskostnader varierar mellan åren till följd av beslutad anslagsnivå. Större underhållsåtgärder 2019, utöver fortsatt restaurering av fasaderna på Stockholms slott, var nytt avlopp och kajer på Nya Älvsborgs fästning, Göteborg, anpassning för ny hyresgäst, Landskrona Citadell, och fortsatta radon- och säkerhetsåtgärder på Stockholms slott.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 32 (33) mnkr och avsåg främst kostnader för lokal administration samt vidarefakturerade kostnader.

Ytvakansgraden uppgick i december till 13,0 (13,0) procent och den ekonomiska vakansgraden till 4,4 (4,0) procent vilket motsvarade 3 mnkr i uppskattat hyresvärde under året. För mer information, se *Solcellssatsning*, sid. 45.



Fasadrenovering Stockholm Slott | Foto: Viktor Frosteryd



## Verksamhetsgren mark

Belopp i tkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>		
Hyror och arrenden	165 290	166 781
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	42 103	44 553
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>207 393</b>	<b>211 334</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>		
Driftkostnader	-27 139	-29 633
Underhållskostnader	-24 799	-18 680
Övriga verksamhetskostnader	-27 736	-28 400
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-79 674</b>	<b>-76 713</b>
Andel förvaltningsoverhead	-4 589	-6 649
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>123 130</b>	<b>127 972</b>
Avskrivningar	-21 926	-9 361
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>101 204</b>	<b>118 611</b>
Andel central overhead	-8 266	-6 090
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>92 938</b>	<b>112 521</b>
<b>Fastigheternas bokförda värde</b>	<b>2 414 417</b>	<b>2 412 591</b>
Direktavkastning	5%	6%
Virkeslager vid årets slut för skog i norr m <sup>3</sup> fub	5 564	2 598
Virkeslager vid årets slut för skog i söder m <sup>3</sup> fub	0	0
Total försåld volym Söder m <sup>3</sup> fub*	35 066	32 667
Total försåld volym Söder Pris Kr/m <sup>3</sup> fub**	225	252
Total försåld volym Norr m <sup>3</sup> fub	83 276	82 166
Total försåld volym Norr Pris Kr/m <sup>3</sup> fub	213	258
Total försåld volym m <sup>3</sup> fub	118 342	114 833
Total försåld volym Pris Kr/m <sup>3</sup> fub	217	256
Försåld volym gallring Söder m <sup>3</sup> fub	10 706	8 566
Försåld volym gallring Söder Kr/m <sup>3</sup> fub	206	171
Försåld volym gallring Norr m <sup>3</sup> fub	17 759	8 586
Försåld volym gallring Norr Kr/m <sup>3</sup> fub	93	117
Total försåld volym gallring m <sup>3</sup> fub	28 465	17 152
Total försåld volym gallring Kr/m <sup>3</sup> fub	135	144
Försåld volym FYA*** Söder m <sup>3</sup> fub	10 737	12 909
Försåld volym FYA Söder Kr/m <sup>3</sup> fub	380	334
Försåld volym FYA Norr m <sup>3</sup> fub	50 184	68 491
Försåld volym FYA Norr Kr/m <sup>3</sup> fub	285	298
<b>Total försåld volym FYA m<sup>3</sup>fub</b>	<b>60 921</b>	<b>81 400</b>
<b>Total försåld volym FYA Kr/m<sup>3</sup>fub</b>	<b>302</b>	<b>304</b>

\* m<sup>3</sup>fub: kubikmeter fast under bark

\*\*Pris Kr/m<sup>3</sup>fub: Nettointäkt per m<sup>3</sup>fub efter avverkningskostnader

\*\*\* FYA: föryngringsavverkning

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter. Driftnettot uppgick till 123 (128) mnkr.

I verksamhetens intäkter ingår hyror och arrenden för tomträtter, jordbruk, fritids- och bostadshus, jakt- och fiskerätter samt en vindkraftspark. Arrendeintäkterna har minskat med 1 mnkr. Avvikelsen beror främst på lägre arrendeintäkter, på grund av vår försäljning av ett antal tomträtter. Bidrag/övriga verksamhetsintäkter avsåg försäljning av virke, intrångsersättningar (markytor som tas i anspråk och som ersätts utifrån Lantmäteriets aktuella rekommendationer), utdelning från allmänningar, mineralersättning och intäkter för taktverksamhet. Utfallet av försäljning av virke för 2019 var lägre än 2018. Avverkningsvolymen var högre, men pris per m<sup>3</sup>fub är lägre, dels beroende på sjunkande virkesmarknad, dels beroende på övergång från leveransvirke till försäljning rotposter samt att gallringsvolymen har ökat och slutavverkningsvolymen har minskat.

Under året har bidrag erhållits för vägar i Jämtland samt för skötsel av naturreservat på Lovö, Ekerö kommun.

Driftkostnaderna bestod främst av kostnader för skoglig verksamhet som planering, drivningskostnader och skogsvård, samt kostnader för fastighetsskatt. Lägre driftkostnader under 2019 avsåg lägre kostnader för avverkning, främst på grund av uppsagd avverkningsresurs i norr samt övergång från leveransvirke till försäljning av rotpost.

De största underhållsåtgärderna avsåg främst åtgärder på leder i naturreservat på Lovö, installation av fiber, Tullgarns kungsladugård, Södertälje, samt åtgärder efter syneavräkning, Hjälmshult kungsladugård, Helsingborg.

Kostnader för avskrivning uppgick till 22 (9) mnkr. Under 2019 har det bokförda värdet för Svärmlandet 1:9, Arvidsjaur, skrivits ned. Fastigheten såldes under 2017.

Avverkad volym var högre än 2018, vilket främst berodde på högre avverkning med anledning av granbarkborreangrepp i söder och påbörjad avveckling av contortabestånd i norr.



Barfotastig, Lovön | Foto: SFV



## Verksamhetsgren övrigt

### Overhead

Belopp i tkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Verksamhetens intäkter		
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	10 816	10 121
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>10 816</b>	<b>10 121</b>
Verksamhetens kostnader		
Förvaltningsadministration	-82 218	-107 449
Central administration	-151 373	-99 538
Övriga verksamhetskostnader	-1 373	-1 924
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-234 964</b>	<b>-208 910</b>
Verksamhetsutfall före avskrivningar	-224 148	-198 789
Avskrivningar	-5 760	-5 340
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-229 908</b>	<b>-204 130</b>
varav fördelad förvaltningsoverhead	-82 079	-106 538
varav fördelad central overhead	-147 829	-97 593
Fördelning overhead per verksamhetsgren		
Marknadshyresfastigheter	167 696	145 912
Kostnadshyresfastigheter	14 383	13 174
Bidragsfastigheter	34 974	32 305
Mark	12 855	12 739
<b>Resultat efter fördelning overhead</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Uppdrag

Belopp i tkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Verksamhetens intäkter		
Hyror och arrenden	8 084	7 860
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	1 250	1 261
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>9 334</b>	<b>9 121</b>
Verksamhetens kostnader		
Driftkostnader		0
Underhållskostnader	-672	-251
Övriga verksamhetskostnader	-11 233	-10 597
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-11 906</b>	<b>-10 849</b>
Andel förvaltningsoverhead	0	0
Verksamhetens driftnetto	-2 572	-1 727
Avskrivningar	0	0
Resultat efter avskrivningar	-2 572	-1 727
Andel central overhead	0	0
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>-2 572</b>	<b>-1 727</b>

### Donationsfastigheter

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras för att delvis bekosta vissa underhållsåtgärder för Stenhammars slott i Flens kommun. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav.

Overhead avser intäkter och kostnader för Projekt- och specialistavdelningen, Förvaltningsstaben och ledningen för fastighetsavdelningarna (förvaltningsoverhead) samt för Ledningsstöd, Finansstaben, HR-staben, Kommunikationsstaben, staben för IT-och digital utveckling, styrelse och internrevision (central overhead). Overheadkostnaderna fördelas per verksamhetsgren, med andel driftkostnad som fördelningsnyckel. Se resultaträkning för respektive verksamhetsgren.

För SFV:s organisation, se sid 6–7.

Verksamhetens intäkter uppgick till 11 (10) mnkr och bestod till största delen av hyresintäkter från andrahandshyresgäster avseende kontorslokaler på Sankt Paulsgatan i Stockholm.

Verksamhetens kostnader och avskrivningar uppgick till 241 (214) mnkr. Högre kostnader berodde främst på högre lönekostnader, då flera nya medarbetare har rekryterats under 2019, samt högre löpande IT-kostnader och kostnader för konsulter.

Årets fördelade overhead uppgick till 230 (204) mnkr, varav central overhead uppgick till 148 (98) mnkr och förvaltningsoverhead till 82 (106) mnkr. Ökningen av central overhead motsvarades delvis av minskning av förvaltningsoverhead. Enheterna Upphandling och Kommunikation hörde organisatoriskt till förvaltningsoverhead 2018 men från och med den 1 januari 2019 ingår de i central overhead.

Uppdragsverksamhet avser genomförda uppdrag med anknytning till byggnader eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV. Verksamheten är avgiftsfinansierad. Årets uppdrag har varit förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag av Fortifikationsverket samt renovering av Obeliskan vid Stockholms slott åt Stockholms stad.

Driftnettot för verksamhetsgren Uppdrag uppgick till -2 (1) mnkr. Verksamhetens intäkter uppgick till 9 (9) mnkr. Hyror och arrenden 8 (8) mnkr avsåg arrenden för Fortifikationsverkets jordbruksarrenden som förvaltas av SFV. Bidrag/övriga verksamhetsintäkter 1 (1) mnkr avsåg främst vidarefakturerade kostnader för investeringar avseende Fortifikationsverkets jordbruksarrenden samt avtalade intäkter för nedlagt arbete.

Verksamhetens kostnader bestod av kostnader för Fortifikationsverkets jordbruksarrenden 9 (8) mnkr samt renovering av Obeliskan vid Stockholms slott 3 (2) mnkr. Det negativa resultatet berodde på kostnader för renovering av Obeliskan, där inte någon uppdragsintäkt erhöles.

Marknadsvärdet uppgick 2019-12-31 till 55 (45) mnkr. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets erhållna utdelning på andelarna i konsortiet uppgick till 2 (2) mnkr. Årets realiserade värdeförändring påverkade resultatet positivt med 10 mnkr. Resultatet 2019 uppgick till 12 (-2) mnkr.

## Investeringar

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2019

Kategorierna anskaffning och utveckling av nya investeringar samt vidmakthållande av befintliga investeringar ska redovisas separat med totalsiffror per kategori. Uppföljningen av investeringsplanen ska göras både i myndighetens årsredovisning och i budgetunderlaget. I årsredovisningen ska uppföljningen ske genom att utfall ställs mot budgeterade värden för 2019 samt genom att jämförelse görs med utfallet för 2017 och 2018. Väsentliga avvikelser mellan budget och utfall samt väsentliga förändringar mellan åren ska kommenteras. I budgetunderlaget ska myndigheten kommentera väsentliga förändringar i investeringsplanen för 2020 och 2021 jämfört med den beslutade investeringsplanen.

Investeringsplanen innehåller påbörjade och planerade investeringar och underhållsåtgärder.

Som investering redovisas förvärv, samt ny-, till- och ombyggnationer som inte klassas som underhåll enligt komponentredovisningsreglerna, se avsnittet Redovisningsprinciper och begrepp sid. 61–62.

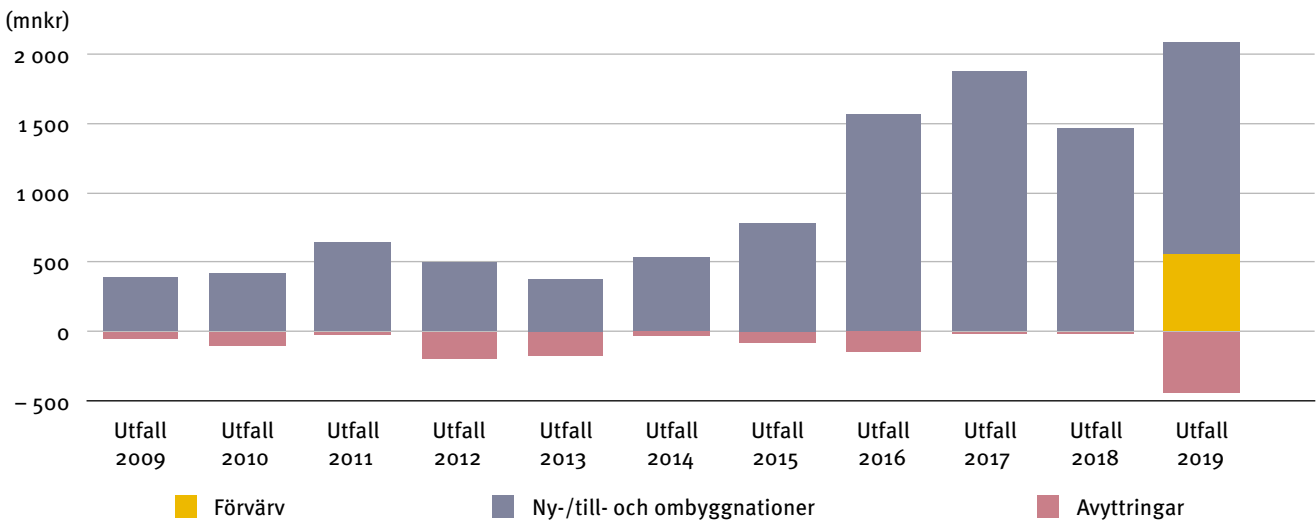
Nedanstående graf visar utförda förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer under perioden 2009–2019.

Två förvärv har skett under 2019. Dels förvärvet av Adelswärdiska huset i kvarteret Lejonet, Stockholm, samt ett mindre markförvärv i Tommarp, Åstorps kommun. Avyttringar 2019 redovisas i avsnittet *Försäljning och överföring fast egendom*, se sid. 36.

Under 2019 genomfördes förvärv samt ny-, till- och ombyggnationer för 2 081 (1 468) mnkr. Bland de större projekt som slutförts under året återfinns ombyggnad av Carolina Rediviva i Uppsala. Carolina Rediviva, Sveriges äldsta forskningsbibliotek, öppnade sin huvudentré igen efter två år av renovering och ombyggnad. Syftet med ombyggnaden var att bättre anpassa biblioteket, som invigdes 1841, till dagens krav på arbets- och studiemiljö. Andra projekt som färdigställts under 2019 är exempelvis ombyggnation av Västra Kanslikasernen, kvarteret Krubban och ombyggnation av kontor och magasin Historiska museet, båda i Stockholm, samt ombyggnad och samlokalisering av ambassadkansliet i Rom, Italien.

### Förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer (mnkr)

Överföring av fastigheter från andra myndigheter görs till bokfört värde. De relativt låga värdena beror på att det bokförda värdet är noll för bidragsfastigheter.



Några av 2019 års större investeringsprojekt redovisas nedan.

Större investeringsprojekt utfall (mnkr)	Utfall 2019	Akkumulerat utfall 2019	Total projektbudget*
Kv Rosenbad, ombyggnad, Stockholm	261	370	1 200
Skeppsholmen, renovering kajer och dykdalber, Stockholm	62	121	214
Ny opera i Operan, renovering och ombyggnad, Stockholm**	48	118	5 600
Historiska museet, ombyggnad kontor och magasin, Stockholm	40	46	47
Skeppsholmen, Kasern II, återställande efter brand, Stockholm	36	38	131
Dramaten, stammar, Stockholm	35	40	50
Rom, fastighetsutveckling genom samlokalisering med Danmark, Italien	32	47	47
Peking, om- och tillbyggnation av kansli, Kina	27	58	114
Embryologen, ombyggnation för ändrad verksamhet, Lund	23	25	25
Kv Lejonet, konferens och möteslokaler, Stockholm	23	25	25

\* Exklusive eventuella hyresgästpassningar.

\*\* SFV inväntar svar på hemställd inskickad 2019-04-08 för besked om utökad ekonomisk ram för projektet.



### Avvikelser i investeringsplanens utfall jämfört med budget enligt regleringsbrev för budgetåret 2019

Per den 31 december 2019 låg 24 ärenden om hemställningar hos regeringskansliet för beslut. Det handlar bland annat om försäljningar och ombyggnadsprojekt för fastigheter i Sverige och utrikes.

Årets totala utfall för investeringar och underhållsåtgärder uppgick till 2 081 mnkr, vilket var 166 mnkr lägre än budget. En övergripande förklaring till differensen per verksamhetsgren redovisas nedan.

#### Investeringsplan 2019 (mnkr)

	Utfall 2019	Budget 2019*	Avvikelse mot budget
Marknadshyresfastigheter	1 619	1 610	9
Kostnadshyresfastigheter	187	204	-17
Bidragsfastigheter	198	334	-136
Mark	77	99	-22
<b>Summa</b>	<b>2 081</b>	<b>2 247</b>	<b>-166</b>

\* Enligt regleringsbrev för budgetåret 2019.

Projektutfallet inom verksamhetsgren marknadshyresfastigheter uppgick till 1 619 mnkr. Förvärvet av fastigheten Lejonet 4 i Stockholm på 550 mnkr var inte beaktad i budget och var den enskilt största förändringen. Övriga avvikelser jämfört med budget berodde på förändringar inom flertal projekt där ett antal projekt flyttats fram eller utgått. Sammantaget gav detta en förändring mot budget på 9 mnkr.

Bland projekt där utfall förskjutits återfinns exempelvis ombyggnad av Rosenbad i Stockholm och nytt kansli i Islamabad, Pakistan. Tidplanen för den pågående ombyggnaden av kvarteret Rosenbad har påverkats av ett antal faktorer, där vissa även krävde beslut från andra myndigheter. Exempelvis säkerhetshöjande installationer samt fynd som krävde antikvarisk kontroll. Anledningen till den förskjutna tidplanen i projektet Nytt kansli i Islamabad, berodde delvis på ändrade programkrav från hyresgäst under hösten 2018, men även på lokala myndighetskrav som har beaktats. Ombyggnad av ambassaden i Haag i Nederländerna, är ett annat exempel på projekt där årets utfall blev lägre. Det berodde på att omfattningen ändrades och en förskjutning av utförandet. Ombyggnad av kon-

ferensanläggning i kvarteret Vinstocken, Stockholm samt om- och tillbyggnad av Ekonomacentrum i Lund, är exempel på projekt som har utgått. Projekt med en total projektbudget lägre än 20 mnkr som uteblivit eller försenats, har också stor påverkan på avvikelsen.

Bland de projekt inom marknadshyresfastigheter som har tillkommit jämfört med budget, är ombyggnad av Embryologen, Lunds universitet, ett exempel. Projektet Renovering av kajer och dykdalber, Skeppsholmen, Stockholm, är ett projekt där utfallet ökat. Anledningen till detta berodde i huvudsak på att grundläggningsarbeten blev mer komplicerade än förväntat, med tilläggsarbeten och ökade byggherrekostnader som följd.

Årets utfall för kostnadshyresfastigheter blev 17 mnkr lägre än budget. En förklaring till det är bland annat att projektet avseende ombyggnad av Botanhuset Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm inväntar beslut för genomförande.

Utfallet för verksamhetsgren mark blev 22 mnkr lägre än budget, främst till följd av att vissa markförvärv inte genomfördes.

Utfallet för bidragsfastigheter uppgick till 198 mnkr, vilket var 136 mnkr lägre än budget. Det lägre utfallet berodde på att åtgärder senarelades i tid för att anpassa kostnaderna till det totala utrymmet som finns för tilldelat anslag för året.

### Avvikelser i investeringsplanens utfall 2019 jämfört med tidigare år

Årets utfall påverkades som tidigare omnämnts av ett större förvärv. Renoveringen av kvarteret Rosenbad har övergått i produktionskedje och hade, till skillnad mot de tidigare åren, stor påverkan på årets utfall. Andra projekt som genomförts under 2019 är bland annat utbyte av stammar vid Dramaten, Stockholm, ombyggnad av Historiska museet, Stockholm, och ambassaden i Rom, Italien. Projekten kvarteret Björnen, Stockholm, och renovering och ombyggnad av Nationalmuseum, Stockholm, som var i full produktion år 2017 och 2018, är nu färdigställda. Dessutom har flertalet projektstarter försenats under 2019. Årets totala volym av investeringar och underhållsåtgärder var 613 mnkr högre än för 2018 och 205 mnkr högre än för 2017. Investeringsvolymen väntas fortsätta öka de närmaste åren.



Avvikelser i investeringsplanens utfall 2019 jämfört med tidigare år (mnkr)

	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Budget* 2019	Avvikelse mot budget
<b>Anskaffningar och utveckling av nya investeringar</b>					
Marknadshyresfastigheter	17	11	556	128	428
Mark	4	1	18	57	-39
<b>Summa utgifter för anskaffning och utveckling av nya investeringar</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>574</b>	<b>185</b>	<b>389</b>
<i>Varav investering av anläggningstillgångar</i>	<i>21</i>	<i>12</i>	<i>574</i>	<i>185</i>	<i>389</i>
<b>Finansiering</b>					
Övrig kreditram (lån i Riksgäldskontoret)	21	12	574	185	389
<b>Summa finansiering av anskaffning och utveckling</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>574</b>	<b>185</b>	<b>389</b>
<b>Vidmakthållande av befintliga investeringar</b>					
Marknadshyresfastigheter	1 240	1 066	1 063	1 482	-419
Kostnadshyresfastigheter	427	161	187	204	-17
Bidragsfastigheter	151	191	198	334	-136
Mark	37	37	59	42	17
<b>Summa utgifter för vidmakthållande</b>	<b>1 855</b>	<b>1 456</b>	<b>1 507</b>	<b>2 062</b>	<b>-555</b>
<i>Varav investering av anläggningstillgångar</i>	<i>1 456</i>	<i>1 049</i>	<i>1 069</i>	<i>1 460</i>	<i>-391</i>
<b>Finansiering</b>					
Anslag 1:10 Bidragsfastigheter	151	191	198	334	-136
Övrig kreditram (lån i Riksgäldskontoret)	1 456	1 049	1 069	1 460	-391
Övrig finansiering	248	216	240	268	-28
<b>Summa finansiering av vidmakthållande</b>	<b>1 855</b>	<b>1 456</b>	<b>1 507</b>	<b>2 062</b>	<b>-555</b>
<b>Totala utgifter för nyanskaffning, utveckling och vidmakthållande av investeringar</b>	<b>1 876</b>	<b>1 468</b>	<b>2 081</b>	<b>2 247</b>	<b>-166</b>
<i>Totalt varav investering av anläggningstillgångar</i>	<i>1 477</i>	<i>1 061</i>	<i>1 643</i>	<i>1 645</i>	<i>-2</i>

\* Enligt regleringsbrev för budgetåret 2019.

Minska underskottet avseende bidragsfastigheter

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2019
Myndigheten ska redovisa hur den har verkat för att öka intäkterna och/eller minskat kostnaderna för att på sikt minska underskottet avseende bidragsfastigheter.

Utvecklingen av driftnetto, exklusive underhållskostnader, för bidragsfastigheter går åt rätt håll. Hyror och arrenden ökar och kostnader för drift och lokal förvaltningsadministration minskar. Däremot ökar kostnaderna för underhåll och central administration. Myndigheten har förstärkt de centrala delarna av administrationen, bland annat, i form av direktörer och bemanning inom funktionen Ledningsstöd. Kostnader för underhåll regleras utifrån anslagsnivån, driftnettot samt kostnaderna för central administration.

mnkr	2019	2018	2017
Hyror och arrenden	81	79	73
Övriga verksamhetsintäkter	9	5	11
<b>Summa intäkter</b>	<b>90</b>	<b>84</b>	<b>84</b>
Driftskostnader	74	75	69
Lokal förvaltningsadministration	27	29	31
Övriga verksamhetskostnader	5	4	5
<b>Summa kostnader</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>105</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>-17</b>	<b>-24</b>	<b>-21</b>

mnkr	2019	2018	2017
Overheadkostnader	35	32	29
Underhållskostnader	199	190	148
Intäkter av anslag	250	247	197

SFV förvaltar, bevarar och utvecklar cirka 200 besöksmål. Det gör oss till Sveriges största förvaltare av besöksmål, och en viktig aktör inom landets kultur- och naturturism.

SFV:s affärsutveckling omfattar samtliga besöksmål och våra affärs-specialister arbetar med att utveckla dessa, även om det har varit extra fokus på bidragsfastigheterna under året.

Nuvarande anslagsnivå gör det svårt för oss att prioritera utvecklingsinsatser för att minska underskottet i bidragsfastigheterna. Vi måste i stället prioritera att undvika tillbud och efterleva lagkrav. För ytterligare information avsnittet *Bevarande av fastigheternas värden*, sid. 13–14 (bidragsfastigheter)samt avsnittet Intern styrning och kontroll, sid. 49–51 (Riskanalysarbete).

Tillsammans med våra hyresgäster och andra aktörer har vi har dock genomfört flera utvecklingsprojekt, för att bland annat öka kvalitén, öka affärsmässigheten, utveckla berättelserna och förstärka upplevelsen på besöksmålen.

**Affärsmässig utveckling**

SFV driver ett långsiktigt och övergripande affärsutvecklingsarbete. Syftet är att fokusera på de hållbara och effektiva insatser som genererar mest ökade intäkter, minskade kostnader och ökad medfinansiering

till kulturfastigheternas bevarande, tillgänglighet och utveckling.

Vår ambition är att skapa långsiktigt goda förutsättningar för besöksmålen hyresgäster, så att de kan bedriva attraktiv och konkurrenskraftig publik verksamhet i och kring besöksmålen.

Två viktiga redskap för att bedöma vilka besöksmål som besitter störst affärsmässig utvecklingspotential är vår årliga analys, samt insamlingen av besöksstatistik genom de egna besöksräknarna.

Analysen har vidareutvecklats till en intern besöksmålsdatabas som uppdateras årligen. Denna analys ligger till grund för förvaltarnas insatser för att öka intäkterna, minska kostnaderna och öka den externa samverkan och medfinansieringen.

Vi har installerat fler besöksräknare under 2019 för att få mer tillförlitliga beslutsunderlag, samt för att kunna följa besöksmålen utveckling över tid. Här kan vi bland annat utläsa att Kalmar slotts totala antal besökare ökade från 421 263 under 2018 till 477 005 under 2019.

Flera av våra besöksmål har haft bra besöksmåls-siffror under sommarmånaderna 2019, exempelvis Roma Kungsgård och S:ta Karins kyrkoruin, Gotland, samt Vadstena slott.

### Samverkan, samarbeten och medfinansiering

SFV samverkar med flera aktörer i olika forum och nätverk, i syfte att utveckla vår verksamhet och bli mer effektiva. Tillsammans med samarbetsparter strävar vi efter att synliggöra och utveckla den direkta och indirekta samhällsnytta som kulturmiljöer tillför. Vår långsiktiga samverkan med kommuner, i form av gemensamt finansierade utvecklingsplaner, skapar stabilitet, kontinuitet, resurseffektivitet och ökad förståelse för fastigheternas värden, potential och positiva samhällseffekter.

Under året fortsatte vi att arbeta för att öka det regionala engagemanget kring SFV:s besöksmål. Till exempel initierades gemensamma utvecklings- och samverkansplaner. Det övergripande och viktigaste målet med planerna är att öka det långsiktiga lokala engagemanget i besöksmålet och höja graden av extern finansiering. Under 2019 har nya utvecklingsplaner undertecknats för Kalmar och Borgholms slott med respektive kommun. Utvecklingsplanen ”Från bäst till ännu bättre” för Kalmar slott år 2020–2029 innebär att Kalmar kommun åtar sig att tillföra 60 procent av den totala avtalade summan och SFV 40 procent. Utvecklingsplanen ”Mot högre höjder” för Borgholms slott 2019–2023 innebär att Borgholms kommun åtar sig att tillföra 50 procent av den totala avtalade summan och SFV 50 procent.

Våra fastigheter, med dess unika historiska och kulturella värde, är efterfrågade för korttidsuthyrning till intressenter inom kreativa yrken och medieproduktion.

Myndigheten arbetar även med berättelser/dramaturgi. Syftet med berättelserna, förutom att bidra till kulturmiljömålen, är att bättre utveckla och affärsmässigt tillvarata besöksmålen unika historia. Vi har det senaste året arbetat med berättelser om Lövestabruk i Tierp.

För att ytterligare stärka samverkan mellan SFV:s hyresgäster, och på så sätt utveckla våra besöksmål, har vi bidragit till att flera samordningsprojekt initierats. Ett exempel är Gustav Vasas resa genom Sverige samt arbetet med att stärka värdskapet för att attrahera utländska besökare.

SFV har under 2019 haft internationellt erfarenhetsutbyte kring bland annat volontärskap, extern finansiering, produktutveckling och location, med bland annat *Centre de Monument Nationaux*, *Cultur Espaces*, *Union Remparts*, *Versailles* och *Fondation du Patrimoine*.

På nationell nivå ingår SFV i *Besöksnäringens myndighetsgrupp*, som är ett samarbete mellan 16 myndigheter och statliga bolag under ledning av Tillväxtverket. Myndighetsgruppen har uppdrag som på olika sätt berör eller påverkar utvecklingen av en hållbar turism och växande besöksnäring. De övergripande målen för myndighetsgruppens arbete är samordning, kunskapsutveckling och kunskapsöverföring mellan aktörerna.

Vidare samverkar vi med universitet, högskolor och forskare inom besöksnäring och kulturentreprenörskap. Samverkan sker främst i samband med olika projekt och uppdrag, och genom att ta emot studenter och praktikanter från bland annat Uppsala universitet och Göteborgs universitet.

## Försäljning och överföring av fast egendom

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska redovisa de försäljningar av fast egendom som överstigit 20 000 000 kronor. Av denna rapportering ska antalet fastigheter respektive resultatet av försäljningarna framgå.

Under året har SFV genomfört tre försäljningar av fastigheter med en köpeskilling över 20 mnkr. Samtliga tre fastigheter var upplåtna med tomträtt. Fastigheten Stockholm Silvieberg 3 såldes för en köpeskilling om 228 mnkr, reavinst uppgick till 220 mnkr, fastigheten Stockholm Vågskivan 38 för en köpeskilling om 30 mnkr, reavinsten uppgick till 30 mnkr och fastigheten Stockholm Lysbomben 1 för en köpeskilling om 174 mnkr där reavinsten uppgick till 168 mnkr. Ingen överföring av förvaltningsansvar har genomförts under året.

Per den 31 december 2019 låg 9 ärenden om hemställningar av försäljningar hos regeringskansliet för beslut.

## Årets överskott, avkastningskrav och inleveranser

### Åtterrapporteringskrav i regleringsbrev 2019

Årets överskott, avkastningskrav och inleveranser ska redovisas i en separat tabell.

#### Årets överskott (tkr)

tkr	2019	2018	2017
Årets överskott före fastighetsförsäljningar	833 129	876 931	828 547

#### Årets avkastningskrav (tkr)

tkr	2019	2018	2017
Avkastningskrav	106 329	109 700	130 545

#### Årets inleveranser (tkr)

tkr	2019	2018	2017
Inleverans föregående års överskott	27 425	33 367	34 950
Inleverans årets överskott	79 104	82 275	97 178
Inleverans nationella digitala infrastrukturen	1 323	1 323	1 323
Inleverans reavinst	431 882	8 800	116 224

## Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska redovisa hur den har bidragit till att uppfylla de nationella miljö kvalitetsmålen.



### Nationellt miljö kvalitetsmål – God bebyggd miljö

*Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god*

*regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.*

### Miljöstyrning i bygg- och underhållsprojekt

*Miljöbyggnad* är ett system för miljöcertifiering av byggnader som innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. *Miljöbyggnad* mäter totalt sexton indikatorer, till exempel granskas energiåtgången, luftkvaliteten och ventilation samt byggnadsmaterial. Certifierade byggnader kan uppnå tre nivåer, brons, silver eller guld, där guld är den högsta nivån med mycket höga krav.

Nybyggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt av större omfattning ska certifieras enligt systemet *Miljöbyggnad*. Utgångspunkten vid projektstart är att uppnå betyget silver, med ambitionen att uppnå guld. Byggnadens förutsättningar kan påverka möjligheterna men utgångspunkten ska vara att certifieras.

Kvarteret Björnen i regeringskvarteren i centrala Stockholm har genomgått en stor ombyggnad och erhöll under 2019 certifiering enligt *Miljöbyggnad*, nivå silver. Pågående byggprojekt som utreder eller har projekterat för att uppnå kraven enligt *Miljöbyggnad* är Gustavianum i Uppsala, Moderna museet på Skeppsholmen, Havsfiskelaboratorier i Lysekil och Rosenbad i Stockholm.

Pågående och planerade byggprojekt med mål att certifieras enligt det internationella systemet *LEED*, är ambassaden i Tokyo, Japan, och nytt ambassadkansli i Mexiko city, Mexiko.

För projektet *Ny Opera i Operan* har miljöprogrammet utökats till ett hållbarhetsprogram som bygger på de Globala målen för en hållbar utveckling, *Agenda 2030*. Projektet planerar även för en omfattande klimatanpassning av byggnaden, för att ta hänsyn till stigande vattennivåer i Östersjön ur ett 100-års perspektiv.

I bygg- och underhållsprojekt tillämpar SFV bland annat de tre projektanvisningarna för *Miljöstyrning i byggprojekt*, *Energi* samt *Livscykelkostnad (LCC)*. För projekt som ska certifieras enligt ett miljöklassningssystem av tredje part följs SFV:s anvisningar i tillämpliga delar. Vi strävar även efter att använda byggmaterial och produkter som är bedömda enligt kriterierna i Byggsvarubedömningen (BVB) eller motsvarande. BVB bedömer byggrelaterade produkter utifrån kemiskt innehåll, miljöpåverkan under livscykeln och social påverkan i leverantörsledet.

SFV har under året tagit fram en ny, förenklad anvisning för miljöstyrning i mindre bygg- och underhållsprojekt. Styrningen inkluderar miljöriskbedömning, miljökrav samt en checklista med förslag till arbetsmetodik. Styrningen inkluderar även ett förtydligande av arbets sättet med Byggsvarubedömningen (BVB), vid val av material och kemiska produkter. Anvisningen för mindre projekt har, liksom anvisningen för större byggprojekt, fått en tydligare koppling till de globala målen för

en hållbar utveckling, *Agenda 2030*, samt de nationella miljö kvalitetsmålen. I och med den nya anvisningen för mindre projekt, kommande utbildningsinsatser och förstärkning av interna miljöresurser, är målet att miljöstyrningen ska förbättras och att användningen av BVB ska öka i mindre projekt under 2020.

SFV delar årligen ut pris för Grön Ambassad, som är instiftat tillsammans med utrikesdepartementet. Årets vinnare var ambassadanläggningen i Vilnius, Litauen. Ambassaden har visat ett stort engagemang för miljöfrågor på ett kreativt sätt. De genomförde bland annat en uppsats tävling om FN:s globala hållbarhetsmål där samtliga gymnasieungdomar i Litauen bjöds in. Ambassaden i Vilnius är statsägd och förvaltas därmed av SFV. Grön ambassad är ett samarbete mellan UD och SFV.

Varje år samlas cirka 150 chefer från utrikesdepartementet för den årliga ambassadörsveckan i Stockholm för att under några dagar diskutera gemensamma frågor. På mötet deltog utrikesminister Margot Wallström och statsminister Stefan Löfven. GD Ingrid Eiken Holmgren var i år inbjuden för att dela ut miljöpriset Grön ambassad. GD berättade även om SFV och myndighetens verksamhetsstrategi och hållbarhetsarbete.

### Markföroreningar och sanering

SFV ska i rimlig omfattning kartlägga markföroreningar och redovisa vidtagna åtgärder. Myndigheten har därför utarbetat en strategi och metod för att inventera och skapa ett åtgärdsprogram för SFV:s förorenade områden. För att kunna genomföra denna strategi rekryteras erforderliga kompetenser och resurser under 2020. Strategin gör det möjligt för oss att få fram systematisk rapportering och arbeta effektivare med förorenade områden. Under 2019 har fokus varit på resursuppbyggnad och inledande planering. Kartläggningen ska genomföras från och med 2020, och under året har verksamheten ombetts inkomma med information om kända markföroreningar, bland annat dumpning av vajer utanför Risön, Umeå.

På Risön utanför Umeå har 40 ton stålvaror legat sedan 1970-talet, som en rest från flottnings- och skogsindustrin. Under 2019 sanerades området så att boende och besökare kan besöka det utan risk för att fastna eller göra sig illa.

I flera pågående projekt har miljötekniska markundersökningar genomförts för att identifiera markföroreningar. Exempelvis påbörjades under 2019, etapp 2 av renoveringen av Skeppsholmens kajer och dykdalber, med tillhörande provtagningar, laboratorieanalyser och sanering av jordmassor. Etapp 2 kommer att slutföras 2020. Förorenade massor schaktades och klassificerades enligt Naturvårdsverkets riktvärden för förorenad mark. Massorna transporterades successivt till godkänd avfallsmottagare och omfattningen kommer att sammanställas 2020.

Järnvägshyllan på Riddarholmen är ett annat exempel där miljötekniska markinventeringar genomfördes för att ta reda på innehåll av föroreningar inför schaktarbeten. Järnvägshyllan är en del av den yttre förnyelsen och markprojektet på Östra Riddarholmen, som SFV övertagit och återställer efter att Trafikverket avetablerat den delen i upprustningen av Getingmidjan.

Basareholmen i Karlskrona är en miljö som sedan 2003 förvaltas av SFV. På ön finns mycket omfattande föroreningar från tidigare produktion av ammunition för flottans behov. Under hösten 2019 inleddes en dialog med Fortifikationsverket och Försvarsmakten om ansvar och åtgärder, för att ta fram en plan för återställning.

SFV har ett regeringsuppdrag att förvärva fastigheten Blaiken 2:6, en gruva i Sorsele, och samarbetar där med Sveriges geologiska undersökning (SGU) som har ett regeringsuppdrag att sanera statlig



mark. Under 2019 genomförde vi omfattande samverkan mellan oss, Sveriges geologiska undersökning (SGU) och Länsstyrelsen i Västerbotten för planering och genomförande av saneringsinsatserna samt inköp på platsen. SFV genomförde syn på platsen, samt köpte in fastigheten. Köpeavtal undertecknades 2019-12-18 och SFV tillträdde fastigheten den 1 januari 2020.



### Nationellt miljö kvalitetsmål – begränsad klimatpåverkan

Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet: Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås.

### Energianvändning

Under 2019 minskade vi vår energianvändning av totalt köpt energi med ca 1 procent, i jämförelse med 2018 års energianvändning.

#### Totalt köpt energi\*

		Inrikes	Utrikes	Total
2019	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	131	202	136
	GWh	215	23	238
2018	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	131	219	137
	GWh	215	25	240

\* Totalt köpt energi definieras som köpt energi levererad till SFV:s byggnader.

Under 2019 genomfördes ett antal mindre projekt för energieffektivisering. Till exempel byttes fönster och glaspartier ut för att minska kylbehovet i residensen i Brasilien och i Singapore. Vidare modifierades ett antal stora luftbehandlingsaggregat i Kungliga biblioteket i Stockholm för att erhålla förbättrad värmeåtervinning.

I Naturhistoriska Riksmuseets i Stockholm skedde en större ombyggnad av ventilationssystemet i den södra flygeln. Flera små fläktaggregat ersattes av ett antal större med väsentligt förbättrad värmeåtervinningsverkningsgrad.

#### Uppdrag att minska energianvändningen i de byggnader som myndigheten förvaltar (2019)

Regeringen uppdrar åt SFV att genomföra åtgärder som till och med 31 december 2030 minskar energianvändningen med sammanlagt 20 900 MWh i de byggnader myndigheten förvaltar.

SFV fick i maj 2014 ett uppdrag att till och med den sista december 2020 minska energianvändningen för den specifika energin med sammanlagt 9,6 GWh (normalårskorrigerat) i de byggnader som SFV förvaltar.

I december 2019 ändrade regeringen uppdraget till att genomföra åtgärder som från 1 januari 2014 till och med 31 december 2030, minskar energianvändningen för den specifika energin, med sammanlagt 20,9 GWh (normalårskorrigerat) i de byggnader SFV förvaltar.

### Energianvändning – specifik energi\*

		Inrikes**
2019	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	102
	GWh	167
	kkv (A-temp)	1642
2013	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	104
	GWh	170
	kkv (A-temp)	1642

\* Specifik energi enligt Boverkets regler. Hyresgästernas verksamhets- och hushållsenergi ingår inte i denna rapportering. Utöver uppgifter för 2019 redovisas även referensåret 2013.

\*\* SFV följer samma redovisningsprinciper 2019 som vid startåret 2014, d.v.s. redovisningen omfattar fastigheter i Sverige.

SFV rapporterar en minskad specifik energianvändning med 3 GWh för 2019 (167 GWh), jämfört med 2013 års värden (170 GWh). Arbetet med att kvalitetssäkra energistatistiken har intensifierats under året och tydliga framsteg har gjorts.

Under 2019 genomförde vi en utbildning om SFV:s energiuppföljningssystem för samtliga fastighetsområden. Utbildningens syfte var att öka fastighetsområdenas kunskaper om systemet och energi-rapporteringen, för att på så sätt förbättra energiuppföljningen.

En ny rutin för energiuppföljning och rapportering togs också fram och gäller från den 1 januari 2019. Insatserna för att minska energianvändningen fortsätter under 2020.

### Mark- och skogsförvaltning

SFV bidrar till att minska och motverka de negativa effekterna av klimatförändringarna, bland annat genom proaktiv och långsiktig mark- och skogsförvaltning.

Skog ger klimatnytta som ökar genom en effektiv, långsiktig och hållbar skogsförvaltning. Nyttan består av två delar. Den första delen är skogens förmåga att binda kol, vilket innebär att kol binds i vegetation. Skogen blir en så kallad kolsänka, som lagrar kol som annars skulle finnas som koldioxid i atmosfären. Den andra delen består av den så kallade substitutionseffekten. Substitutionseffekten uppstår när träprodukter ersätter mer energikrävande produkter, eller när skogsråvara används som energikälla istället för fossila bränslen. När man räknar på hela skogssektorns kolbalans – allt från skötsel, avverkning, transport och industriproduktion – kan det konstateras att nettoutsläppen av koldioxidutsläpp blir lägre om samhällets konsumtion tillgodoses av ett aktivt skogsbruk istället för andra alternativ, som till exempel fossilbaserade produkter, stål och betong.

Vår mark- och skogsförvaltning utgår ifrån SFV:s strategi för ett hållbart skogsbruk. Strategin beslutades 2016 och i arbetet med att ta fram den, beaktades främst faktorerna ekonomi, naturvård, rennäring, friluftsliv och klimatnytta. Vår nuvarande och planerade mark- och skogsförvaltning, i form av avverkning, plantering och skogsvård, tar på så sätt klimatnytta i beaktande.

För mer information se avsnittet *Långsiktigt bevara fastigheternas värden, Mark*, sid. 15 (skogsvård).



### Nationellt miljö kvalitetsmål – storslagen fjällmiljö

Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet: *Fjällen ska ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller*

*biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen ska bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar.*

Det finns ingen exakt geografisk gräns för det nationella miljö kvalitetsmålet storslagen fjällmiljö. Myndigheten är visserligen markförvaltare för stora arealer i området, men det är länsstyrelserna som ansvarar för förvaltning av reservat, leder, fiske och jakt. SFV har sin huvudsakliga verksamhet i skogslandet nedanför fjällen.

SFV förvaltar tre statliga byggnadsminnen i Västerbottens län: Åkernäs, Dainanäs och Örnbo. Slåtter utförs årligen vid den nedlagda fjällägenheten Åkernäs samt vid den gamla lärarbostaden som tillhörde Skytteanska skolan i Tärnafors, strax öster om Tärnaby. Ett restaureringsarbete av byggnader och kulturmark vid den nedlagda fjällägenheten Dainanäs pågår.

Även aktiviteter som redovisas under rubriken om levande skogar, nedan, bidrar till målet om en storslagen fjällmiljö.



### Nationellt miljö kvalitetsmål – levande skogar

Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet: *Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.*

SFV:s skogar skiljer sig från den genomsnittliga skogsmarken i Sverige så till vida att en större andel i skogslandskapet har höga naturvärden. Mot bakgrund av detta väger miljömålet tungt i jämförelse med de flesta andra skogsbrukare. SFV är den markförvaltare med mest skyddad skog i landet, och vi arbetar för att minska skogs- och jordbrukets negativa inverkan på den biologiska mångfalden. Ungefär två tredjedelar (nästan 570 000 hektar) av den produktiva skogsmarken består av reservat eller blivande reservat. Av den resterande arealen produktiv skogsmark är i dag 18 procent (cirka 54 000 hektar) frivilligt avsatt för naturvård. Den naturvårdande skötsel som bedrivs består bland annat av frihuggning av lövträd, naturvårdsbränning och omställning till skogsbete.

I skogslandskapet gynnas många av skogens mer specialiserade arter av att äldre lövträd, naturskogar och döda träd lämnas kvar i ökad omfattning. Viss skogsskötsel genomförs också i syfte att gynna mer specialiserade arter. Under året utförde vi 165 hektar av naturvårdande skötsel, framför allt har vi frihuggit äldre lövträd, ställt i ordning skogsbeten och skapat död ved. Att lämna kvar död ved i skogen är av stor betydelse för den biologiska mångfalden eftersom veden utgör en viktig livsmiljö för ett stort antal arter.

Som en del i kvalitetssäkringen av skogliga register, utförde vi förnyade naturvärdesinventeringar i Norrbottens- och Jämtlands län. Vi nyttjade både interna (1 000 ha) och externa (2 500 ha) inventerare. Som ett resultat av detta arbete, i kombination med den löpande hänsynsplanering som vi gör i samband med vår ordinarie skogliga planering, har ytterligare drygt 1 000 hektar skog med höga naturvärden frivilligt avsatts för naturvård under året.

För information om typer av skogsvård som har genomförts under 2019 se avsnittet Långsiktigt bevara fastigheters värden, sid. 14–16 (Mark).

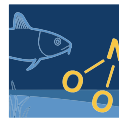


### Nationellt miljö kvalitetsmål – ett rikt växt- och djurliv

Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet: *Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på*

*ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.*

SFV har slutredovisat projektet *Ökad biologisk mångfald på Statens fastighetsverks kungsgårdar*. Det är ett samverkansprojekt mellan några utvalda jordbruksarrendatorer och SFV, där vi till exempel ökade betesmarker på tidigare skogsmarker på Svartsjö utanför Stockholm och anlade en ny våtmark på Bogesund utanför Stockholm.



### Nationellt miljö kvalitetsmål – ingen övergödning

Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet: *Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska*

*inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.*

SFV arbetar även för att minska växtnärläckaget från jordbruksegendomarna genom bland annat täckdikning. En väl fungerande täckdikning minskar ytvattenavrinningen, vilket i sin tur minskar erosionen och därmed läckage av partikelbunden fosfor från åkrarna. En annan positiv effekt är att grödorna kan ta upp mer växtnäring och då minskar risken för kväve- och fosforförluster. Under 2019 utförde vi täckdikning på Huseby bruk i Småland.

## Bidrag till målen i Agenda 2030

### Uppdrag i regleringsbrev 2019

För att regeringen ska kunna redovisa hur Sverige genomför Agenda 2030 behöver information inhämtas från berörda myndigheter. Myndigheten ska därför redogöra för i vilken utsträckning som dess verksamhet bidragit till att uppnå målen i Agenda 2030.

*Agenda 2030* är världens gemensamma plan för en hållbar utveckling, och dess 17 globala mål utgör tillsammans en helhet. Målen omfattar och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

SFV ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning samt bidra till att uppnå de globala målen för hållbar utveckling i *Agenda 2030*. Vi stödjer *Agenda 2030* och flertalet av de globala målen är relevanta för vårt arbete.

### Väsentliga hållbarhetsfrågor och bidrag till Agenda 2030

Under våren 2019 genomförde vi en väsentlighetsanalys, för att identifiera vilka hållbarhetsfrågor som är mest väsentliga för oss att arbeta med, utifrån vårt uppdrag, verksamhetens påverkan på människor, miljö och samhälle, samt omvärldens förväntningar.

Vi gjorde väsentlighetsanalysen med utgångspunkt från SFV:s löpande omvärldsbevakning, befintliga arbete och dokumentation, samt en intressentdialog.

Intressentdialogen omfattade kvalitativa intervjuer med 24 representanter för viktiga externa intressentgrupper, som till exempel SFV:s hyresgäster, samarbetspartners, leverantörer, andra myndig-


heter, ideella organisationer och branschorganisationer. Under intervjuerna fick intressenterna bland annat besvara vilka förväntningar de hade på SFV:s hållbarhetsarbete, vilka hållbarhetsfrågor de ansåg vara viktigast att SFV arbetar med, samt hur väl SFV:s nuvarande arbete motsvarade deras förväntningar. Som en del av intressentdialogen fick även SFV:s medarbetare och ledning besvara frågorna, via en intern enkätundersökning.

Baserat på resultatet från väsentlighetsanalysen, inklusive intressentdialogen, fastställde SFV:s ledning en slutlig prioritering av väsentliga frågor för myndigheten, inklusive vilka mål i *Agenda 2030* som är mest relevanta för SFV att arbeta med. Under våren justerades SFV:s verksamhetsstrategi, och resultatet av väsentlighetsanalysen var ett viktigt underlag vid justeringen. I strategin finns nu en koppling mellan våra långsiktiga mål och de globala hållbarhetsmålen i *Agenda 2030*.

### Arbete i linje med de globala målen

Nedan följer en kort beskrivning av hur SFV:s uppdrag och prioriteringar bidrar till mål och delmål *Agenda 2030*. Konkreta exempel från arbetet under året finns att läsa genom hela Årsredovisningen.

**11** HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN




**Mål 11 Hållbara städer och samhälle, särskilt delmål 11.4 Skydda världens kultur- och naturarv.**

SFV:s huvuduppdrag är att bidra till ett hållbart byggande och förvaltning samt att bevara, utveckla och tillgängliggöra kulturmiljö och naturmiljövärden. Exempel från årets arbete är följande:

- Färdigrenoverade stammar på Dramaten, där det parallellt gjorts tillgänglighetsanpassningar, måleriarbeten och restaurering av originalridån.
- En nordisk världsarvskonferens i Stockholm med SFV som medarrangör, en beslutad kulturmiljöstrategi för SFV samt en intern seminariereserie om kulturen och kulturmiljöernas del i *Agenda 2030*.
- Vid Skokloster slott, Tierp, genomförde vi en så kallad ”föryngring av historiskt växtmaterial” av lindbeståndet i slottsparken. Genom att böja ned skott från ett befintligt träd mot jorden utvecklas nya rötter på skottet. Den nya plantan blir en klon av moderplantan så att det genetiska materialet lever vidare. Metoden kallas för ”upptrivning av avläggare”, och är ett sätt att bevara världens kultur- och naturarv. Genom att driva upp avläggare på plats har vi även kunnat undvika transport av träd och jordmassor med tillhörande koldioxidutsläpp.
- Utmärkelser som *ROT-priset*, *Årets fasad* samt *Stålbbyggnadspriset* för renovering av Nationalmuseum

Se vidare avsnittet *Långsiktigt bevara fastigheternas värden*, sid.10–12.

**15** EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFOLD



**Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald**


Som förvaltare av en sjundedel av Sveriges mark har SFV en stor möjlighet att påverka och bidra till ett långsiktigt hållbart skogs- och jordbruk. Exempel från årets arbete är följande:

- Genomförda aktiviteter inom hyggesfritt skogsbruk och grön infrastruktur, där en konkret modell för värdering av ett skogsbestånds värde för spridning av arter i landskapet ligger till grund för en effektivare landskapsplanering.
- Anläggning av en våtmark vid Bogesundsländets naturreservat, vilket bidrar till ett rikt växt- och djurliv och minskad övergödning.

- Gräsmattor får bli ångar, för att främja den biologiska mångfalden i Drottningholms slottspark.
- Projekt avseende biologisk mångfald slutredovisades till Jordbruksverket. Arbetet tas vidare under 2020.

Se vidare avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen* sid. 37.

**16** FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN



**Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen. Särskilt delmål 16.6 Bygga upp effektiva och transparenta institutioner med ansvarsutkrävande på alla nivåer.**

Ett av SFV:s tre strategiområden är *Föredömlig och modern myndighet*, och under året har *SFV 2022* fortsatt. SFV:s uppdrag innebär också ett stort ansvar för fysisk säkerhet i och kring fastigheterna, och ansvar för säker och korrekt informationshantering. Exempel från årets arbete är följande:

- Samtal om värdegrundsfrågor, till exempel har samtal om förvaltningskultur och etiska dilemman förts i olika delar av verksamheten.
- Fortsatt implementering av Ansvarskoden för leverantörer och hållbar leverantörskedja.

Se vidare avsnittet *Arbetet med en god förvaltningskultur*, sid. 42–43 och information om vår ansvarskod för leverantörer på nästa sida.

**3** HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE



**8** ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT




**Mål 3 Hälsa och välbefinnande, och Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och hållbar tillväxt.**

Genom att fortsätta tillgängliggöra de besöksmål, skogar och parker som SFV förvaltar, samt säkerställa ändamålsenliga lokaler för hyresgäster och god arbetsmiljö, kan myndigheten bidra till hälsa och välbefinnande för flera målgrupper. Exempel från årets arbete är följande:

- Bidrag till att främja friluftsliv och rekreation, genom att till exempel inrätta en så kallad barfotastig – en 250 meter lång naturstig på skiftande markunderlag på Kärsön, inom Lovö naturreservat, Ekerö kommun.
- Förbättrad inomhusmiljö i flera byggnader genom till exempel radonsanering, asbestsanering, sanering av förorenade byggmaterial, fuktåtgärder samt förbättrad ventilation och luftrening.
- Genomlysning och utvecklade rutiner för det interna arbetsmiljöarbetet, och arbetsmiljön i byggprojekt.

Se vidare avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen*, sid. 37–38 (god bebyggd miljö), avsnittet *Medarbetare och kompetensförsörjning*, sid. 47 (arbetsmiljö) och information om vår ansvarskod för leverantörer på nästa sida.

**12** HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



**Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion.**

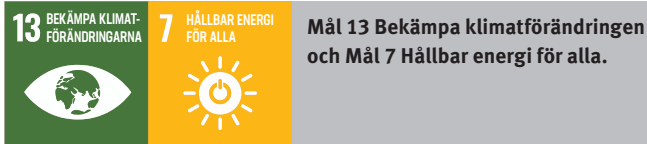
SFV spelar en viktig roll i bygg- och fastighetsbranschen och har en betydande möjlighet att påverka utvecklingen via myndighetens upphandlingsmetoder. Några viktiga delar är effektiv resursanvändning, cirkularitet och återvinning, hantering av kemikalier och avfall. Exempel från årets arbete är följande:

- Certifierat kvarteret Björnen, Stockholm, enligt Miljöbyggnad nivå Silver efter ombyggnation, och i flera andra byggprojekt planeras certifiering enligt Miljöbyggnad eller LEED.



- En hållbar leveranskedja utvecklas med avstamp i SFV:s Ansvarskod för leverantörer. En fördjupad riskanalys har genomförts för ett byggprojekt utrikes, och parallellt har styrningen utvecklats för att tillvarata möjligheter och minska risker i framtida byggprojekt.
- Återbruk av befintliga inventarier mellan Landshövdingarnas residens samt återbruk vid renovering av ytskikt gator, torg och kajer på Riddarholmen, Stockholm.

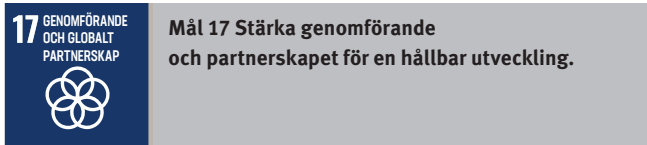
Se vidare avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen*, sid. 37–38 samt *Uppnå god resurshushållning och ekonomisk effektivitet*, sid. 21–24.



SFV arbetar på många sätt med klimatfrågan, både genom att minska verksamhetens egen energianvändning, välja förnybar energi, bedriva skogsbruk som skapar klimatnytta, och genom klimatsäkring och klimatanpassning av fastigheterna. Exempel från årets arbete är följande:

- En övergripande klimat- och sårbarhetsanalys samt handlingsplan för fortsatt klimatanpassningsarbete.
- Driftoptimering genom central övervakning och byggprojekt som minskat energianvändningen.
- Utbyggnad av solceller till exempel vid Hemsö fästning.

Se vidare avsnittet *Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen*, sid. 37.



SFV:s verksamhet bygger på god samverkan med ett stort antal konsulter och entreprenörer som deltar i myndighetens uppdrag att hållbart förvalta fastigheter. Det är också genom dialog och partnerskap med hyresgäster, arrendatorer, besökare och andra intressenter som SFV kan bidra på bästa sätt till hållbar utveckling. Exempel från årets arbete är följande:

- Intressentdialog om en hållbar utveckling genomförd med leverantörer, hyresgäster och intresseorganisationer med flera.
- Genomförda uppföljningsmöten med de största leverantörerna i entreprenaderna för kvarteret Björnen och Nationalmuseum.
- Deltagit i nätverket *Svenska myndigheter i samverkan för Agenda 2030, Nätverket för klimatanpassning av statlig egendom, Samverkansforum och PureNet (europeiskt nätverk med offentliga fastighetsägare)*.

### Hållbara leveranskedjor – implementering av SFV:s Ansvarskod för leverantörer

SFV arbetar på ett strukturerat sätt för en hållbar utveckling i hela organisationen, tillsammans med myndighetens intressenter.

Vi vill vara tydliga med krav och värderingar inom viktiga områden, bygga ömsesidigt förtroende och föra konstruktiva dialoger. Som ett led i arbetet har vi arbetat fram en ansvarskod för leverantörer, inklusive konsulter och entreprenörer, som arbetar på uppdrag av SFV. Koden innehåller bland annat krav på affäretik, miljö, arbetsvillkor, och bygger på den statliga värdegrunden samt konventioner och deklarationer om mänskliga rättigheter, arbetstgares rättigheter, antikorrupktion och miljö.

Från och med den 1 januari 2019 ingår ansvarskoden i alla annonserade upphandlingar. Samtliga leverantörer förväntas respektera koden, och föra en dialog om utmaningar och möjligheter tillsammans med SFV.

Att införa och implementera ansvarskoden för leverantörer är en del i arbetet med att bidra till *Agenda 2030*, och att konkretisera SFV:s hållbarhetspolicy. Vi ställer inte bara krav på våra leverantörer, även den egna verksamheten ska leva upp till innehållet i ansvarskoden.

Under 2019 har vi fortsatt att implementera koden. Bland annat hölls en intern upphandlingsutbildning för cirka 150 personer där ett pass om Ansvarskoden och hållbara leverantörskedjor ingick. Utbildningsmaterial togs fram och det pågår även ett arbete med att uppdatera relevanta styrande dokument och mallar. Därutöver arbetar vi med en process för styrning och uppföljning av kodens krav, inklusive en riskanalys av befintliga leverantörer inför 2020 års utskick av självskattningenkäter och revisioner på plats hos leverantörer.

### Handlingsplan för myndigheters klimatanpassning

Ett förändrat klimat kommer att få betydande konsekvenser för både den bebyggda miljön, samt natur- och kulturmiljön. Klimatanpassning syftar till att skydda människors liv, hälsa och egendom. Arbetet omfattar i princip alla delar av samhället, inklusive ekosystemen. Klimatanpassning handlar bland annat om att hantera kända risker och ta höjd för nya utmaningar inom klimatområdet. Det gör vi för att minska vår sårbarhet för klimatrelaterade händelser.

SFV har tagit fram en handlingsplan för klimatanpassning som beskriver genomfört arbete, och innehåller en övergripande klimat- och sårbarhetsanalys. Handlingsplanen redovisas separat till Finansdepartementet och SMHI den 30 januari 2020.

Underlag vid framtagandet av handlingsplanen har varit den *nationella strategin för klimatanpassning, Förordningen om myndigheters klimatanpassningsarbete, samt SFV:s verksamhetsstrategi 2019–2022. Verksamhetsstrategin* kopplar i sin tur till *Agenda 2030*, som innehåller mål om begränsad klimatförändring och klimatanpassning.

När verksamhetsstrategin justerades under 2019 formulerades ett långsiktigt mål som tydliggör SFV:s ambition, prioriteringar och styrning för klimatområdet: *”SFV är innovativt och ledande inom klimatområdet. Verksamhetens klimatpåverkan minskar genom energieffektiviseringar, ökad andel förnybar energi samt miljöanpassade val vid byggnationer, underhåll och transporter. Genom åtgärder för klimatanpassning säkras SFV fastighetsbeståndet för framtiden. SFV bidrar till att minska och motverka de negativa effekterna av klimatförändringarna, bland annat genom proaktiv och långsiktig mark- och skogsförvaltning”*.

Den *nationella strategin för klimatanpassning* pekar ut ett antal områden där klimatförändringar kan komma att öka riskbilden för SFV:s verksamhet. De mest relevanta områdena är skyfall och översvämningar, kopplade till ökade flöden i avrinningsområden och höjningar av havsnivån, samt ändrade temperatur- och luftfuktighetsmönster som kan påverka både fastigheter och ekosystem.

Klimatanpassningsåtgärderna innebär ökade kostnader, och för att kunna prioritera anpassningsåtgärder är vi beroende av information och analyser. Under året resursförstärkte vi därför med en klimatanpassningssamordnare och en specialist för geografiska informationssystem (GIS).

Myndigheten har representanter i två olika myndighetsnätverk som samordnats av Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) respektive Naturvårdsverket (NVV). Därutöver samverkar vi med bland andra Fortifikationsverket.

En mer detaljerad handlingsplan för klimatanpassning ska tas fram under 2020–2021. Grunden kommer att utgöras av följande fyra huvudaktiviteter:

- Framtagning av geografiska analyser, för visualisering av klimat- och sårbarhetsrisker kopplat till SFV:s fastigheter.
- Informationsinhämtning och kunskapspridning genom interna workshops, intervjuer och enkäter.
- Integration av klimatanpassningsperspektivet i den löpande verksamheten.
- Samverkan med andra myndigheter och organisationer.

### Det fortsatta arbetet

I takt med ökande krav och förväntningar blir det allt viktigare att inte bara arbeta för, utan också berätta om, SFV:s bidrag till en hållbar utveckling. Vi planerar därför att utöka vår hållbarhetsrapportering.

Vi ska utvärdera ambitionsnivåer och prioriteringar samt fortsätta integreringen av *Agenda 2030* i ordinarie verksamhet genom utbildning och förbättrade arbetssätt.

Vi ska även ha fortsatt fokus på att arbeta med en hållbar leveranskedja och myndighetens klimatanpassningsarbete.

## Arbete med en god förvaltningskultur

### Åtterrapporing i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska redovisa det pågående arbetet med en god förvaltningskultur inom myndigheten.

### Förändringsarbetet SFV 2022

En god förvaltningskultur handlar om de professionella värderingar som ska präglade alla statsanställdas förhållningssätt och arbete, så att medborgare känner tillit till myndigheter och staten. God förvaltningskultur bygger på den statliga värdegrunden som består av sex principer: demokrati, legalitet, objektivitet, fri åsiktsbildning, respekt för alla människors lika värde, effektivitet och service.

Under 2015 uppdagades misstankar om oegentligheter inom SFV. Händelsen fick konsekvenser för hela myndigheten och förtroendet för SFV påverkades. Mot denna bakgrund har vi tagit krafttag för att på ett strukturerat, engagerat och transparent sätt arbeta tillsammans med den fortsatta utvecklingen av SFV. Våren 2018 beslutade styrelsen om en ny verksamhetsstrategi, där ett samlat grepp avseende myndighetens förändrings- och förbättringsarbete för en stärkt förvaltningskultur presenterades. I verksamhetsstrategin för 2019–2022, som beslutades av styrelsen i juni 2019, tydliggörs förändringsarbetet som går under namnet SFV 2022, bland annat genom det nya området *Föredömlig och modern myndighet*.

Den statliga värdegrunden ska ligga till grund för myndighetens agerande och vara känd hos alla medarbetare. Arbetsplatsen ska präglas av en tydlig roll- och ansvarsfördelning och ha ett involverande arbetssätt. Alla medarbetare är involverade, och arbetet har hittills resulterat i en stor mängd konkreta förslag och en gemensam syn om ett önskat målläge. Arbetet inom SFV 2022 har bedrivits som ett strukturerat och långsiktigt arbete för att förändra och utveckla myndighetens interna arbete, stärka förvaltningskulturen och återuppbygga förtroendet. Chefsdagarna har under året varit ett viktigt forum där diskussioner regelbundet förts om bland annat den statliga värdegrunden och förvaltningskulturen.

### Ny organisation 1 januari 2019

En ny organisation trädde i kraft den 1 januari 2019. Den 1 oktober 2019 hade samtliga direktörer tillträtt, vilket även innebar att den ordinarie ledningsgruppen var komplett. Vi justerade organisationsstrukturen på den översta nivån, det vill säga SFV:s indelning i avdelningar och staber. I och med organisationsjusteringen skapades även den nya funktionen Ledningsstöd. Funktionen var sommaren 2019 fullt bemannad med bland annat rättschef, samordningschef, verksjurister, säkerhetschef, hållbarhetschef och strategisk risk- och complianceansvarig.

### Tre initiala delprojekt

I samband med SFV-dagen 2018 startade vi tre delprojekt som var extra prioriterade. Dessa projekt har vi nu avslutat:

#### Förenkla och förtydliga VSA – Vårt sätt att arbeta

Läs mer om VSA och projektet under avsnittet *Vårt sätt att arbeta (VSA)*.

#### Systemkonsolidering

Målet var att minska antalet IT-system, effektivisera befintliga verksamhetssystem, ersätta manuella rutiner med digitala/mobila lösningar, samt se över systemområden som idag saknar IT-stöd. En kartläggning och kategorisering av IT-systemen gjordes i projektet. Arbetet fortsätter i linjeorganisationen med staben IT och digital utveckling som ägare.

#### Introduktion för nyanställda

Vi har tagit fram en introduktion för nyanställda, för att medarbetare ska få rätt förutsättningar för en god prestation, oavsett var i organisationen och vilken position de anställs på. I förslaget till ny introduktion ingår bland annat inspirationsdagar för nyanställda och nya e-utbildningar, som kommer att ge nyanställda en mer effektiv och enhetlig introduktion. Projektet är avslutat och resultatet är överlämnat till HR, som kommer att hålla ihop införandet och ansvara för förvaltningen.

### Inriktningsbeslut för avdelningar och staber

Under året fattade GD beslut om att etablera och utveckla avdelningar och staber enligt så kallade inriktningsbeslut. Respektive direktör har i inriktningsbesluten tilldelats ett antal utvecklingsaktiviteter som ska genomföras. Inriktningsbesluten utgör grunden för det fortsatta arbetet inom ramen för SFV 2022. Arbetet samordnas av Ledningsstöd/GD-kansliet samt kommuniceras och följs upp samlat. En stor mängd utvecklingsaktiviteter påbörjades och genomfördes under året. Här följer några exempel:

#### God förvaltningskultur och statlig värdegrund

- Vi har prioriterat och initierat utvecklingsarbetet om den statliga arbetsgivarpolitiken, vilket kommer att pågå till och med 2022. Bland annat genomfördes en utbildning för alla chefer om arbetsgivarrollen, samt dialog och diskussioner på de gemensamma chefsdagarna.
- I samarbete med Fortifikationsverket genomförde vi en chefsutbildning för i princip alla chefer.
- Samtal om värdegrundsfrågor, till exempel förvaltningskultur och etiska dilemman har förts i olika delar av verksamheten.
- En ansvarskod för leverantörer togs fram och används bland annat som underlag i upphandlingar. Fortsatt implementering och uppföljning planeras.

#### God intern styrning och kontroll samt effektivitet, lag- efterlevnad, god resurshållning och tillförlitlig redovisning

- Våra annonserade upphandlingar har centraliserats samt resurser och kompetens inom upphandling har stärkts.

- Utveckling pågår av processen för upphandling och leverantörsstyrning och flera åtgärder genomfördes under året. Se avsnittet *Strategiska inköp*.
- Ett arbete initierades för att förenkla och stärka processen för verksamhetsplanering, riskanalys och uppföljning. Arbetet har hittills resulterat i färre antal kortsiktiga mål och ett arbetssätt som tydligare påvisar verksamhetens mest väsentliga risker.
- En översyn av kostnadsfördelningsmodellen pågår för att säkerställa att kostnader fördelas så korrekt som möjligt.
- Ett nytt arbetssätt infördes för styrning av de stora projekten, och en enhet för projektportföljen inrättades.
- Planering har inletts av ett arbete som syftar till att SFV åter ska vara certifierade inom kvaliteten.

### Ledarskap och medarbetarskap

- Generaldirektören har en ny ledningsgrupp med erfarna ledare och ett tydligt uppdrag att leda förändringen till en sammanhållen, modern och föredömlig myndighet.
- Gemensamma chefsdagar genomfördes vid sex tillfällen under året med stort fokus på ledarskap, förvaltningskultur och förändringsarbetet. I princip samtliga chefer går chefs-/ledarprogram tillsammans med Fortifikationsverkets chefer. Programmet pågår under perioden 2018–2020. En heldagsutbildning för alla chefer som rörde arbetsgivarrollen och lönesättning i staten genomfördes också.
- I december 2019 genomfördes möten över hela landet när alla medarbetare under samma dag fick besök av en direktör, gemensam information, och möjlighet att ställa frågor och komma med medskick.
- I februari 2020 kommer ett chefsprogram starta, för att stödja SFV:s chefer i arbetet med att stärka förvaltningskulturen.

### Attraktiv arbetsgivare samt kompetens, mångfald och arbetsmiljö

- En kartläggning av arbetsmiljöarbetet har genomförts och kommer bland annat att resultera i olika aktiviteter som syftar till att stärka och tydliggöra systematiken i arbetsmiljöarbetet, till exempel inom områdena arbetsmiljöpolicy, incidentrapportering och byggherrollerollen. I arbetet som går under namnet "Arbetsmiljöresan" ingår bland annat att SFV åter ska vara certifierade inom arbetsmiljö.
- Processkartan för stödprocessen Kompetensförsörjning, samt delprocessen Rekrytera och introducera i stödprocessen Kompetensförsörjning beslutades under 2019. Vi ska fortsätta att färdigställa övriga delprocesser under 2020. Ett förslag på riktlinje inom Kompetensförsörjning togs fram under 2019, och förväntas vara klar under första halvåret 2020.

### Uppföljning av arbetet

Arbetet med SFV 2022 ska bedrivas med stor involvering och delaktighet. Därför genomfördes medarbetardialoger under juni-augusti 2019. Syftet med medarbetardialogen var främst följande:

- skapa en gemensam bild av var SFV står i förändringsarbetet, SFV 2022, och hur det har påverkat olika delar av verksamheten
- säkerställa att arbetet fortsätter att präglas av transparens och delaktighet
- diskutera medarbetarnas och den egna verksamhetens bidrag och möjlighet att påverka.

I resultatet framkom ett stort engagemang i den egna verksamheten och i myndigheten i stort. Förändringsarbetet märks i stora delar av organisationen även om många än så länge inte märker några förändringar i sin arbetsvardag. Några av de positiva sakerna som lyftes fram av många var att det finns en synlig och engagerad GD,

bättre information och delaktighet som lett till större engagemang, ökad transparens samt mer struktur.

Frågor som behöver följas upp framåt är att många upplever att förankling glöms bort ibland, att det är fortsatt svårt med verksamhets-systemen samt att det kan vara svårt att hitta information på intranätet. Det var också många som upplevde en ökad administration och hierarki i den nya organisationen, med bland annat längre beslutsvägar.

Särskilda informationsinsatser har gjorts med anledning av detta, bland annat på SFV-dagen, för att öka kunskapen om den nya organisationen och arbetsformerna.

### Anseende och varumärke

I Kantar Sifos undersökning av anseendet för myndigheter ökar SFV:s anseendeindex från 15 (2018) till 27 (2019). SFV är den myndighet vars anseende ökat mest sedan förra året. Ett anseendeindex på 50 eller högre räknas som ett högt anseende.

Kantar Sifos anseendeindex handlar inte bara om allmänhetens tilltro till, eller intryck av, en viss myndighet. Det innehåller också bedömning av vilken kvalitet och framgång svenskarna tillskriver myndigheten. Högst anseende har Kustbevakningen på 67.

#### Anseendeindex

2019	2018	2017	2016
27	15	9	26

### Varumärke – synlighet i press och sociala media

Analysföretaget Retriever har analyserat hur SFV framställdes i svensk media under 2019. Resultatet uttrycks bland annat i form av ett PR-värde. Under 2019 har SFV ett totalt PR-värde på cirka 34 mnkr (44 mnkr, 2018). Antalet artiklar och inslag som berör myndigheten var 1 920 (1 963, 2018). Av dessa var 108 positiva, 1648 neutrala och 164 negativa.

Under 2019 publicerade vi 13 pressmeddelanden. De nyheter som genererat flest artiklar handlar om planerna för om- och tillbyggnaden av Operan i Stockholm. Lokalt har färdigställandet av Carolina Rediviva i Uppsala givit ett bra resultat liksom nyheten om de fortsatta utvecklingsplanerna för Kalmar slott och Borgholms slottsruin. De senare fick mycket bra spridning i småländsk press. Under året har vi också haft ett par pressmeddelanden som rör vår utrikesförvaltning, bland annat gällande renoveringen av Sveriges ambassad i Oslo och Svenska Institutet i Paris, Hôtel de Marle. Sista pressmeddelandet för året i december handlade om renoveringen på Dramaten där de 111 år gamla stammarna bytts ut. Att vi inte riktigt når upp till samma höga PR-värde som 2018 beror på att vi under 2019 inte haft lika stora riksomfattande nyheter som tidigare år. Vi har därför inte fått lika stor spridningshjälp via TT.

Utöver pressmeddelanden har vi fått spridning via Stockholms lokaltidningar (Direktpress och Mitt i) samt lokal-TV efter att vi lämnat nyhetstips.

Det är tydligt att medielandskapet förändrats på senare år och att sociala medier, där SFV har framgång och blir allt viktigare. Vi noterar att flera medier, ofta lokalt, plockar nyheter direkt från våra poster på framförallt Facebook.

Under 2019 hade vi en tydligare strategi för Instagram och LinkedIn, nämligen att publicera fler inlägg, mer frekvent än tidigare samt satsa mer på texterna, vilket givit resultat. I slutet av 2018 hade SFV strax över 5 000 följare på Instagram. Under 2019 fördubblades vår



följarskara till över 10 350. Antalet likes per dag samt interaktionen med våra följare har också ökat. Från 200–300 likes per post till 600 likes, och i slutet av året över 1000 likes för vissa poster. Interaktionen kan till exempel bestå av frågor, kommentarer, beröm för det sätt vi sköter vårt uppdrag och tacksamhet över fina bilder/intressanta berättelser. Våra följare är representerade bland samtliga av våra prioriterade målgrupper, nämligen allmänheten, viktiga hyresgäster och entreprenörer, men även journalister. Ett analysföretag gav vårt Instagram högsta betyg i slutet av 2019, och delade ut 99 poäng av 100 möjliga.

På LinkedIn har syftet främst varit att rekrytera medarbetare via annonser om lediga tjänster. Antalet följare ger en bredare rekryteringsbas, och för att nå flera följare har antalet inlägg ökat markant under året. Totalt har vi publicerat 97 inlägg. Antal följare har ökat med cirka 5 000 personer, från 6 300 till 11 400. Det mest sedda inlägget fick över 40 000 visningar. Aktivitetsfrekvensen höjdes, (klick + gilla + kommentarer + nya följare/antal visningar) från 1 procent 2018, till 6 procent 2019.

På Facebook har SFV idag 7 258 följare, en siffra som håller sig ganska konstant. Idag är det svårare att nå ut via Facebook men det är fortfarande en viktig kanal, inte minst som nyhetskanal.

Under 2019 påbörjade vi även ett utvecklingsprojekt av den externa webbplatsen, och en ny tillgänglighetsanpassad webbplats ska lanseras under 2020.

2019 hade sfv.se 590 967 besök och 1 047 440 unika sidvisningar.

## Försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen

### Uppdrag i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska redovisa arbetet med försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen.

Under 2019 inkom 12 förfrågningar om friköp/köp av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjäll. Regeringen har beviljat 6 friköp under året. Av de förfrågningar som beviljades har hittills ingen av de sökande avböjt möjligheten att få friköpa mark.

Ett friköp av mark förutsätter att fastighetsbildning sker, det vill säga att en egen fastighet bildas genom en förrättning hos Lantmäteriet. Först när fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, och köpeskillingen i sin helhet har betalats in, avslutas ärendet hos SFV.

Av de ärenden som slutförts under året har den genomsnittliga handläggningstiden efter regeringsbeslut varit 3 år och 9 månader, inklusive fastighetsbildningen hos Lantmäteriet. Två ärenden har dock haft ovanligt lång handläggningstid eftersom sökanden tagit flera år på sig att ta ställning till köpet. Med undantag för dessa två ärenden har handläggningstiden för övriga ärenden varit 1 år och 11 månader, inklusive handläggningstiden hos Lantmäteriet, vilket är att anse som mer normalt. Handläggningstiden hos Lantmäteriet har i genomsnitt uppgått till 1 år och 2 månader. Den genomsnittliga handläggningstiden hos SFV har uppgått till 9 månader.

Sju försäljningar har avslutats under 2019. Köpeskillingen uppgick sammanlagt till 439 tkr. Tomternas sammanlagda areal var 22 646 kvadratmeter. Eftersom ingen försäljning av mark har genomförts i Jämtlands län så har ingen överföring gjorts till samefonden.

## Uppdrag i regleringsbrevet

### Prognoser

#### Uppdrag i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska redovisa prognoser för 2019–2022 vid nedanstående prognostillfällen. Prognoserna ska kommenteras både i förhållande till föregående prognostillfälle och i förhållande till budgeten. Prognoserna lämnas i informationssystemet Hermes.

Prognostillfällen: 7 januari, 15 februari, 2 maj, 29 juli samt den 25 oktober.

Prognos för 2019–2022 har lämnats avseende anslag för bidragsfastigheter i enlighet med regleringsbrevet. För mer information se sidan 30.

### Investeringsplan

#### Uppdrag i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska dels i budgetunderlaget, dels senast den 13 juni och den 10 oktober 2019 redovisa en investeringsplan för 2020–2022 avseende påbörjade och planerade byggnadsprojekt. Planen ska redovisas för kategorierna marknadshyresfastigheter, kostnads- hyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark. Objekt för vilka investeringskostnaden överstiger 20 000 000 kronor ska redovisas separat i underlaget, medan mindre objekt får behandlas samlat. Myndigheten ska också vid samma tillfällen redovisa investeringsutfallet jämfört med den fastställda investeringsplanen för 2019–2021. Avvikelser i fråga om utgifter eller tidsförhållanden ska kommenteras för investeringar som överstiger 20 000 000 kronor. Myndigheten ska också vid dessa tillfällen redovisa planen för upplåning för den övriga kreditramen.

SFV har redovisat investeringsplan med avvikelsekommentarer för påbörjade och planerade byggnadsprojekt och förvärv enligt uppdraget i regleringsbrev 2019. SFV har också redovisat upplåningen av den övriga kreditramen vid dessa tillfällen.

### Moderna beredskapsjobb

#### Uppdrag i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska senast den 5 april 2019 till Statskontoret redovisa hur myndigheten under 2018 har bidragit till att anställa personer vid myndigheten som står långt från arbetsmarknaden, inklusive nyanlända (moderna beredskapsjobb). Redovisningen ska ske enligt närmare instruktion från Statskontoret.

I januari 2019 lades regeringsuppdraget moderna beredskapsjobb i staten ned. Under året avslutades de resterande två pågående anställningarna.

## Solcellssatsning

### Uppdrag i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska i årsredovisningen övergripande redovisa åtgärder och medelsförbrukning för ökad användning av solceller.

SFV arbetar med att minska energiförbrukningen och ställa om till förnybara energikällor i förvaltningen av våra fastigheter.

Vi tilldelades ett utökat anslag med 25 mnkr under 2019 för att öka vår användning av solceller på bidragsfastigheter, och vi har använt 6 mnkr av dessa. Under året har vi genomfört ett flertal övergripande utredningar som är kopplade till solceller, solcellsbelysning, att driva avfuktningssystem via solceller, produktanalyser för olika typer av solceller samt allmänna drift- och skötselinstruktioner. Resultatet av utredningarna ska underlätta för förvaltningen i det fortsatta arbetet med att ställa om till förnybara källor.

Vid Ulriksdals slottsstall genomfördes provmontage av solceller, för att komma fram till den slutliga lösningen med hänsyn till påverkan på byggnadsminnet. Även vid Hemsö fästning pågår produktionen av en markförlagd anläggning med solceller, i syfte att minska andelen köpt el till den avluftningsanläggning som är nödvändig för dess bevarande.

Fyrplatserna Pater Noster, Tjörns kommun, och Nidingen, Kungsbacka kommun, är exempel på otillgängliga platser där vi utrett möjligheterna att skapa solcellsanläggningar med ett fristående system (off-grid), för att ha egen eltillförsel som är fränkopplad från fastlandet.

Den inventering som påbörjades under 2018, för att undersöka förutsättningar och möjligheter för använda solceller på samtliga bidragsfastigheter, har avslutats och resulterat i ett nittioal idéer. Ett flertal förstudier pågår och en del har beslutats att gå vidare med. Beslutade installationer är bland andra Haga Slotts ekonomibyggnad, Koppartältet och Ulriksdals Slott i Solna, Malören utanför Kalix, Norra Väderöarna utanför Fjällbacka, Carlstens fästning vid Marstrand och Läckö Slott nära Lidköping.

Vi har även påbörjat en arkitektävling för att ta fram en solcellsdriven informationspaviljong – en väderskyddad ”kur” som kan stå på alla våra besöksmål. Det är ett steg i att öka informationsmöjligheterna till de många besöksmål som finns i SFV:s bestånd. Solcellsdriven belysning planeras också runt om i landet, som ett led i att öka säkerheten och tillgängligheten till besöksmålen.

Med hänsyn till antalet idéer, pågående förstudier och uppstartade projekt, är vår ambition att vi under 2020 ska öka anslagsförbrukningen.

Eftersom den övervägande delen av SFV:s bidragsfastigheter är skyddade ur kulturmiljösynpunkt, är det en stor utmaning att hitta möjliga och lämpliga sätt att installera solceller. En modern teknisk anläggning som solceller kan exteriört påverka byggnaden, och förändringar måste i många fall prövas av olika tillsynsmyndigheter som till exempel Riksantikvarieämbetet eller Länsstyrelsen. Provmontage och platsbesök har ordnats tillsammans med tillståndsmyndigheter på olika platser för att skapa en enklare och smidigare tillståndsprocess. Vi behöver vara fortsatt innovativa för att hitta tekniklösningar, lokaliseringar och arkitektoniska lösningar som gör det möjligt för oss att installera solceller.

Avskilt från det riktade anslaget avseende solceller, pågår ett parallellt arbete med solcellsanläggningar i det övriga fastighetsbeståndet. Vissa av anläggningarna görs inom landet, till exempel

levererades solceller till kvarteret Björnen, Stockholm. Monteringen slutfördes våren 2020. Men många görs även på ambassadbyggnader runt om i världen, till exempel slutfördes en mindre anläggning vid chefsbostaden i Pretoria, Sydafrika.

## Underhåll på Stockholms slott

### Uppdrag i regleringsbrev 2019

Myndigheten ska redovisa hur mycket av anslaget för bidragsfastigheter som använts för underhåll på Stockholms slotts fasader och för säkerhetsåtgärder vid slottet.

### Fasadrestaurering

Den pågående fasadrestaureringen av Stockholms slott är den största i modern tid. I restaureringsarbetet åtgärdas slottets skadade fasadsten på olika sätt. De mest skadade fasadstenarna byts ut medan andra stenar huggs om och återmonteras. Fasaderna putsas om, plåt och fönster åtgärdas.

Det tillgängliga anslaget är inte tillräckligt och inte heller garanterat över de flerårsperioder som krävs för att vi ska kunna bedriva projektet med önskad rationalitet och kostnadseffektivitet. Obalansen mellan anslagets storlek och behovet av åtgärder inom bidragsfastigheterna generellt, och Stockholms slotts fasader specifikt, försvårar en flerårig planering och önskvärd rationalitet och kostnadseffektivitet.

Under 2019 har fleråriga arbeten på västra huvudfasaden mot Yttre borggården fortsatt. Det är en plats där både turistverksamheten och ceremonielet äger rum som mest intensivt. Västra fasaden är också en av de arkitektoniskt mest komplexa, med unika skulpturer och elaborerad ornamentik.

I början av 2018 påbörjade vi etapp 7, av totalt 25 planerade fasadettapper. Etappen färdigställdes under 2019. Hösten 2019 påbörjade vi etapp 8 över själva huvudentrén. Den färdigställs 2021.

### Användning av anslag för fasadrestaurering (tkr)

2019	2018	2017
32 250	44 834	44 629

### Säkerhetshöjande åtgärder

Särskilda medel tilldelades SFV för att höja säkerheten inom och kring Stockholms slott. Projektet har krävt ingående säkerhets- och programstudier, varför produktionen kom igång på allvar först 2019. Projektet beräknas färdigställas 2021 inom fastställd ram om 51 mnkr.

Under 2018 grävdes en provgröp för första pollarlinjen, varvid inga arkeologiska fynd påträffades. Under 2019 grävdes för andra pollarlinjen, varvid arkeologiska fynd påträffades i anslutning till Storkyrkans kor. Fyndigheterna undersöks nu av Länsstyrelsen. Slutkostnaden för de arkeologiska kringkostnaderna är i dagsläget okänd.

Under 2019 har projektet huvudsakligen fokuserat på invändig säkerhetsbyggnation, vilken planeras färdigställas hösten 2020, parallellt med de två första pollarlinjerna.

### Användning av anslag för säkerhetshöjande åtgärder (tkr)

2019	2018	2017
16 000	3 149	-

## Grön infrastruktur inom skogsförvaltning

### Uppdrag i regleringsbrev 2019

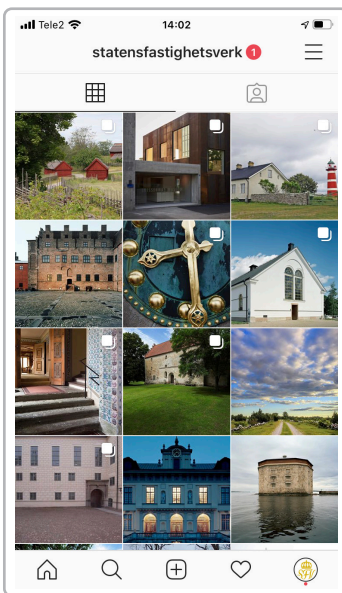
Myndigheten ska fortsätta arbetet med handlingsplaner för en grön infrastruktur på sina skogsfastigheter. I uppdraget ingår även att redovisa hur myndigheten har samverkat med länsstyrelserna i deras uppdrag att utveckla regionala handlingsplaner för grön infrastruktur samt hur myndigheten under 2018 har samverkat med Skogsstyrelsen i dess tidigare uppdrag med metodutveckling och rådgivning om hyggesfritt skogsbruk. Uppdraget ska genomföras i samverkan med berörda länsstyrelser och redovisas till regeringen (Finansdepartementet) senast den 31 mars 2020.

Under året har en aktiv samrådsprocess för grön infrastruktur skett mellan SFV och länsstyrelserna i de län där SFV förvaltar mycket skog. Vi har även haft representation i myndighetsgruppen för grön infrastruktur, vilken koordineras av Naturvårdsverket. Utöver det har vi deltagit i ett flertal dialogmöten och exkursioner för storskogsbruket som rör grön infrastruktur och värdeattrakter, som anordnats av Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen.

SFV har under året arbetat med att ta fram en planeringsmodell för grön infrastruktur. I modellen har vi valt att lägga stort fokus vid att bevara den biologiska mångfalden inom statens förvaltningsområde, med hänsyn tagen även till värdefulla skogar på omgivande marker. Vi har fört dialoger med både de aktuella länsstyrelsernas expertis på grön infrastruktur, samt med ledande forskare inom ekologi/bevarandebiologi på Sveriges lantbruksuniversitet (SLU).

En del i uppdraget handlar om att öka användandet av hyggesfria metoder. Därför har vi under 2019 deltagit i ett flertal samtal, exkursioner och utbildningar rörande hyggesfritt skogsbruk. Det har inspirerat och ökat vår kunskap och medvetenhet om hyggesfritt som en alternativ avverkningsform, och som ett verktyg som bland annat kan användas för att bygga en grön infrastruktur inom skogsbruket. Hyggesfria avverkningar har genomförts på samtliga distrikt inom SFV:s skogsförvaltning.

SFV har fått i uppdrag av regeringen att utveckla arbetet med en handlingsplan för en grön infrastruktur. Uppdraget ska redovisas den 31 mars 2020. Ett utkast för att redovisa regeringsuppdraget är färdigställt, och beslut kommer att fattas i början av 2020. Vi kommer att redovisa enligt plan.



## Övrig återrapportering

### Medarbetare och kompetensförsörjning

#### Anställda

	2019	2018	2017
medelantal anställda (antal)	412	391	382
varav kvinnor (%)	48	49	48
varav män (%)	52	51	52

#### Personalomsättning

Antalet anställda har ökat under 2019 vilket bland annat beror på den nya organisationen och ett antal nyinrättade tjänster, i form av direktörer och bemanning inom funktionen Ledningsstöd. Även personalomsättningen har ökat något i jämförelse med 2018.

Under de senaste åren har personalomsättning legat mellan 10 och 12 procent.

Utöver de nyinrättade tjänsterna så har vi haft störst rörlighet mellan drifttekniker och tekniska förvaltare. Det är viktiga kompetenser för SFV som också har varit svårrekryterade.

#### Kompetensförsörjning

Myndigheten har ett brett uppdrag vilket innebär att vi har många skilda kompetenser med stor geografisk spridning. Det innebär utmaningar när vi jobbar vidare mot att bli en sammanhållen myndighet, än om vi alla arbetar på en och samma plats. Vi kommer därför bland annat att fortsätta genomföra gemensamma träffar där alla medarbetare får information samtidigt, och sträva efter att vårt ledar- och medarbetarskap präglas av transparens och delaktighet.

Vi har under året utvecklat och säkerställt en metod för kompetensbaserad rekrytering, som innebär att vi arbetar strukturerat för att rekryteringsprocessen ska präglas av saklighet, objektivitet och rättvisa. På så sätt är det även en del i myndighetens arbete för att förebygga diskriminering. En beskrivning för rekryteringsprocessen är framtagen och beslutad.

Arbetet har även inlett med att ta fram en ny riktlinje för kompetensförsörjning.



Öland | Foto: Mattias Johansson



## Introduktion

SFV har under året arbetat fram en enhetlig och kvalitativ introduktion av nyanställda medarbetare samt konsulter/entreprenörer. Det är ett led i vårt utvecklingsarbete som pågår inom god förvaltningskultur, och som påbörjades 2018, för mer information se avsnittet *Arbete med en god förvaltningskultur*, sid. 42 (Introduktion för nyanställda).

## Kompetensutveckling för medarbetare och chefer

I enlighet med myndighetens förändrings- och förbättringsarbete är satsningar på förvaltningskultur och ledarskap prioriterat. Under 2019 genomförde vi workshops med medarbetarna kring case och dilemman, för att utveckla förvaltningskulturen. Vi genomförde även medarbetardialoger mellan chef och medarbetare i alla arbetsgrupper och ledningsgrupper.

Tillsammans med Fortifikationsverket pågår ett omfattande chefsutvecklingsprogram. Utbildningen ska stärka cheferna i kommunikativt och coachande ledarskap, samt ge en bra verktygslåda till ledarskapet i vardagen. En särskild utbildning i arbetsgivarrollen anordnades för myndighetens alla chefer, samt en arbetsmiljöutbildning för nya chefer. SFV gick även med i skatteverkets mentorprogram för chefer.

## Chefsmöten för dialog om förändringsresan, förvaltningskultur och ledarskap

Vid sex tillfällen under året träffades samtliga av SFV:s chefer för att ha dialog om vår förändringsresa, förvaltningskultur och ledarrollen.



Vistasvage | Foto: SFV



Riddarholmen | Foto: SFV

Under dessa dagar fick chefer möjlighet att tillsammans diskutera SFV:s mål samt det egna ledarskapet. För att främja dialog varvades information med gruppövningar.

Den röda tråden genom årets chefsforum var SFV:s förändringsarbete, där ett starkt ledarskap var en av de allra viktigaste frågorna. Teman för årets chefsmöten relaterade främst till verksamhetsstrategin 2019–2022, den statliga värdegrunden och vår förvaltningskultur, ledningskommunikation, arbetsgivarrollen, samt olika projekt och uppdrag av gemensam art. Vi utvecklade och stärkte också formerna för hur vi kommunicerar informationen vidare till alla medarbetare, bland annat med hjälp av ett gemensamt informationsmaterial.

## Arbetsmiljö

### Sjukfrånvaro (procent)

	2019	2018	2017
Total sjukfrånvaro (%)	3,94	4,2	3,4
Sjukfrånvaro kvinnor (%)	4,9	5,8	5,0
Sjukfrånvaro män (%)	3,1	2,8	2,1
Sjukfrånvaro anställda – 29 år (%)	1,8	2,3	2,7
Sjukfrånvaro anställda 30 – 49 (%)	3,2	3,7	2,8
Sjukfrånvaro anställda 50 år – (%)	4,6	4,7	4,0
Andel långtidssjukskrivna (över 60 dagar) av totalt sjukskrivna (%)	53	55	56

Som en del i arbetet med SFV 2022 satsar SFV på arbetsmiljöarbetet. Vårt övergripande mål är att nå en trygg och säker arbetsmiljö för samtliga medarbetare, och på sikt även certifiera oss enligt ISO 45001 ledningssystem för arbetsmiljö. Under 2019 gjorde vi en kartläggning över vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Därefter påbörjade vi ett arbete med att skapa en enhetlig struktur för myndighetens arbetsmiljöarbete, där det kommer att bli tydligt för alla på vilket sätt det systematiska arbetsmiljöarbetet ska bedrivas och hanteras. Vi har även börjat ta fram nya arbetsmiljömål och arbetsmiljöplaner, och arbetsmiljökommitténs roll och uppdrag har förtydligats. Dessutom har vi tecknat avtal med en ny företagshälsovård.

Utvecklingen visar på en minskning av den totala sjukfrånvaron. Det vi kan se är att kvinnor som grupp har sänkt sjukfrånvaron med nästan en procent till 4,9 procent (5,8), medan män har varit sjukfrånvarande i något högre omfattning, 3,1 procent (2,8). Detta speglar sig även i långtidssjukfrånvaron, det vill säga sjukskrivning över 60 dagar, som för andra året i rad har minskat. Långtidssjukfrånvaron utgör 53 procent av den totala sjukfrånvaron, till antal 22 personer (27) varav 9 män (8) och 13 kvinnor (19).

Myndigheten har gjort aktiva insatser för att minska långtidssjukfrånvaron. Ett tydligare partnerskap från HR har medfört ett tidigt stöd till cheferna i rehabiliteringsfrågor, där bland annat upprepad korttidssjukfrånvaro har fångats upp. En specialist inom rehabilitering har också tagits in som konsultstöd till HR och chefer, och några medarbetare har kunnat återgå i arbete då omplacering används i större omfattning än tidigare.

Att fokusera på friskvård ser SFV som ett effektivt sätt att bidra till god hälsa hos medarbetare och på sikt minska sjukfrånvaron. Från och med den 1 juli 2018 höjde SFV bidraget för friskvårdsinsatser till 3 000 kronor per år samt ökade möjligheten till friskvård under arbetstid från en till två timmar per vecka.

## Intern styrning och kontroll

SFV omfattas av Förordning (2007:603) om intern styrning och kontroll. Med intern styrning och kontroll avses den process som syftar till att myndigheten med rimlig säkerhet fullgör de krav som framgår av 3 § myndighetsförordningen (2007:515), att verksamheten

- bedrivs effektivt
- bedrivs enligt gällande rätt och de förpliktelser som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen
- redovisas på ett tillförlitligt och rättvisande sätt
- hushållar väl med statens medel.

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen vid myndigheten har varit betryggande under 2019.

Bedömningen baseras på en sammanvägning av nedanstående områden:

- SFV:s process och ramverk för den interna styrningen och kontrollen.
- SFV:s övergripande riskanalys, genomförda och planerade åtgärder.
- Chefernas och direktörernas bedömning av den interna styrningen och kontrollen.
- Iakttagelser och rekommendationer från interna revisioner.
- Iakttagelser och rekommendationer och åtgärder från externa revisioner.

## Process och ramverk för intern styrning och kontroll

Myndigheten har en etablerad process för intern styrning och kontroll. Processen revideras kontinuerligt. SFV deltar även aktivt i Ekonomistyrningsverkets (ESV) nybildade nätverk för intern styrning och kontroll, ett forum för erfarenhetsutbyte mellan myndigheter. De senaste åren har vi haft ett extra fokus på utveckling av den interna styrningen och kontrollen. Utvecklingsarbetet har strukturerats inom den ram som anges i COSO, ett ramverk för intern styrning och kontroll som delas in i följande fem områden:

- styr- och kontrollmiljö
- riskbedömning
- kontrollstruktur
- information/kommunikation
- uppföljning/utvärdering.

Inom varje område anges ett antal kriterier. Kriterierna utgör förutsättningar för en god intern styrning och kontroll, och ger tillsammans en helhetsbild över vilka förutsättningar som bör vara på plats för att kunna uppnå en väl fungerande verksamhet.

### Nulägesbild av de områden där SFV särskilt prioriterar ytterligare förbättringar av den interna styrningen och kontrollen.

Styr- och kontrollmiljö	Riskbedömning	Kontrollstruktur	Information & Kommunikation	Uppföljning/ Utvärdering
Mål och strategier finns tydligt definierade.	Ledningen har en tydlig gemensam syn på verksamhetens väsentliga risker och hur dessa ska hanteras.	Ledningen fastställer årligen mot bakgrund av riskbedömning, en övergripande plan som klargör hur risker ska hanteras.	Det finns väl fungerande processer för information och kommunikation inklusive rapportering till styrelsen.	Systematisk uppföljning genomförs av uppfyllelsen av mål, uppdrag etc. Ledningen har tillräcklig info för att fatta effektiva beslut.
Styrmodell för planering och uppföljning finns implementerad.	Det finns en tydlig modell för riskhantering som är väl känd i organisationen.	Ledningen har säkerställt att det finns förebyggande åtgärder och systematiska kontroller.	Väsentlig information kommuniceras effektivt till externa mottagare.	Åtgärder följs upp på ett systematiskt sätt. Ledningen får information om vidtagna åtgärder och kvarstående risker.
Organisationsstrukturen inkl roller och ansvar är tydligt utformad, väl definierad samt känd i verksamheten.	Modellen för riskhantering är kopplad till ordinarie verksamhetsplanering och uppföljning.	Ledningen har säkerställt regelbunden uppföljning och kontroll av utlagd verksamhet.	System finns för anonym rapportering vid misstanke om oegentligheter etc.	En självständig funktion finns som följer upp och rapporterar intern styrning och kontroll - internrevision.
Styrande dokument täcker alla väsentliga områden och är kända i verksamheten.	Bedömer risker för oegentligheter.			System finns för rapportering av avsteg. Incident- och avvikelshantering.
Det finns processer/rutiner som säkerställer att nödvändigt kompetens finns för att nå uppsatta mål.	Krisberedskap och kontinuitetsplanering.			Det finns arbetsformer och ett klimat som uppmuntrar utveckling och förbättring.
Etiska värderingar (Tone at the top).	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Det finns bra förutsättningar för en god intern styrning och kontroll.</li> <li>■ Det finns delvis förutsättningar för en god intern styrning och kontroll.</li> <li>■ Det finns brister i förutsättningarna för en god intern styrning och kontroll.</li> </ul>			En systematisk utvärdering genomförs av intern styrning och kontroll i syfte att säkerställa en god ISK.
Ledningen utkräver ansvar i organisationen.				

COSO-ramverket är vårt arbetsverktyg för att vi ska få överblick och kunna göra prioriteringar. Under 2019 gjordes en översiktlig kartläggning för varje kriterie för att identifiera om det finns ett gap mellan önskat läge och nuvarande läge. Kartläggningen gav en nulägesbild av SFV:s interna styrning och kontroll och utgör underlag för fortsatt arbete och prioriteringar. Fortsatt prioriterade områden är förebyggande åtgärder och systematiska kontroller samt incident- och avvikelshantering. Förbättringar har bland annat skett inom följande kriterier:

- Mål och strategier finns tydligt definierade.

- Styrmodell för planering och uppföljning finns implementerad.
- Ledningen har en tydlig gemensam syn på verksamhetens väsentliga risker och hur dessa ska hanteras.
- Modellen för riskhantering är kopplad till ordinarie verksamhetsplanering och uppföljning.
- Ledningen fastställer årligen, mot bakgrund av riskbedömningen, en övergripande plan som klargör hur risker ska hanteras.
- System finns för anonym rapportering vid misstanke om oegentligheter etc.

### Risکانالysarbete

Risکانالys upprättas på tre nivåer: fastighetsområdes-/enhetsnivå, stabs-/avdelnings-/funktionsnivå samt på SFV-nivå. Fastighets-/enhetschef genomför risکانالyserna tillsammans med sina medarbetare för att säkerställa att relevanta risker identifieras, värderas och vid behov hanteras. De risker som inte kan hanteras på fastighetsområdet eller enheten lyfts till avdelningsnivå. Därefter föreslår direktörerna och GD vad som bör utgöra SFV:s övergripande risکانالys, där de mest väsentliga riskerna för att SFV inte ska kunna uppfylla sina mål och uppdrag framgår. Den beslutas sedan av styrelsen.

De risker som ska hanteras ges ett riskvärde mellan 1 till 9, där 9 är det högsta riskvärdet. Riskvärdet baseras på två saker, hur stor sannolikhet det är att risken inträffar samt hur stor den negativa konsekvensen blir för SFV om risken inträffar. Det ska finnas minst en åtgärd för att minska eller helt eliminera risken.

#### SFV:s risکانالys vid början av 2019

På styrelsemötet den 13 december 2018 fattade styrelsen beslut om SFV:s övergripande risکانالys, totalt 24 risker. Av dessa hade sex risker ett så pass högt riskvärde att de kategoriserades som "oacceptabla", det vill säga de mest väsentliga riskerna för att SFV inte skulle kunna uppfylla sina mål och uppdrag. De mest väsentliga riskerna med tillhörande åtgärder var följande:

#### Risk för skador avseende bidragsfastigheter

utifrån en obalans mellan uppdragets omfattning och tillgängliga medel (riskvärde 9).

Årets vidtagna åtgärder	<ul style="list-style-type: none"> <li>– För några bidragsfastigheter räcker inte anslaget till de underhållsåtgärder som behövs för att vidmakthålla en säker miljö för besökare och medarbetare. SFV har i större utsträckning begränsat tillträdet till dessa fastigheter för att minska risken för tillbud och personsador</li> <li>– För fastigheter som kräver extra hög kompetens för att utvecklas och bevaras, ofta bidragsfastigheter, använder SFV slotts- och husarkitekter. Arkitekterna ska tillsammans med förvaltare se till att fastigheten vårdas med kontinuitet och rätt kvalitet. Vi har under året arbetat för att säkerställa att den årliga rapporteringen från slotts- och husarkitekter är levererad samt följer uppställda krav, bland annat krav på att rapporten ska innehålla en konsekvensanalys. På en övergripande nivå har även en samlad konsekvensanalys kring bidragsanslaget tagits fram.</li> <li>– Inom ramen för arbetet med strategiska inköp pågår aktiviteter för att införa kategoristyrning i mindre omfattning. Under hösten tillsattes fyra kategoriledare som bland annat kommer att arbeta med att ta fram sourcingplaner för tre av SFV prioriterade inköpskategorier, där avtalen för slotts- och husarkitekter tillhör en av de prioriterade kategorierna.</li> <li>– Vi har vidareutvecklat arbetssättet för att avgöra vilket underhåll som ska prioriteras, givet det årliga anslag som har tilldelats myndigheten avseende bidragsfastigheter. Högsta prioritering har underhåll som anses nödvändigt för att undvika tillbud samt efterleva lagkrav fått. Vi har fortsatt dialogen om bidragsanslaget med departementet eftersom vi har identifierat att anslagsnivån inte är tillräcklig.</li> </ul>
-------------------------	---

#### Bristande systematik av lagbevakning

(riskvärde 6).

Årets vidtagna åtgärder	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vi har etablerat funktionen Ledningsstöd, som ansvarar för bland annat rätts- och säkerhetsfrågor. Vi har även resurs- och kompetensstärkt verksamheten med en rättschef, en samordningschef, två verksjurister, en säkerhetschef och en risk- och complianceansvarig.</li> <li>– Vi har haft informationsmöten om hur medarbetare bör använda lagbevakningsverktyget Notisum. En genomgång har gjorts med staberna för att tillse att de har relevanta lagbevakningslistor och fungerande rutiner. Under 2020 kommer kärnverksamhetens lagbevakningsarbete gås igenom.</li> </ul>
-------------------------	---

#### Bristande säkerhetskultur,

inklusive informationssäkerhet (riskvärde 6).

Årets vidtagna åtgärder	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vi har bemannat säkerhetsorganisationen och tydliggjort ansvarsfördelningen för området. Organisationen har förstärkts med två nya tjänster, en säkerhetschef som även är informationssäkerhetsansvarig och en IT-säkerhetsspecialist.</li> <li>– SFV:s krisorganisation har omformats och myndighetens krisplaner har uppdaterats. Genomgång har gjorts med myndighetens krisledningsgrupp och brandövningar har genomförts.</li> <li>– Ett grundläggande utbildningsmaterial inom informationssäkerhetsområdet har tagits fram. Materialet kommer att användas vid introduktion av nyanställda.</li> <li>– För att höja säkerheten på Sankt Paulsgatan i Stockholm har vissa ombyggnadsarbeten genomförts på huvudkontoret.</li> <li>– Överlag finns ett behov av att höja säkerhetsmedvetenheten och den generella säkerhetskompetensen. Insatser har pågått löpande under året. Det finns ett informationsmaterial för introduktionsutbildning som kommer vara tillgängligt för alla.</li> <li>– Ett antal prioriterade områden inom informationssäkerhet har identifierats, som SFV kommer att arbeta med under 2020. Det handlar framför allt om att uppdatera styrande dokument och ta fram verktyg som ska förenkla för verksamheten, bland annat inom områdena informationssäkerhet och informationsklassning.</li> </ul>
-------------------------	---

#### Resursbrist avseende systemägaransvaret

(riskvärde 6).

Årets vidtagna åtgärder	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arbeta med delprojektet Systemkonsolidering har fortsatt under året. Huvudsyftet med delprojektet är att minska antalet system samt att effektivisera våra befintliga verksamhetssystem. Vi har nu en bättre bild över vilka IT-system som finns och används. Bland annat har IT-systemen kunnat klassas som antingen verksamhetssystem eller system för fastighets-IT.</li> </ul>
-------------------------	---



**SFV hanterar inte information på ett korrekt sätt avseende arkivering och spårbarhet** (riskvärde 6).

- Årets vidtagna åtgärder
- Under året har vi fortsatt att ta fram styrande dokument för sakområdet informationsförvaltning. Stödprocessen Informationsförvaltning har beslutats och styrande dokument för området finns kopplade till processen. SFV:s registratur har tagit fram en mall för att kunna påbörja avvikelserapportering om det upptäcks att styrande dokument inte följs.
  - Vi har vidtagit åtgärder för att säkerställa en systematisk hantering av information i projekt. I den verksamhetsbaserade arkivredovisningen som infördes den 1 januari finns en informationshanteringsplan för huvudprocessen Underhåll och byggprojekt. Planen visar hur information i projekt ska hanteras.
  - Vi har infört en uppföljningsrutin för korrekt ärendehantering i samband med myndighetens tertialuppföljningar. Vi har bjudit in samtliga medarbetare till ett flertal informationsträffar om stödprocessen Informationsförvaltning och lagkrav inom offentlighetslagstiftningen. Ett antal riktade utbildningsinsatser inom dokument- och ärendehantering har anordnats för delar av organisationen.
  - Framtagandet och införandet av verksamhetsbaserad arkivredovisning (VBA) genomfördes mellan 2017 till 2018. Under 2019 har vi fortsatt arbetet med implementering av VBA, det vill säga implementering av informationshanteringsplanen som tillhör VBA. Planen visar hur all information som uppstår i processer ska hanteras.

**Medarbetare underlåter avsiktligt/oavsiktligt att tillgängliggöra allmänna handlingar** (riskvärde 6).

- Årets vidtagna åtgärder
- För att informera och höja medvetenheten om hantering av allmänna handlingar, har vi bland annat kompletterat riktlinjen för förvaltning av allmänna handlingar med ett flertal rutiner. Arbetet med att lämna ut allmänna handlingar är styrt inom ramen för stödprocessen Informationsförvaltning genom delprocessen Tillhandahålla information, samt genom det styrande dokumentet Rutin för utlämnande av allmän handling. För att ytterligare höja förståelsen för korrekt hantering av handlingar inom offentlig sektor, var detta ett särskilt tema på den årliga SFV-dagen som anordnas för samtliga medarbetare.
  - Under 2019 fattades beslut om att utveckla diarieföringssystemet för att öka funktionaliteten, styra behörigheter och undersöka möjligheten att fler ska kunna arbeta och registrera sina handlingar i systemet.

**SFV:s riskanalys vid slutet av 2019**

På styrelsemötet den 12 december 2019 fattade styrelsen beslut om SFV:s övergripande riskanalys, totalt 10 risker. Att riskerna var färre i antal än i början av året beror dels på genomförda åtgärder, dels på att arbetssättet har utvecklats under året. Verksamheten har i arbetet med att identifiera risker fått mer utbildning och stöttning. Vid riskidentifiering har en tydligare styrning angett att risker enbart är sådana omständigheter som kan medföra att SFV inte uppfyller sina mål och uppdrag. Resultatet blev en mer överskådlig riskanalys, där enbart risker som väsentligt kan påverka myndighetens möjlighet att uppfylla sina mål och uppdrag ingår. Färre risker som tydligare kopplar till SFV:s mål och uppdrag, förenklar prioriteringen av vilka åtgärder som är mest relevanta att genomföra.

Eftersom riskerna har minskat i antal, och alla relaterar till SFV:s möjlighet att fullgöra sitt uppdrag, presenteras samtliga i nedanstående avsnitt, oavsett riskvärde.

**Risk för skador på grund av en obalans mellan uppdragets omfattning och tillgängliga medel avseende bidragsfastigheter** (riskvärde 6).

- Beslutade åtgärder
- I större utsträckning begränsa tillträde till berörda delar av SFV:s fastigheter.
  - Prioriteringar av underhåll utifrån anslagsnivå, för att undvika tillbud och efterleva lagkrav. Fortsätta dialogen om bidragsanslag med departementet.
  - Säkerställ att SFV får en årlig rapportering från upphandlade slots- och husarkitekter.
  - Utveckla ett mer strukturerat arbetssätt avseende dispositionsrätten.

**Risk för incidenter på grund av eftersatt arbete inom området fysisk säkerhet.** (riskvärde 4).

- Beslutade åtgärder
- Rekrytering av en brandskyddsspecialist.
  - Utarbeta riktlinje och implementera arbetssätt för fysisk säkerhet.

**Risk finns att SFV:s arbetssätt kring upphandling inte efterlevs** (riskvärde 4).

- Beslutade åtgärder
- Fortsatt implementering av ansvarskod för leverantörer.
  - Utveckla arbetssätt för inköpsanalyser (spendanalys), kategoristyrning.

**Risk för bristande efterlevnad av arbetsmiljölöslagen** (riskvärde 4).

- Beslutade åtgärder
- Implementera ett systematiskt arbetsmiljöarbete.
  - Utarbeta och uppdatera styrande dokument.

**Risk för långa handläggningstider avseende hemställan till regeringen** (riskvärde 4).

- Beslutade åtgärder
- Fortsätta den löpande dialogen med Finansdepartementet kring prioritering av ärenden.
  - Se över underlagen, både i hemställan och i sammanställningar av aktuella ärenden, att de innehåller information om konsekvenser (ekonomiska, förtroende, med mera).

**Risk för brister i det systematiska informationssäkerhetsarbetet** (riskvärde 4).

- Beslutade åtgärder
- Arbete med att utveckla arbetssätten inom informationssäkerhetsområdet.
  - Framtagande och uppdatering av styrande dokument inom informationssäkerhetsområdet.

**Risk för bristande systematik i lagbevakning** (riskvärde 2).

- Beslutade åtgärder
- Kartlägga lagbevakning inom kärnverksamheten.
  - Ta fram ett dokumenterat arbetssätt för lagbevakning inom kärnverksamheten.

**Väsentliga projektrisker i SFV:s projekt Rosenbad** (riskvärde 2).

- Beslutade åtgärder
- Beredskap för en god kommunikation med våra intressenter om något inte går som planerat.
  - Löpande ombudsmöten.
  - Återkommande möten på ledningsnivå med samtliga berörda parter.

**Risk finns för oegentligheter.** SFV verkar i miljöer (byggbransch, omfattande upphandlingsverksamhet) och länder där risker relaterade till korruption är höga (riskvärde 2).

- Beslutade åtgärder
- Fortsatt kartläggning och utveckling gällande kontroller inarbetade i SFV:s arbetssätt.
  - Stärka chefers roll att följa efterlevnaden av styrande dokument.
  - Se över styrande dokument inom området, utveckla en motsvarighet till Ansvarskod för leverantörer för medarbetare.
  - Överväga certifiering i ledningssystemet ISO 37001 (antikorruption).

**Risk för att vi inte når SFV:s långsiktiga hållbarhets mål inom minskad klimatpåverkan och klimatanpassning av verksamheten** (riskvärde 2).

- Beslutade åtgärder
- Fortsätta arbetet med driftoptimering, energieffektivisering och ökad användning av förnybar energi.
  - Genomföra åtgärder kopplade till handlingsplanen för myndighetens klimatanpassningsarbete.
  - Systematisera cirkularitet och återbruk av byggmaterial.



Tynnelsö slott | Foto: Melker Dahlstrand



Tynnelsö slott | Foto: Melker Dahlstrand



Tynnelsö slott | Foto: Melker Dahlstrand



Tynnelsö slott | Foto: Melker Dahlstrand

### Chefernas och direktörernas självutvärdering avseende intern styrning och kontroll

Samtliga chefer gör årligen, vid årsskiftet, en bedömning av fastighetsområdets eller enhetens interna styrning och kontroll. Det gör de genom att besvara ett antal frågor.

Baserat på chefernas svar gör samtliga direktörer en helhetsbedömning av processen för den interna styrningen och kontrollen inom den verksamhet de ansvarar för. För 2019 bedömde alla direktörer att den interna styrningen och kontrollen var *betryggande* eller *delvis betryggande*. Bedömningen delvis betryggande definieras som att den interna styrningen och kontrollen i allt väsentligt är betryggande, även om det finns brister som direktören är medveten om.

Särskilt IT-direktören har pekat på allvarliga brister inom IT/informationssäkerhet, och det behövs kraftfulla åtgärder inom området.

I övrigt har direktörerna sammanfattningsvis lyft följande förbättringsområden:

- tydliggöra ansvarsfördelning och gränssytor samt arbetsfördelning
- lag- och regelefterlevnad (kärnverksamheten) samt rutiner
- riskarbetet avseende arbetsmiljö och fastighetsägaransvaret.

### Intern revision

SFV har en internrevision som ska stödja styrelsen genom att självständigt granska, verifiera och bedöma kvaliteten i den interna styrningen och kontrollen. Internrevisionen är fristående från myndighetens operativa verksamhet och lyder direkt under styrelsen.

Styrelsen beslutar årligen en internrevisionsplan för inriktning av granskningarna. Internrevisionen rapporterar löpande iakttagelser och rekommendationer utifrån sina granskningar. Verksamheten presenterar förslag på åtgärder som styrelsen därefter beslutar. Internrevisionen lämnar även en årlig uppföljningsrapport till styrelsen.

Under året har nedanstående granskningar genomförts av internrevisionen:

- uppföljning av Statskontorets rapport
- granskning av regelefterlevnad vid upphandlingar
- granskning av projekt
- granskning av hyresprocessen.

Därutöver har internrevisionen varit en del av SFV:s visseblåsarfunktion.

### Risk- och compliancefunktion

Under året anställdes även en risk- och complianceansvarig i ledningsstödsfunktionen. Risk- och complianceansvarig genomför ett systematiskt och strukturerat arbete med att utvärdera och stärka internkontrollen för att minska risker i organisationen.

### Extern revision

Extern revision genomförs av Riksrevisionen enligt *Lag (2002:1022) om revision av statlig verksamhet*. Riksrevisionen granskar att myndighetens årsredovisning är upprättad enligt gällande regelverk, att den ger en rättvisande bild både i de finansiella delarna och i resultatredovisningen samt att anslag och inkomster använts enligt anslagsdirektiv och övriga beslut för myndigheten.

Under året har Riksrevisionen även gjort löpande granskningar av bland annat följande områden: hyresintäkter, övriga verksamhetsintäkter, drift- och underhållskostnader, upphandling samt personalkostnader.

En extern revision har även genomförts av SFV:s miljöledningssystem, certifierat enligt *ISO 14001*. En sammanfattande redovisning av revisionens resultat finns på sidan 25.

SFV:s skogsbruk är certifierat enligt *Forest Stewardship Council (FSC)* och även här har en extern revision genomförts under året för att säkerställa att myndigheten lever upp till kraven i certifieringen. En sammanfattande redovisning av resultatet finns på sidan 15.

### Stiftelser och testamentsmedel

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras för att delvis bekosta vissa underhållsåtgärder för Stenhammars slott i Flens kommun. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2019 till 55 (45) mnkr. Andelarna redovisas i balansräkningen som oförbrukade bidrag. Årets erhållna utdelning på andelarna i konsortiet uppgår till 2 (2) mnkr. Årets realiserade värdeförändring påverkar resultatet positivt och uppgår till 12 (-2) mnkr.

Stiftelsen Fonden för Karl XII:s monument förvaltas av Kammarkollegiet. Stiftelsens avkastning, och vid behov även dess kapital, används för underhåll av monumentet. Från del av avkastningen utgår även bidrag till Karolinska förbundet för att ge ut en årsbok. I år har dock ingen begäran om bidrag inkommit. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2019 till 3 (2) mnkr.

Helgo Zettervalls fond delar årligen ut stöd till i första hand behövande arkitekter. 2019 ansökte 20 personer och 17 personer beviljades ett stöd på sammanlagt 1 mnkr. Resterande utdelningsbara medel överlämnas till SFV om stiftelsen beslutar om det. Dessa medel används till att dela ut stipendier till studenter och yrkesverksamma, för att främja den svenska byggnadskonstens utveckling. Under året inkom 21 ansökningar, varav 9 stycken tilldelades stipendier på sammanlagt 0,3 mnkr. Helgopriset delas ut ungefär vart fjärde år. Senast Helgopriset delades ut var 2018.

Helgo Zettervalls fond förvaltas via Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2019 till 61 (54) mnkr.

Stiftelsen von Rothsteins donationsfond delar varje år ut resestipendiemedel för personlig utveckling inom byggnadskonsten. Sökande till stipendiet är arkitekter inom länsstyrelsernas planenheter, Riksantikvarieämbetet, Boverket och SFV. Under året inkom 11 ansökningar och 5 personer tilldelades stipendiemedel. Stiftelsen förvaltas av Kammarkollegiet. Marknadsvärdet uppgick 2019-12-31 till 9 (7) mnkr.



# FINANSIELL REDOVISNING



Universitetshuset, Lund | Foto: SFV



## Årets resultat

Nedan framgår hur intäkter, kostnader och resultat fördelas på respektive verksamhetsgren.

Disposition av årets resultat (mnkr)		
Marknadshyresfastigheter	Intäkter	2 455
	Kostnader	-1 629
	<b>Resultat</b>	<b>825</b>
Kostnadshyresfastigheter	Intäkter	148
	Kostnader	-145
	<b>Resultat</b>	<b>3</b>
Bidragsfastigheter	Intäkter	340
	Kostnader	-340
	<b>Resultat</b>	<b>0</b>
Mark	Intäkter	207
	Kostnader	-114
	<b>Resultat</b>	<b>93</b>
Uppdrag	Intäkter	9
	Kostnader	-12
	<b>Resultat</b>	<b>-3</b>
Finansnetto	Intäkter	9
	Kostnader	-105
	<b>Resultat</b>	<b>-97</b>
Resultat före fastighetsförsäljningar		822
Realisationsvinst/ förlust fastigheter		424
A R von Kraemers testamentsmedel		12
<b>Årets överskott</b>		<b>1 257</b>
Avkastningskrav enligt regleringsbrev (2,7 %)		106
<i>varav inbetalat under året</i>		79
SFV:s genomsnittliga lån Riksgälden 2019		13 127

# Resultaträkning

Belopp i tkr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	R1	2 559 995	2 473 425
Intäkter av anslag	R2	249 825	247 374
Intäkter av bidrag	R3	9 292	4 386
Övriga verksamhetsintäkter	R4	360 955	260 976
Summa verksamhetens intäkter		3 180 067	2 986 161
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	R5	-485 392	-474 846
Underhållskostnader	R6	-440 373	-404 700
Övriga verksamhetskostnader	R7	-766 911	-639 978
Summa verksamhetens kostnader	R8	-1 692 677	-1 519 524
Verksamhetsutfall före avskrivningar			
Avskrivningar och nedskrivningar	R9	-559 134	-471 810
Verksamhetsutfall efter avskrivningar			
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	R10	10 830	14 730
Finansiella kostnader	R11	-105 956	-132 626
Summa finansiella intäkter och kostnader		-95 126	-117 896
Överskott före fastighetsförsäljningar			
Intäkter fastighetsförsäljningar		440 110	15 822
Kostnader fastighetsförsäljningar		-16 145	-3 873
Netto fastighetsförsäljningar	R12	423 965	11 949
Årets överskott	R13	1 257 094	888 880



## Balansräkning

Belopp i tkr		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter		146	387
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>B1</b>	<b>146</b>	<b>387</b>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	11 070 202	10 662 507
Mark och annan fast egendom	B3, B4	5 713 069	5 420 652
Förbättringsutgifter annans fastighet	B5	50 494	51 761
Arbetsmaskiner, bodar m.m	B6	2 314	1 798
Inventarier, transportmedel m.m	B7	35 715	28 507
Pågående anläggningstillgångar	B8	1 334 361	954 644
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 206 155</b>	<b>17 119 869</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	57 260	47 272
Andra långfristiga fordringar	B10	278	574
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 538</b>	<b>47 846</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 263 839</b>	<b>17 168 102</b>
Varulager m.m			
Varulager och förråd	B11	1 888	1 027
<b>Summa varulager m.m</b>		<b>1 888</b>	<b>1 027</b>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 597	13 397
Fordringar hos andra myndigheter		236 778	170 851
Övriga kortfristiga fordringar		10 388	10 620
<b>Summa fordringar</b>	<b>B12</b>	<b>253 763</b>	<b>194 868</b>
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		23 249	21 160
Upplupna bidragsintäkter		4 873	1 669
Övriga upplupna intäkter		69 714	38 306
<b>Summa periodavgränsningsposter</b>	<b>B13</b>	<b>97 836</b>	<b>61 135</b>
Avräkning med statsverket	B14	-51 686	-60 550
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgälden	B15	695 837	889 253
Övriga tillgodohavande Riksgälden	B16	13 441	13 441
Kassa, postgiro och bank		4 718	5 992
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>713 996</b>	<b>908 686</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 279 636</b>	<b>18 273 268</b>

Belopp i tkr		2019-12-31	2018-12-31
Kapital och Skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	904 034	904 034
Balanserad kapitalförändring	B18	2 556 295	2 200 735
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		1 257 094	888 880
<b>Summa myndighetskapital</b>	<b>B19</b>	<b>4 717 423</b>	<b>3 993 649</b>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner o andra förpliktelser		4 067	3 399
Övriga avsättningar		7 400	7 769
<b>Summa avsättningar</b>	<b>B20</b>	<b>11 467</b>	<b>11 168</b>
Skulder m.m.			
Lån i Riksgälden	B21	13 274 535	13 059 535
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	B22	102 743	71 701
Leverantörsskulder		351 262	308 197
Övriga kortfristiga skulder	B23	54 924	26 563
<b>Summa skulder m.m.</b>		<b>13 783 464</b>	<b>13 465 996</b>
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B24	153 338	179 765
Oförbrukade bidrag	B25	18 089	15 194
Övriga förutbetalda intäkter	B26	595 855	607 496
<b>Summa periodavgränsningsposter</b>		<b>767 282</b>	<b>802 455</b>
Summa kapital och skulder		19 279 636	18 273 268
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser	B27	13 900	0

## Finansieringsanalys

Belopp i tkr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Verksamheten</b>		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl förs kostn	1 487 153	1 465 748
Finansiella intäkter och kostnader	-95 126	-117 896
Inleverans av balanserat överskott	-101 438	-113 722
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar</b>	<b>1 290 589</b>	<b>1 234 130</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av pågående arbeten och varulager	-861	-177
Förändring av kortfristiga fordringar	-95 597	72 513
Förändring av kortfristiga skulder	67 595	-31 056
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>-28 863</i>	<i>41 280</i>
<b>Kassaflöde före investeringar</b>	<b>1 261 726</b>	<b>1 275 410</b>
<b>Investeringar</b>		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-9 692	3 427
Investering i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 661 087	-1 073 202
<b>Summa investeringar</b>	<b>-1 670 779</b>	<b>-1 069 775</b>
<b>Kassaflöde efter investeringar</b>	<b>-409 053</b>	<b>205 635</b>
<b>Finansiering</b>		
Förändring lån Riksgälden	215 000	0
Förändring myndighetskapital	-431 882	-8 800
Försäljning av anläggningstillgångar	440 110	15 822
<b>Finansiering</b>	<b>223 228</b>	<b>7 022</b>
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-185 825</b>	<b>212 657</b>
<b>Likviditetsförändring</b>		
Likvida medel vid årets slut	713 996	908 686
Likvida medel vid årets början	908 685	677 720
Förändring fordran statsverket	-8 864	18 309
<b>Förändring i likvida medel</b>	<b>-185 825</b>	<b>212 657</b>



## Anslagsredovisning

Belopp i tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. Regleringsbrev	Omdiponerade anslagsbelopp	Utnyttjad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010 Bidragsfastigheter	21 626	269 000			21 626	269 000	249 825		19 175
<b>Summa</b>	<b>21 626</b>	<b>269 000</b>		<b>0</b>	<b>21 626</b>	<b>269 000</b>	<b>249 825</b>	<b>0</b>	<b>19 175</b>

Se även not B14.

SFV tilldelades ett anslag på 269 mnkr år 2019. Myndigheten hade inte nyttjat hela anslaget från 2018 och möjligheten att anslagsspara drogs in i regleringsbrevet för 2019. SFV återbetalade det ej nyttjade anslaget.

Utgående överföringsbelopp uppgår 2019 till 19 mnkr. Det ej nyttjade anslaget beror på att SFV inte kunnat genomföra åtgärder i solceller i den omfattning som medel för solceller tilldeladas myndigheten för 2019.

## Redovisande av beställningsbemyndigande

Belopp i tkr	Tilldelat bemyndigande 2019	Ingående åtaganden per 190101	Utestående åtaganden per 191231	Utestående åtagandenas fördelning
1:10 Bidragsfastigheter				2020
	100 000	13 400	43 610	43 610

Enligt regleringsbrev får SFV under 2019 för anslaget 1:10 Bidragsfastigheter ingå avtal för underhåll av bidragsfastigheter, som inklusive tidigare gjorda åtaganden leder till utgifter på högst 100 mnkr under år 2020. Ökning jämfört med föregående år beror på att SFV från och med 2019 ska SFV redovisas alla utestående

åtagande, tidigare år har endast projekt över 10 mnkr redovisats mot bemyndigaderamen. Faktorer som försvårar prognos av utestående åtaganden är komplexiteten i projekten samt att upphandling inte sker till fast pris.

## Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr		Inkomster
Inkomsttitel		
2215	Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning	538 411
	<i>Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk</i>	
2811	Övriga inkomster av statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen.	1 323
<b>Summa</b>		<b>539 734</b>

## Sammanställning över väsentliga uppgifter

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Låneram fastigheter</b>					
Beviljad i regleringsbrevet	15 200 000	15 200 000	15 200 000	14 300 000	13 600 000
Utnyttjad	13 194 535	12 994 535	12 994 535	12 496 943	11 945 739
<b>Låneram anläggningstillgångar Kap 7 1 §</b>					
Beviljad i regleringsbrevet	100 000	100 000	100 000	55 000	55 000
Utnyttjad	80 000	65 000	65 000	40 542	40 542
<b>Kontokredit hos Riksgälden</b>					
Beviljad i regleringsbrevet	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad	0	-127 509	-118 163	0	-82 525
<b>Räntekonto*</b>					
Ränteintäkter	14	0	8	10	9
Räntekostnader	1 421	2 402	2 018	2 410	544
<b>Avgiftsintäkter som disponeras</b>					
Beräknat belopp i regleringsbrevet	2 895 000	2 840 000	2 656 000	2 683 500	2 466 000
Utfall	2 920 949	2 734 401	2 738 516	2 668 759	2 537 426
<b>Anslagskredit</b>					
Beviljat belopp enligt regleringsbrev	8 070	8 070	5 790	5 865	10 185
Utnyttjat belopp	0	0	0	0	0
<b>Anslagssparande</b>	0	8 070	0	4 352	0
<b>Beställningsbemyndigande</b>					
Tilldelade	100 000	50 000	50 000	30 000	30 000
Utnyttjade	43 610	13 400	25 600	34 000	0
<b>Medeltal under året</b>					
Antalet årsarbetskrafter	387	365	357	356	368
Medelantalet anställda	412	391	382	378	389
<b>Verksamhetskostnad</b>					
Per årsarbetskraft	4 374	4 163	4 328	4 584	4 960
<b>Kapitalförändring</b>					
Balanserad kapitalförändring	2 556 248	2 200 735	1 485 589	1 053 102	806 154
Årets kapitalförändring	1 257 094	888 880	837 668	724 329	437 674

\* Efter avstämning med ESV redovisas enbart intäkter och kostnader för räntekontot. Tidigare år är justerade.

Avgiftsintäkter består av hyror, arrenden, intäkter från uppdragsverksamhet och övriga verksamhetsintäkter.

Verksamhetskostnader består av kostnader för drift och underhåll av fastigheter, kostnader för uppdragsverksamhet, administration och övriga kostnader.

# Redovisningsprinciper och begrepp

## Redovisningsprinciper

### Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med *Förordningen (2000:605) om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag (FÅB)*. SFV:s redovisning följer god redovisningssed enligt Ekonomistyrningsverkets (ESV) föreskrifter till 2 kap 5 § förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag, respektive allmänna råd till 6 § förordningen om myndigheters bokföring (2000:606). Belopp som anges inom parentes avser föregående år. Regeringen är enligt propositionen 1997/98:137 i första hand intresserad av att SFV bedriver verksamheten på ett kostnadseffektivt sätt, genererar avkastning på det av staten tillskjutna kapitalet och inte tar ut högre hyror än marknadshyror för jämförbara lokaler.

Ett syfte med årsredovisningen är att ge regeringen möjlighet att göra en rättvisande jämförelse mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter. Av ovan nämnda skäl avviker uppställningsformen vad gäller resultaträkning och finansieringsanalys från vad som anges i förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV har i noter till resultaträkningen kompenserat med information för de avvikelser som föreligger mot förordningen.

### Klassificering av intäkter och kostnader

Hysesintäkter redovisas den period som hyran avser. Intäkter och kostnader av arbete på fastigheter som ej förvaltas av SFV redovisas som uppdragsintäkter/kostnader. Intäkter och kostnader för arbete som utförs i egna fastigheter, efter överenskommelse med hyresgästen, som anpassningar till hyresgästens verksamhet och som betalas av hyresgästen, redovisas som övriga intäkter/kostnader.

Utgifter för åtgärder som utförs i fastigheten som uppgår till mindre än 250 tkr redovisas som underhåll. Vissa åtgärder definieras alltid som underhållskostnad, till exempel målnings- och slipningsarbeten. Utgifter som hänför sig till inre och yttre skötsel av fastigheten, såsom teknisk service på installationer, kostnader för kyla, värme och fastighetsskatt, redovisas som driftkostnader.

Inför 2019 togs en ny gränsdragning mellan drift och underhåll fram, bland annat särredovisas felavhjälpande underhåll. Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras, men enligt erfarenhet uppstår i byggnaden. Åtgärder måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse eller skada efter till exempel brand, vattenläckage, pumphaveri, takläckage, skada på sanitetsporlin.

### Periodavgränsningsposter

Intäkter och kostnader över 50 tkr periodiseras (för investeringsprojekt är beloppsgränsen 2 000 tkr).

### Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp som de beräknas bli betalda.

Löpande redovisning avseende räkenskapsåret har gjorts fram till 2020-01-13. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2020-01-03) eller när fordrings- eller skuldbeloppet inte är exakt känt vid upprättande av bokslut, redovisas beloppet som periodavgränsningspost.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagskurs. Hysesfordringar redovisas nästkommande månad om hysesavin fortfarande är oreglerad. Skulden som redovisas i ”Avräkning mot statsverket” avser den sista fjärdedelen av innevarande års avkast-

ningskrav, samt eventuellt överskott från fastighetsförsäljningar som levereras in till staten senast den 22 februari nästkommande år enligt regleringsbrevet. Posten redovisas som balanserad kapitalförändring.

### Värdering av varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffnings- eller försäljningsvärdet.

### Värdering av anläggningstillgångar

SFV tillämpar komponentredovisning för anläggningstillgångar. För definitioner av investering och underhåll, se avsnittet Begrepp, sidan 62. Tillgångar över 2 mnkr redovisas som en eller flera komponenter i anläggningsregistret, till anskaffningsvärde. Avskrivningstiden för de framtagna komponenterna är enligt följande. Stomme 75 år, yttertak och fasader 40 år, stomkomplettering/invändiga ytskikt 25 år, installationer 20 år samt markanläggningar 40 år. Tillgångar, anskaffade innan 2016, delas inte upp i komponenter utan redovisas i anläggningsregistret till anskaffningsvärde.

Tillgångar skrivs av enligt plan, baserat på anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. Eventuella justeringar i form av nedskrivningar görs om tillgången minskar mer i värde än beräknat. Tillgångsredovisning görs efter varje färdigställd etapp eller vid ibruktage. Slutredovisning av investeringsprojekt sker senast sex månader efter slutbesiktning.

Hysesrätter eller tomrätter skrivs av i takt med hyreskontraktets längd, dock längst i 20 år.

Avskrivningstid för befintliga anläggningstillgångar är enligt följande. Ny-, till och ombyggnader, 40 år. Installationer, anpassningsåtgärder och kortvariga åtgärder på byggnader, 10–20 år. Maskiner, inventarier, kontorsmaskiner med mera, 5 år.

Inredning, byggbodnar med mera, 10 år. IT-utrustning, 3 år. Transportmedel, 5 år. Programrättigheter, immateriella tillgångar, 3 år.

### Värdering av finansiella instrument

Av 5 kap.13 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag, framgår att finansiella instrument som i första hand innehas för att ge avkastning eller värdestegring ska värderas till verkligt värde, det vill säga marknadsvärde. SFV innehar andelar i aktie- och räntekonsortiet som förvaltas av Kammarkollegiet. SFV värderar sina finansiella tillgångar per 30 juni samt 31 december till marknadsvärde.

### Undantag från EA-regelverk

Med undantag av bidragsfastigheter skall SFV:s nyinvesteringar lånefinansieras. Myndigheten har medgivits undantag från 2 kap. 2 § kapitalförsörjningsförordningen (2011:210) genom att summan av lån för investeringar tillsammans med myndighetskapital inte behöver överensstämma med tillgångarnas bokförda värde. SFV får vidare själva välja andra tidpunkter för amortering, upptagande av lån samt avstämning än de i andra stycket angivna tidpunkterna. Bestämmelserna i 5 kap. 3 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag gäller ej SFV:s bidragsfastigheter.

Bidragsfastigheterna ska ej betraktas som anläggningstillgångar. Förbättringsåtgärder belastar årets resultat och behöver inte lånefinansieras. Bestämmelserna i 10 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statens fastigheter med mera ska inte gälla SFV.

Inom ramen för sitt förvaltningsuppdrag, och inom ramen för de ekonomiska resurser som myndigheten förfogar över, får SFV besluta om investeringar och förvärv när den beräknade investeringsutgiften inte överstiger 40 mnkr per projekt, och projektet är redovisat inom investeringsplanen.



SFV har medgivits undantag från 16 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter med mera. Myndigheten får besluta om överföring av förvaltningsansvaret mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter när myndigheterna är överens om överföringen och om villkoren, och då marknadsvärdet för egendomen inte överstiger 20 mnkr.

## Förkortningar

EA	Ekonomiadministrativ (värdering, regelverk)
ESV	Ekonomistyrningsverket
EU	Europeiska Unionen
FortV	Fortifikationsverket
FSC	Forest Stewardship Council
FYA	Förnygringsavverkning (av skog)
FÅB	Förordning om årsredovisning och budgetunderlag
GDPR	General Data Protection Regulation
GWh	Gigawattimme (en miljard wattimmar)
ha	Hektar
int	Intäkter
ISO	Internationella standardiseringsorganisationen
kkvm	Tusen kvadratmeter
kst	Kostnader
kvm	Kvadratmeter
kWh	Kilowattimme (tusen wattimmar)
kv	Kvarteret
mnkr	Miljoner kronor
m <sup>2</sup>	Kvadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
m <sup>3</sup> fub	Kubikmeter fast mått under bark (verkliga volymen av hel stam eller stamdel exklusive bark)
PR	Public Relations
RAÄ	Riksantikvarieämbetet
SBM	Statligt byggnadsminne
SFV	Statens fastighetsverk
SOU	Statens offentliga utredningar
tkr	Tusen kronor
VA	Vatten och avlopp
VSA	Vårt sätt att arbeta – SFV:s ledningssystem

## Begrepp som används i årsredovisningen

### Agenda 2030

Den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer den historiska överenskommelsen *Förändra vår värld: Agenda 2030 för hållbar utveckling*. Agendan gäller för alla länder och sätter mål för att uppnå hållbar utveckling i dess tre dimensioner: social, miljömässig och ekonomisk. Den omfattar 17 universella mål och 169 delmål samt viktiga principer som ska genomsyra alla politikområden.

### Avvikelsehantering

Del i det systematiska kvalitetsarbetet för att upptäcka och förebygga när något avviker från till exempel plan eller regel.

### A-temp

Golvarea i temperaturreglerade utrymmen som är avsedd att värmas till mer än 10°C och som är begränsad av klimatskärmens insida.

### Avkastningskrav

SFV ska 2019 uppnå ett resultat efter finansiella poster om 2,7 % av 30 % av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden. Avkastningskravet framgår i regleringsbrevet. Bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade och undantas avkastningskravet.

### COSO

Ett internationellt ramverk för intern styrning och kontroll.

### Dataskyddsförordningen (GDPR)

Dataskyddsförordningen – *General Data Protection Regulation (GDPR)* – gäller som lag i alla EU:s medlemsländer från och med den 25 maj 2018. Förordningen innebär stärkta rättigheter för den enskilde när det gäller personlig integritet.

### Direktavkastning

Kvoten mellan driftnetto och fastigheternas bokförda värde.

### Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakant disponibel area (vakanshyra) i förhållande till avtalad årshyra samt vakanshyra.

### Etiska värderingar (Tone at The Top)

Synonymt med signaleffekt, det vill säga att föregå med gott exempel.

### Fastighet

En fastighet består av mark, och eventuella byggnader på denna. Sveriges land är indelat i registerfastigheter, se vidare i jordabalken.

### Indelad skogsmark

Skog som finns i vårt indelningsregister, dvs den är beskriven, till exempel med ålder, trädslagsfördelning volym med mera, och dess utbredning är angiven i kartan.

### Intern styrning och kontroll

Process som syftar till att en statlig myndighet med rimlig säkerhet fullgör sina mål och uppdrag och bedriver verksamheten i enlighet med verksamhetskraven.

### Intressentdialog

Ett kontinuerligt utbyte av information mellan SFV och SFV:s viktigaste intressenter. Syftet med intressentdialogen är att få en tydlig bild av vad intressenterna förväntar sig av SFV, för att kunna använda informationen på ett strategiskt sätt i hållbarhetsarbetet. Till intressenter räknas de som påverkas av, eller har intresse i, beslut som fattas av SFV, eller aktiviteter som SFV genomför.

### Investering, underhåll och drift

Investering delas upp i ny- eller reinvestering. Nyinvestering avser nyproduktion av en fristående byggnad. Då övervägande del avser ny eller utbyte av en eller flera komponenter definieras det som reinvestering. Beloppet ska uppgå till minst 250 tkr. Inför 2019 togs en ny gränsdragning mellan drift och underhåll fram, bland annat särredovisas felavhjälpande underhåll. Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras, men enligt erfarenhet uppstår i byggnaden. Åtgärder måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse eller skada efter till exempel brand, vattenläckage, pumphaveri, takläckage, skada på sanitetsporlin. Underhåll definieras som åtgärder/projekt under 250 tkr. Vissa åtgärder är alltid underhåll oavsett kostnad t.ex. målningsarbeten och slipning. Till driftkostnader hänförs utgifter för inre och yttre tillsyn och skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer och kostnader för kyla, värme samt fastighetsskatt.

### Kasper Salin-priset

Sveriges Arkitekter delar varje år ut Kasper Salin-priset till ett svenskt byggnadsverk eller grupp av byggnader av hög arkitektonisk kvalitet. Priset instiftades 1962 på grundval av en vilande donation av Stockholms stadsarkitekt Kasper Salin (1856–1919).

**Komponentredovisning**

Komponentredovisning innebär att en anläggningstillgång delas upp i olika delar och skrivs av var för sig utifrån förväntad nyttjandeperiod. Det är lämpligt när anläggningstillgången är sammansatt av olika delar som förbrukas i olika takt. SFV redovisar tillgångar över 2 mnkr som en eller flera komponenter i anläggningsregistret till anskaffningsvärde.

**Kontinuitetsplanering**

En planering för att kunna upprätthålla verksamhet och processer, och på så sätt skapa en nödvändig förmåga till funktionalitet, oavsett händelse.

**Kontrollstruktur**

Det sätt som ledningen har format sin internkontroll inom organisationen.

**Kulturfastighetsstrategin**

Ingår i regeringens proposition 2016/17:116 Kulturarvspolitik.

**Kungsgård**

Kungsgårdar var gårdar på olika orter i landet som kungen hade till sitt förfogande, för att kunna försörja sig och sitt följe på gårdens avkastning.

**Mediaförbrukning**

Mediaförbrukning avser el-energi, vatten, avlopp, fjärrvärme, fjärrkyla, bränsle (fossilt och förnyelsebart) samt gas.

**Myndighetskapital och statskapital**

Se definition av Avkastningskrav. SFV finansieras på samma sätt som ett företag eller ett affärsverk, med såväl lånat som eget kapital. Till lånat kapital räknas förutom lån i Riksgälden även övriga skulder i balansräkningen. Resten av myndighetskapitalet kommer dels från ägaren (staten), som kallas statskapital, dels från SFV:s resultat (balanserad kapitalförändring och kapitalförändring enligt resultaträkning). Staten kräver ränta på sitt i verksamheten placerade avkastningspliktiga statskapital. Krav på avkastning anges i regleringsbrevet.

**Normalårskorrigerering**

Normalårskorrigerering innebär att byggnadens uppmätta, klimatberoende energianvändning korrigeras, med hänsyn till skillnaden mellan klimatet på orten under ett normalår, och det verkliga klimatet under den period då byggnadens energianvändning mättes.

**Oegentligheter**

Ett samlingsbegrepp för till exempel korruption, otillbörlig påverkan och bedrägeri.

**Overhead**

Overheadkostnader består främst av administrativa kostnader uppdelade i central overhead respektive förvaltningsoverhead. Central overhead avser kostnader för Ledningsstöd, staber, styrelse och internrevision. Förvaltningsoverhead avser kostnader för Projekt- och specialistavdelningen, Förvaltningsstaberna och ledningen för fastighetsavdelningarna. Se vidare SFV:s organisation, sidan 7. Overheadkostnader är fördelade per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se respektive resultaträkning per verksamhetsgren.

**PR-värde**

Beräkningen av PR-värdet är gjord utifrån varje enskild nyhetsannonsvärde (jämförelse med vad det redaktionella utrymmet hade kostat om man istället för redaktionell text eller ett inslag i radio/TV hade köpt motsvarande yta/tid för en annons) multiplicerat med 1 för neutrala nyheter, 3 för positiva och -1 för negativa.

Annonsvärde, kr = (Nyhetsstorlek i spaltmeter) x (Annonspris, kr).  
PR-värde, kr = (Annonsvärde, kr) x (Vikt 3, 1 eller -1).

**Produktiv skogsmark**

Skogsmark med en virkesproducerande förmåga som överstiger 1 m<sup>3</sup>sk per hektar och år.

**Samverkansforum**

Samverkansforum för statliga byggherrar är ett forum med syfte att utveckla byggherre- och förvaltarrollen genom förbättrad samverkan inom statlig verksamhet.

**Soliditet**

Redovisat myndighetskapital i relation till balansomslutning.

**Styr- och kontrollmiljö**

De interna förutsättningar som påverkar en verksamhets förmåga att fullgöra sina uppgifter och nå sina mål.

**Styrmodell**

Beskriver hur verksamheten leds och styrs, det vill säga hur det går till att besluta vad som ska utföras.

**Syneavräkning**

Syn och avräkning som sker enligt jordabalken 9 kap 23 § när arrendestället avträds.

**Verksamhetsgren bidragsfastigheter**

Verksamhetsgren bidragsfastigheter innehåller kulturhistoriskt värdefulla fastigheter med hyresintäkter som långsiktigt inte kan täcka kostnaderna. Dessa finansieras huvudsakligen genom anslag. Anslaget ska finansiera underhåll, löpande driftunderskott och får även användas för att utveckla bidragsfastigheter. I bidragsfastigheter ingår bland annat de kungliga slotten, flera stora slottsparkar, fästningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer.

**Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter**

Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter avser huvudbyggnaderna för Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Naturhistoriska Riksmuseet och Historiska Museet, samtliga i Stockholm. Resultatet för kostnadshyresfastigheter ska motsvara den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden föregående år.

**Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter**

Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor.

**Verksamhetsgren mark**

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronholmar och tomträtter.

**Verksamhetsgren Övrigt**

Verksamhetsgren övrigt består av overhead, uppdragsverksamhet och donationsfastigheter.

**Väsentlighetsanalys**

Väsentlighetsanalysen är en sammanvägning av de hållbarhetsfrågor som har störst betydelse för intressenterna, och de frågor som SFV bedömer är strategiskt viktiga utifrån verksamhetens miljömässiga, ekonomiska och sociala påverkansmöjligheter och risker. Syftet med väsentlighetsanalysen är att identifiera de frågor som är viktigast för SFV att prioritera och arbeta med, för att uppnå en långsiktig hållbar verksamhet.

**Ytvakansgrad**

Ytmässig vakansgrad. Vakant disponibel area i förhållande till total disponibel area vid periodens utgång uttryckt i procent.

## Noter till resultaträkning och balansräkning

Not R1	Hyror och arrenden	2019	2018
		Hyror och arrenden	2 559 995
	<i>varav hyresintäkter lokaler</i>	2 201 840	2 135 719
	<i>varav hyresintäkter bostäder</i>	69 473	69 538
	<i>varav arrendeintäkter</i>	155 897	156 743
	<i>varav övriga intäkter</i>	70 020	55 133
	<i>varav mediaförsäljning</i>	62 765	56 292

Ökade hyresintäkter för lokaler beror delvis på omförhandlade hyresavtal samt att Regeringskansliet har flyttat tillbaka till lokalerna i Kvarteret Björnen, 139 434 tkr samt att Nationalmuseum har flyttat tillbaka till nyrenoverade lokaler, 64 768 tkr. Övriga intäkter består av nyttjanderättsavtal samt parkerings- och garageintäkter underordnat hyresavtal. Mediaförsäljning avser intäkter för t.ex el och värme där det ingår i hyresavtalet.

Not R2	Intäkter av anslag	2019	2018
		Tilldelat anslag enligt regleringsbrev	269 000
	Utnyttjat anslag	249 825	247 374

SFV har 2019 tilldelats anslag för underhåll och löpande driftsunderskott för bidragsfastigheter.

Not R3	Intäkter av bidrag	2019	2018
		Intäkter av bidrag	9 292

De största bidragsintäkterna under året kommer från Länsstyrelsen i Stockholm avseende förvaltning av naturreservat Lovö 1 882 tkr och anläggning våtmark Bogesund 800 tkr. Bidrag från Riksantikvarieämbetet gällande restaurering av kyrkor 1 862 tkr. Bidrag från Trafikverket avser drift av vägar 936 tkr, från Arbetsförmedlingen avser moderna beredskapsjobb 1 125 tkr samt från Naturvårdsverket avser stadsinnovationsprojekt på Skeppsholmen 258 tkr.

Not R4	Övriga verksamhetsintäkter	2019	2018
		Hyresgästpassningar	279 074
	Uppdragsverksamhet	1 250	1 250
	Skogsbruk	30 213	36 327
	Erhållet skadestånd/försäkringsersättning	3 010	6 992
	Intäkter andrahandsuthyrning	7 609	7 175
	Vidarefakturerade kostnader	17 363	15 100
	Övriga verksamhetsintäkter	22 436	17 623
	<b>Summa</b>	<b>360 955</b>	<b>260 976</b>

Den största posten avser hyresgästpassningar. Hyresgästpassningar avser intäkter för ombyggnader och inredning som görs på hyresgästens initiativ. Bland de större hyresgästpassningarna år 2019 märks ombyggnad av kvarteret Rosenbad, Stockholm 86 063 tkr samt verksamhetsanpassningar i Centralposthuset, Stockholm 24 965 tkr. Uppdragsintäkter avser ersättning för förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag av Fortifikationsverket. Intäkter av skogsbruk avser försäljning av avverkat virke som timmer och massaved samt försäljning av rotposter. Erhållet skadestånd/försäkringsersättning avser ersättning från Kammarkollegiet efter brand i Konsthögskolans lokaler på Skeppsholmen 2 201 tkr samt övriga mindre försäkringsersättningar 809 tkr.

Intäkter andrahandsuthyrning, 8 702 tkr, avser hyresintäkter från hyresgäster i lokaler som SFV hyr. Vidarefakturerade kostnader avser kostnader för tilläggstjänster som inte ingår i hyresavtal och faktureras. De största posterna som ingår i övriga verksamhetsintäkter är orealiserad värdeförändringar avseende fonden A R von Kraemers testamentmedel 10 004 tkr, intäkter fjärrvärme från fjärrvärmecentralen Karlsborg 3 772 tkr, mineralersättning från LKAB 2 223 tkr samt ersättning för samfinansierade projekt Hagaparken 1 175 tkr.

Not R5	Driftkostnader	2019	2018
		Driftkostnader	485 392
	<i>varav media</i>	197 867	197 171

Högre driftkostnader 2019 beror till största del på högre fastighets-skatt på SFV:s fastigheter i Japan och USA men även i Centralposthuset samt Adelswärdshuset i Stockholm 5 127 tkr. Kostnader för personal ökar med 3 795 tkr och kostnaderna för driftkonsulter blev högre jämfört med 2018, 3 600 tkr. Media, d.v.s kostnader för el, värme och vatten är något högre jämfört med 2018.

Not R6	Underhållskostnader	2019	2018
		Underhållskostnader	440 373

Större underhållsprojekt 2019 är fortsatt renovering av Stockholms slotts fasader, säkerhetsåtgärder Stockholms slott och nytt avlopp och kaj vid Älvsborgs fästning Göteborg.

Not R7	Övriga verksamhetskostnader	2019	2018
		Administrativa kostnader	434 362
	<i>varav central administration</i>	151 480	99 683
	Hyresgästpassningar	283 492	174 195
	Övriga verksamhetskostnader	49 057	60 173
	<b>Summa</b>	<b>766 911</b>	<b>639 978</b>

Högre administrationskostnader 2019 beror främst på högre personalkostnader, se not R8. Central administration har ökat dels till följd av nya tjänster dels på grund av att enheter flyttas till central administration i samband med omorganisationen 20190101. Kostnader för hyresgästpassningar motsvaras av intäkter för hyresgästpassningar, se not R4. Övriga kostnader 2019 avser kostnader som vidarefaktureras till kund, förgäveskostnader i projekt som inte genomförs, ersättningar till hyresgäster i samband med evakuering inför ombyggnad vid Högvaksbyggnad Skeppsholmen, Dramaten Stockholm, Washington chefsbostad, USA och Helsingfors kansli, Finland samt valutadifferens i projekt ombyggnad Oslo chefsbostad, Norge.

Not R8	Summa verksamhetens kostnader	2019	2018
		Kostnader för personal	344 313
	<i>varav lönekostnader</i>	224 886	207 452
	<i>varav arvode styrelse/uppdragstagare</i>	256	180
	Kostnader för lokaler	29 161	27 358



## Not R8 Summa verksamhetens kostnader

Löne- och personalkostnader fördelas på drift och administration. Lönekostnader anges exklusive arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal. Kostnader för lokaler avser främst myndighetens egna kontorslokaler.

Uppgifter om styrelsen enligt FÅB 7 kap 2§. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare utsedda av regleringen specificeras nedan. Det har varit åtta styrelsemöten under året.

	Arvode	Antal möten
Sten Olsson	60	7
Ann-Charlotte Backlund	30	8
Johan Davidson	30	5
Per-Magnus Nilsson	30	8
Ann-Christin Nykvist (arvode 2018 utbetalas februari 2019)	68	7
Anette Waara	30	5
<b>Summa</b>	<b>248</b>	
Ersättning till GD:		
Ingrid Eiken Holmgren	1 509	8

## Not R9 Avskrivningar och nedskrivningar

	2019	2018
Arbetsmaskiner och bodar	341	152
Inventarier, transportmedel m.m.	7 111	7 298
Byggnader	527 501	454 193
Förbättringsutgift på annans fastighet	3 766	3 579
Markanläggning	8 463	6 316
Rättigheter	241	272
Nedskrivning	11 711	0
<b>Summa</b>	<b>559 134</b>	<b>471 810</b>

Högre avskrivningar för byggnader är främst hänförlig till aktivering av projekt i december 2018 efter ombyggnad av Nationalmuseum samt Kv Björnen. Årets nedskrivning avser Svärmlandet 1:8 samt Tomträtt Svartsjö 1:11. Efter utredning internt konstaterades att de bokförda värdena för Svärmlandet 1:8 samt Tomträtt Svartsjö 1:11 var felaktiga. För avskrivningstider, se avsnitt Redovisningsprinciper.

## Not R10 Finansiella intäkter

	2019	2018
Ränteintäkter, Riksgäldskontoret	8 675	12 644
Utdelning aktie- och räntekonsortie	1 747	1 791
Dröjsmålsränta, övriga	408	295
<b>Summa</b>	<b>10 830</b>	<b>14 730</b>

Lägre ränteintäkter beror på att minusräntan inte är lika låg 2019 och Riksgäldskontoret betalar ut ränta även vid minusränta vilken bokförs som en ränteintäkt. Utdelning avseende aktie- och räntekonsortierna avser Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

## Not R11 Finansiella kostnader

	2019	2018
Räntekostnader lån investeringar Riksgälden	104 059	129 553
Övriga räntekostnader Riksgälden	1 456	2 466
Övriga räntekostnader	441	607
<b>Summa</b>	<b>105 956</b>	<b>132 626</b>

Lägre räntekostnader beror på att bundna lån har omsatts till en lägre ränta jämfört med tidigare ränta.

## Not R12 Netto fastighetsförsäljningar

### Resultat av fastighetsförsäljningar per verksamhetsgren 2019.

	Köpe- skilling	Bokfört värde	Övr fsg kstn	Reavinst/ förlust
Marknadshyresfastigheter	303	194	45	64
Bidragsfastigheter	0	0	0	0
Markfastigheter	438 963	15 275	168	423 520
<b>Summa försålda fastigheter</b>	<b>439 266</b>	<b>15 469</b>	<b>213</b>	<b>423 584</b>

Årets reavinst härrör främst till 3 försäljningar. Tomträtt Vågskivan 38, Lysbomben 1 samt Silvieberg 3, samtliga i Stockholm såldes och överskottet från försäljningarna, 418 299 levererades in till staten i maj. Saldot i resultaträkningen innefattar även reavinst/förlust som uppkommit till följd av försäljning av maskiner och inventarier 380 tkr. Under året har inga försäljningar gjorts som genererar överföring av försäljningsintäkter till samefonden.

## Not R13 Årets överskott

Årets överskott avser avgiftsfinansierad verksamhet. Von Kraemers testamentsmedel påverkar resultatet positivt med 11 542 tkr.

## Not B1 Rättigheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Hyresrätter i utlandet</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 440	2 440
<b>Summa</b>	<b>2 440</b>	<b>2 440</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 196	-2 098
Årets avskrivningar	-98	-98
<b>Summa</b>	<b>-2 294</b>	<b>-2 196</b>
Bokfört värde	146	244
<i>Tomträtter i utlandet</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	215	215
<b>Summa</b>	<b>215</b>	<b>215</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-208	-197
Årets avskrivningar	-7	-11
<b>Summa</b>	<b>-215</b>	<b>-208</b>
Bokfört värde	0	7
<i>Programrättigheter</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 097	40 097
Årets nyanskaffning	0	0
<b>Summa</b>	<b>40 097</b>	<b>40 097</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-39 962	-39 799
Årets avskrivningar	-135	-162
<b>Summa</b>	<b>-40 097</b>	<b>-39 961</b>
Bokfört värde	0	136
Summa bokfört värde immateriella anläggningstillgångar	146	387

Hyresrätter i utlandet avser hyresrätter i London, Storbritannien, och tomträtter i utlandet avser en tomt i Islamabad, Pakistan. Förändringen avseende tomträtter och programrättigheter där två tillgångar skrevs av i sin helhet under 2019.

Not B2	Byggnader	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 934 542	13 899 708
Årets nyanskaffningar	275 088	0
Årets tillgångsredovisade projekt	660 263	3 057 429
Årets försäljning	-332	-22 595
<b>Summa</b>	<b>17 869 561</b>	<b>16 934 542</b>
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Avskrivningar vid årets början	-6 272 035	-5 582 582
Nedskrivningar vid årets början	0	-255 646
Årets avskrivningar	-527 501	-454 193
Årets försäljningar	177	20 386
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Summa</b>	<b>-6 799 359</b>	<b>-6 272 035</b>
Bokfört värde	11 070 202	10 662 507

Byggnadernas bokförda värden har ökat något sedan föregående år, vilket är hänförligt till aktivering av projekt under året samt köpet av fastigheten Lejonet 4, där anskaffningsvärdet fördelades mellan byggnad och mark. Se även not B3. Föregående år tillgångsredovisades två större investeringar efter omfattande ombyggnad i kvarteret Björnen samt av Nationalmuseum.

Not B3	Mark och annan fast egendom	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 462 872	5 320 536
Justering 2018 års utrangering	5 732	0
Justering IB ack anskaffning till IB ack av/nedskrivning	551	0
Justerad ingående balans	5 469 155	0
Årets nyanskaffningar	287 147	237
Årets tillgångsredovisade projekt	40 759	147 924
Årets försäljningar	-15 314	-93
Överföring till Naturvårdsverket	0	-5 732
<b>Summa</b>	<b>5 781 747</b>	<b>5 462 872</b>
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-42 220	-41 636
Justering 2018 års utrangering	-5 732	0
Justering IB ack anskaffning till IB ack av/nedskrivning	-551	0
Justerad ingående balans	-48 503	0
Årets avskrivning	-8 464	-6 316
Årets nedskrivningar	-11 711	0
Årets försäljningar	0	5 732
<b>Summa</b>	<b>-68 678</b>	<b>-42 220</b>
Bokfört värde	5 713 069	5 420 652

Årets förändring beror främst på högre bokfört värde på grund av förvärv av fastighet Lejonet 4, 275 088 tkr och Tommarp 1:1, 11 645 tkr samt tillgångsredovisade projekt. De försäljningar som minskat det bokförda värdet avser främst Lysbomben 1:1, 6 200 tkr samt Silviberg 3, 8 500 tkr.

Not B4	Taxeringsvärden	
	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	1 356 000	1 416 780
Mark	1 969 499	1 884 141
Övriga	8 334 163	8 334 010
<b>Summa</b>	<b>11 659 662</b>	<b>11 634 931</b>

Förändringen beror på Skatteverkets justering av taxeringsvärden. Under posten övriga ingår skogsmark, lantbruk och ekonomi-byggnader.

Not B5	Förbättringsutgifter i annans fastighet	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	95 418	91 939
Årets tillgångsredovisning	2 498	2 886
Årets pågående investering	0	593
<b>Summa</b>	<b>97 916</b>	<b>95 418</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-43 656	-40 078
Årets avskrivningar	-3 766	-3 578
<b>Summa</b>	<b>-47 422</b>	<b>-43 656</b>
Bokfört värde	50 494	51 762

Årets aktivering avser ombyggnation och förbättringar på myndighetens kontor i Stockholm.

Not B6	Arbetsmaskiner, bodar m.m.	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 625	6 966
Justering 2018 års avyttringar/utrangeringar	25	0
Justerad ingående balans	6 650	0
Årets nyanskaffningar	857	440
Avyttringar/utrangeringar	-216	-781
<b>Summa</b>	<b>7 291</b>	<b>6 625</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 827	-4 795
Justering 2018 års avyttringar/utrangeringar	-25	0
Justerad ingående balans	-4 852	0
Årets avskrivningar	-341	-177
Avyttringar/utrangeringar	216	145
<b>Summa</b>	<b>-4 977</b>	<b>-4 827</b>
Bokfört värde	2 314	1 798

Årets ökning är främst hänförlig till anskaffning av sopkomprimatorer till Vaxholms kastell.

Not B7	Inventarier, transportmedel m.m.	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	118 340	120 038
Årets nyanskaffningar	14 449	7 925
Årets avyttringar/utrangeringar	-2 883	-9 623
<b>Summa</b>	<b>129 906</b>	<b>118 340</b>
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-89 832	-92 135
Årets avskrivningar	-7 110	-7 274
Årets nedskrivningar	0	0
Avyttringar/utrangeringar	2 752	9 576
<b>Summa</b>	<b>-94 190</b>	<b>-89 833</b>
Bokfört värde	35 716	28 507

Posten består huvudsakligen av IT-utrustning, kontorsmaskiner, transportmedel, inredning av representationslokaler och SFV:s egna lokaler samt byggnadsinventarier.

Not B8	Pågående anläggningar	
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anskaffningsvärden, löpande</i>		
Vid årets början	954 644	3 098 874
Årets investering	1 080 739	1 061 121
Aktivering	-701 022	-3 205 352
Bokfört värde	1 334 361	954 644

Tillgångsredovisning av byggnader har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning. Slutredovisning har skett senast sex månader efter slutbesiktning. Årets största investering är projekt Rosenbad. Största aktiveringarna avser ombyggnad Carolina Rediviva, Uppsala, ombyggnad i kvarteret Krubban och ombyggnad Historiska museet, Stockholm. År 2018 tillgångsredovisades två stora ombyggnadsprojekt i kvarteret Björnen och Nationalmuseum, Stockholm.

Not B9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	2019-12-31	2018-12-31
IB anskaffningsvärde ränetkonsortiet	4 788	4 708
Årets anskaffning	51	80
Årets orealiserade värdeförändringar	-19	-65
Tidigare års orealiserade värdeförändring	580	644
Marknadsvärde	5 400	5 367
IB anskaffningsvärde aktiekonsortiet	13 066	13 066
Årets orealiserade värdeförändringar	9 956	-3 107
Tidigare års orealiserade värdeförändring	26 952	30 059
Marknadsvärde	49 973	40 018
UB	55 373	45 385

Posten består av en donation avseende Hovmarskalk Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. Den årliga utdelningen från ränetkonsortiet återinvesteras. Innehavet i aktiekonsortiet är uppdelat i svenska aktiekonsortiet och utländska aktiekonsortiet. Svenska aktiekonsortiet uppgår till 4 768,82 andelar och utländska aktiekonsortiet uppgår till 1 004,24 andelar. Fonderna värderas till marknadsvärde, och förändringar bokförs som orealiserade värdeförändringar. Årets orealiserade värdeförändring uppgår totalt till 9937 tkr.

IB anskaffningsvärde bostadsrätter, Reykjavik, Island och Vilnius, Litauen	1 887	1 887
<b>Summa bostadsrätter</b>	<b>1 887</b>	<b>1 887</b>

Not B10	Andra långfristiga fordringar	
	2019-12-31	2018-12-31
Hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien	278	574

Not B11	Varulager	
	2019-12-31	2018-12-31
Varulager	1 888	1 027

Varulagret har värderats till produktionskostnad och avser främst virke.

Not B12	Kortfristiga fordringar	
	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	6 597	13 397
Fordringar hos andra myndigheter	236 778	170 851
Övriga kortfristiga fordringar	10 388	10 620
<b>Summa</b>	<b>253 763</b>	<b>194 868</b>

Fordringar hos andra myndigheter består till största delen av vidarefakturerade kostnader 121 065 tkr och rekvisition av moms 104 363 tkr. Ökningen av fordringar hos andra myndigheter beror till stor del på vidarefakturerade kostnader avseende Rosenbadprojektet och högre momsfordran, 28 225 tkr.

Not B13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	23 249	21 160
Upplupna intäkter hyresgästanpassningar	33 053	20 026
Övriga upplupna intäkter	13 981	7 344
Upplupen intäkt Nationalmuseum	11 417	0
Upplupna mediaintäkter	4 542	5 568
Upplupna intäkter för grus och virke	3 821	3 066
Upplupna bidragsintäkter	4 873	1 669
Upplupna ränteintäkter, Riksgäldskontoret	2 900	2 302
<b>Summa</b>	<b>97 836</b>	<b>61 135</b>

Förutbetalda kostnader består till största del av hyror/arrenden 6 613 tkr, verksamhetsförsäkring 5 968 tkr samt kostnader i samband med kommande försäljningar och förvärv 3 035 tkr. Upplupna intäkter för ännu ej fakturerade hyresgästanpassningar uppgår till 33 053 tkr. Upplupen intäkt Nationalmuseum avser hyrestillägg för perioden 2001-2406 för utförda hyresgästanpassningar. Övriga upplupna intäkter består främst av hyresintäkter 10 985 tkr och parkeringsintäkter 1 774 tkr. Ökningen på posten avser främst ännu ej fakturerade hyresgästanpassningar. Upplupna bidragsintäkter består av bidrag från Länsstyrelsen i Stockholm 3544 tkr, Trafikverket 703 tkr samt Gunvor Eriksson kyrkofond 626 tkr.



Not B14	Avräkning med statsverket	
	2019-12-31	2018-12-31
Uppbörd		
Ingående balans uppbörd	0	0
Redovisat mot inkomsttitel 2215 och 2811	-539 734	-125 766
Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215 och 5121	539 734	125 776
Fordring/skulder avseende uppbörd	0	0
Anslag i räntebärande flöde		
Ingående balans	-21 626	-74
Redovisat mot anslag	249 825	247 374
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-269 000	-269 000
Återbetalning av anslagsmedel	21 626	74
Fordringar/skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-19 175	-21 626
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
Skuld till staten för ej inlevererat avkastningskrav samt överskott från fastighetsförsäljning.	-32 511	-38 924
Saldo avräkning med statsverket	-51 686	-60 550

Utgående saldo -51 685 tkr avser ännu ej inbetalt avkastningskrav 2019 samt överskott från fastighetsförsäljningar vilket redovisas som Övrig skuld till statsverket, 32 511 tkr. SFV har redovisat mindre mot anslag än vad myndigheten hade att disponera, 19 175 tkr. Enligt regleringsbrev 2019 framgår att SFV inte får anslagsspara men SFV har en anslagsskredit på 8 070 tkr.

Not B15	Behållning räntekonto i Riksgälden	
	2019-12-31	2018-12-31
	695 837	889 253

SFV finansierar sin verksamhet huvudsakligen med hyresintäkter och av dessa betalas drygt 500 000 tkr i förskott vilket ger stora skiftningar på räntekontot över året. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan 36 121 tkr och 1 116 878 tkr. Saldot uppgår till 695 837 tkr per 2019-12-31. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2019-12-31 till -0,25%. SFV:s kredit på räntekontot uppgår till 200 000 (200 000) tkr.

Not B16	Övriga tillgodohavanden i Riksgälden	
	2019-12-31	2018-12-31
Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel	13 441	13 441

Saldot avser belopp på konto i Riksgälden.

Not B17	Statskapital	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	904 034	904 034
Utgående balans	904 034	904 034

Statskapital avser ej avkastningspliktigt kapital vilket är hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga.

Not B18	Balanserad kapitalförändring	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	2 200 735	1 485 589
Föregående års överskott	888 880	837 668
Inleverans överskott från årets försäljningar.	-418 299	0
Inleverans del av föregående års överskott från reavinst	-2 083	0
Inleverans del av årets överskott	-79 104	-82 275
Inleverans den nationella digitala infrastrukturen.	-1 323	-1 323
Uppbokning resterande del av 2019 års avkastningskrav samt överskott från försäljningar.	-32 511	-38 924
Utgående balans	2 556 295	2 200 735

I enlighet med regleringsbrevet ska årets överskott samt överskott från försäljning av fastigheter levereras in. I början av året sålde SFV tre st tomträtter vilket genererade en reavinst på 418 299 tkr. Reavinsten för dessa tre försäljningar levererades in i maj 2019. Inleverans till statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen framgår av regleringsbrev 2019. Den del av årets avkastningskrav samt del av överskott från fastighetsförsäljningar som ännu ej redovisats mot inkomsttitel bokas upp mot balanserad kapitalförändring.

Not B19	Myndighetskapital	
	2019-12-31	2018-12-31

#### Avkastningskrav

Enligt regleringsbrevet ska SFV uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 2,7 % på 30 % av myndighetens lån i Riksgälden. Soliditeten är 24,47 (21,86) %.

#### Förändring av myndighetskapitalet

	Balanserad kapitalförändring		Kapitalförändring enligt RR	Summa
	Statskapital	avgiftsfinansierad verksamhet		
Utgående balans 2018	904 034	2 200 735	888 880	3 993 649
Ingående balans 2019	904 034	2 200 735	888 880	3 993 649
Föregående års kapitalförändring		888 880	-888 880	0
Inleverans enligt regleringsbrev inkl. justering föregående år		-82 510		-82 510
Inleverad del av årets överskott från fastighetsförsäljningar		-418 299		-418 299
Ännu ej inleverad del av årets överskott		-32 511		-32 511
Årets kapitalförändring			1 257 094	1 257 094
Summa årets förändring	0	355 560	368 214	723 774
<b>Utgående balans 2019</b>	<b>904 034</b>	<b>2 556 295</b>	<b>1 257 094</b>	<b>4 717 423</b>

#### Inleveranskrav

Avkastningskravet uppgår för 2019 till 106 329 tkr. Tre fjärdedelar av avkastningskravet, 79 104 tkr, har levererats in. Resterande del, 27 225 tkr, inleveras i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen i enlighet med regleringsbrevet.

Not B20	Avsättningar	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående avsättning pensioner	3 399	2 052
Årets avsättning pensionskostnader	538	1 084
Årets avsättning särskild löneskatt	131	263
Utgående avsättning pensioner	4 068	3 399
Avsättning lokalt omställningsarbete	6 300	5 692
Övrig avsättning	1 100	2 077
<b>Summa avsättningar</b>	<b>11 468</b>	<b>11 168</b>

Under 2019 har flera medarbetare tagit ut delpension vilket har minskat årets avsättningen för pensionskostnader samt löneskatt. Avsättning lokalt omställningsarbete för 2019 uppgår till 675 tkr. 2019 har 67 tkr nyttjas av medlen avseende lokalt omställningsarbete. Övrig avsättning avser överenskommelser med f.d. medarbetare som gjordes under 2016 varav den ena upphörde under 2019 och en upphör under 2021.

Not B21	Lån i Riksgälden	
	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad låneram enligt regleringsbrev investeringar	15 200 000	15 200 000
Beviljad låneram enligt regleringsbrev anläggningstillgångar	100 000	100 000
IB lån, bundet	11 191 000	11 191 000
IB lån investering, rörligt	1 803 535	1 803 535
IB lån anläggningstillgångar	65 000	65 000
Årets nya/omsatta lån investering	1 695 000	1 081 000
Årets amortering/omsatta lån	-1 480 000	-1 081 000
UB Lån i Riksgälden	13 274 535	13 059 535

Skulden avser långfristig skuld till Riksgälden. Genomsnittlig bindningstid är 83 (84) månader för samtliga lån. Bundna lån har en genomsnittlig bindningstid på 89 (91) månader. Genomsnittlig ränta är 0,8 (1,0)%. Lån vid årets början uppgick till 13 059 535 tkr varav rörlig del var 1 803 535 tkr vilket utgör 14 (14) % av samtliga lån. Under året har tre lån omsatts på totalt 1 480 000 tkr, ett nytt lån på 200 000 tkr har tagits upp. Lån till anläggningstillgångar som används i verksamheten uppgår till 80 000 tkr, ett nytt lån på 15 000 tkr har tagits upp under året.

Not B22	Kortfristiga skulder till andra myndigheter	
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder till andra myndigheter	28 075	17 368
Mervärdesskatt	66 494	47 797
Arbetsgivaravg., fastighetskatt m.m.	8 174	6 536
<b>Summa</b>	<b>102 743</b>	<b>71 701</b>

Not B23	Övriga kortfristiga skulder	
	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	5 959	5 011
Övriga kortfristiga skulder	48 659	21 434
Handpenning fastighetsförsäljning	307	117
<b>Summa</b>	<b>54 925</b>	<b>26 563</b>

Not B24	Upplupna kostnader	
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader Riksgälden	64 582	85 889
Upplupna löner och sociala avgifter	9 513	8 592
Upplupen semesterlöneskuld	15 667	14 556
Övriga upplupna kostnader	63 575	70 728
<b>Summa</b>	<b>153 337</b>	<b>179 765</b>

Upplupna räntekostnader är lägre till följd av det gynnsamma ränteläget vid omsättning av lån. Posten Övriga upplupna kostnader avser kostnader för drift samt kostnader i underhålls- och investeringsprojekt.

Not B25	Oförbrukade bidrag	
	2019-12-31	2018-12-31
Oförbrukade bidrag enskilda	10 598	10 598
Oförbrukade bidrag statliga	7 491	4 596
<b>Summa</b>	<b>18 089</b>	<b>15 194</b>

Oförbrukade bidrag enskilda avser donationsmedel avseende hovmarskalk friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

Nedan redovisas oförbrukade statliga bidrag fördelade utifrån när de beräknas tas i anspråk. De statliga bidragen kommer från Länsstyrelsen, Tillväxtverket, Kammarkollegiet och Naturvårdsverket och är avsedda för bl.a. återuppbyggnad av Kasern II, ny entré och olika klimat- och energiåtgärder.

	2019-12-31	2018-12-31
– inom 3 månader		0
– mer än 3 månader till ett år	1 543	2 373
– mer än ett år till tre år	1 907	1 977
– mer än tre år	4 041	246
<b>Summa</b>	<b>7 491</b>	<b>4 596</b>

Not B26	Övriga förutbetalda intäkter	
	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalning hyra	528 208	557 211
Övriga förutbetalda intäkter	67 647	50 285
<b>Summa</b>	<b>595 855</b>	<b>607 496</b>

Förskottsbetalning hyra avser hyra för nästkommande perioder (månad eller kvartal). Av övriga förutbetalda intäkter avser 28 116 tkr kostnadshyra för Naturhistoriska riksmuseet.

Not B27	Övriga ansvarsförbindelser	
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	13 900	0

Övriga ansvarsförbindelse består av en pågående tvist där ärendet hanteras vidare av Justiteikanslern, JK samt ett krav från före detta hyresgäst där utgången är ovisst.

# Årsredovisningens undertecknande

## inklusive yttrande om den interna styrningen och kontrollen

### Styrelsens ledamöter

Regeringen har utsett följande personer att vara ledamöter i styrelsen för SFV till och med den 31 december 2020.

- Sten Olsson, ordförande (f. 1953)  
*Ellevio AB, Kvarnholmen Utveckling AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Kombispiel i Sverige AB, Nordic Lottery AB, Muneris Konsult AB, Holmenkvarnen 7 AB, Holmenkvarnen 8 AB, Havrekvarn 1 Holding AB, Komanco Munksjöstaden kvarter 5 AB, Fastighets AB Rådmanngatan 58, Fastighetsaktiebolaget Stockholm Vitbetan 32, HB Lyran Konferens, Sinoma Fastighets AB, Nyköping – Östgötälänken AB (samt ytterligare 21 uppdrag där årsomsättningen understiger 500 tkr)*

I avsnittet Intern styrning och kontroll och avsnittet God förvaltningskultur, lämnas en redovisning av de förbättringsåtgärder som vidtagits under året, och prioriterade förbättringsområden under 2020 för att säkerställa en god intern styrning och kontroll. Det är ett långsiktigt och ständigt pågående arbete inom SFV att genomföra förbättringar, utveckla verksamheten och få till stånd en god förvaltningskultur i alla delar.


Generaldirektör Ingrid Eiken Holmgren ingår i styrelsen enligt myndighetsförordningen. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelser och råd samt aktiebolagsstyrelser.

- Johan Davidson (f. 1972)  
*Fortifikationsverket, Luftfartsverket*
- Ann-Christin Nykvist (f. 1948)  
*Musikalliansen i Sverige AB, Statens servicecenter, Ekonomistyrningsverkets insynsråd, Författarfondens styrelse, Tekniska museet, Sven-Harrys konstmuseum*
- Anette Waara (f. 1969)
- Ingrid Eiken Holmgren (f. 1962)

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen vid myndigheten har varit betryggande under den period som årsredovisningen avser.

Vi intygar att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat samt av kostnader, intäkter och myndighetens ekonomiska ställning.

2020-02-18



Sten Olsson



Ann-Christin Nykvist



Johan Davidson



Anette Waara



Ingrid Eiken Holmgren



# Året i korthet

2019 har präglats av hög aktivitet i det löpande arbetet och verksamhetsutvecklingen. Detta är ett litet urval av händelser från året som har gått.

## JANUARI - MARS

- SFV:s nya organisation med nya avdelningar och staber trädde i kraft och chefstjänster började tillsättas.
- Renoveringen av kvarteret Rosenbad, Stockholm, påbörjades.
- Tomträtt, Vågskivan 38, Stockholm, såldes för 30,3 mnkr.
- Tomträtt, Lysbomben 1, Stockholm, såldes för 174,4 mnkr.
- Tomträtt, Silvieberg 3, Stockholm, såldes för 228,4 mnkr.

## APRIL - JUNI

- SFV skickade in en projektrapport och hemställan för *Ny opera i Operan* till regeringen.
- Nya utvecklingsplaner för Kalmar slott och Borgholms slottsruin togs fram, bland annat med fokus på ökad tillgänglighet.
- Intressentdialog och väsentlighetsanalys om SFV:s framtida hållbarhetsarbete genomfördes med externa intressenter.
- Carolina Rediviva, Uppsala, öppnade med nya mötesplatser och ökad tillgänglighet efter två års renovering. På Embryologen i Lund pågick arbete med att förbättra tillgängligheten.
- SFV och Fortifikationsverket bjöd in till en gemensam arrendatorträff på Revingehed i Skåne.
- Myndighetens miljöledningssystem är sedan 2002 certifierat enligt *ISO 14001:2015*. I årets miljörevision behöll SFV certifieringen.
- Karlsborgs fästning firade 200 år och detta uppmärksammades bland annat på Nationaldagen den 6 juni.
- Renoveringen av Nationalmuseum, Stockholm, vann *ROT-priset 2019* som årligen tilldelas det projekt där beställare, arkitekt och bygg-entreprenör bäst tillvaratagit byggnadens särdrag och kvaliteter.
- Styrelsen informerades om SFV:s arbete inom Jord och Skog, samt inriktningen för att utveckla och stärka SFV:s roll inom området.
- Samverkansmöte på ledningsnivå med Naturvårdsverket, Länsstyrelsen och Skogsstyrelsen om bland annat samverkansformer, hantering av upplåtelse och ansvar för förvaltning av skyddad mark.

## JULI - SEPTEMBER

- SFV köpte Adelswårdska huset i regeringskvarteren, för 550 mnkr.
- Anseendet för SFV ökade från 15 till 27 i *Kantar Sifos* undersökning av myndigheter. SFV var den myndighet vars anseende ökade mest sedan förra året.
- GD Ingrid Eiken Holmgren deltog på Utrikesdepartementets årliga ambassadörmöte för att dela ut miljöpriset *Grön ambassad* och för att prata om SFV:s hållbarhetsarbete.
- SHIELD-test genomfördes för att testa hur byggnadskonstruktioner och byggnadsmaterial kan stå emot stora explosioner. Projektet leddes av Fortifikationsverket och genomfördes i samarbete med SFV, Försvarsmakten och ett antal andra myndigheter.
- Sveriges ambassad i Oslo, Norge, invigdes efter en omfattande renovering som bland annat resulterade i en ny entré och förbättrad tillgänglighet.
- Svenska institutet i Paris, Frankrike, öppnade med renoverade gästlägenheter och tillgänglighetsanpassade publika ytor.
- SFV delade ut drygt 300 000 kronor till nio stipendiater verksamma inom arkitekturens område.
- Vid Ulriksdals slottsstall, Solna, genomfördes provmontage av solceller, för att komma fram till den slutliga lösningen med hänsyn till påverkan på byggnadsmiljön.
- SFV:s konto på *LinkedIn* och *Instagram* passerade 10 000 följare.
- Nordisk världsarvskonferens på Drottningholm, Ekerö, på temat *Världsarv och social hållbarhet* arrangerades med SFV som medarrangör.
- En barfotastig, med olika underlag och anpassad för synskadade, anlades i Lovö naturreservat, Ekerö.
- Myndigheten är sedan år 2000 kvalitetscertifierat enligt *Forest Stewardship Council (FSC)*. I årets revision behöll SFV certifieringen.

## OKTOBER - DECEMBER

- SFV lämnade rapporten *Vägledande strategi för kulturmiljöarbetet* till regeringen.
- Nya metoder för renäringsanpassat skogsbruk prövades i positivt samverkan med berörda samebyar.
- Hemställan för utformning av projektet *Ny Opera i Operan* skickades till regeringen.
- Renoveringen av Nationalmuseum, Stockholm, vann priset *Årets fasad 2019* i kategorin renovering/restaurering. Prisets fyra bedömningskriterier är gestaltning, hållbarhet/ekonomi, innovation och utförande.
- Renoveringen av Nationalmuseum, Stockholm, tilldelades *Stålbyggnadspriset 2019*, för dess nya glastak och eleganta stålstruktur.
- Kvarteret Björnen och Loen1, Stockholm, certifierades som *Miljöbyggnad*, nivå silver.
- Dramatens 111 år gamla stammar var färdigrenoverade. Parallellt har tillgänglighetsanpassningar, måleriarbeten i loger och publika trapphus samt en restaurering av originalridån genomförts.
- Vid Hemsö fästning pågick produktionen av en markförlagd anläggning med solceller, i syfte att minska andelen köpt el till den avluftningsanläggning som är nödvändig för dess bevarande.

