



# Årsredovisning 2018



## Generaldirektörens kommentar

Under 2018 färdigställdes två av Statens fastighetsverks största byggprojekt genom tiderna – Nationalmuseum och kvarteret Björnen i regeringskvarteren. Nationalmuseum invigdes i oktober efter fem års renovering. Över tre tusen personer och femtio yrkesgrupper har arbetat med renoveringen. Det är glädjande att ombyggnaden och restaureringen har väckt brett publikt intresse. Inte långt därifrån har kvarteret Björnen renoverats och Regeringskansliet har flyttat in till ett flexibelt och funktionellt kontor, där krav på arbetsmiljö och energieffektivitet varit i fokus, liksom att åstadkomma en mer levande och varierad stadsmiljö. Nu står regeringskvarteret Rosenbad på tur att renoveras, arbetet har nyligen påbörjats och beräknas pågå under ett par år framöver.

**PÅ DJURGÅRDEN I STOCKHOLM** färdigställdes minnesvården (Gravitational Ripples) efter flodvågskatastrofen i Sydostasien år 2004. Det är första gången som Statens fastighetsverk (SFV) genomfört ett konstprojekt av en sådan betydelse, att skapa en vacker och värdig gemensam plats för efterlevande, anhöriga och närstående.

**NÄR JAG TILLTRÄDDE** som generaldirektör för SFV i slutet av februari 2018 välkomnades jag av en myndighet som var redo att möta framtidens krav och utmaningar. Ett internt arbete hade påbörjats för att möta kritiken från bland annat Riksrevisionen och Statskontoret vilka konstaterat att brister inom SFV hade bidragit till att göra myndigheten sårbar. Det nämndes särskilt att angelägna områden att komma till rätta med var medarbetarnas bristande förtroende för myndighetens ledning, otydlighet i organisationen, brist på intern kontroll och uppföljning samt brist på god statlig förvaltningskultur. En omorganisation 2015 bedömdes ha bidragit till otydligheten i organisationen vad gäller ansvar och befogenheter. Dessa slutsatser delades även av myndighetens styrelse och medarbetare.

**JAG MÖTER VARJE DAG** en stor öppenhet och en klarsynthet bland SFV:s medarbetare. Myndighetens personal är engagerade, kunniga och lojala medarbetare som visat sin styrka genom att fokusera på möjligheter istället för på problem. Med utgångspunkt i styrelsens verksamhetsstrategi för

2018–2022 har vi tillsammans tagit krafttag för att arbeta strukturerat och engagerat med den fortsatta utvecklingen av SFV. Samlingsnamnet för detta arbete är *SFV 2022*.

**ARBETET MED SFV 2022** har hittills resulterat i en stor mängd konkreta förslag och en gemensam syn på vad vi vill åstadkomma. Vi ska förändra och stärka vår förvaltningskultur, skapa tydlighet och tillit internt och externt genom att vara professionella i vårt uppdrag. Förtroende måste byggas mellan ledning och medarbetare, ledarskapet ska utvecklas och ett involverande arbetssätt ska skapa förutsättningar för arbetsglädje och för en positiv syn på SFV som arbetsplats. Flera åtgärder har redan genomförts. Den 1 januari 2019 infördes till exempel en ny organisation för att skapa ökad tydlighet, med nya avdelningar och staber samt en funktion för ledningsstöd med ansvar för rätts- och säkerhetsfrågor. Beredningsrutiner för kvalitetssäkring av beslut har införts och styrdokument uppdateras successivt. En ny introduktionsutbildning blir klar under våren 2019, arbetsprocesser och systemstöd förenklas och effektiviseras steg för steg. Det interna arbetet med styrning och kontroll har utvecklats och förutom den nya ledningsorganisationen har en ny befattning med ansvar för övervakning och kontroll (compliance) inrättats. Rekrytering pågår av chefer till den nya organisationen utifrån kravprofiler och ett antal utvecklingsprojekt har startats inför det fortsatta förändringsarbetet i vår nya organisation.

**SFV ARBETAR PÅ ETT STRUKTURERAT** sätt för en hållbar utveckling tillsammans med våra samarbetspartners. Vi vill vara tydliga med våra krav och värderingar, bygga ömsesidigt förtroende och föra konstruktiva dialoger. Vi har infört en ansvarskod för leverantörer som arbetar på uppdrag av SFV. Ansvarskoden innehåller bland annat krav på affärsetik, miljö och arbetsvillkor. Vidare är ett etiskt råd på väg att etableras för att skapa ett forum för samtal och vägledning kring etiska frågeställningar. Den årliga miljörevisionen visar på fortsatt stort engagemang och hög kompetens, vilket är glädjande och något som är viktigt att upprätthålla. Ett arbete har inletts för att SFV ska klara extern ISO-certifiering även inom områdena kvalitet respektive arbetsmiljö och kunna vara ett föredöme inom dessa områden.

**HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH UTVECKLING** av fastigheter och miljöer är komplexa uppgifter som SFV:s medarbetare utför varje dag och i nära dialog med bland annat hyresgäster och samarbetspartners. Myndigheten består för närvarande av cirka 400 anställda medarbetare men sysselsätter därutöver flera tusen personer inom ramen för de projekt som genomförs med stöd av upphandlingar, till exempel entreprenader. Omfattningen av stora projekt har ökat och kvarstår på en hög nivå många år framöver. En analys av myndighetens samlade verksamhet har påbörjats under 2018 för att bättre kunna säkerställa myndighetens behov av kompetens, kostnadseffektivitet och riskhantering.

**UNDER SOMMAREN DRABBADES SVERIGE** av stora och svårsläckta skogsbränder. På SFV:s marker begränsades bränderna till cirka 160 hektar i Norrbottens län, främst på ytor i naturreservat där inget produktivt skogsbruk bedrivs. På grund av de extrema omständigheterna med ett flertal bränder på stora områden tvingades SFV lägga stora resurser på både släckningsarbete och efterbevakning. Arbetet skedde i aktiv samverkan med flera berörda aktörer.

**SFV HAR GENOMFÖRT** flera åtgärder för att förbättra tillgängligheten. Tillgängligheten till byggnader har förbättrats, till exempel genom anpassade entréer, toaletter och hissar. Tillgängligheten till marker har utökats med bland annat cykel- och vandringsleder. En strävan är att arbeta för mer tillgängliga miljöer för alla oavsett grad av funktionsnedsättning. Även i byggprojekten Nationalmuseum och kvarteret Björnen har den fysiska tillgängligheten varit en viktig fråga.

**VIDARE HAR SFV** bland annat försett Stockholms slotts tak med 600 solpaneler, byggt om entrén till Historiska museet i Lund, påbörjat tillbyggnaden av Sveriges ambassad i Peking och samverkat för att skapa en lekplats med historiskt tema vid Landskrona citadell. Medan renoveringen och ombyggnaden av universitetsbiblioteket Carolina Rediviva i Uppsala börjar gå in i slutfas, fortsätter den omfattande fasadrestaureringen av Stockholms slott. För att öka allmänhetens delaktighet har SFV bland annat bjudit in till besök i Södra Bankohuset i Stockholm, Carolina Rediviva och slottet i Halmstad.



Foto: Jeanette Hägglund

**JAG ÄR STOLT** över de resultat som alla engagerade medarbetare har åstadkommit. Nu fortsätter vi att utveckla verksamheten och vi vet att förtroende behöver vinnas varje dag. Därför måste vi ha ett öppet förhållningssätt så att inte oron för att göra fel blir ett hinder. Självtänker jag mig både trygg och förväntansfull. Vi har hittat en modell som fungerar för oss, där vi tar steg för steg mot förbättringar, lär av misstag, delar med oss av kunskap och erfarenheter och hjälps åt att göra verksamheten ännu bättre.

*Ingrid Eiken Holmgren*

Generaldirektör

# Innehåll

<b>Generaldirektörens kommentar</b> .....	2	Bidrag till regeringens satsning på moderna beredskapsjobb och praktikplatser .....	25
<b>Statens fastighetsverks uppdrag</b> .....	5	Grön infrastruktur inom skogsförvaltning .....	25
<b>Om årsredovisningen</b> .....	5	Solcellssatsning .....	26
<b>RESULTATREDOVISNING</b> .....	6	Underhåll på Stockholms slott .....	26
<b>Hur Statens fastighetsverk verkar för att uppfylla målen i regleringsbrevet</b> .....	6	<b>Övrig återrapportering</b> .....	26
God resurshushållning och ekonomisk effektivitet .....	6	Medarbetare och kompetensförsörjning .....	26
Bevara, använda och utveckla fastigheternas värden .....	7	Intern styrning och kontroll .....	28
<i>Ta hänsyn till de nationella målen för arkitektur-, form- och designpolitiken</i> .....	8	Förvalta stiftelser och testamentsmedel .....	31
<i>Verka för att leva upp till de nationella målen för kulturmiljö</i> .....	9	Nyttjande av köpoption .....	31
<i>Utveckla besöksmål</i> .....	9	<b>FINANSIELL REDOVISNING</b> .....	32
Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar på ett serviceinriktat sätt .....	10	<b>Årets resultat</b> .....	33
Förvalta skog och mark .....	11	<b>Verksamhetsgrenar</b> .....	34
Verka för de nationella miljö kvalitetsmålen .....	12	Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter .....	34
<b>Återrapportering av mål och uppdrag enligt regleringsbrevet</b> .....	13	Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter .....	36
Investeringar .....	13	Verksamhetsgren bidragsfastigheter .....	37
Förvärv, överföring och avyttring av fastigheter .....	16	Verksamhetsgren mark .....	38
Bidrag till de nationella kulturmiljömålen .....	16	Verksamhetsgren övrigt .....	39
Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen .....	17	<b>Resultaträkning</b> .....	41
Bidrag till de skogspolitiska målen .....	20	<b>Balansräkning</b> .....	42
Bidrag till samverkan mellan skogsbruk och rennäring .....	21	<b>Finansieringsanalys</b> .....	44
Arbete för att minska koldioxidutsläpp från resor och transporter .....	21	<b>Anslagsredovisning</b> .....	45
Bidrag till Agenda 2030 .....	21	<b>Redovisande av beställningsbemyndigande</b> .....	45
God förvaltningskultur .....	22	<b>Redovisning mot inkomsttitel</b> .....	45
Utveckling av arbetet med strategiska inköp .....	24	<b>Sammanställning över väsentliga uppgifter</b> .....	46
Försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen .....	24	<b>Redovisningsprinciper och begrepp</b> .....	47
Prognoser .....	25	Redovisningsprinciper .....	47
Utveckling av Blasieholmen .....	25	Förkortningar .....	48
		Begrepp .....	48
		<b>Noter till resultaträkning och balansräkning</b> .....	50
		<b>Myndigheten Statens fastighetsverk</b> .....	56
		<b>Årsredovisningens undertecknande inklusive yttrande om den interna styrningen och kontrollen</b> .....	58

## PRODUKTIONSFAKTA

Statens fastighetsverk (SFV) 2018/2019  
Text och grafisk form: SFV  
Kontakt: SFV 010-478 70 00, sfv@sfv.se, www.sfv.se  
Omslagsfoto: Gäddede. Foto: Robert Henriksson

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.

# Statens fastighetsverks uppdrag

Statens fastighetsverks (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 myndigheten bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. På uppdrag av regeringen genomför SFV nybyggnationer, ombyggnationer och för statens räkning förvärv och avyttring av fast egendom. Myndigheten 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.

SFV förvaltar skog och mark motsvarande en sjundedel av Sveriges yta, lantbruksegendomar med stora kultur- och natur värden samt

1700 öar och skär, så kallade kronoholmar. SFV förvaltar cirka 2 300 fastigheter med ungefär 3 000 byggnader och 1 600 000 m<sup>2</sup> i Sverige. Byggnaderna och miljöerna är en del av det alla i Sverige äger gemensamt genom staten.

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
- 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 i södra och mellersta Sverige
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader i utlandet i ett 60-tal länder.



House of Sweden | Photo: Åke Eson Lindman



Gäddede | Foto: Robert Henriksson

## Om årsredovisningen

Årsredovisningen är upprättad utifrån regleringsbrevets struktur för budgetår 2018.

- Den första delen är resultatredovisningen som är uppdelad i tre avsnitt. Det första avsnittet beskriver hur SFV långsiktigt, och på en övergripande nivå verkar för att uppfylla målen i regleringsbrevet, se *Hur Statens fastighetsverk verkar för att uppfylla målen i regleringsbrevet*.

För de områden där det i regleringsbrevet finns krav om återrapportering finns information om SFV:s bidrag, se *Återrapportering av mål och uppdrag enligt regleringsbrevet*. Bidragen uttrycks i form av väsentliga prestationer och nyckeltal.

I det sista avsnittet i resultatredovisningen, *Övrig återrapportering*, presenteras annan väsentlig information om SFV:s verksamhet 2018.

- Den andra delen av årsredovisningen innehåller den finansiella redovisningen. Det ekonomiska utfallet redovisas totalt och per verksamhetsgren: marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter, mark och övrigt.

Urvalet av SFV:s prestationer har i första hand gjorts utifrån vad som bedömts vara relevant för extern rapportering. Värde som anges inom parentes avser föregående år (2017). I de fall nyckeltal per kvadratmeter redovisas har de, om inget annat anges, beräknats på total uthyrbar area.

# RESULTATREDOVISNING

## Hur Statens fastighetsverk verkar för att uppfylla målen i regleringsbrevet

### God resurshushållning och ekonomisk effektivitet

#### Mål i regleringsbrev för 2018

Myndigheten ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 2,8 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.

För SFV är en långsiktig underhållsplanering grunden till en resurs-effektiv fastighetsförvaltning, utgångspunkten är fastighetens status och överenskommen ambitionsnivå. SFV identifierar nya affärsmöjligheter för fastigheterna samt vidmakthåller och utvecklar befintliga. Hyresavtal ses kontinuerligt över för att strategiska beslut om omförhandling ska kunna fattas.

#### Avkastning

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgår till 877 mnkr, att jämföra med 829 mnkr föregående år. Resultatet motsvarar en avkastning på 22,4 procent på 30 procent av genomsnittliga lån i Riksgälden under året. Regeringens krav på SFV är att uppnå en avkastning på 2,8 procent. Främsta anledningen till den högre avkastningen är införandet av nya redovisningsregler (komponent-redovisning) från och med 1 januari 2016, som innebär att betydande delar av tidigare underhållskostnader omklassificerats till investeringar och redovisas som anläggningstillgångar i balansräkningen. Underhållskostnader belastar resultatet det år åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet med kostnader för avskrivningar under hela perioden som investeringen avskrivs. Denna förändring innebär ett förbättrat resultat under ett antal år för att därefter vändas till ett sämre resultat till följd av ackumulerade kostnader för avskrivningar samt ökade finansiella kostnader eftersom investeringar ska finansieras av lån i Riksgälden. De förbättrade resultaten är enbart bokföringsmässiga och innebär inte likvidmässiga förbättringar. Även de senaste årens förhållandevis låga räntenivå påverkar resultatet positivt. Resultatet för respektive år påverkas dessutom av den verksamhet som bedrivs, där inte minst projektverksamheten får genomslag, bland annat i form av tomställda fastigheter och nya hyresavtal.

Direktavkastningen, det vill säga driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, uppgår till 9,1 procent, att jämföra med 10,5 procent föregående år. Den lägre direktavkastningen beror på

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

2018	Budget			Utfall			Fastighetsförsäljningar		
	Intäkt	Kostnad	Summa	Intäkt	Kostnad	Summa	Intäkt	Kostnad	Totalt
Marknadshyresfastigheter	2 391	-1 526	865	2 316	-1 436	881	0	0	881
Kostnadshyresfastigheter	145	-127	18	107	-100	7			7
Bidragsfastigheter	357	-357	0	331	-331	0	4	0	3
Mark	205	-98	106	211	-99	113	12	-3	121
Finansiella poster	10	-133	-124	13	-133	-120			-120
Uppdrag	1	-8	-6	9	-11	-2			-2
<b>Summa</b>	<b>3 109</b>	<b>-2 249</b>	<b>860</b>	<b>2 987</b>	<b>-2 109</b>	<b>877*</b>	<b>16</b>	<b>-4</b>	<b>889*</b>
2017	Budget			Utfall			Fastighetsförsäljningar		
	Intäkt	Kostnad	Summa	Intäkt	Kostnad	Summa	Intäkt	Kostnad	Totalt
Marknadshyresfastigheter	2 256	-1 490	766	2 326	-1 478	848	0	0	848
Kostnadshyresfastigheter	106	-101	5	109	-104	5			5
Bidragsfastigheter	278	-278	0	282	-282	0		0	0
Mark	200	-93	107	206	-88	118	11	-2	127
Finansiella poster	8	-153	-145	14	-154	-141			-141
Uppdrag	1	0	1	12	-13	-1			-1
<b>Summa</b>	<b>2 849</b>	<b>-2 115</b>	<b>734</b>	<b>2 949</b>	<b>-2 119</b>	<b>829</b>	<b>11</b>	<b>-2</b>	<b>838*</b>
2016	Budget			Utfall			Fastighetsförsäljningar		
	Intäkt	Kostnad	Summa	Intäkt	Kostnad	Summa	Intäkt	Kostnad	Totalt
Marknadshyresfastigheter	2 346	-1 511	834	2 331	-1 604	727	143	-40	830
Kostnadshyresfastigheter	82	-77	5	77	-86	-9			-9
Bidragsfastigheter	272	-276	-4	275	-275	0	0	0	0
Mark	171	-83	87	179	-99	80	18	-1	97
Finansiella poster	7	-214	-207	11	-205	-194			-194
Uppdrag	1	0	1	1	0	1			1
<b>Summa</b>	<b>2 879</b>	<b>-2 161</b>	<b>716</b>	<b>2 874</b>	<b>-2 269</b>	<b>605</b>	<b>161</b>	<b>-41</b>	<b>725*</b>

\* Inklusive A R von Kraemers testamentsmedel.

att det bokförda värdet har ökat eftersom bland annat ombyggnationen av Nationalmuseum och kvarteret Björnen, båda i Stockholm, har tillgångsredovisats under året.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 2 473 mnkr, intäkter av anslag 247 mnkr och övriga intäkter 265 mnkr. Nyckeltal för hyresintäkter (kr/kvm) återfinns i tabellen nedan. Ökade nyckeltal för hyresintäkter avser nya och omförhandlade hyresavtal. För kostnadshyresfastigheter avser ökningen det nya avtalet för Nationalmuseum.

#### Hyresintäkter (kr/kvm)

	2018	2017	2016
Marknadshyresfastigheter	1 808	1 740	1 717
Kostnadshyresfastigheter	985	750	735
Bidragsfastigheter	219	193	197
<b>Totalt SFV*</b>	<b>1 514</b>	<b>1 429</b>	<b>1 396</b>

\* Inklusive hyror och arrenden för jordbruksegendomar som förvaltas på uppdrag av Fortifikationsverket.

### Kostnader

De största kostnadsposterna utgörs av drift 475 mnkr, underhåll 405 mnkr, avskrivningar 472 mnkr, administration 406 mnkr och finansiella kostnader 133 mnkr. För mer information se noter R5–R11 på sidorna 50–51. För SFV:s arbete med investeringar se sidorna 13–15.

#### Administrativa kostnader

Administrativa kostnader består främst av personalkostnader, inköp externa tjänster, IT-kostnader och lokalkostnader. De totala administrativa kostnaderna uppgår till 406 mnkr. Förvaltningsadministration uppgår till 306 mnkr och central administration till 100 mnkr. Nyckeltal för administrationskostnader (kr/kvm) återfinns i tabellen nedan.

#### Administrationskostnader (kr/kvm)

	2018	2017	2016
Förvaltningsadministration	187	169	196
Central administration	60	61	63

### 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 redovisningen av intäkter och kostnader.

SFV:s fastställda EA-värde år 2017 var BA, en förbättring jämfört med 2016. Anledningen till det tilldelade koncernvärdet B berodde på att SFV rapporterade ett nytt hyresavtal försent till ESV.

År 2016 avstod Riksrevisionen från att lämna ett uttalande i revisionsberättelsen vilket påverkade koncernvärdet negativt. 2018 års EA-värde fastställs av ESV under våren 2019.

#### EA-värde

	2017	2016	2015
	BA	CA	BA

### Vidare hänvisningar

Den finansiella redovisningen redovisas på sidorna 33–46. För SFV:s arbete med intern styrning och kontroll se sidorna 28–31.

## Bevara, använda och utveckla fastigheternas värden

#### Mål i regleringsbrev för 2018

Fastigheternas värden, inklusive kulturmiljö- och naturmiljövärden, ska bevaras, användas och utvecklas på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå

För att uppnå målet krävs långsiktigt hållbara lösningar som tar tillvara fastigheternas kulturvärden samtidigt som ekonomiska krav, kundbehov och miljöaspekter beaktas. Ett gott bevarande av kulturmiljöer kräver kompetens och kunskap om fastighetens förutsättningar utifrån värdena. Kulturmiljöer mår bra av att användas men det måste ske med respekt och eftertanke, till rätt pris och rätt kvalitet. För att fastigheterna ska kunna användas behöver de anpassas till dagens krav, till exempel gällande säkerhet, tillgänglighet, ventilation och energieffektivisering.

#### Drift och underhåll av fastigheterna

För att kunna bevara, använda och utveckla fastigheterna är ett löpande arbete med drift och underhåll nödvändigt. Åtgärder genomförs alltid med respekt för fastigheternas kulturhistoriska värden.

Årets totala kostnad för drift uppgår till 475 (447) mnkr. Nyckeltal för drift (kr/kvm) återfinns i tabellen nedan.

#### Drift (kr/kvm)

	2018	2017	2016
Marknadshyresfastigheter	289	280	281
varav media	129	126	123
Kostnadshyresfastigheter	311	254	277
varav media	193	167	166
Bidragsfastigheter	208	186	200
varav media	73	68	72
<b>Totalt SFV*</b>	<b>291</b>	<b>270</b>	<b>281</b>

\* Inklusive driftkostnader för verksamhetsgren mark som saknar uthyrbar area.

Nyckeltalen för driftkostnader är högre än tidigare år bland annat beroende på högre kostnader för snöröjning och bevakning. För kostnadshyresfastigheterna är det främst idrifttagandet av Nationalmuseum som ger ett högre nyckeltal.

Totalt under året har underhållsåtgärder genomförts till en kostnad av 405 (395) mnkr. Nyckeltal för underhåll (kr/kvm) återfinns i tabellen nedan.

#### Underhåll (kr/kvm)

	2018	2017	2016
Marknadshyresfastigheter	158	179	202
Kostnadshyresfastigheter	111	140	180
Bidragsfastigheter	525	389	372
<b>Totalt SFV</b>	<b>248</b>	<b>239</b>	<b>252</b>

Underhållsåtgärder i kulturfastigheter kan ofta vara mer resurskrävande än i moderna fastigheter och nyckeltalet *underhåll kr/kvm* kan därför betraktas som relativt högt.

Nyckeltalen för underhållskostnader i marknadshyresfastigheter är lägre än tidigare år till följd av fler större underhållsåtgärder under 2017, bland annat större utvändiga målningsprojekt av fönster och fasader.



Omfattningen av åtgärder som genomförs i bidragsfastigheter påverkas i hög grad av anslagsnivån och på grund av högre anslag 2018 är nyckeltalen högre än tidigare år. Åtgärder i bidragsfastigheter klassas alltid som underhåll varför nyckeltalet för bidragsfastigheter är 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. De största underhållsprojekten har genomförts i bidragsfastigheter, se tabellen nedan.

**SFV:s största underhållsprojekt 2018**

	Utfall 2018 (mnkr)
Fasader Stockholms slott	45
Återställning kök efter hussvamps-sanering, Odinsborg, Uppsala	7
Renovering bostad Hovstallet, Stockholm	6
Radonåtgärder Stockholms slott	4
Säkerhetsåtgärder Stockholms slott	3
Minnesvård flodvågskatastrofen, Djurgården, Stockholm	3

**Uppkopplade fastigheter**

Under året har SFV startat projektet *Uppkopplade fastigheter*. I projektet inventeras alla uppkopplade enheter i SFV:s fastigheter, till exempel enheter som styr värme, ventilation, belysning och kameraövervakning. Syftet är att möjliggöra ett säkrare, modernare och effektivare sätt att övervaka och hantera myndighetens fastigheter samt att automatisera fastigheterna så att alla tekniska system samverkar för att uppnå krav på till exempel inomhusklimat och energianvändning. Mycket handlar också om att styra och övervaka fastigheterna på distans. I projektet ser SFV över tillgänglighet samt behörighet till systemen. Säkerhetsfrågor är högt prioriterade.

Antal enheter i SFV:s fastigheter som kopplas upp till system och tjänster ökar snabbt vilket ställer högre krav på myndighetens IT-infrastruktur, både gällande säkerhet och funktion. I projektet har SFV därför arbetat fram en IT-infrastruktur för myndighetens uppkopplade fastigheter.

**Driftcentralen**

SFV har under 2018 startat en driftcentral som ett pilotprojekt. Driftcentralens uppdrag är att tillsammans med drifttekniker driftoptimera fastigheter med fokus på förbättrat inomhusklimat och effektivare energianvändning. Driftoptimeringen utförs genom analys av fastigheterna utifrån uppsatta krav och eventuella avvikelser. Utifrån analyserna genomförs optimeringar som sedan följs upp för att avgöra om de ger önskad effekt.

Styrningen av driftcentralen sker på distans via övervakningssystem vilket sätter driftsystemens funktion och tillgänglighet på prov. System och tillhörande infrastruktur ses därför över för en framtida effektivisering och utveckling.

Driftcentralen har under 2018 bidragit till att minska energianvändningen i 54 fastigheter med över 2 000 MWh jämfört med 2017.

**Ta hänsyn till de nationella målen för arkitektur-, form- och designpolitiken**

**Mål i regleringsbrev för 2018**

Myndigheten ska i sin verksamhet ta hänsyn till de nationella målen för arkitektur-, form- och designpolitiken.

**Målet för statens arbete med arkitektur, form och design**

Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön. Målet ska uppnås genom att:

- hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden
- kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids
- det offentliga agerar förebildligt
- estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas
- miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla
- samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.



Arbetet med de nationella målen för arkitektur-, form- och designpolitiken är integrerat i SFV:s verksamhet. Verktyg för arbetet med målen är bland annat specialistrådgivning, projektstyrning, remiss-hantering och utbildning.

### Målen för arkitektur-, form- och designpolitiken i projekt

För att säkerställa att de arkitektoniska och kulturhistoriska värdena bevakas i större projekt medverkar interna specialister inom området under hela processen från tidiga skisser till färdigställande. Exempelvis medverkade arkitekt och byggnadsantikvarie anställda av SFV vid genomförandet av den komplicerade restaureringen och ombyggnaden av Nationalmuseum.

En arkitekt- och förvaltardag har anordnats där SFV samlade bland annat sina förvaltare och specialister tillsammans med ett femtiotal upphandlade arkitekter.

### Priser och utmärkelser

År 2018 delade SFV ut Helgopriset, Sveriges största arkitekturpris sett till prissumman. Priset delas ut ungefär vart fjärde år för en nyligen genomförd arkitektoniskt förtjänstfull restaurering, ombyggnad eller tillbyggnad av ett äldre byggnadsverk med bevarande av byggnadsverkets kulturhistoriska värde. Göteborgs rådhus tilldelades Helgopriset 2018. I samband med prisutdelningen bidrog inbjudna föreläsare med internationella utblickar, bland annat kring arbete med kulturhistoriska miljöer och vikten av att stärka arkitektoniska, kulturhistoriska och estetiska värden.

Nationalmuseum som öppnades för allmänheten under året vann Stenpriset 2018 och var ett av fem nominerade projekt till Helgopriset.

Nationalmuseum och Skissernas Museum är nominerade till den internationella utmärkelsen European Union Prize for Contemporary Architecture.

### Nätverk och samverkan

SFV deltar i flera nätverk inom *Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltare*, bland annat nätverket för arkitektur och kulturmiljö. Under 2018 har en skrift om tillgänglighet i kulturhistoriska byggnader och miljöer tagits fram som syftar till att lyfta exempel på hur den fysiska tillgängligheten kan tillgodoses med bevarade arkitektoniska och kulturhistoriska värden. I redaktionsrådet för skriften deltog SFV, Fortifikationsverket och Riksdagsförvaltningen.

### Besiktningar

Under året har ett antal markskötselbesiktningar genomförts för att följa upp entreprenörers kontrakterade åtaganden och på så sätt säkerställa att de kulturhistoriska, arkitektoniska och biologiska värdena bevaras och förstärks. I de flesta fall godkändes entreprenadarbetena. Välvärdade parker är också viktiga för utvecklingen av besöksmålen. Sammantaget ökar SFV:s kostnader kontinuerligt för trädvård och förnyring på grund av de åldrande trädbestånden. Den varma och torra sommaren 2018 orsakade stor stress hos träden vilket riskerar påskynda skadeförloppet kommande år.

## Verka för att leva upp till de nationella målen för kulturmiljö

### Mål i regleringsbrev för 2018

Myndigheten ska verka för att leva upp till de nationella målen för kulturmiljö.

### I enlighet med målen för kulturmiljöarbetet ska det statliga kulturmiljöarbetet främja

- ett hållbart samhälle med en mångfald av kulturmiljöer som bevaras, används och utvecklas
- människors delaktighet i kulturmiljöarbetet och möjlighet att förstå och ta ansvar för kulturmiljön
- ett inkluderande samhälle med kulturmiljön som gemensam källa till kunskap, bildning och upplevelser
- en helhetssyn på förvaltningen av landskapet som innebär att kulturmiljön tas till vara i samhällsutvecklingen.

SFV bidrar till de nationella kulturmiljömålen genom sin verksamhet med att bevara, använda, tillgängliggöra och utveckla de många kulturmiljöer som finns i beståndet. Vårdprogram och andra kunskapsunderlag, utbildning och specialistmedverkan är viktiga verktyg för att målen ska nås.

### Fokusområden

Myndighetens långsiktiga arbete för att leva upp till de nationella målen för kulturmiljö utgår från följande fokusområden:

- Bevara, använda och utveckla kulturmiljöerna och deras kulturvärden.
- Verka för ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet i kulturmiljöarbetet.
- Upprätthålla och öka kompetens och kunskapsnivå i kulturmiljöarbetet.
- Sträva efter att vara inkluderande och tillgängliga i SFV:s kommunikation.
- Göra kulturmiljöer tillgängliga för så många som möjligt.
- Äga och förvalta en mångfald kulturmiljöer som berättar statens historia.

### Vidare hänvisningar

För redovisning av de konkreta bidragen till de nationella kulturmiljömålen under året, se sidorna 16–17.

## Utveckla besöksmål

### Mål i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska i den utsträckning som det är möjligt, med hänsyn till förutsättningarna för långsiktiga avtal om lokal medfinansiering, utveckla besöksmål i nära samarbete med kommuner, landsting och besöksnäringen.

SFV förvaltar, bevarar och utvecklar cirka 200 besöksmål som speglar Sveriges historia, kultur och utveckling. Det gör myndigheten till svensk besöksnäringens största fastighetsägare och en viktig aktör inom landets kultur- och naturturism. SFV arbetar för att tillgängliggöra fastigheterna och deras historia för ortsbefolkningen samt svenska och utländska turister.

## Affärsmässig utveckling

Besöksmålens affärsmässiga potential tillvaratas så effektivt som möjligt för att öka intäkter och minska underskott. SFV:s årliga analys av varje besöksmåls affärsmässiga utvecklingspotential samt insamling av besöksstatistik genom egna besöksräknare är två viktiga redskap i arbetet.

Det är SFV:s ambition att skapa långsiktigt goda förutsättningar för besöksmålens hyresgäster så att de kan bedriva attraktiv och konkurrenskraftig publik verksamhet i och kring besöksmålen.

## Samarbeten och medfinansiering

Långsiktig samverkan med kommuner i form av gemensamt finansierade utvecklingsplaner skapar stabilitet, kontinuitet, resurseffektivitet och ökad förståelse för fastigheternas värden, potential och positiva samhällseffekter. Tillsammans med samarbetsparter strävar SFV efter att synliggöra och utveckla den direkta- och indirekta samhällsnytta som kulturmiljöer tillför. Målet är att skapa ett hållbart lokalt engagemang i kulturmiljöerna, för deras bevarande och utveckling.

2018 hade SFV pågående gemensamma utvecklingsplaner runt Örlogsstaden Karlskrona, Den befästa staden Göteborg, Bohus fästning, Kungälv och Kalmar slott. Under året har SFV även förberett utvecklingsplaner för Borgholms slott och Eketorps borg på Öland. Samtliga av dessa utvecklingsplaners huvudsyfte är att berörda kommuner ska delfinansiera (50 procent) utvecklande insatser på besöksmål.

Medfinansiering har skett på ett antal besöksmål under 2018, bland annat på Landskrona citadell, Carlstens fästning i Kungälv och nya Älvsborgs fästning vid Göteborg.

Ett arbete har påbörjats med att ingå övergripande samverkansavtal med berörda regioner med syfte att regionala medel ska styras till besöksmål som SFV förvaltar. Till exempel har SFV ett samverkansavtal med Västra Götalandsregionen om myndighetens 18 besöksmål i regionen.

På nationell nivå ingår SFV i *Besöksnäringens myndighetsgrupp*, ett samarbete mellan 16 myndigheter och statliga bolag under ledning av Tillväxtverket. De övergripande målen för samarbetet är att bidra till att stärka svensk besöksnäringens internationella konkurrenskraft med utgångspunkt i en hållbar utveckling. Samverkan sker även med flera av landets lärosäten och yrkesskolor inom besöksnäring och kulturentreprenörskap i form av föreläsningar, projektarbeten och praktikplatser.

## Ytterligare exempel på arbetet med att utveckla besöksmål

Under året har SFV bland annat i samråd med hyresgäster genomfört ett flertal insatser för att stärka besöksmålens attraktivitet och konkurrenskraft samt vidareutvecklat arbetet med planering och prioritering av insatser. SFV driver ett långsiktigt och övergripande affärsutvecklingsarbete. Syftet är att kunna fokusera på de hållbara och effektiva insatser som genererar mest ökade intäkter, minskade kostnader och ökad medfinansiering till kulturfastigheternas bevarande, tillgänglighet och utveckling.

SFV har vidareutvecklat den interna besöksmålsdatabasen. Databasen ligger till grund för SFV:s bedömning om vilka besöksmål som besitter störst affärsmässig utvecklingspotential och uppdateras årligen.

Fler besöksräknare har installerats för att få mer tillförlitliga beslutsunderlag samt för att kunna följa besöksmålens utveckling över tid.

Myndigheten arbetar även med berättelser. Syftet med berättelserna är, förutom att bidra till kulturmiljömålen, att bättre kunna utveckla och affärsmässigt tillvarata varje besöksmåls unika historia. I förlängningen stärker detta besöksmålets attraktionskraft och ska därmed generera ökade intäkter, för mer information om *berättelser*, se sidan 17.

SFV har även genomfört internationellt erfarenhetsutbyte med bland annat National Trust for England, National Trust for Scotland samt Historic Environment in Scotland.

## Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar på ett serviceinriktat sätt

### Mål i regleringsbrev 2018

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

SFV har lokalhyresgäster, bostadshyresgäster, arrendatorer och virkesköpare som kunder. En förtroendefull och långsiktig samverkan med hyresgästerna är av stor vikt och en grund i SFV:s dagliga arbete som hyresvärd.

### Kundundersökningar

Hösten 2018 genomförde SFV en undersökning bland sina kunder där de fick svara på frågor om service, egenskaper hos fastigheten och hur de uppfattar SFV. Resultatet är ett bra verktyg för hur SFV kan arbeta vidare med kunddriven fastighetsförvaltning. Mätningen visar att man är nöjd med SFV som hyresvärd. Det genomsnittliga värdet för alla undersökningsgrupper för 2018 uppgick till 70,5 på en skala mellan 0 till 100. Resultatet för det genomsnittliga NKI-värdet är därför i stort sett oförändrat jämfört med 2015 (70).

Under 2019 kommer SFV arbeta vidare med resultatet från mätningarna genom att bland annat ta fram handlingsplaner och att vid hyresgästmöten samt andra dialogtillfällen återkoppla resultat och planerade åtgärder.

### Nöjd kund index (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>

Årets undersökning innehöll även serviceindex, det vill säga hur kunderna upplever mötet med myndigheten och om de får den felavhjälpande service de har efterfrågat. För lokalhyresgäster uppnådde SFV värdet 81,3. Genomsnittsvärdet för serviceindex för det 30-tal hyresvärdar som 2018 genomförde liknande kundundersökningar var 80,5, vilket innebär att SFV låg strax över genomsnittet.

### Anpassningar efter hyresgästens behov

Bland de största hyresgästerna återfinns museer, Regeringskansliet inklusive utrikesförvaltningen, Ståthållarämbetet, Fortifikationsverket, länsstyrelserna samt universitet och högskolor, alla med specifika och komplexa behov.

Anpassningar initieras utifrån hyresgästens behov men genomförs alltid i SFV:s regi och utifrån fastighetens förutsättningar. När hyresgästpassningar planeras ska flera aspekter beaktas för att uppnå en långsiktigt hållbar lösning utöver de marknadsmässiga villkoren. Många byggnader har genom åren anpassats för verksamheternas specifika behov. Ofta utförs hyresgästpassningar i samband med underhålls- och investeringsprojekt.

Under året har flera hyresgästpassningar genomförts, för de största, se tabellen nedan.

**SFV:s största hyresgästpassningar 2018 (mnkr)**

	Utfall 2018
Ombyggnad Carolina Rediviva Uppsala universitet	29
Ombyggnad kv Björnen, Stockholm	26
Ombyggnad kv Rosenbad, Stockholm	9
Renovering kv Johannes större, Stockholm	8

I tabellen nedan anges verksamhetsanknutna åtgärder som har utförts i fastigheter efter överenskommelse med hyresgäster. Kostnaden för hyresgästpassningar beror på omfattning och typ av åtgärder och vidarefaktureras alltid hyresgästerna.

**Hyresgästpassningar 2018**

Hyresgästpassningar (antal)	2018	2017	2016
Marknadshyresfastigheter	205	270	84
Kostnadshyresfastigheter	20	7	6
Bidragsfastigheter	6	3	4
Mark	0	0	0
Hyresgästpassningar (mnkr)	2018	2017	2016
Total kostnad	175	267	270

**Vakansgrad**

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. De åtgärder som utförs präglas av hänsyn till såväl byggnadens kulturhistoriska värden som till möjligheten att få ekonomisk avkastning.

De största ytvakanserna för marknadshyresfastigheter har under året varit följande:

- Residenset i Kristianstad**

Vakant sedan 2015-01-01. Fastigheten tomställdes tidigare för en eventuell försäljning som inte längre är aktuell. Ny hyresgäst finns, ombyggnadsprojekt planerat att genomföras under 2019–2020.

- Stumholmen Slup- och barkasskjul, Karlskrona**

Vakant sedan 2014-07-01. Fastigheten består till största del av förråd och diverse ytor som mest lämpar sig för uthyrning under sommarsäsongen.

- Lokaler i ambassaden Köpenhamn, Danmark**

Vakant sedan 2018-10-01. Lokaler står vakanta i avvaktan på regeringsbeslut för att få idka kommersiell verksamhet i de delar av fastigheten som inte nyttjas av ambassaden.

**Vakans marknadshyresfastigheter**

	2018	2017	2016
Ekonomisk vakans (tkr)	36 800	31 412	35 782
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,8	1,6	1,8
Vakant uthyrningsbar area (kvm)	48 197	44 945	51 703
Vakansgrad (%)	4,2	4,0	4,6

Den ekonomiska vakansgraden är högre under 2018 än tidigare år, till stor del beroende på outhyrda lokaler i Södra Bankohuset i Gamla stan, Stockholm där hela byggnaden på 3 600 kvm blev uthyrd från och med december 2018.

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

**Reducering av ytvakanser (kvm)**

	Utfall 2018
Södra Bankohuset, Gamla stan, Stockholm	3 600
Skeppsgossekasernen, Karlskrona	2 000

**Förvalta skog och mark**

**Mål i regleringsbrev 2018**

Myndigheten ska förvalta skogs- och markområden på ett för staten ekonomiskt och effektivt sätt och i tillämpliga delar bedriva ett ekonomiskt skogsbruk utifrån en ekologisk grundsyn.

Myndigheten ska verka för att leva upp till de skogspolitiska målen för produktion och miljö.

SFV:s skogs- och markförvaltning omfattar cirka 6,5 miljoner hektar och är med det landets areellt sett största markförvaltare. Inom stora områden i nordvästra Sverige ansvarar länsstyrelserna för viss del av förvaltningen.

**Skog**

Målsättningen är att förvalta statens skogar och marker hållbart samt eftersträva största möjliga samhällsnytta – både i dag och för framtida generationer. Det innebär att ta hänsyn till nyttan som skogen ger, såväl ekonomisk och naturvårdsmässig som social. Cirka 250 000 hektar av skogsmarken är klassad som produktionsskog där skogsbruk bedrivs.

SFV är certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC-C023815) och revision med kontroller i fält utförs årligen. FSC-standardens principer innebär att skogsbruket revideras utifrån bland annat: lagefterlevnad, urfolks rättigheter, skogsskötsel, planering, uppföljning, miljöhänsyn, underhåll av skogar med höga bevarandevärden, hänsyn till lokalsamhället och arbetarrättigheter. Årets FSC-revision hölls i Norrbotten med fältkontroller i Jokkmokks kommun. SFV fick en större avvikelser gällande uppföljning av åtgärder och två mindre avvikelser gällande innehållet i officiella webbkartor respektive bristande naturvårdshänsyn vid gallring. Avvikelserna har analyserats och åtgärder har vidtagits för att de inte ska upprepas.

Under sommaren drabbades Sverige av stora och svårsläckta skogsbränder. På SFV:s marker begränsades bränderna till cirka 160 hektar i Norrbottens län, främst på ytor i naturreservat där inget produktivt skogsbruk bedrivs. På grund av de extrema omständig-

heterna med ett flertal bränder på stora områden så tvingades SFV lägga stora resurser på både släckningsarbete och efterbevakning.

### Mark

Förutom skog förvaltar SFV cirka 6 700 hektar åkermark, cirka 2 800 hektar betesmark samt cirka 4 500 hektar övrig mark på lantbruks-egendomarna. SFV förvaltar lantbruksegendomar med stora kultur- och naturvärden i Götaland och Svealand samt cirka 1 700 öar och skär runt om Sveriges kust samt i Väneren, Vättern, Mälaren och Hjälmaren, så kallade kronoholmar. Lantbruksegendomarna utgörs främst av kungsgårdar, militära boställen och kronoegendomar med tillhörande jordbruks- och skogsmark. På uppdrag åt Fortifikationsverket förvaltar SFV även cirka 10 500 hektar åker- och betesmark som framför allt består av övningsområden och marker runt flygfält som Försvarsmakten behöver för sin verksamhet.

Under 2018 har SFV omförhandlat avtal och renoverat bland annat bostäder. Ett arbete pågår med att minska växtnäringssläckaget. Under 2018 har fem gårdar ingått i arbetet och sedan tidigare deltar tre andra gårdar. Jordbruksverket har beviljat medel för att utföra ett pilotprojekt 2018–2019 för att öka den biologiska mångfalden på tre gårdar. Pilotprojektet är påbörjat och gårdsbesök, för att gå igenom förutsättningarna, har genomförts.

I oktober 2018 brann höns huset på Landsberga kungsgård ner till grunden. Vad som orsakade branden är i dag okänt, men brandutredning pågår. SFV hoppas få ett svar från brandutredningen i början på 2019. Under hösten har SFV och Kammarkollegiet tagit fram principer för skadereglering inför projektering och genomförande av stom- och fasadarbeten efter branden i Kasern II på Skeppsholmen 2016.

### Vidare hänvisningar

För mer information om bidragen till de skogspolitiska målen för produktion och miljö, se sidan 20. För redovisning av de konkreta bidragen till de nationella miljö kvalitetsmålen kopplade till förvaltning av skog och mark under året, se sidan 19.

## Verka för de nationella miljö kvalitetsmålen

Mål i regleringsbrev 2018
Myndigheten ska verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås, främst målen om god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, storslagen fjällmiljö och levande skogar.
Nationellt miljö kvalitetsmål: God bebyggd miljö
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.
Nationellt miljö kvalitetsmål: Begränsad klimatpåverkan
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.

### Nationellt miljö kvalitetsmål: Storslagen fjällmiljö

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.

### Nationellt miljö kvalitetsmål: Levande skogar

Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljö värden och sociala värden värnas.

SFV:s verksamhet berörs av majoriteten av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen men ska utifrån regleringsbrevet främst verka för de fyra målen om god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, storslagen fjällmiljö och levande skogar.

### Miljö mål och hållbarhetspolicy

SFV:s miljö mål är integrerade i verksamhetsplanen och utgår från myndighetens miljö utredning och identifierade betydande miljö aspekter.

Miljö åtagandet i SFV:s hållbarhetspolicy beskriver myndighetens miljö ansvar och sammanfattas enligt följande: SFV minskar resurs-, klimat-, miljö- och hälsopåverkan genom att gynna biologisk mångfald, välja och hantera material utifrån ett livscykel perspektiv, förbättra inomhusmiljön samt minska energianvändningen, näringsläckaget och mängden föroreningar.

### Miljö ledning och miljö revision

Myndigheten rapporterar årligen enligt *Förordning (2009:907) om miljö ledning i statliga myndigheter*. SFV:s miljö ledningssystem är certifierat enligt ISO 14001:2015 och vid årets externa revision konstaterade revisorerna att ledningssystemet är fullt ut integrerat i den dagliga styrningen och är ett perspektiv bland flera andra i myndighetens beslutsprocesser. Miljö aspekter hanteras på ett utvecklat sätt och ledningssystemet har förmågan att hantera relevanta krav och uppnå förväntat resultat. Miljö engagemanget bedömdes som stort och kompetensen hög. Revisionen fann tre mindre avvikelser och fyra förbättringsmöjligheter.

### Vidare hänvisningar

För redovisning av årets bidrag till det nationella målet om god bebyggd miljö, se sidorna 17–18. För redovisning av årets bidrag till det nationella målet om storslagen fjällmiljö, se sidan 19. För redovisning av årets bidrag till det nationella målet om levande skogar, se sidan 19.

Myndighetens arbete med de nationella miljö kvalitetsmålen och de nationella kulturmiljö målen är nära sammankopplat eftersom kulturmiljö aspekter omnämns i 10 av de 16 miljö kvalitetsmålen. För insatser som syftar till att bevara, använda och utveckla kulturmiljöer, se sidorna 16–17.



Kvarteret Björnen | Foto: Anders Fredriksén

## Återrapportering av mål och uppdrag enligt regleringsbrevet

### Investeringar

#### Återrapportering av uppdrag i regleringsbrev 2018

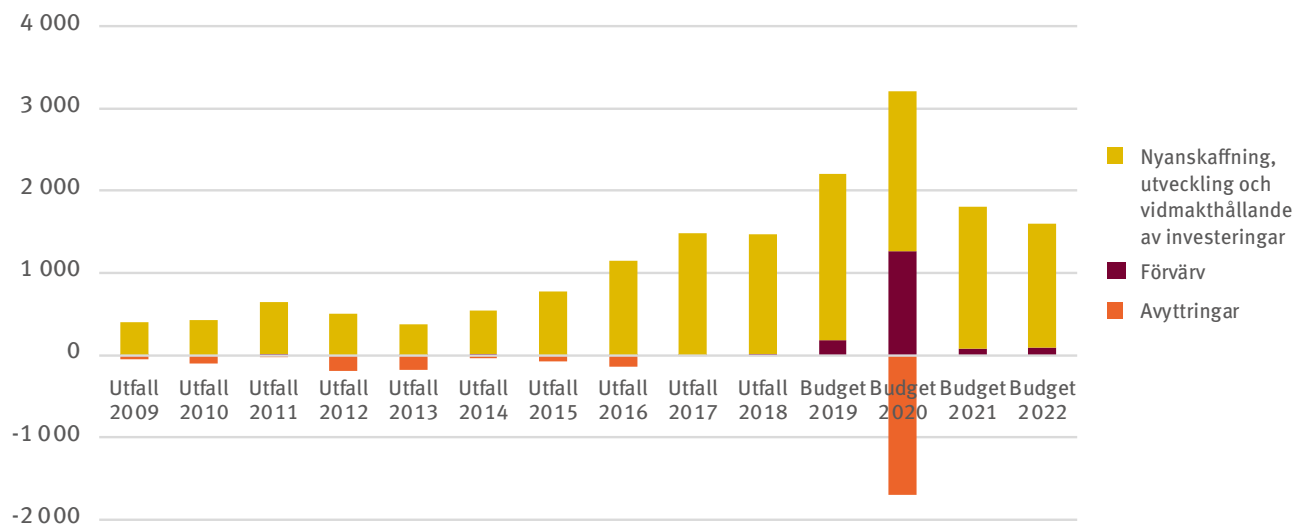
Uppföljningen av investeringsplanen ska göras i myndighetens årsredovisning. I årsredovisningen ska uppföljningen ske genom att utfall ställs mot budgeterade värden för 2018 (budgetproposition 2018/19:1) samt att jämförelse görs med utfallet för 2016 och 2017. Väsentliga avvikelser mellan budget och utfall samt väsentliga förändringar mellan åren ska kommenteras.

Som investering redovisas inköp, nybyggnationer, om- och tillbyggnader som inte klassas som underhåll enligt komponentredovisningsreglerna, se avsnittet *Redovisningsprinciper och begrepp* sidorna 47–49.

Nedanstående graf visar utförda och planerade förvärv, investeringar och avyttringar under perioden 2009–2022. Planerade investeringar och förvärv 2019–2022 framgår av SFV:s investeringsplan. Planerade förvärv och avyttringar 2020 avser främst köpoptionen för att förvärva kommanditbolaget Fysikhuset, Kattrumpstullen 1, Stockholm.

Under året har nyanskaffning, utveckling och vidmakthållande av

Förvärv, investeringar och avyttringar (mkr)





Nytt ambassadkansli i Mexiko City | Foto och montage: Hidemark & Stintzing Arkitekter

investeringar genomförts för 1 468 mnkr (1 876). Bland de större projekt som slutförts under året återfinns renoveringen av Nationalmuseum och ombyggnaden av kvarteret Björnen, båda i Stockholm. Några av de större byggprojekten presenteras i nedanstående tabell.

#### Större investeringsprojekt utfall (mnkr)

	2018	Totalt tom. 2018	Projektbudget*
Om- och tillbyggnad av kv Björnen, Stockholm	239	1 591	1 616
Renovering av kv Rosenbad, Stockholm	95	121	1 422
Renovering och ombyggnad av Nationalmuseum, Stockholm	87	976	889
Ombyggnad Carolina Rediviva, Uppsala	47	70	154
Renovering av kajer Skeppsholmen, Stockholm	34	58	115
Ny opera i Operan, Stockholm	33	70	3 000**
Ombyggnation Västra kanslikasernen kv Krubban, Stockholm	26	32	46
Ombyggnad Oslo residens, Norge	23	25	26
Ombyggnad Skeppsgossekasern, Karlskrona	23	2	23
Tillbyggnad ambassad Peking, Kina	19	31	122

\* Exklusive eventuella hyresgästanpassningar.

\*\* Sedan tidigare finns ett Regeringsbeslut på 2 000 mnkr. SFV har gjort en hemställan om ytterligare 1 000 mnkr varav 600 mnkr finansieras av Operan.

#### Avvikelse i investeringsplanens utfall jämfört med budget

Årets totala investeringsvolym är 344 mnkr lägre än budget. 42 mnkr av dessa förklaras av uteblivna eller försenade projekt som är mindre

än 20 mnkr. Resterande differens fördelas över respektive verksamhetsgren enligt nedan.

Utfallet för marknadshyresfastigheter är 285 mnkr lägre jämfört med budget. Förändringen beror till största del på framflyttning av projekt. Bland dessa projekt återfinns om- och tillbyggnation av ambassaden i Peking, Kina och förtätningen av Kungliga Konsthögskolan i Stockholm. Förseningar beror ofta på långa svarstider, till exempel vid lokala myndighetsbeslut i utlandet. Tidsutdräkten för myndighetens hemställan hos regering, för beslut som kräver regeringsbeslut, påverkar också genomförandeplaner. Per den 2018-12-31 ligger 16 ärenden hos regeringskansliet för beslut.

Bland de projekt som tillkommit sedan budgetpropositionen inom marknadshyresfastigheter återfinns två ombyggnationsprojekt av lägenheter i New York, USA och renoveringen av kvarteret Lejonet i Stockholm. Projektet ombyggnation av Ekonomisentrum i Lund har utgått tillsvidare till följd av hyresgästens ändrade prioriteringar.

Investeringsvolymen för kostnadshyresfastigheter och markfastigheter är 94 respektive 13 mnkr lägre än budget. Avvikelsen för kostnadshyresfastigheterna beror på senareläggningen av ombyggnationen av Botanhuset tillhörande Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm och att de tidiga skedena i projektet *Ny opera i Operan*, Stockholm försenats. För bidragsfastigheterna har investeringsvolymen ökat med 48 mnkr till följd av ett extra anslag från regeringen avseende renoveringen av fasader och säkerhetsåtgärder på Stockholms slott.

#### Avvikelse i investeringsplanens utfall 2018 jämfört med tidigare år

År 2018 har varit ett speciellt år volymmässigt för SFV:s projektverksamhet. Två större projekt, om- och tillbyggnad av kvarteret Björnen och renovering och ombyggnad av Nationalmuseum, har avslutats medan kommande stora projekt såsom renoveringen av kvarteret Rosenbad och kvarteret Lejonet, båda i Stockholm, inte har övergått i produktionsskede. Projekten kvarteret Björnen och Nationalmuseum var i full produktion under hela 2017 och 2016. Dessutom har som tidigare nämnts flertalet projektstarter försenats under 2018. Årets totala investeringsvolym är därför 409 mnkr lägre än för 2017 och 106 mnkr lägre än 2016.

Avvikelser i investeringsplanens utfall 2018 jämfört med tidigare år (mnkr)

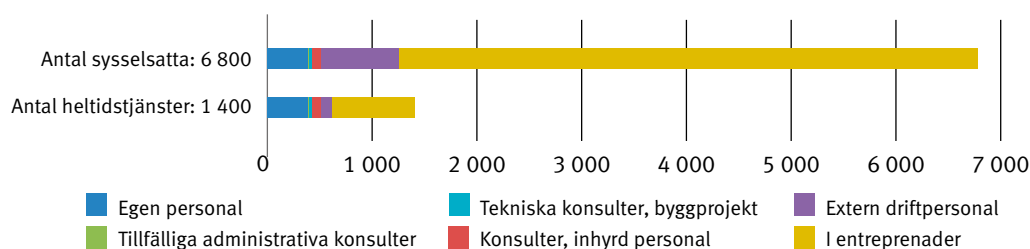
	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Budgetprop. 2018	Avvikelse mot budget
<b>Anskaffningar och utveckling av nya investeringar</b>					
Marknadshyresfastigheter	8	17	11	56	-45
Mark	7	4	1	15	-14
<b>Summa utgifter för anskaffning och utveckling av nya investeringar</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>71</b>	<b>-59</b>
<i>Varav investering av anläggningstillgångar</i>	<i>15</i>	<i>21</i>	<i>12</i>	<i>71</i>	<i>-59</i>
<b>Finansiering</b>					
Övrig kreditram (lån i Riksgäldskontoret)	15	21	12	71	-59
<b>Summa finansiering av anskaffning och utveckling</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>12</b>	<b>71</b>	<b>-59</b>
<b>Vidmakthållande av befintliga investeringar</b>					
Marknadshyresfastigheter	938	1 240	1 066	1 306	-240
Kostnadshyresfastigheter	442	427	161	255	-94
Bidragsfastigheter	142	151	191	143	48
Mark	36	37	37	36	1
<b>Summa utgifter för vidmakthållande</b>	<b>1 558</b>	<b>1 855</b>	<b>1 456</b>	<b>1 740</b>	<b>-285</b>
<i>Varav investering av anläggningstillgångar</i>	<i>1 134</i>	<i>1 456</i>	<i>1 049</i>	<i>1 291</i>	<i>-243</i>
<b>Finansiering</b>					
Anslag 1:10 Bidragsfastigheter	142	151	191	143	48
Övrig kreditram (lån i Riksgäldskontoret)	1 134	1 456	1 049	1 291	-243
Övrig finansiering	282	248	216	306	-90
<b>Summa finansiering av vidmakthållande</b>	<b>1 558</b>	<b>1 855</b>	<b>1 456</b>	<b>1 740</b>	<b>-285</b>
<b>Totala utgifter för nyanskaffning, utveckling och vidmakthållande av investeringar</b>	<b>1 573</b>	<b>1 876</b>	<b>1 468</b>	<b>1 811</b>	<b>-344</b>
<i>Totalt varav investering av anläggningstillgångar</i>	<i>1 149</i>	<i>1 477</i>	<i>1 061</i>	<i>1 362</i>	<i>-302</i>

Statens fastighetsverks samlade verksamhet

Nedanstående graf visar en estimering av antal totalt sysselsatta av SFV under 2018 samt estimerat antal heltidstjänster. Totalt uppskattas att SFV, genom sina projekt och övriga verksamheter, har bidragit till att cirka 6 800 personer sysselsattes under 2018.

De största andelarna; entreprenörer och tekniska konsulter, utgör 92 procent och hänförs till de projekt som bedrivs av SFV. Av antal heltidstjänster utgör SFV:s egen personal cirka 29 procent men endast cirka 6 procent av det totala antalet sysselsatta.

Antal sysselsatta och motsvarande antal heltidstjänster 2018



## Förvärv, överföring och avyttring av fastigheter

### Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2018

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

Under året har ingen försäljning över 20 000 000 kronor genomförts. En överföring av förvaltningsansvar har genomförts till Trafikverket avseende del av fastigheten Gällivare kronoöverlappsmark 2:1, Gällivare, för utökning av järnvägsfastighet. Marköverföringen har skett till ett bokfört värde om noll kronor.

## Bidrag till de nationella kulturmiljömålen

### Mål i regleringsbrev 2018

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

### Strategier för kulturmiljöarbetet med fokus på de nationella kulturmiljömålen

SFV och nio andra myndigheter har fått i uppdrag av regeringen att till den 31 oktober 2019 utarbeta vägledande strategier för myndigheternas arbete med kulturmiljöfrågor. En intern arbetsgrupp har tillsatts som ansvarar för frågan och som bland annat deltagit i de nätverksträffar som anordnats av Riksantikvarieämbetet. Arbetet med att integrera kulturmiljö i SFV:s processer pågår, för mer information om SFV:s processarbete (VSA), se sidan 30.

### Kunskap och kompetens för att bevara, använda och utveckla kulturmiljöerna

SFV arbetar med att ta fram vårdprogram för samtliga byggnader, parker och jordbruksegendomar som är klassificerade som statliga byggnadsminnen. Ett vårdprogram definierar kulturhistoriska värden och anger mål för SFV:s förvaltning. Vårdprogrammen ger grundkunskaper som innebär att SFV inte behöver bekosta flera mindre undersökningar inför start av byggprojekt. Vårdprogram används också i en mängd andra sammanhang, som underlag till remissvar i planärenden, för besöksmålsutveckling och olika kommunikationsinsatser. Under året har ett tiotal vårdprogram hanterats. Fem av dessa är färdigställda, varav två är beslutade.

SFV ansöker om tillstånd hos Riksantikvarieämbetet för åtgärder som strider mot skyddsbestämmelser för statliga byggnadsminnen. Myndigheten arbetar för att tillståndsansökningar ska vara väl framställda och en årlig kvalitetsgranskning genomförs av föregående års ansökningar för att löpande förbättra kvaliteten. Under året har samtliga ansökningar daterade 2017 analyserats. För 2018 har antalet ansökningar enbart räknats, analysen av dessa kommer att göras 2019. Ansökningshandlingarna för 2017 visar att kvalitetsförbättringar av särskilt formalia, till exempel ifyllande av diarienummer och underskrift av rätt person eller funktion på SFV, har skett sedan föregående år. Vissa förbättringsbehov kvarstår dock, främst avseende avsnitt som beskriver hur kulturhistoriska värden påverkas av föreslagna åtgärder.

### Tillståndsansökningar hos Riksantikvarieämbetet

	2018	2017*	2016*
Antal	240	155	253
Varav avslag	0	2	1

\* Siffrorna som rapporterades i årsredovisningen 2017 är inte desamma som rapporteras i år. Diskrepansen 2016 beror på att ett beslut kom in sent från Riksantikvarieämbetet och därför inte räknades med i sammanställningen som gjordes inför årsredovisningen 2016. 2017 rådde oklarhet om huruvida yttranden skulle räknas in eller inte men detta har nu klargjorts.

En kulturmiljöutbildning för medarbetare genomförs regelbundet. SFV har även, tillsammans med Riksantikvarieämbetet och länsstyrelsen i Stockholms län, anordnat ett seminarium om att bevara och tillgängliggöra fornlämningar.

### Världsarven bevaras för kommande generationer

SFV förvaltar fastigheter i 8 av de 15 svenska världsarven. Under 2018 har SFV även deltagit i flera möten anordnade av Riksantikvarieämbetet avseende framtagandet av en världsarvsstrategi. Omfattande insatser har gjorts på Birka Hovgården på Björkö i Ekerö kommun för att åtgärda det eftersatta underhållet och öka platsens attraktivitet. Under året anordnade SFV en tillfällig utställning i museibygnaden *Möt det okända Birka*.

SFV har även medverkat i ett internationellt projekt avseende världsarv initierat av EU och World Heritage Center. Projektets syfte är bland annat att göra europeiska världsarv mer tillgängliga och därför har webbplatsformen [www.visitworldheritage.com](http://www.visitworldheritage.com) tagits fram. Ett annat syfte är att öka antalet turister som kommer till EU, med tonvikt på hållbar turism. Projektet består av fyra teman och SFV tillsammans med Ståthållarämbetet medverkar genom världsarvet Drottningholm under temat *Royal Europe*. Ett projektmål är att utveckla tematiska transeuropeiska rutter i syfte att skapa unika kulturarvsupplevelser, med fokus på autenticitet, innovation och hållbarhet.

### Bevarande med helhetssyn på landskapet

Riksantikvarieämbetet ser för närvarande över skyddet av ett antal kulturhistoriskt värdefulla jordbruksfastigheter i SFV:s förvaltning. För detta ändamål tar SFV fram kunskapsunderlag som redogör för fastigheternas historik och kulturhistoriska värden. I arbetet lyfts betydelsen av en helhetssyn på dessa egendomar fram för att deras värden ska bevaras. Under året har arbete pågått med att ta fram underlag för kungsgårdarna Dalby i Lund, Bäckaskog i Kristianstad, Lilla och Stora kungsladugården utanför Nyköping, Tullgarn i Södertälje kommun och Kastellegården utanför Kungälv.

*Utredningen om bostadsbyggande på statens fastigheter (SOU 2017:71)* aktualiserar intressekonflikten mellan SFV:s uppdrag att förvalta jordbruksegendomar som ska vara bärkraftiga och kommunernas intresse av att köpa mark för bostadsändamål. Kungsgårdarnas värde ligger till stor del i att de är helhetsmiljöer bestående av byggnader, jord, skog och ibland vatten för fiske eller andra produktionsmöjligheter, varför en uppsplittring av dessa för att tillgodose behov av byggbar mark, kan minska både det kulturhistoriska värdet och möjligheterna att bedriva ett hållbart, bärkraftigt jordbruk. SFV har dock förståelse för grundfrågan, Sveriges kommuner behöver bygga fler bostäder för att klara samhällsutmaningar. Myndigheten medverkar i arbetet på orter där det finns mark som är lämplig för detta. I Uppsala, Kiruna, Vaxholm och Kristianstad avstår SFV från mark för olika angelägna samhällsbyggnadsprojekt.



## Tillgängliga fastigheter bidrar till ett inkluderande samhälle

Myndigheten strävar efter att alla ska ha möjlighet att besöka de fastigheter SFV förvaltar, fysiskt och/eller digitalt. Planering av tillgänglighetsarbete sker i dialog med hyresgäster avseende önskemål och möjliga prioriteringar. För att säkerställa att de övergripande målen för tillgänglighet efterlevs vid pågående om- och nybyggnadsprojekt granskas handlingarna av specialister vid olika skeden. Under året har SFV arbetat vidare med handlingsplaner för tillgänglighetsarbetet och det pågår även ett arbete med att ta fram nya riktlinjer för tillgänglighetsarbetet. Uppföljning av tidigare tillgänglighetsinventeringar har även gjorts i flera fastigheter bland annat Kronobageriet, Kungliga biblioteket och Artillerigården, alla i Stockholm.

SFV har under året genomfört ett flertal mindre åtgärder för att förbättra den fysiska tillgängligheten, exempelvis trapppräcken vid Nyköpings residens, dörröppningsautomatik och kontrastmarkeringar på golven i Skeppsgossekasernen i Karlskrona, kontrastmarkeringar i Södra Bankohuset och i Thaliahuset, Dramaten, båda i Stockholm.

Vid Svenska institutet i Paris, Frankrike och vid residenset i Bryssel, Belgien, har tillgängligheten till byggnaderna förbättrats genom åtgärder i marken. Dessa byggnader har även försetts med tillgängliga WC.

Tillgängligheten till vissa marker har förbättrats genom cykel- och vandringsleder samt förbättrade visualiseringar av promenader på flera håll, bland annat vid Kalmar slott och Drottningholms slott, Ekerö.

Under året har SFV deltagit aktivt i redaktionskommittén för publikationen *Tillgängliga kulturhistoriska byggnader och miljöer* som tagits fram av *Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltares nätverk för arkitektur och kulturmiljö*. Publikationen finns digitalt och i tryckt form och riktar sig till alla som arbetar med tillgänglighetsanpassningar i kulturhistoriska byggnader och miljöer.

### Kulturmiljön för bildning och upplevelse

På SFV pågår ett långsiktigt arbete med att lyfta fram *berättelser* om kulturmiljöerna, om deras historia, de människor som format platserna och deras roll i samhället. *Berättelserna* ska bidra till bildning, upplevelser och i förlängningen till ett inkluderande samhälle. Under året har SFV genomfört ett pilotprojekt på Lövestabruk i Tierp där berättelser om platsen har fått utgöra grunden för en konceptutveckling av besöksmålet. Syftet är, förutom att bidra till kulturmiljömålen, att stärka besöksmålets attraktionskraft och därmed kunna öka intäkterna.

### Kommunikationsinsatser som bidrar till de nationella kulturmiljömålen

Med olika kommunikationsinsatser tillgängliggör SFV verksamheten och de fastigheter myndigheten förvaltar. Den intresserade når SFV:s fastigheter både på plats och digitalt.

Under året har SFV haft höga engagemangssiffror och ökat antalet följare på Instagram, Facebook och LinkedIn. På Instagram ökade antalet följare under året till cirka 5 600 vilket är en ökning med cirka 1 750 följare. SFV har producerat fem teckentolkade sidor på [www.sfv.se](http://www.sfv.se), totalt finns nu 17 sidor. Myndigheten har även medverkat i Unescos internationella webbplats för världsarv, [www.visitworldheritage.com](http://www.visitworldheritage.com), som innehåller cirka 1 300 sidor och 34 platser.

Via pressmeddelanden har SFV bland annat berättat om kvarteret Björnen, invigningen på Djurgården av minnesvården efter flodvågskatastrofen 2004, solcellspanelerna på Stockholms slott och renoveringen

av Nationalmuseum, alla i Stockholm, samt införandet av en ansvarskod för leverantörer. Myndigheten har också producerat fyra nummer av tidningen Kulturvärden.

SFV har tagit fram eller uppdaterat skyltar vid bland annat för Glimmingehus i Simrishamn, Lovö naturreservat på Ekerö, Trönö gamla kyrka i Söderhamn, Gamla Uppsala och Landskrona citadell. Vid Drottningholms slott, Ekerö, har myndigheten skapat en ny informationsplats för pågående projekt med översättning till engelska, franska och mandarin.

Allmänheten har bjudits in att besöka Södra Bankohuset under *Kulturnatt Stockholm*, ombyggnationen av Carolina Rediviva under *Kulturnatten Uppsala* samt *Öppet slott* i Halmstad.

## Bidrag till de nationella miljö kvalitetsmålen

### Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska redovisa hur den har bidragit till att uppfylla de nationella miljö kvalitetsmålen, främst målen om god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, storslagen fjällmiljö och levande skogar.

### Nationellt miljö kvalitetsmål – God bebyggd miljö Miljöstyrning

Alla nybyggnads- och ombyggnadsprojekt av större omfattning ska certifieras enligt miljöklassificeringssystemet *Miljöbyggnad*.

I alla bygg- och underhållsprojekt (för certifierade projekt ska tillämpliga delar följas) tillämpas anvisningarna för *Miljöstyrning i byggprojekt*, *Energi* samt *Livscykelkostnad (LCC)*. Under året har *projekteringsanvisningen för LCC* kompletterats med en beräknings-snurra för att säkerställa att LCC-kalkyler utförts på ett korrekt och jämförbart sätt. *Projekteringsanvisning Energi* har genomgått en omfattande uppdatering. Krav på att använda projekteringsanvisningen *Miljöstyrning i byggprojekt* samt *Byggsvarubedömningen (BVB)* ingår nu i projektstyrningens checklista.

Myndigheten strävar efter att använda produkter som är bedömda och av bästa miljöval enligt kriterierna i BVB eller motsvarande. Några fastighetsområden följer upp användningen av BVB vid projektavstämningsmöten och har överfört sina kemikalielistor till digitalt format i BVB. Utbildning i hållbarhet, miljö och BVB för ramavtalade entreprenörer har genomförts på flera fastighetsområden. I större projekt där extern miljösamordnare anlitas fungerar användningen av *Miljöstyrning i byggprojekt* och användningen av BVB bra vid val av material och kemikalier.

### Nationalmuseum

Ombyggnationen av Nationalmuseum, Stockholm, som avslutades under 2018 hade visionen att bli ett museum med höga miljöambitioner (ett så kallat *grönt museum*). För att definiera miljöambitioner upprättades ett miljöprogram med mål och krav. Målen och kraven har säkerställts och utvecklats under hela byggprocessen. Resultatet kan sammanfattas i följande genomförda åtgärder: avancerad teknik övervakar och reglerar temperatur, ljus och luftfuktighet. Konstruktionen har anpassats för att klara havsnivåhöjningar ur ett 100-års perspektiv. Kemikalier och byggvaror har bedömts ur miljö- och hälsopåverkan enligt kriterierna i *Byggsvarubedömningen (BVB)*. Ett

lokalt omhändertagande av dagvatten har anlagts bakom museet för att minska metallbelastningen i Saltsjön. För att öka användningen av förnybar energi och möjliggöra en energieffektiv byggnad har sjökyla installerats och höga energikrav ställts. Klimatzonernas indelning möjliggör energibesparingar eftersom ventilationen kan anpassas till olika utställningsföremåls klimatkrav. Det är för tidigt för att utvärdera en del indikatorer, till exempel energianvändning, men i sin helhet kan Nationalmuseum idag beskrivas som ett *grönt museum*.

### Kvarteret Björnen

En hög miljöprestanda har säkerställts i ombyggnationen av kvarteret Björnen. Projektets miljöprogram inkluderar bland annat certifieringssystemet *Miljöbyggnads* krav, ambition silvernivå. Stor vikt har lagts vid att få en energieffektiv byggnad. Framöver kommer solceller att installeras vilket kommer att ge egenproducerad förnybar energi. Byggvaror har valts med hänsyn till miljö och hälsa enligt kriterierna i *Byggvarubedömningen*. På taket finns det ytor med sedumväxter som kan bidra till biologisk mångfald och en bättre avrinningshantering. Genom att plantera vegetation på taket kan vattnet tas upp av växtligheten och avdunstar tillbaka till atmosfären. Växtligheten bidrar också till en fördröjning av regnvattnets flöde och minskar därmed trycket på stadens dagvattensystem. I Adelcrantzska palatset har kulturmiljö och historia varit särskilt viktigt att beakta för att varsamt behålla och lyfta fram den unika inredningen.

### Inomhusmiljö

SFV arbetar för att begränsa hälsostörande emissioner i inomhusmiljön. Inomhusmiljö kan definieras som luftkvalité, termiskt inomhusklimat, buller, ljus och magnetiska fält. Både utomlands och i Sverige pågår flera projekt med åtgärder för förbättring av inomhusmiljön. Till exempel har en hyresgäst Anpassning utförts i Stenbockska palatset, Stockholm, där man har utökat antalet kontorsarbetsplatser. Före ombyggnationen blev det mycket varmt inomhus på sommaren. Genom att installera nya isolerglasrutor, variabelt flöde på till- och frånluft i stora rum, nya radiatorer, utvändiga markiser samt fjärrkyla till befintligt luftbehandlingsaggregat klarar man nu att hålla ett bra inomhusklimat på sommaren. Klimatet har även blivit bättre på vintern tack vare isolerglasrutorna samt justerad möblering. De tekniska installationerna har kunnat hållas dolda eftersom befintliga murade kanaler i väggarna har använts till ventilation och på så sätt har påverkan på de kulturhistoriska värdena begränsats.

### Markföroreningar

SFV ska i rimlig omfattning kartlägga markföroreningar och redovisa vidtagna åtgärder. Framtagande av en strategi och handlingsplan för förorenad mark har skjutits framåt i tiden på grund av resursbrist men kommer att prioriteras när resurser är tillsatta.

SFV samarbetar med Sveriges geologiska undersökning (SGU) som har ett regeringsuppdrag att sanera statlig mark. Under 2018 har provtagningar utförts men inga saneringar har varit aktuella. Arbetet fortsätter under 2019. SFV har under 2018 fått regeringens uppdrag att förvärva fastigheten Blaiken 2:6, en gruva i Sorsele, för att underlätta återställningsarbeten. Processen för att förbereda inköp har inletts.

På Svartsjö, Ekerö kommun och Landsberga, Enköpings kommun, har SFV utfört marksaneringar efter två bränder. Samverkan sker

med arrendatorer för att minska mängden och spridningen av farliga ämnen på jordbruksmarkerna.

Markinventeringar har även utförts i pågående projekt som till exempel renovering av kajer och dykdalber på Skeppsholmen respektive Överkommisariens trappa på Riddarholmen, båda i Stockholm. Under 2018 har det installerats specialfilter för olja och tungmetaller på Riddarholmen i samband med projekt för Södra Riddarholmshamnen samt Överkommisariens trappa.

### Nationellt miljö kvalitetsmål – Begränsad klimatpåverkan

Myndigheten har under 2018 minskat sin energianvändning av totalt köpt energi med 1 procent i jämförelse med 2017 års energianvändning. Inget nytt energimål för SFV är satt, arbete med att ta fram ett nytt energimål pågår.

#### Totalt köpt energi\*

		Inrikes	Utrikes	Total
2018	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	125	224	131
	GWh	205	26	231
2017	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	126	226	133
	GWh	208	26	234

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

Under 2018 har ett antal projekt genomförts, bland annat har kvarteret Björnen tagits i drift efter ombyggnad, där beräknas energianvändningen minska från 80 kWh/m<sup>2</sup> år till 48 kWh/m<sup>2</sup> år.

På Skeppsholmen, Riddarholmen och Gamla stan i Stockholm har extra fokus lagts på driftoptimering av de tekniska systemen, vilket inneburit en minskad energianvändning med 2,5 GWh.

#### Uppdrag att minska energianvändningen i de byggnader som myndigheten förvaltar

Regeringen uppdrar åt SFV att genomföra åtgärder som till och med den 31 december 2020 minskar energianvändningen med sammanlagt 9 600 MWh i de byggnader som myndigheten förvaltar.

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

#### Energianvändning – specifik energi\*

		Inrikes**
2018	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	102
	GWh	168
	kkv (A-temp)	1642
2013	kWh/m <sup>2</sup> (A-temp)	105
	GWh	173
	kkv (A-temp)	1642

\* Specifik energi enligt Boverkets regler. Hyresgästers verksamhets- och hushållsenergi ingår inte i denna rapportering. Utöver uppgifter för 2018 redovisas även referensåret 2013.

\*\* SFV följer samma redovisningsprinciper 2018 som vid startåret 2014, dvs redovisningen omfattar fastigheter i Sverige.

SFV rapporterar för 2018 en minskad specifik energianvändning med 5 GWh jämfört med 2013 års värden. SFV bedömer att besparingen

sannolikt är större än rapporterade 5 GWh, då den totalt köpta energin sedan 2013 minskat med 16 GWh. Uppföljning av energianvändningen för den totalt köpta energin bedöms vara mer kvalitetssäkrad än den för specifik energi. Uppföljningen av specifik energi är för myndigheten komplex då delar av rapporteringen för SFV bygger på schablonvärden. En orsak till att den specifika energianvändningen ökar är den varma sommaren som inneburit en avsevärt större användning av kyla. Kylanvändning har inte normalårskorrigerats. Ett haveri på en större värmepump har också medfört en ökad energianvändning med 0,5 GWh.

Under 2018 har en utbildning i SFV:s energiuppföljningssystem genomförts på tio fastighetsområden och under början av 2019 genomförs utbildningen för ytterligare två fastighetsområden. Utbildningens syfte är att öka fastighetsområdenas kunskaper om systemet samt energirapporteringen och med det förbättra energiuppföljningen.

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



### Nationellt miljö kvalitetsmål – Storslagen fjällmiljö

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

I Västerbotten har länsstyrelsen tagit beslut om sju fjällnära skogsreservat om totalt 42 000 hektar på statens mark. Reservaten utgörs av både gamla Domänreservat, utvidgningar av tidigare naturreservat

och helt nya reservat. Flertalet ingår i en överenskommelse med Naturvårdsverket från 2010 och gäller områdena med *Statliga naturskogar och urskogsartade skogar (SNUS)*.

SFV förvaltar tre statliga byggnadsminnen i Västerbottens län: i Åkernäs, Dainanäs och Örnbo. Slätter 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

SFV arbetar för att minska skogs- och jordbrukets negativa inverkan på den biologiska mångfalden och är den markförvaltare med mest skyddad skog i landet. 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 skogsbetes.

#### Naturvårdande skötsel 2018

Typ av naturvårdande skötsel	Södra Sverige* (ha)	Norra Sverige* (ha)
Iordningställande av skogsbeten	50	0
Avverkning inför naturvårdsbränning	0	12
Frihuggning av ek	21	0
Landskapsvårdande huggningar	0	9
Övrigt (naturvårdsbränning, skapande av död ved, skapande av lövdominerade skogar)	14	9

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

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 utfördes 115 hektar naturvårdande skötsel, framför allt frihuggning av äldre lövträd, skapande av död ved och iordningställande av skogsbeten.

Som en del av kvalitetssäkringen av skogliga register har förnyade naturvärdesinventeringar utförts i bland annat Norrbottens län. Naturvärdesinventeringarna har anlitats för att inventera drygt 2 000 hektar under året. Som ett resultat av detta arbete, i kombination med den löpande hänsynsplanering som görs i samband med den ordinarie skogliga planeringen, har ytterligare cirka 2 000 hektar skog med höga naturvärden frivilligt avsatts för naturvårdande skötsel under året.

## Bidrag till de skogspolitiska målen

Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018
Myndigheten ska redovisa hur den har bidragit till att uppfylla de skogspolitiska målen för produktion och miljö.
De skogspolitiska målen för produktion och miljö
<b>Produktionsmål</b> - Produktionsmålet innebär att skogen och skogsmarken ska utnyttjas effektivt och ansvarsfullt så att de ger en uthålligt god avkastning. Skogsproduktionens inriktning ska ge handlingsfrihet i fråga om användningen av vad skogen producerar.
<b>Miljömål</b> - Miljömålet innebär att skogsmarkens naturgivna produktionsförmåga ska bevaras. En biologisk mångfald och genetisk variation ska säkras. Skogen ska brukas så att växt- och djurarter som naturligt hör hemma där ska ges förutsättningar att fortleva i livskraftiga bestånd. Hotade arter och ekosystem ska skyddas. Skogens kulturmiljövärden samt dess estetiska och sociala värden ska värnas.

Att leva upp till de skogspolitiska målen innebär en avvägning mellan virkesproduktion och miljöhänsyn. Utgångspunkten för SFV:s skogliga planering 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. 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. Myndigheten 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

Typ av skogsvård södra Sverige, hektar (ha)		2018	2017	2016
Hyggesrensning	Ha	0	0	0
	Pris per ha	0	0	0
Markberedning	Ha	48	15	34
	Pris per ha	2 745	1 952	3 749
Plantering	Ha	46	15	30
	Pris per ha	11 432	9 873	13 485
Röjning	Ha	87	70	301
	Pris per ha	4 141	3 252	3 260
Total skogsvård	Ha	181	99	365
	Pris per ha	5 633	4 037	4 146
Typ av skogsvård norra Sverige, hektar (ha)		2018	2017	2016
Hyggesrensning	Ha	110	204	442
	Pris per ha	8 890	6 792	4 814
Markberedning	Ha	494	372	623
	Pris per ha	2 059	1 989	1 920
Plantering	Ha	526	383	680
	Pris per ha	4 862	5 022	5 435
Röjning	Ha	1 475	425	2 646
	Pris per ha	2 715	1 873	1 807
Total skogsvård	Ha	2 605	1 385	4 391
	Pris per ha	3 285	3 500	2 688

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

SFV har ett mål om att misslyckade föryngringar, huvuddelen anlagda mellan 1960 och 1990, ska identifieras och åtgärdas för att få upp växtlig skog. I år har 100 (159) hektar återbeskogats i Norrbotten.

Årligen görs en kvalitetskontroll av utförda åtgärder som sammanställs i ett så kallat grönt bokslut. Årets inventeringar avsåg åtgärder utförda under 2017. Resultaten av inventeringar visar fortsatt goda

resultat vad gäller natur- och kulturhänsyn där samtliga åtgärds-typer nådde uppsatta mål. Målen för skogsproduktion nåddes för två av fem åtgärds-typer. Det är en försämring från tidigare år och en handlingsplan tas fram för att höja kvaliteten där behov finns. Till viss del har resultatet påverkats av stora snömängder i slutet av 2017 samt inventeringstidpunkt för plantering.

## Bidrag till samverkan mellan skogsbruk och rennärning

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska redovisa hur den har bidragit till att uppfylla främjandet av samverkan mellan skogsbruk och rennärning.

SFV har i enlighet med lag och certifiering alltid samråd med berörda samebyar inför slutavverkningar, markberedning och anläggning av skogsbilväg. Utöver vad lag och certifiering kräver samråder myndigheten normalt även om gallring och blädning i äldre skog samt i vissa fall även röjning. Under året har SFV haft samråd med rennärningen om sammanlagt 1 436 hektar (50 objekt). Samråden har resulterat i överenskommelser om att skjuta på avverkningen på 450 hektar (17 objekt). 278 m<sup>3</sup>fub fritt virke lämnats ut till renskötare.

Under 2018 har SFV arbetat med en strategi för avveckling av planterad contortatall inom rennärningens åretruntområde och ett antal områden har avverkats för att utvärdera drivningsmetoder och ekonomi. Främsta skälet till avvecklingen är att främja rennärningen som starkt missgynnas av dessa planteringar.

### Utlämnad volym fritt virke till renskötare (m<sup>3</sup>fub)

	2018	2017	2016
	278	190	460

## Arbete för att minska koldioxidutsläpp från resor och transporter

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska särskilt redovisa hur den arbetar med att minska koldioxidutsläppen från resor och transporter.

Myndighetens medarbetare ska alltid ta hänsyn till miljön i samband med planering av tjänsteresor. Färdsättet vid tjänsteresor ska anpassas till uppdragets karaktär och resenärens behov av flexibilitet med beaktande av kostnadseffektivitet och miljöhänsyn. Tåg ska i första hand användas vid inrikesresor och flyg ska endast användas i undantagsfall.

Myndigheten använder Skype för distansmöten vilket har ersatt vissa resor. Mellan första juli till sista december genomfördes cirka 1 900 Skype-möten.

Årliga utsläpp från flygresor påverkas av var i världen underhålls- och byggarbeten pågår och hur omfattande de är. SFV förvaltar fastigheter i cirka 60 länder och för att minimera antalet flygresor samordnas så många arbetsuppgifter och möten som möjligt vid varje resetillfälle. I möjligaste mån nyttjas även mellanlandningar vid långflygningar för att även utföra arbetsuppgifter på dessa destinationer. Nytt för 2018 är att SFV börjat samla in statistik på koldioxidutsläpp från godstransporter av material till fastigheter i utlandet.

## Bidrag till Agenda 2030

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska redogöra för hur den arbetar och fortsatt avser arbeta för att målen och delmålen i Agenda 2030 ska kunna uppnås.

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

### Ramar och fokusområden för hållbarhetsarbetet

SFV:s verksamhetsstrategi 2018–2022 konkretiserar vad en hållbar förvaltning innebär; att miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter vägs in på ett systematiskt sätt i beslutsfattande och agerande. Genom att hållbart förvalta ska en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås.

Som en del i arbetet med att förankra och utveckla arbetet med Agenda 2030 har en intern workshop med ett 90-tal medarbetare genomförts. Syftet var bland annat att diskutera vilka mål SFV bör prioritera för att på bästa sätt bidra till Agenda 2030. Resultatet blev ett viktigt underlag för den framtida strategiska inriktningen avseende hållbarhetsarbetet.

SFV har under 2018 fortsatt att prioritera arbetet med:

**Mål 16 Fredliga och inkluderande samhällen**, särskilt delmål 16.6 *Bygga upp effektiva och transparenta institutioner med ansvarsutkrävande på alla nivåer*. SFV har under året fortsatt med att prioritera arbetet med målet genom förändrings- och förbättringsarbetet SFV 2022.

**Mål 17 Stärka genomförande och partnerskapet för en hållbar utveckling**. En del i det arbetet är också att bygga en organisation som på bästa sätt samverkar med de många tusen konsulter och entreprenörer som deltar i myndighetens uppdrag att hållbart förvalta fastigheter.

Det förändrings- och förbättringsarbete som pågår för att bland annat stärka förvaltningskulturen, organisationen och leverantörssamverkan skapar goda förutsättningar för arbetet med att bidra till andra mål inom Agenda 2030 som myndigheten har stor inverkan på:

**Mål 11 Hållbara städer och samhällen**. SFV:s huvuduppdrag är att bidra till ett hållbart byggande och förvaltning samt att bevara kulturmiljö- och naturmiljövärden.

**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 hållbart skogsbruk.

**Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion**. SFV är del av bygg- och fastighetsbranschen och har en betydande möjlighet att påverka utvecklingen via myndighetens upphandlingsmetoder.

**Mål 13 Bekämpa klimatförändringen** och mål 7 *Hållbar energi för alla*. SFV arbetar på många sätt med klimatfrågan, både genom att minska verksamhetens energianvändning samt genom att bedriva skogsbruk som skapar klimatnytta, det vill säga skogens förmåga att motverka ökningen av koldioxid i atmosfären.

**Mål 3 Hälsa och välbefinnande**. Genom att fortsätta tillgängliggöra de besöksmål, skogar och parker som SFV förvaltar kan myndigheten bidra till hälsa och välbefinnande.

## Samarbeten och erfarenhetsutbyten

SFV ingår i nätverket *Svenska myndigheter i samverkan för Agenda 2030*. Nätverkets syfte är att myndigheter ska samverka för en hållbar utveckling, bland annat via kontinuerliga möten för erfarenhetsutbyte.

SFV och SFV:s hyresgäster har tillsammans med andra fastighetsägare och hyresgäster deltagit i ett forskningsprojekt med Mälardalens högskola för att utveckla förslag på nyckeltal för hållbara fastigheter, *KPI 2030*.



### Ansvarskod för leverantörer

SFV arbetar på ett strukturerat sätt för en hållbar utveckling i hela organisationen tillsammans med myndighetens intressenter. Myndigheten vill vara tydlig med krav och värderingar inom viktiga områden, bygga ömsesidigt förtroende och föra konstruktiva dialoger. Som ett led i arbetet har SFV arbetat fram en ansvarskod för leverantörer, inklusive konsulter och entreprenörer som arbetar på uppdrag av SFV. Koden innehåller bland annat krav på affäretik, miljö och arbetsvillkor och bygger på den statliga värdegrunden samt konventioner och deklARATIONER om mänskliga rättigheter, arbetstagares rättigheter, antikorrupktion och miljö.

Från och med den 1 januari 2019 ingår ansvarskoden som avtalsvillkor i alla annonserade upphandlingar. Samtliga leverantörer förväntas respektera koden och tillsammans med SFV föra en dialog om utmaningar och möjligheter. SFV ställer inte bara krav på sina leverantörer, även den egna verksamheten ska leva upp till innehållet i ansvarskoden. Att införa och implementera ansvarskoden för leverantörer är en del i arbetet med att bidra till Agenda 2030 och att konkretisera SFV:s hållbarhetspolicy.

### Det fortsatta arbetet

Intressentdialoger och uppdatering av väsentlighetsanalysen kommer att genomföras under 2019. Syftet är att säkerställa att hållbarhetsarbetet utvecklas i linje med viktiga intressenters förväntningar och att SFV arbetar strategiskt med fokus på rätt frågor som även bidrar till Agenda 2030.

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. Myndigheten planerar därför att ta fram en utökad hållbarhetsrapportering utifrån intressentdialoger och väsentlighetsanalysen.

Under 2019 är arbetet för att uppfylla kraven i den nya Förordningen (2018:1428) om myndigheters klimatanpassningsarbete i fokus. Kraven innebär bland annat att SFV ska ta fram en klimat- och sårbarhetsanalys, mål och handlingsplan. Arbetet ska redovisas årligen.

## God förvaltningskultur

### Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2018

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

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.

Mot slutet av år 2016 uppdagades misstankar om oegentligheter inom SFV. Händelsen fick konsekvenser för hela myndigheten och förtroendet för SFV påverkades. Från bland annat Riksrevisionen och i Statskontorets rapport *Statens fastighetsverks arbete med en god förvaltningskultur (2017:12)* konstaterades att brister inom SFV hade bidragit till att göra myndigheten sårbar. Enligt Statskontoret, men också enligt myndighetens egen bedömning, är de mest angelägna områdena att komma till rätta med följande: medarbetarnas bristande förtroende för ledningen, otydligheten i organisationens styrning, brist på intern kontroll och uppföljning samt brist på god statlig förvaltningskultur. En omorganisation år 2015 bedömdes ha bidragit till otydlighet i organisationen vad gäller ansvar och befogenheter.

Mot denna bakgrund har myndigheten 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. Av verksamhetsstrategin framgår bland annat följande: Samtidigt som SFV fortsätter arbeta med sitt viktiga huvuduppdrag, behöver förändringar ske både för att utveckla SFV som myndighet och för att agera på den kritik som myndigheten fick 2017, bland annat att SFV ska förändra och stärka förvaltningskulturen, skapa tydlighet och bygga en ny tillit inom myndigheten samt vinna tillbaka omvärldens förtroende.

Den statliga värdegrunden ska ligga till grund för myndighetens agerande och vara känd hos alla medarbetare. Arbetsplatsen ska präglas av tydlig roll- och ansvarsfördelning och ha ett involverande arbetssätt. Styrningen ska vara tydlig så att det är lätt att göra rätt. Myndighetens samlade kompetens ska utnyttjas för ett kvalitets-säkrat beslutsfattande genom en utvecklad gemensam beredning. Chefer ska vara goda arbetsgivarföreträdare och tid ska avsättas för samtal om förvaltningskultur.

Myndighetens samlade strategi för detta arbete kallas *SFV 2022*. Alla medarbetare är involverade och arbetet har hittills resulterat i en stor mängd konkreta förslag och 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 mellan ledning och medarbetare. All personal har involverats i dialogmöten om hur myndigheten ska kunna fungera bättre. Samtliga dialoger har dokumenterats och publicerats på intranätet. Arbetet har resulterat i förslag på åtgärder som handlar om struktur och arbetssätt, styrning och uppföljning, ledarskap, kommunikation och den goda arbetsplatsen. En förändringskarta som sträcker sig över de kommande åren har utformats.

Under dialogmötena och genom workshops framkom att organisationen upplevdes som otydlig och inte speglade verksamhetens uppdrag och inte heller var balanserad i sin struktur mellan olika avdelningar och mellan kärn- och stödverksamheter. En tydligare och starkare organisation ansågs vara en förutsättning för att på bästa sätt genomföra andra nödvändiga förändringar som framkommit genom arbetet med *SFV 2022*. De viktigaste åtgärderna var en justering av organisationen, uppdatering av arbets- och delegationsordningen, utveckling av tydliga beredningsrutiner och förenkling av arbetssätten så att det blir lätt att göra rätt. Prioriterat var också en översyn av systemstöden, bland annat genom att konsolidera system och minska antalet samt att utveckla en ny och modern introduktion till nyanställda, konsulter och entreprenörer.

En ny organisation av myndigheten har beslutats och genomförts. Arbetet fortsätter nu med att klargöra roller, funktioner och gränssnitt med mera i syfte att skapa en organisation som ger förutsättningar för en väl fungerande styrning och intern kontroll för hela verksamheten. Organisationen ska vara hållbar över tid och samtidigt flexibel samt spegla verksamhetens olika uppdrag.

Organisationsjusteringen har beretts i en transparent process och möjlighet till delaktighet har säkerställts bland annat genom workshops, öppna frågestunder och Skype-möten med GD, publicering av material på intranätet, chefsmöten, MBL-möten och enhetsmöten. Rekrytering av en rättschef för en nybildad funktion, Ledningsstöd, med ansvar för rätts- och säkerhetsfrågor samt GD-kansli har genomförts under 2018.

En ny arbetsordning har tagits fram, delegationsordningen har uppdaterats och arbetsmiljödelegationer har beslutats. Även flertalet andra styrande dokument, såsom riktlinjer och rutiner, har setts över eller utvecklats där det saknats sådana.

Satsningar för att stärka ledarskapet inom myndigheten har utökats och systematiserats, bland annat avseende frekvensen för chefsmöten.

### Uppföljning av arbetet

I början av 2018 genomfördes en så kallad temperaturmätning. Syftet var att få en nulägesbeskrivning av hur väl medarbetarna känner till den statliga värdegrunden samt hur de upplever arbetet med god förvaltningskultur vid myndigheten. Svarefrekvensen var 84 procent. 84 procent av de svarande känner till och förstår innebörden av den statliga värdegrunden. 85 procent svarade att de fått utbildning alternativt information om den statliga värdegrunden. 29 procent instämde helt och 37 procent instämde delvis i att SFV tillhandahåller ett bra stöd för myndighetens upphandlade konsulter för att de ska kunna leva upp till den statliga värdegrunden. Resultatet omhändertas i det fortsatta förändrings- och förbättringsarbetet.

### Anseende och varumärke

En god förvaltningskultur skapar förutsättningar för att utföra SFV:s uppdrag professionellt. Ett sätt att mäta allmänhetens bild av myndigheter är genom så kallade anseendemätningar. I årets anseendemätning för myndigheter från Kantar Sifo uppnådde SFV ett anseendeindex på 15, vilket är en ökning jämfört med 2017 då anseendeindex låg på 9. År 2016 var siffran 26, men uppmärksamheten och publiciteten om misstankar om oegentligheter har haft en negativ påverkan på såväl anseendet som på SFV:s mediabild.

### Anseendeindex

	2018	2017	2016
	15	9	26

Hur SFV uppmärksammas i media påverkar allmänhetens uppfattning om myndigheten, därför är även undersökningar avseende pressaktiviteter en indikation på allmänhetens syn på SFV:s organisation och uppdrag. Företaget Retriever har analyserat hur SFV har framställts i svensk media under 2018, resultatet uttrycks bland annat i form av ett PR-värde.

Under 2018 är SFV tillbaka på en mer normal nivå gällande pressaktiviteter med ett totalt PR-värde på cirka 44 mnkr. År 2018 uppgick antalet artiklar och inslag som berör myndigheten till 1 963 och 92 procent av publiciteten är positiv eller neutral. Artikelvärdet är lägre jämfört med de två föregående åren. 2017 års resultat av denna mätning avviker mycket (-52 mnkr), på grund av den stora andelen negativ publicitet som misstankarna om oegentligheter medförde. 2016 motsvarade den samlade publiciteten 53 mnkr, vilket till stor del kan förklaras med SFV:s landsomfattande evenemang Hemliga rum som då arrangerades för fjärde gången.

Årets största nyhet sett till antalet artiklar är Nationalmuseum. Renoveringen får högt betyg i åsiktsmaterial och nyhetsartiklar. Övriga nyheter som fått mycket publicitet är att SFV installerar solceller på Stockholms slott och invigningen av minnesvården efter flodvågskatastrofen 2004. Annan positiv publicitet berör exempelvis SFV:s introduktion på virkesbörsen, renoveringen av Carolina Rediviva i Uppsala och den nya lekplatsen vid citadellet i Landskrona. Den negativa publiciteten berör främst beslut om skytteklubben på Lovö, Ekerö, sjuka träd vid Borgholms slottsruin och diskussioner om ny cykelled vid kung Karl X Gustavs mur på Öland.

### PR-värde (mnkr)

	2018	2017	2016
Tertial 1	14	-77	13
Tertial 2	10	17	16
Tertial 3	20	7	24
<b>Årets totala PR-värde</b>	<b>44</b>	<b>-52</b>	<b>53</b>

### Planerade förbättringsåtgärder 2019

Att skapa en god förvaltningskultur i alla delar är ett långsiktigt och ständigt pågående arbete. Med utgångspunkt i arbetet med *SFV 2022* och den nya organisationen kommer ett antal utvecklingsuppdrag att beslutas för fortsatt utveckling av förvaltningskulturen och verksamheten i övrigt. Målsättningen är att SFV:s organisation ska upplevas som tydlig och logisk samt ge bättre förutsättningar för en väl fungerande styrning och god intern kontroll. Arbetet med att förändra och stärka SFV sker i nära samverkan med myndighetens fackliga organisationer.

En förbättrad introduktion av nyanställda, konsulter och entreprenörer kommer att implementeras. Utvecklingen av SFV:s arbetssätt och rutiner kommer att fortgå. Chefs- och ledarskapsutvecklingen är en central aktivitet för genomförandet av *SFV 2022* och för att implementera förvaltningskulturen och arbetsgivarpolitiken i alla led.

Utifrån fastställda kravprofiler pågår ett arbete med att bemanna ledningen för de nyinrättade avdelningarna och staberna.

## Utveckling av arbetet med strategiska inköp

Nedan redovisas hur SFV har utvecklat arbetet med strategiska inköp utifrån den nationella upphandlingsstrategins sju inriktningsmål.

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

Under året har det strategiska arbetet med inköp utvecklats, allt från behovsanalys till avtalsuppföljning.

Uppföljningen av genomförda upphandlingar har utvecklats under året, såväl direktupphandlingar som annonserade upphandlingar. Som upphandlande myndighet är SFV ansvarig för att de direktupphandlingar som genomförs inte överstiger beloppsgränsen för direktupphandling. För att få en indikation på om SFV har nått gränsvärdet för direktupphandling inom en kategori/produktgrupp har ett så kallat trafikljus tagits fram där statistik hämtas från e-beställningssystemen. Trafikljuset ger även SFV en bättre möjlighet att identifiera myndighetens samlade inköpsbehov och på så sätt agera proaktivt vid planering av nya upphandlingar.

Myndighetens upphandlingsenhet har förstärkts under året och alla annonserade upphandlingar genomförs av enheten.

### Effektiva offentliga inköp

Samarbetet med bland annat Fortifikationsverket fortsätter vid gemensamma inköpsbehov. Under året har bland annat gemensamma upphandlingar av ramavtal inom olika områden genomförts.

### En mångfald av leverantörer och en väl fungerande konkurrens

SFV har cirka 1 000 ramavtal och arbetar aktivt med att utveckla affärsmässiga avropsmodeller i ramavtalen. Bland annat införs fler så kallade komboavtal med både rangordning alternativt indikativ modell och förnyad konkurrensutsättning. Resultatet blir ökad konkurrens vid varje avropstillfälle.

### En rättssäker offentlig upphandling

Offentlig upphandling är ett identifierat riskområde vad gäller mutor, jäv och korruption. Arbetet med utbildningsinsatser samt rimlighets- och stickprovskontroller har fortsatt under året. En för alla medarbetare obligatorisk upphandlingsutbildning har genomförts. Dessutom har styrande dokument uppdaterats och en ansvarskod för leverantörer tagits fram, för mer information se sidan 22.

### En offentlig upphandling som främjar innovationer och alternativa lösningar

SFV använder sig av förhandlat förfarande och utvecklar affärsmässiga avropsmodeller.

### En miljömässigt ansvarsfull offentlig upphandling

Miljöspecialister och tekniska specialister deltar i utformningen av krav i förfrågningsunderlag.

### Offentlig upphandling som bidrar till ett socialt hållbart samhälle

#### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

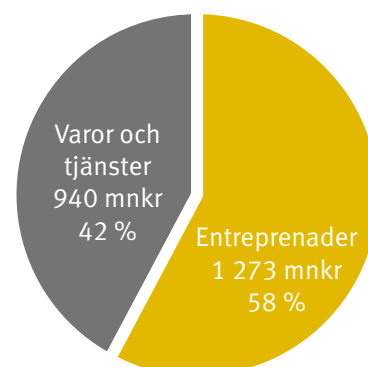
Myndigheten ska redovisa hur den vid upphandlingar som överstigit gällande tröskelvärden har arbetat med att uppfylla de nya kraven på kollektivavtalsenliga villkor som följer av 17 kap. 2–5 §§ lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.

SFV har under 2018 inlett arbetet med att ställa krav på kollektivavtalsenliga villkor som följer av 17 kap. 2–5 §§ lagen (2016:1145) om offentlig upphandling för upphandlingar som överstigit gällande tröskelvärde. Under året finns exempel på krav ställda såväl nationellt (till exempel entreprenadavtal Rosenbad och ramavtal entreprenadarbeten) som internationellt (entreprenadavtal Peking och driftavtal i flera länder).

### Inköpsvolym

#### SFV:s inköpsvolym 2018

Total volym 2 214 mnkr



#### SFV:s inköpsvolym (mnkr)

	2018	2017	2016
Entreprenader	1 273	1 893	1 632
Varor och tjänster	940	821	854
<b>Total volym</b>	<b>2 214</b>	<b>2 714</b>	<b>2 486</b>

Volymerna har minskat bland annat på grund av att de stora projekten kvarteret Björnen och Nationalmuseum, båda i Stockholm, färdigställdes under 2018.

## Försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen

#### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska redovisa arbetet med försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen. Av återrapporteringen ska särskilt framgå antalet inkomna köpförfrågningar, antalet försäljningar som regeringen beviljat och antalet avslutade försäljningar. För avslutade försäljningsärenden ska genomsnittlig handläggningstid efter regeringsbeslut redovisas. Redovisningen ska också innehålla information om storleken på försålda fastigheter och köpeskillning. Hur stort belopp av köpeskillningen som tilldelas samefonden ska redovisas separat. Antalet beviljade försäljningar som inte lett till en slutförd försäljning ska redovisas separat, med en kommentar om orsaken till detta.

Under 2018 inkom 18 köpförfrågningar om friköp/köp av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjäll. Regeringen beviljade under året tre förfrågningar. Av de förfrågningar som beviljats under året har ingen av de sökande hittills avböjt möjligheten att få friköpa sin 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 köpeskillningen i sin helhet har betalats in avslutas ärendet hos SFV. Den genomsnittliga handläggningstiden efter regeringsbeslut



har historiskt legat på 1,5–2 år inklusive fastighetsbildningen hos Lantmäteriet. Handläggningstiden hos Lantmäteriet uppskattas till 1–1,5 år.

En försäljning har avslutats under 2018. Köpeskillingen uppgick till 55 tkr. Tomtens areal var 2 880 kvadratmeter. Ingen överföring har gjorts till samefonden under året.

Ansökningar om friköp av fjällägenheter beviljas av Jordbruksverket. Under året har ett friköp av fjällägenhet genomförts i Jämtlands län, ingen övrig mark. Hela köpeskillingen för försäljningar i Jämtlands län tilldelas samefonden. Under 2018 har totalt 310 tkr överförts till samefonden för försäljningar av fjällägenheter beviljade av Jordbruksverket.

## Prognoser

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska redovisa prognoser med tillhörande kommentarer för 2018–2021. Prognoserna ska lämnas senast den 17 januari, 16 februari, 2 maj, 29 juli, 8 november 2018.

Prognos för 2018–2021 har lämnats avseende anslag för bidragsfastigheter i enlighet med regleringsbrevet. För mer information se sidan 45.

## Utveckling av Blasieholmen

### Åtterrapportering av uppdrag i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska delta i den övergripande planeringen kring Blasieholmens utveckling i syfte att säkerställa möjligheten för Nationalmuseum att i framtiden kunna tillskapa nya ytor på fastigheten.

Deltagande i den övergripande planeringen av Blasieholmens utveckling och en dialog med Nobelstiftelsen har inte varit aktuellt under 2018 eftersom planerna på ett nytt Nobelmuseum inte fortskridit till verkställande.

## Bidrag till regeringens satsning på moderna beredskapsjobb och praktikplatser

### Regleringsbrev 2018

Myndigheterna ska bidra till regeringens satsning på moderna beredskapsjobb i staten som införts successivt fr.o.m. 2017 och som syftar till att sysselsätta minst 5 000 personer 2020. För 2018 bör omfattningen uppgå till minst 2 000 personer. Myndigheterna ska eftersträva att anställa personer som står långt från arbetsmarknaden, inklusive nyanlända, för att utföra enklare arbetsuppgifter vid myndigheten. Regelverket och ersättningen för de moderna beredskapsjobben ska motsvara de villkor som gäller för den subventionerade anställningsformen extratjänster, som handläggs och betalas ut av Arbetsförmedlingen. Arbetsförmedlingen och Arbetsgivarverket har i uppdrag att bistå med stöd till myndigheterna inom sina respektive ansvarsområden i detta arbete.

### Uppdrag till statliga myndigheter att fortsatt ta emot personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga för praktik 2019 och 2020 med mera (2018)

SFV ska under tiden den 1 januari 2019 – den 31 december 2020 fortsatt ställa praktikplatser till förfogande åt Arbetsförmedlingen och ta emot arbetssökande personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga från Arbetsförmedlingen för praktik.

Inom SFV har sex anställningar i form av moderna beredskapsjobb påbörjats under 2018, däremot har inga praktikplatser kunnat erbjudas inom ramen för uppdraget om att ta emot personer med funktionsnedsättning. Beredskapsjobb inom myndigheten har i huvudsak handlat om uppgifter inom myndighetens stödfunktioner och har inneburit att olika typer av administrativa uppgifter har kunnat omhändertas. Inom fastighetsförvaltningen har det däremot visat sig vara svårare att skapa beredskapsjobb.

## Grön infrastruktur inom skogsförvaltning

### Åtterrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

SFV ska utveckla sitt arbete med handlingsplaner för en grön infrastruktur på sina skogsfastigheter kopplat till de nationella miljökvalitetsmålen, bland annat levande skogar och levande sjöar och vattendrag. Syftet är att bevara och utveckla förutsättningar för den biologiska mångfalden och att producera, reglera och kulturella ekosystemtjänster vidmakthålls. Bevarandet ska ske med ekologiskt representativa och väl förbundna ekosystem, där frivilliga avsättningar och andra effektiva områdesbaserade skyddsåtgärder eller miljöanpassat brukande ingår. Planen för grön infrastruktur ska baseras på geografisk information där ingående delar klassificeras och behovsanalyseras. Planen ska samordnas med insatser som beslutats i SFV:s strategi för hållbart skogsbruk. Myndigheten ska utveckla insatser för ekosystembaserat och hyggesfritt skogsbruk så att de får största möjliga positiva effekt för den biologiska mångfalden. Andelen skog som brukas med hyggesfria metoder ska öka.

SFV har under året fört en löpande dialog med länsstyrelserna i norra Sverige och Stockholms län rörande deras arbete med att ta fram handlingsplaner för en grön infrastruktur. Arbetet har inkluderat gemensamma möten och lämnande av skriftliga synpunkter på länens remissversioner av planerna. Utöver för nämnda län har SFV även lämnat synpunkter på handlingsplanerna för ytterligare fyra län i södra Sverige. Myndigheten har även deltagit aktivt i den nationella dialogen om grön infrastruktur som Naturvårdsverket initierat. Under året deltog SFV på två möten och en exkursion. SFV var även representerad på den nationella tvådagarskonferensen om grön infrastruktur som Naturvårdsverket arrangerade i november.

För att fånga upp väsentliga aspekter på den framtida planeringsmodellen för grön infrastruktur har en intern arbetsgrupp bildats. I december hade gruppen ett arbetsmöte med forskare från SLU:s skogsvetenskapliga fakultet där ett upplägg för den framtida planeringsprocessen för grön infrastruktur diskuterades.

Avseende arbetet med att öka användningen av hyggesfria skogsbruksmetoder har SFV inlett samverkan med Skogsstyrelsen. SFV

har bland annat träffat deras nationella samordnare för hyggesfritt skogsbruk för att diskutera samordningsmöjligheter. Vidare har all skogspersonal deltagit såväl i en av Skogsstyrelsen arrangerad kurs i hyggesfritt skogsbruk som en fältkurs på samma tema. För närvarande planeras flera demonstrationsytor med olika hyggesfria metoder på SFV-mark i Stockholmsområdet. Hyggesfria avverkningar har genomförts både i Jämtlandsdistriktet och i södra Sverige.

## Solcellssatsning

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska övergripande redovisa åtgärder samt medelsförbrukning för den satsning på ökad användning av solceller som omfattar 25 000 000 kronor 2018.

SFV arbetar med att minska energiförbrukningen och ställa om till förnybara energikällor i förvaltningen av fastigheterna. Flera goda exempel på genomförda och pågående åtgärder finns både inom landet och på ambassadbyggnader runt om i världen. Användningen av solceller är en del av detta arbete och ska utöver miljövärdena även ge ekonomiska besparingar.

Ett utökad anslag med 25 mnkr avseende solceller på bidragsfastigheter har tilldelats för 2018 och SFV har använt 3 mnkr av dessa. Under detta uppstartsår har ett sammanhållande projekt startats och inventering avseende förutsättningar och möjligheter på samtliga bidragsfastigheter pågår. Utifrån inventeringarna startas successivt förstudier för att besluta åtgärder. Ett exempel på installation som genomförts under året är solceller på Stockholm slotts tak, där en anläggning som bedöms kunna ge 179 MWh/år placerats. Ytterligare installationer som utreds avser Lövestabruk i Tierp, Hemsö fästning utanför Härnösand, Utklippan i Karlskrona, Drottningholms slott i Ekerö kommun, Bäckaskogs slott i Kristianstad, Glimmingehus i Simrishamn, Ulriksdal i Solna och Rosersberg i Sigtuna kommun. En samlad aktivitetsplan håller på att sammanställas, utifrån fastigheternas specifika egenskaper och förutsättningar.

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 exterriert påverka byggnaden och förändringar måste i många fall prövas av tillsynsmyndigheten som ofta har långa handläggningstider och en inte alltid positiv hållning till insatserna. Ett innovativt arbete behövs för att hitta tekniklösningar, lokaliseringar och arkitektoniska lösningar som möjliggör solcellsin- stallationer. Dock har installationer av solceller gjorts under året i det övriga fastighetsbeståndet, bland annat togs en anläggning i Riyadh Saudiarabien och en i Lusaka Zambia i bruk och förberedelser har skett för att installera solceller i kvarteret Björnen i Stockholm och på Musikhögskolan i Malmö.

## Underhåll på Stockholms slott

### Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2018

Myndigheten ska redovisa hur mycket av anslaget för bidragsfastigheter som använts för underhåll på Stockholms slotts fasader samt för att förstärka säkerheten vid slottet.

### Fasadrestaureringsprojektet

Den pågående fasadrestaureringen av Stockholms slott är den största renoveringen av slottet 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. Dessutom ska plåt och fönster åtgärdas vid behov.

Etapp 6, nordvästra flygeln, startade 2016 och slutfördes 2018. I början av 2018 påbörjades etapp 7 som beräknas pågå till 2020 och inkluderar arbeten på den västra huvudfasaden mot Yttre borggården, en plats där både turistverksamheten och ceremonielet pågår som mest intensivt. Västra fasaden är också en av de arkitektoniskt mest komplexa med unika skulpturer och elaborerad ornamentik. Etapp 8 ligger i förproduktion genom att sten har köpts in och förberett på annan plats.

Det tillgängliga anslaget är inte tillräckligt eller garanterat över de flerårsperioder som krävs för att bedriva projektet med önskad rationalitet och kostnadseffektivitet. På sikt kommer det att medföra en förlängd tidplan och ökad totalkostnad.

### Användning av anslag för fasadrestaurering (tkr)

2018	2017	2016
44 834	44 629	19 610

### Säkerhetshöjande åtgärder

Särskilda medel har tilldelats SFV för att förhöja säkerheten inom och kring Stockholms slott. Under 2018 har en säkerhetsanalys genomförts i samråd med samtliga inblandade parter. Därefter har program- och projekteringsarbete genomförts, placeringslinjer för pollare har fastställts och lokal- och funktionsprogram för sambandscentral har utarbetats. Provgropar för första pollaretappen har utförts och inga arkeologiska fynd påverkar projektplaneringen för denna placeringslinje. Säkerhetscentraler har köpts in.

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

2018	2017	2016
3 149	-	-

## Övrig återrapportering

### Medarbetare och kompetensförsörjning

En god kompetensförsörjning är nödvändig för att SFV ska kunna uppfylla uppdrag och mål. SFV har en bred verksamhet med många olika uppgifter vilket ställer särskilda krav på kompetensförsörjning.

## Antalet anställda

Antalet anställda vid årsskiftet uppgick till 400 personer.

### Anställda

	2018	2017	2016
medelantal anställda (antal)	391	382	378
varav kvinnor (%)	49	48	46
varav män (%)	51	52	54

## Attrahera och rekrytera

39 personer har anställts under året, 26 av dessa är ersättningsrekryteringar, sju är nyanställningar och sex är visstidsanställningar. Ytterligare 36 rekryteringar har påbörjats under året men är ännu inte avslutade. Vid rekrytering har SFV haft kvalificerade sökande till varje utannonserad tjänst. I några fall har det dock varit svårare att hitta specifik kompetens, det gäller drifttekniker och vissa specialister.

Introduktionsutbildningen för nyanställda som ges en gång per år, ger kunskaper om SFV:s interna styrning, organisation och om förvaltningskultur. Under året har ett projekt startat för att se över introduktionen av nyanställda.

## Behålla och utveckla kompetens

För att myndighetens huvuduppdrag ska utföras på ett effektivt och professionellt sätt genomförs årligen, eller återkommande vid behov, interna utbildningar i syfte att vidmakthålla och utveckla medarbetarnas kompetens. Exempelvis har myndigheten 2018 genomfört utbildningar om byggherrrollen, lokalhyra och bostadshyra, elsäkerhet, upphandling och kulturmiljö. En gång varje år samlas samtliga medarbetare till en gemensam myndighetsdag, den så kallade SFV-dagen. Syftet med dagen är att informera om viktiga pågående arbeten på myndigheten och att stärka medarbetarskapet. Årets SFV-dag handlade om myndighetens arbete med förvaltningskulturen.

I enlighet med myndighetens förändrings- och förbättringsarbete, SFV 2022, är satsningar på förvaltningskultur och ledarskap prioriterade. Statskontoret har hållit utbildning för samtliga chefer i god förvaltningskultur. Workshops med medarbetarna har genomförts kring case och dilemman för att utveckla förvaltningskulturen.

Två chefsdagar har anordnats under året med arbetsgivarpolitik och arbetsmiljö som teman. En särskild utbildning har anordnats, primärt för nya chefer, om arbetsmiljölagstiftning och hur den tillämpas på SFV.

I samverkan med Fortifikationsverket pågår ett omfattande chefsutvecklingsprogram. Utbildningen ska pågå till och med år 2020 och samtliga chefer vid båda myndigheterna deltar. Utbildningen ska stärka cheferna i kommunikativt och coachande ledarskap samt ge en bra verktygslåda till ledarskapet i vardagen, för förändringsledning, förhandlingar och konflikthantering med mera. Utbildningen tar även upp etiska och moraliska frågor.

## Kompetensväxla och avsluta

Personalomsättningen har under de senaste åren varierat mellan 11 och 13 procent och personalomsättningen för 2018 var 10 procent. Under året har 38 medarbetare slutat vilket är på ungefär samma nivå som fjolåret då 36 personer slutade. 16 procent av de som har slutat under 2018 har varit pensionsavgångar.

SFV genomför frivilliga avgångssamtal med medarbetare som slutar. Under 2018 genomfördes cirka 20 samtal. Av dessa framgick att det inte är en enskild faktor som är avgörande för varför medarbetare väljer att sluta men många upplever att organisationen är otydlig, saknar styrning och uppföljning, att det är dålig framförhållning och att det på vissa områden är hög arbetsbelastning. Detta har beaktats i förändrings- och förbättringsarbetet SFV 2022 och kommer att följas upp.

## Arbetsmiljö

### Sjukfrånvaro

	2018	2017	2016
Total sjukfrånvaro (%)	4,2	3,4	3,5
Sjukfrånvaro kvinnor (%)	5,8	5,0	4,8
Sjukfrånvaro män (%)	2,8	2,1	2,3
Sjukfrånvaro anställda – 29 år (%)	2,3	2,7	1,5
Sjukfrånvaro anställda 30 – 49 (%)	3,7	2,8	3,0
Sjukfrånvaro anställda 50 år – (%)	4,7	4,0	4,0
Andel långtidssjukskrivna (över 60 dagar) av totalt sjukskrivna (%)	55	56	52

Utvecklingen av den totala sjukfrånvaron visar på en ökning, främst på grund av stressrelaterade faktorer och hög arbetsbelastning. Jämfört med tidigare år har korttidsfrånvaron ökat. Däremot har långtidssjukfrånvaron, det vill säga sjukskrivning över 60 dagar, minskat något.

Långtidssjukskrivningar utgör 55 procent av den totala sjukfrånvaron, till antal 27 personer varav 8 män och 19 kvinnor. Av långtidssjukskrivningarna är 40 procent sjukskrivna på grund av psykosociala orsaker och 60 procent på grund av fysiska orsaker. För majoriteten finns rehabiliteringsplaner framtagna i samarbete med företagshälsovården.

Korttidsjukfrånvaron är svårare att analysera eftersom enstaka sjukdagar inte kräver läkarintyg. 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 har SFV höjt bidraget för friskvårdsinsatser till 3 000 kronor per år och ökat möjligheten till friskvård under arbetstid från en till två timmar per vecka. Under året har medarbetare över 50 år erbjudits en hälsoundersökning via företagshälsovården. Syftet är att ge medarbetare kunskap om det medicinska hälsotillståndet i arbets- och livssituationen, fånga upp ohälsa i tid och därigenom minska risken för sjukskrivning.

Organisatorisk och social skyddsron har genomförts vid ett par enheter där särskilda problem har konstaterats och åtgärder har vidtagits. Systemstöd har implementerats för anmälan och uppföljning av tillbud och olycksfall. Under 2018 har sex tillbud och ett olycksfall rapporterats.

Ingen NMI-undersökning (nöjd medarbetar index) har genomförts under 2018, däremot en temperaturmätning om förvaltningskultur, för mer information om mätningen se sidan 23.

## 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 i 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.

### Process för intern styrning och kontroll

Myndigheten har en etablerad process för intern styrning och kontroll. Processen revideras kontinuerligt och förbättringar har genomförts under året, se exempel nedan:

- Modell och arbetssätt för riskanalysarbetet har utvecklats (se *Riskanalysarbete*)
- I fastighets- och enhetschefernas självvärdering avseende intern styrning och kontroll har en fråga lagts till som handlar om myndighetens interna miljö (se *Chefers självvärdering avseende intern styrning och kontroll*).
- Självvärdering avseende intern styrning och kontroll görs nu även av avdelningsdirektörer (se *Avdelningsdirektörers självvärdering avseende intern styrning och kontroll*).

### Riskanalysarbete

Riskanalysarbetet är en del av SFV:s arbete med intern styrning och kontroll och syftar till att säkerställa ett strukturerat och systematiskt arbetssätt med att identifiera, värdera, hantera, bevaka, dokumentera och följa upp risker i verksamheten.

I samband med den årliga verksamhetsplaneringen och vid tertial 1 genomförs riskanalyser på alla nivåer (fastighetsområdes- och enhetsnivå, avdelningsnivå samt på SFV-nivå).

Fastighetsområden och enheter genomför riskanalyser i syfte att identifiera omständigheter som utgör en risk för att SFV inte ska kunna fullgöra sina uppgifter, uppnå verksamhetens mål och/eller uppfylla kraven i myndighetsförordningen.

De risker som inte kan hanteras på fastighetsområdet eller enheten lyfts till avdelningsnivån där direktörer ansvarar för att genomföra motsvarande arbete för sin avdelning. Risker kan även lyftas från avdelningsnivå till SFV-nivå. Generaldirektörens ledningsgrupp ansvarar för att genomföra motsvarande arbete på SFV-nivå. Slutligen upprättar GD en riskanalys för hela myndighetens verksamhet. Myndighetens övergripande riskanalys fastställs av styrelsen.

Samtliga identifierade risker värderas utifrån sannolikhet och konsekvens och åtgärder tas fram för de risker som ska hanteras. Verksamhetens arbete med risker, åtgärder och uppföljning dokumenteras och rutiner finns framtagna för de olika momenten. Väl fungerande systemstöd finns för arbetet.

Arbetssättet med riskanalyser har utvecklats under 2018. De största förändringarna är följande:

- Riskerna är nu kopplade till de fyra strategiområdena i *Verksamhetsstrategi 2018–2022* i syfte att tydligare visa hur risker kopplas till SFV:s uppdrag.
- Modellen för riskvärdering har förenklats för att säkerställa en mer enhetlig bedömning och värdering av riskerna.

- Ett nytt moment har införts där avdelningsdirektörer går igenom avdelningens risker tillsammans med sina fastighets-/enhetschefer.
- Risker märks med *hantera* eller *bevaka* för att tydligt visa vilka risker som ska hanteras med åtgärder.

### Chefers självvärdering avseende intern styrning och kontroll

Samtliga chefer (totalt 28 chefer) gör årligen, vid årsskiftet, en bedömning av fastighetsområdets eller enhetens interna styrning och kontroll genom att först besvara åtta frågor:

1. Har medarbetarna kunskap om fastighetsområdets/enhetens aktiviteter i verksamhetsplanen och SFV:s strategi och mål?
2. Har medarbetarna en tydlig bild av ansvarsfördelningen på fastighetsområdet/enheten?
3. Gör en bedömning av ert arbetssätt för planering, uppföljning och utveckling inom ert ansvarsområde.
4. Har ni dokumenterade rutiner för det löpande arbetet på fastighetsområdet/enheten?
5. Har ni rutiner för att säkerställa efterlevnad av lagar, regelverk och beslut inom ert ansvarsområde?
6. Gör en bedömning av ert arbetssätt för att identifiera och hantera risker.
7. Vet ni hur ni ska rapportera och hantera avvikelser/incidenter och oegentligheter, det vill säga oönskade händelser som kan resultera i negativa konsekvenser?
8. Bedöm om förbättrings- och förändringsarbetet (*SFV 2022*) skapar goda interna förutsättningar för verksamhetens förmåga att fullgöra sina uppgifter och nå verksamhetens mål.

Svaren på ovanstående frågor är underlag för helhetsbedömningen av den egna verksamhetens styrning och kontroll. Resultatet av helhetsbedömningen för 2018 var följande:

#### 54 procent (29 procent) av cheferna bedömde att den interna styrningen och kontrollen är betryggande för det egna ansvarsområdet.

Bedömningen innebär att chefen inte anser att det finns problem eller brister i den interna styrningen och kontrollen som utgör något allvarligt hot utan att den interna kontrollen är rimligt betryggande.

#### 46 procent (71 procent) av cheferna bedömde att den interna styrningen och kontrollen är delvis betryggande för det egna ansvarsområdet.

Bedömningen innebär att den interna styrningen och kontrollen är i allt väsentligt betryggande men det finns brister i den interna styrningen och kontrollen som chefen är medveten om.

Förbättringsområden som har lyfts i samband med bedömningen är följande:

- *Bevakning och efterlevnad av lagar och regelverk*  
Rutiner för att bevaka och kommunicera nya och förändrade lagar och regelverk bör förbättras.
- *Riskanalysarbete*  
I och med att arbetssätt och modell för riskanalysarbete har förändrats under 2018 efterfrågar verksamheten fortsatt stöd och utbildning avseende identifiering, värdering och hantering av risker.

- **Processer och arbetssätt**  
Färdigställande av ledningssystemet *Vårt sätt att arbeta* (VSA) efterfrågas.
- **Bemanning**  
Under året har det inom vissa verksamheter funnits en bemanningsbrist vilket har påverkat förutsättningarna avseende planering och utveckling.
- **Dokumenterade rutiner på fastighetsområdes- och enhetsnivå**  
På några fastighetsområden och enheter finns behov av att förtydliga ansvarsfördelningen samt dokumentera rutiner för den specifika delen av verksamheten.

Ett antal åtgärder avseende identifierade förbättringsområden har genomförts eller planeras att genomföras under 2019. Se vidare under rubrikerna *Vidtagna förbättringsåtgärder 2018* och *Planerade förbättringsåtgärder 2019*, sidorna 30–31.

### **0 procent (0 procent) av cheferna bedömde att den interna styrningen och kontrollen ej är betryggande för det egna ansvarsområdet.**

Bedömningen innebär att chefen anser att de brister som finns i den interna styrningen och kontrollen är allvarliga och utgör ett påtagligt hot för den verksamhet denne ansvarar för.

Slutligen intygar cheferna att samtliga inlämnade uppgifter avseende SFV:s årsuppföljning är korrekta och kvalitetssäkrade samt att ingen viktig information har utelämnats.

### **Avdelningsdirektörers bedömning och intygande av den interna styrningen och kontrollen**

Samtliga avdelningsdirektörer (totalt fyra) har för verksamhetsåret 2018 gjort en bedömning av avdelningens interna styrning och kontroll. Avdelningsbedömningarna baseras på fastighets- och enhetschefernas självutvärderingar.

Tre av avdelningsdirektörerna bedömde att den interna styrningen och kontrollen är betryggande för det egna ansvarsområdet, en avdelningsdirektör bedömde att den interna styrningen och kontrollen är delvis betryggande. Avdelningsdirektörerna har sammanfattningsvis lyft följande förbättringsområden:

- **Bevakning och efterlevnad av lagar och regelverk**  
Fortsatt implementering av styrande dokument avseende efterlevnad av lagar och regelverk.
- **Risikanalysarbete**  
I och med att arbetssätt och modell för riskanalysarbete har förändrats under 2018 bör arbetet med att utveckla arbetssättet på avdelningsnivå fortsätta.
- **Beskrivningar av roller och ansvar**  
Funktioner, roller och ansvarsfördelning bör tydliggöras, bland annat bör beslutsprocesser och delegationsordningen förtydligas.
- **Bemanning**  
Under året har det inom vissa verksamheter funnits en bemanningsbrist och fortsatt resursförstärkning behövs.
- **Styrande dokument och systemstöd**  
Publicering av de fastlagda processerna. Fortsatt arbete med dokumenterade rutiner och checklistor för att underlätta för medarbetare att genomföra sina uppgifter på ett effektivt sätt med jämn kvalitet.

### **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 förvaltningens 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.

Under året har följande granskningar rapporterats av internrevisionen:

- stickprovsgranskningar 2017
- kompetensförsörjning och personal
- uppföljning av tidigare beslutade åtgärder från 2016 och 2017
- chefers självutvärderingar avseende intern styrning och kontroll 2017
- generella IT-kontroller.

Därutöver har internrevisionen även lämnat råd och varit en del av SFV:s visselblåsarfunktion. Skriftligt råd har lämnats för rutiner av stöldbegärliga inventarier.

Som ett resultat av granskningarna har styrelsen under 2018 beslutat om följande åtgärder:

- **Chefers självutvärdering avseende intern styrning och kontroll 2017**
  - att även direktörerna gör en självutvärdering för sina ansvarsområden för verksamhetsår 2018
  - framtagning av stöd och styrande dokument avseende kommunikation
  - utveckling av SFV:s intranät utifrån nytt projektdirektiv
  - identifierade förbättringsområden integreras i förändrings- och förbättringsarbetet *SFV 2022*.
- **Kompetensförsörjning**
  - framtagning av en kompetensstrategi och handlingsplan för kompetensförsörjning, inklusive uppföljning och analys av konsultanvändande
  - uppdatering av styrande dokument avseende kompetensförsörjning
  - framtagning av en långsiktig plan för användande av slotts- och husarkitekter
  - förtydligande av SFV HR:s uppdrag, bland annat uppföljning och arbetet med en god förvaltningskultur samt förstärkning av funktionen via rekryteringar
  - löpande uppföljning och identifiering av förbättringsmöjligheter avseende chefsutbildningsprogrammet och översyn av övriga utbildningsområden.
- **Generella IT-kontroller**
  - framtagning och/eller uppdatering av styrande dokument avseende SFV:s system-förvaltning: systemförteckning, behörighetshandling, förändringshantering samt IT-drift
  - genomgångar för att kontrollera användarbehörigheter i IT-systemen
  - framtida mål att utveckla och följa upp formella drifrutiner med stöd av ledningssystem för informationssäkerhet (LIS)
  - analys av verksamhetskritiska system för att bland annat fatta beslut om nivån på tillgänglighet
  - genomförande av riskanalys för att upptäcka eventuella kritiska eller känsliga aktiviteter i IT-system som bör åtgärdas och följas upp.

## 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 följande områden: hyresintäkter, övriga verksamhetsintäkter/hyresgästanpassningar, upphandling, fakturahantering och utbetalningsrutiner, löneprocessen, byggnader och mark/pågående nyanläggningar/eventuella försäljningar och inköp samt processen för intern styrning och kontroll.

En extern revision har även genomförts av SFV:s miljöledningssystem, certifierat enligt ISO14001. En sammanfattande redovisning av revisionens resultat finns på sidan 12.

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 från revisionen finns på sidan 11.



Varbergs fästning | Foto: Arne Persson

## Vidtagna förbättringsåtgärder 2018

SFV bedriver ett ständigt förbättringsarbete. Nedan följer ett urval av åtgärder som har genomförts under året:

### • SFV 2022

Syftet med *SFV 2022* är att på ett samlat och strukturerat sätt organisera och driva förändrings- och förbättringsarbetet som utgår från fem förbättringsområden: ledarskap, styrning och uppföljning, struktur och arbetssätt, kommunikation samt den goda arbetsplatsen. Många projekt och aktiviteter pågår inom ramen för *SFV 2022*, bland annat en organisationsjustering samt de tre delprojekten: Ny introduktionsutbildning, Rätt IT-system och systemkonsolidering samt Förenkla och förtydliga *Vårt sätt att arbeta (VSA)*. För mer information om *SFV 2022*, se sidan 23.

### • Vårt sätt att arbeta (VSA)

I ledningssystemet VSA finns stöd för det dagliga arbetet i form av processer, styrande dokument och mallar samt annan för verksamheten viktig information. Här finns SFV:s processkarta som ska ge en förståelse för myndighetens verksamhet och uppdrag. Processkartan har under året kompletterats med två processer – huvudprocess *Skogsbruk* och stödprocess *Informationsförvaltning*.

Utifrån målet i verksamhetsplanen 2018 har processteamet för SFV:s huvudprocesser arbetat intensivt med att dels förenkla och förtydliga befintliga processer, dels kartlägga de processer som inte tidigare varit publicerade. Inom ramen för processarbetet har även en översyn genomförts av de dokument som är kopplade till processerna. Syftet har varit att göra arbetssätten mer enhetliga och effektiva och ledningssystemet mer användarvänligt – det ska vara lätt att göra rätt.

De flesta av huvudprocesserna är nu dokumenterade och processägare är tillsatta. Arbetet har skett i samverkan med ett av delprojekten i *SFV 2022 – Förenkla och förtydliga Vårt sätt att arbeta*. Arbetet med stödprocesserna pågår och förväntas bli klart under våren 2019.

### • Styrande dokument

Verksamhetsstrategi för 2018–2022 har fastställts och sätter ramen och prioriteringar för arbetet de kommande åren.

Mål och budgetdirektiv för verksamhetsplanering har utformats så att alla aktuella regeringsuppdrag återspeglas som verksamhetsmål. Genom att synliggöra alla uppdragen i verksamhetsplanen förbättras förutsättningarna för att löpande följa upp, utvärdera och rapportera hur väl SFV uppfyller myndighetens uppdrag.

GD:s arbetsordning och delegationsordningen har uppdaterats under året och är nu även uppdaterad utifrån SFV:s nya organisation som trädde i kraft den 1 januari 2019.

Ett flertal riktlinjer och rutiner som förtydligar och förenklar för verksamheten har tagits fram och beslutats och en rensning av inaktuella dokument på intranätet pågår.

### • GDPR

Myndighetens projekt för att implementera den nya dataskyddsförordningen GDPR slutfördes under året enligt utsatt tidplan.

### • Verksamhetsplanering

Ett så kallat digitalt årshjul har tagits fram där SFV:s samlade aktiviteter framgår. Syftet är att ge en helhetsbild av all verksamhet och på så sätt skapa bättre framförhållning samt underlätta den interna samordningen.

### • SFV:s förslagslåda

En digital förslagslåda har lanserats och finns tillgänglig på intranätet. Via förslagslådan kan medarbetare lämna synpunkter, förbättringsförslag och önskemål om systemstöd samt anmäla avvikelser. Syftet är att göra det enklare för alla medarbetare att vara involverade i myndighetens förbättringsarbete.

### • SFV:s samlade verksamhet

Under året breddades årets mål avseende medarbetarnas kännedom om den statliga värdegrunden till att även innefatta konsulter och entreprenörer som arbetar för SFV.

Myndigheten har även tagit fram en ansvarskod som ska gälla för leverantörer, inklusive konsulter och entreprenörer som arbetar på uppdrag av SFV, för mer information se sidan 22.

## Planerade förbättringsåtgärder 2019

Under 2019 fortsätter förbättringsarbetet med bland annat nedanstående åtgärder:

- Arbetet med *SFV 2022* kommer att prägla myndighetens verksamhet flera år framöver och samtliga medarbetare kommer att vara involverade i arbetet, för mer information se sidorna 22–23.
- Realisering av organisationsjusteringen, genom att resurs- och kompetensförstärka verksamheten, bland annat etablering av den nya funktionen Ledningsstöd. Funktionen ansvarar för myndighetens arbetssätt och roll som förvaltningsmyndighet inklusive samordning och utveckling av arbetet med säkerhetsfrågor. Till funktionen kommer bland annat en säkerhetschef och en informationssäkerhetsansvarig att rekryteras.
- Den nya enheten Projektutveckling kommer att etableras. Enheten ansvarar för utveckling av byggprojektens ekonomistyrning, metodik för projektstyrning och erfarenhetsåterföring. Extern och intern granskning av stora projekt kommer att genomföras.
- Säkerställa implementering av verksamhetsbaserad arkivredovisning.
- Implementera systematisk lagbevakning i linjeorganisationen och processerna.
- Säkerställa ett enhetligt arbetssätt och kunskap om dokument- och ärendehantering inklusive efterlevnad av styrande dokument gällande informationshantering samt införa tekniskt stöd för enkel och säker hantering.
- Säkerställa en årlig rapportering, inklusive konsekvensanalyser avseende risk för skador på bidragsfastigheter, från fastighetsområden och upphandlade slotts- och husarkitekter.
- Se över, förenkla och utveckla målstruktur, verksamhetsplanering och uppföljning.
- Ta fram kompetensförsörjningsplaner samt kartlägga och se över kompetens- och resursbehov och resurssätta verksamheten.
- Revidera och förtydliga styrande dokument inom området oegentligheter samt genomföra informations- och utbildningsinsatser om befintliga regler och rutiner avseende oegentligheter.
- Ta fram etisk kompass/uppförandekod för medarbetare.
- Säkerställa implementering av de förenklade och förtydligade processerna i ledningssystemet VSA. Kartlagda processer och uppdaterad dokumentation säkerställer ett enhetligt arbetssätt och minskar risken för avvikelser.
- Ta fram energistrategi och energimål samt säkerställa att SFV uppfyller kraven i *Förordning (2018:1428) om myndigheters klimatanpassningsarbete*.
- Konsolidering av driftrelaterade system.
- Ta fram strategi och handlingsplan för arbetet med förorenad mark.

## Förvalta stiftelser och testamentsmedel

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av myndigheten. Kapitalet är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie. Överskottet får under speciella förutsättningar användas för att täcka förvaltningskostnader avseende Stenhammars slott. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2018 till 45 385 (48 477) tkr. Andelarna redovisas i balansräkningen som oförbrukade bidrag. Årets erhållna utdelning på andelarna i konsortiet uppgår till 1 791 (1 556) tkr. Årets realiserade värdeförändring påverkar resultatet negativt och uppgår till -1 588 (1 997) tkr.

Stiftelsen Fonden för Carl 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 utgivande av årsbok, i år har ingen begäran om bidrag inkommit. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2018 till 2 475 (2 580) tkr.

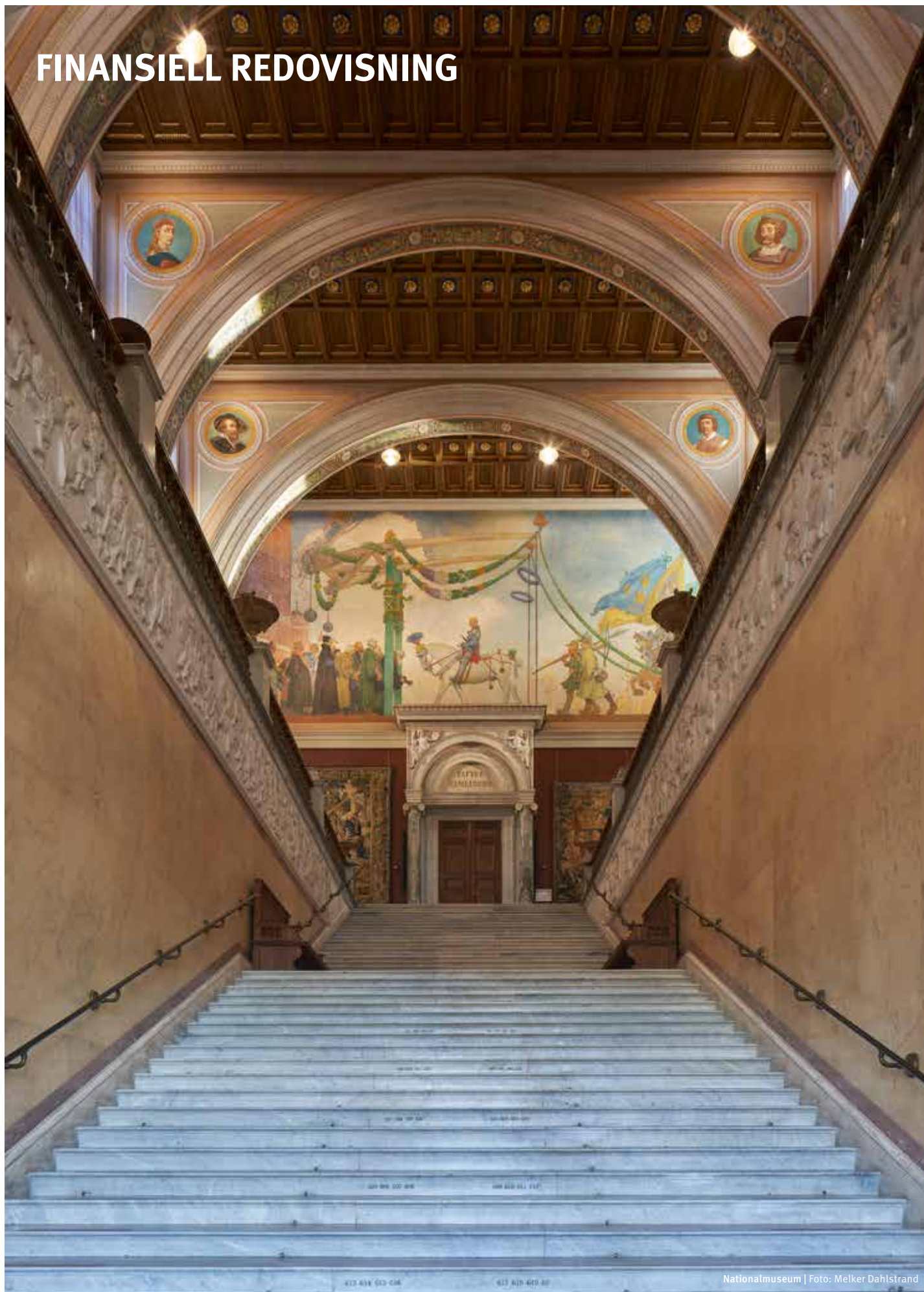
Helgo Zettervalls fond delar årligen ut stöd till i första hand behövande arkitekter. 2018 ansökte 26 personer och 20 personer beviljades ett stöd på sammanlagt 815 tkr. Resterande utdelningsbara medel överlämnas till SFV om stiftelsen beslutar om det. Dessa medel används till att dela ut stipendier till studenter och yrkesverksamma för främjande av den svenska byggnadskonstens utveckling. Under året inkom 26 ansökningar, varav 6 stycken tilldelades stipendier på sammanlagt 120 tkr. Helgopriset delas ut ungefär vart fjärde år och 2018 delades priset ut för sjätte gången. Priset tilldelades arkitekterna bakom arbetet med Göteborgs rådhus och prissumman var 150 tkr. Helgo Zettervalls fond förvaltas via Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2018 till 54 427 (57 915) tkr.

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. I år inkom nio ansökningar och samtliga personer tilldelades stipendiemedel. Stiftelsen förvaltas av Kammarkollegiet. Marknadsvärdet uppgick 2018-12-31 till 7 366 (7 676) tkr.

## Nyttjande av köpoption

SFV har lämnat in en hemställan till regeringen med begäran om att få företräda staten och rätt att påkalla köpoptionen för att förvärva kommanditbolaget Fysikhuset, Katrumpstullen 1, Stockholm. Regeringen har, efter riksdagens godkännande (*prop. 2017/18:99*), gett SFV uppdraget att påkalla optionen. Optionen har påkallats och SFV har fått en skriftlig bekräftelse på att optionsutfärdarna har mottagit och godkänt påkallandet.

# FINANSIELL REDOVISNING



Nationalmuseum | Foto: Melker Dahlstrand



## Årets resultat

Införandet av nya redovisningsregler från och med 1 januari 2016 innebär att delar av tidigare underhållskostnader omklassificerats till investering och redovisas som anläggningstillgångar i balansräkningen.

Underhållskostnader belastar resultatet det år åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet med kostnader för avskrivningar under hela perioden som investeringen avskrivs. Denna

förändring innebär ett förbättrat resultat under ett antal år för att därefter vändas till ett sämre resultat till följd av ackumulerade kostnader för avskrivningar samt ökade finansiella kostnader eftersom investeringar ska finansieras av lån i Riksgälden. De förbättrade resultaten är enbart bokföringsmässiga och innebär inte likvidmässiga förbättringar.

Disposition av årets resultat (mnkr)		
Marknadshyresfastigheter	Intäkter	2 316
	Kostnader	-1 436
	<b>Resultat</b>	<b>881</b>
Kostnadshyresfastigheter	Intäkter	107
	Kostnader	-100
	<b>Resultat</b>	<b>7</b>
Bidragsfastigheter	Intäkter	331
	Kostnader	-331
	<b>Resultat</b>	<b>0</b>
Mark	Intäkter	211
	Kostnader	-99
	<b>Resultat</b>	<b>113</b>
Uppdrag	Intäkter	9
	Kostnader	-11
	<b>Resultat</b>	<b>-2</b>
Finansnetto	Intäkter	13
	Kostnader	-133
	<b>Resultat</b>	<b>-120</b>
Resultat före fastighetsförsäljningar		879
Realisationsvinst/ förlust fastigheter		12
A R von Kraemers testamentsmedel		-2
<b>Årets överskott</b>		<b>889</b>
Avkastningskrav enligt regleringsbrev (2,8 %)		110
<i>varav inbetalat under året</i>		82
SFV:s genomsnittliga lån Riksgälden 2018		13 060

# Verksamhetsgrenar

SFV ska enligt regleringsbrevet redovisa resultat per verksamhetsgren. Driftnetto 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 Overhead på sidan 39. Finansiella kostnader fördelas ej per verksamhetsgren. Donationsfastigheter redovisas separat.

## Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>		
Hyror och arrenden	2 122 505	2 042 243
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	193 794	279 475
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>2 316 299</b>	<b>2 321 717</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>		
Driftkostnader	-339 419	-328 748
Underhållskostnader	-185 009	-210 705
Övriga verksamhetskostnader	-337 437	-408 433
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-861 865</b>	<b>-947 886</b>
Andel förvaltningsoverhead	-76 153	-54 406
Verksamhetens driftnetto	1 378 281	1 319 426
Avskrivningar	-427 968	-390 963
Resultat efter avskrivningar	950 313	928 463
Andel central overhead	-69 759	-80 892
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>880 554</b>	<b>847 570</b>
Fastigheternas bokförda värde	12 184 370	10 687 767
Pågående byggprojekt	891 495	1 045 318
Uthyrbar area m <sup>2</sup>	1 173 752	1 173 864
Lokal administrationskostnad	-138 858	-147 527
Overheadkostnad	-145 912	-135 299
Hyresintäkt kr/m <sup>2</sup>	1 808	1 740
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-289	-280
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-158	-179
Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-118	-126
Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>	-124	-115
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	1 174	1 124
Direktavkastning	11%	12%
Ytvakansgrad	4%	4%
Ekonomisk vakansgrad	2%	2%

Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor. Drifnettot för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter uppgår till 1 378 (1 319) mnr.

Hysesintäkter uppgår till 2 123 (2 042) mnr.

Övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgästpassningar som motsvaras av övriga verksamhetskostnader, men även intäkter för vidarefakturerade kostnader.

Underhållskostnader uppgår till 185 (211) mnr och större underhållsåtgärder under året har varit underhåll av vatten- och avloppsledningar vid kvarteret Björnen, Stockholm, takmålning och utvändigt lagning vid slutvärnet på Karlsborgs fästning. Lägre underhållskostnader under 2018 beror främst på större underhållsprojektet under 2017, exempelvis akut underhåll av ambassad i Tokyo, Japan och åtgärder på stormskadat tak på huvudbyggnad Göteborgs universitet.

Övriga verksamhetskostnader uppgår till 337 (408) mnr och avser främst hyresgästpassningar 175 (260) mnr, vilka motsvaras av övriga verksamhetsintäkter. Stora hyresgästpassningsprojekt har

genomförts vid ombyggnad av Universitetshuset i Uppsala samt i samband med om- och tillbyggnad i kvarteret Björnen. Utöver hyresgästpassningar avser övriga verksamhetskostnader bland annat kostnader för skadestånd till hyresgäst Nordiska museet i samband med skada i lokaler i Skansenberget på Djurgården i Stockholm och kostnader för återställande efter brand i Kasern II på Skeppsholmen i Stockholm samt kostnader för administration.

Lokal administrationskostnad och overheadkostnad uppgår sammanlagt till 285 (283) mnr.

Avskrivningar uppgår till 428 (391) mnr. Förändringen jämfört med 2017 avser främst avskrivningar till följd av aktivering av investeringsprojektet kvarteret Björnen.

Det bokförda värdet uppgår till 12 184 (10 688) mnr. Förändringen jämfört med 2017 avser främst aktivering av investeringsprojekt i kvarteret Björnen.

Ytvakansgraden uppgick i december till 4,0 (4,0) procent och den ekonomiska vakansgraden till 2,0 (2,0) procent vilket motsvarar 37 (31) mnr i uppskattat hyresvärde under året. För mer information om vakanser se sidan 11.



Solceller Stockholms Slott | Foto: Melker Dahlstrand

## Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Verksamhetens intäkter		
Hyrer och arrenden	97 141	73 133
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	9 679	35 465
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>106 821</b>	<b>108 598</b>
Verksamhetens kostnader		
Driftkostnader	-30 645	-24 803
Underhållskostnader	-10 915	-13 690
Övriga verksamhetskostnader	-16 796	-38 720
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-58 356</b>	<b>-77 213</b>
Andel förvaltningsoverhead	-6 876	-4 105
Verksamhetens driftnetto	41 589	27 280
Avskrivningar	-28 602	-16 605
Resultat efter avskrivningar	12 987	10 675
Andel central overhead	-6 298	-6 103
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>6 688</b>	<b>4 572</b>
Fastigheternas bokförda värde	1 505 374	270 472
Pågående byggprojekt	150 357	413 052
Uthyrbar area m <sup>2</sup>	98 588	97 522
Lokal administrationskostnad	-6 816	-5 538
Overheadkostnad	-13 174	-10 208
Hysesintäkt kr/km <sup>2</sup>	985	750
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-311	-254
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-111	-140
Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-69	-57
Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>	-134	-105
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	422	280
Ytvakansgrad	0%	0%

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

Resultatet för kostnadshyresfastigheter ska motsvara den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden föregående år, vilket för 2018 motsvarar cirka 7 mnkr.

Driftnettot för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgår till 42 (27) mnkr.

Hyrer och arrenden uppgår till 97 (73) mnkr.

Övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgästanpassningar i samband med ombyggnad av Nationalmuseum Stockholm som motsvaras av övriga verksamhetskostnader.

Drift- och underhållskostnader uppgår till 42 (38) mnkr. Större underhållsåtgärder avser bland annat kabelinventering och sanering

på Dramaten, Stockholm samt underhållsåtgärder i Naturhistoriska riksmuseet. Högre driftkostnader avser främst drifttagande av Nationalmuseum, Stockholm.

I övriga verksamhetskostnader ingår lokal administrationskostnad, hyresgästanpassningar och övriga kostnader. Lägre kostnader jämfört med 2017 avser främst hyresgästanpassningar i samband med ombyggnad av Nationalmuseum under 2017.

Avskrivningar uppgår till 29 (17) mnkr. Förändringen jämfört med 2017 avser främst ökade avskrivningar främst avseende till följd av aktivering av investeringsprojektet ombyggnad av Nationalmuseum.

Vakansgraden uppgick i december till 0 (0) procent.

## Verksamhetsgren bidragsfastigheter

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Verksamhetens intäkter		
Hyror och arrenden	79 137	73 257
Intäkter av anslag	247 374	197 278
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	4 501	11 092
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>331 012</b>	<b>281 627</b>
Verksamhetens kostnader		
Driftkostnader	-75 148	-70 598
Underhållskostnader	-189 844	-147 793
Övriga verksamhetskostnader	-33 069	-33 773
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-298 061</b>	<b>-252 164</b>
Andel förvaltningsoverhead	-16 860	-11 683
Verksamhetens driftnetto	16 090	17 780
Avskrivningar	-538	-598
Resultat efter avskrivningar	15 552	17 181
Andel central overhead	-15 445	-17 371
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>107</b>	<b>-190</b>
Uthyrbar area m <sup>2</sup>	361 832	380 320
Lokal administrationskostnad	-28 649	-28 997
Overheadkostnad	-32 305	-29 054
Hysesintäkt kr/m <sup>2</sup>	219	193
Driftkostnad kr/m <sup>2</sup>	-208	-186
Underhållskostnad kr/m <sup>2</sup>	-525	-389
Lokal administrationskostnad kr/m <sup>2</sup>	-79	-76
Overheadkostnad kr/m <sup>2</sup>	-89	-76
Driftnetto kr/m <sup>2</sup>	44	47
Ytvakansgrad	13%	12%
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 uppgår till 16 (18) mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 331 (282) mnkr varav avräknat anslag är 247 (197) mnkr. 2018 har SFV tilldelats 269 mnkr i anslag, 25 mnkr av dessa var tilldelade för ökade investeringar i syfte att öka användningen av solceller. Avräknat anslag för solceller är 3 mnkr under 2018. Högre hyresintäkter 2018 beror främst på att det fanns en hyresrabatt avseende Varbergs fästning under 2017 samt parkeringsintäkter Drottningholm slott, Ekerö, under 2018. Lägre bidragsintäkter avser utnyttjade bidrag under 2017 för upprustning av bro vid Kronobergs slottsruin och upprustning av Risinge kyrka, Finspång.

Drift- och underhållskostnader uppgår till 265 (218) mnkr. Underhållskostnader ökar främst till följd av högre anslag innevarande år. Större underhållsåtgärder, utöver fortsatt restaurering av fasaderna på Stockholms slott, är återställande av kök efter hussvampsanering på Odinsborg, Uppsala, radon- och säkerhetsåtgärder på Stockholms slott. Högre driftskostnader avser främst högre kostnader för parkeringsplatser vid Drottningholm slott.

Övriga verksamhetskostnader uppgår till 33 (34) mnkr och avser främst kostnader för lokal administration.

Ytvakansgraden uppgick i december till 13,0 (12,0) procent och den ekonomiska vakansgraden till 4,0 (4,0) procent vilket motsvarar 2 mnkr i uppskattat hyresvärde under året.

## Verksamhetsgren mark

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Verksamhetens intäkter		
Hyror och arrenden	166 781	164 849
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	44 553	40 783
Summa verksamhetens intäkter	211 334	205 632
Verksamhetens kostnader		
Driftkostnader	-29 633	-22 494
Underhållskostnader	-18 680	-22 184
Övriga verksamhetskostnader	-28 400	-24 588
Summa verksamhetens kostnader	-76 713	-69 266
Andel förvaltningsoverhead	-6 649	-3 723
Verksamhetens driftnetto	127 972	132 644
Avskrivningar	-9 361	-9 058
Resultat efter avskrivningar	118 611	123 586
Andel central overhead	-6 090	-5 535
Resultat efter avskrivningar och overhead	112 521	118 051
Fastigheternas bokförda värde	2 412 591	2 294 986
Pågående byggprojekt	19 269	18 697
Direktavkastning	5%	6%
Virkeslager vid årets slut för skog i norr m <sup>3</sup> fub*	2 598	8 108
Virkeslager vid årets slut för skog i söder m <sup>3</sup> fub*	0	0
Total försåld volym Söder m <sup>3</sup> fub*	32 667	31 028
Total försåld volym Söder Pris (kr/m <sup>3</sup> fub**	252	269
Total försåld volym Norr m <sup>3</sup> fub	82 166	74 338
Total försåld volym Norr Pris Kr/m <sup>3</sup> fub	258	211
Total försåld volym m <sup>3</sup> fub	114 833	105 366
Total försåld volym Pris Kr/m <sup>3</sup> fub	256	228
Försåld volym gallring Söder m <sup>3</sup> fub	8 566	6 201
Försåld volym gallring Söder Kr/m <sup>3</sup> fub	171	212
Försåld volym gallring Norr m <sup>3</sup> fub	8 586	17 247
Försåld volym gallring Norr Kr/m <sup>3</sup> fub	117	34
Total försåld volym gallring m <sup>3</sup> fub	17 152	23 448
Total försåld volym gallring Kr/m <sup>3</sup> fub	144	81
Försåld volym FYA*** Söder m <sup>3</sup> fub	12 909	11 920
Försåld volym FYA Söder Kr/m <sup>3</sup> fub	334	419
Försåld volym FYA Norr m <sup>3</sup> fub	68 491	51 894
Försåld volym FYA Norr Kr/m <sup>3</sup> fub	298	273
Total försåld volym FYA m <sup>3</sup> fub	81 400	63 814
Total försåld volym FYA Kr/m <sup>3</sup> fub	304	300

\* 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: förnygringsavverkning

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter. Driftnettet uppgår till 128 (133) mnkr. I verksamhetens intäkter ingår hyror och arrenden för tomträtter, jordbruk, fritid- och bostadshus, jakt- och fiskerätter och vindkraftspark.

Arrendeintäkterna har ökat med 2 mnkr främst avseende mindre avvikelser jord.

Bidrag/övriga verksamhetsintäkter avser försäljning av virke, intrångsersättningar, utdelning från allmänningar, mineralersättning och intäkter för tåktverksamhet. Under året har bidrag erhållits för vägar i Jämtland samt för skötsel av naturreservat på Lovö, Ekerö kommun.

Driftkostnader består främst av kostnader för skoglig verksamhet som planering, drivningskostnader och skogsvård samt kostnader för fastighetsskatt. Högre driftkostnader under 2018 avser främst högre kostnader för skogsvård. Skogsvårdsåtgärder har flyttats fram till 2018 på grund av en överprövad upphandling under 2017. Största underhållsåtgärderna under 2018 avser främst åtgärder på leder i naturreservat på Lovö och underhåll i samband med brand på ladugård på Korsudden, Svartsjö.

Avverkad volym 2018 är högre än 2017, främst beroende på framflyttad inkörning av leveransvirke från 2017.

## Verksamhetsgren övrigt

### Overhead

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Verksamhetens intäkter		
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	10 121	8 905
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>10 121</b>	<b>8 905</b>
Verksamhetens kostnader		
Förvaltningsadministration	-107 449	-74 522
Central administration	-99 538	-100 505
Övriga verksamhetskostnader	-1 924	-6 399
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-208 910</b>	<b>-181 426</b>
Fördelning förvaltningsoverhead	106 538	73 922
Verksamhetens driftnetto	-92 252	-98 599
Avskrivningar	-5 340	-11 311
Resultat efter avskrivningar	-97 593	-109 910
Fördelning central overhead	97 593	109 910
<b>Resultat efter avskrivningar och fördelning over-head</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Förvaltningsoverhead avser kostnader för utvecklingsavdelning, förvaltningsstab och ledning för fastighetsavdelning. För SFV:s organisation se sidan 56.

Årets fördelade overhead uppgår till 204 (184) mnkr, varav central overhead uppgår till 98 (110) mnkr och förvaltningsoverhead till 106 (74) mnkr. Ökade kostnader avser främst nyrekrytering av personal. Overheadkostnaderna är fördelade per verksamhetsgren med driftkostnad som fördelningsnyckel, se resultaträkning för respektive verksamhetsgren.

Verksamhetens intäkter uppgår till 10 (9) mnkr och består till största delen av hyresintäkter från andrahandshyresgäster avseende kontorslokaler på Sankt Paulsgatan i Stockholm.

Verksamhetens kostnader och avskrivningar uppgår till 214 (193) mnkr. Högre kostnader avser främst kostnader för löner och lokaler och lägre kostnader avser främst löpande IT-kostnader och kostnader för avskrivningar. Kostnaderna påverkas även av att fler timmar har aktiverats i investeringsprojekt under 2018.

## Uppdrag

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Verksamhetens intäkter</b>		
Hyror och arrenden	7 860	6 919
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	1 261	5 017
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>9 121</b>	<b>11 936</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>		
Driftkostnader	0	-34
Underhållskostnader	-251	-907
Övriga verksamhetskostnader	-10 597	-12 217
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-10 849</b>	<b>-13 158</b>
Andel förvaltningsoverhead	0	-6
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>-1 727</b>	<b>-1 228</b>
Avskrivningar	0	0
Resultat efter avskrivningar	-1 727	-1 228
Andel central overhead	0	-8
<b>Resultat efter avskrivningar och overhead</b>	<b>-1 727</b>	<b>-1 236</b>

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 Obeliskens vid Stockholms slott åt Stockholms stad.

Driftnettot för verksamhetsgren Uppdrag uppgår till -2 (-1) mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 9 (12) mnkr. Hyror och arrenden 8 (7) mnkr avser arrenden för Fortifikationsverkets jordbruksarrenden

som förvaltas av SFV. Bidrag/övriga verksamhetsintäkter 1 (5) mnkr avser främst vidarefakturerade kostnader för investeringar avseende Fortifikationsverkets jordbruksarrenden samt avtalade intäkter för nedlagt arbete.

Verksamhetens kostnader består av kostnader för Fortifikationsverkets jordbruksarrenden 8 (11) mnkr samt renovering av Obeliskens vid Stockholms slott 2 (2) mnkr. Det negativa resultatet beror på kostnaden för renovering av Obeliskens, någon uppdragsintäkt erhålls inte.

## Donationsfastigheter

A R von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras i förvaltningen av Stenhammars slott i Flens kommun. Överskott skall användas för att täcka förvaltningskostnader avseende Stenhammars slott. Dessa medel ingår inte i SFV:s

avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick 2018-12-31 till 45 (48) mnkr. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets erhållna utdelning på andelarna i konsortiet uppgår till 2 (2) mnkr. Årets orealiserade värdeförändring påverkar resultatet negativt med -3 mnkr. Resultatet 2018 uppgår till -2 (2) mnkr.



# Resultaträkning

Belopp i tkr	2018-01-01		2017-01-01	
		2018-12-31	2017-12-31	
<b>Verksamhetens intäkter</b>				
Hyror och arrenden	R1	2 473 425	2 360 400	
Intäkter av anslag	R2	247 374	197 278	
Intäkter av bidrag	R3	4 386	7 251	
Övriga verksamhetsintäkter	R4	260 976	378 116	
Summa verksamhetens intäkter		2 986 161	2 943 045	
<b>Verksamhetens kostnader</b>				
Driftkostnader	R5	-474 846	-446 677	
Underhållskostnader	R6	-404 700	-395 279	
Övriga verksamhetskostnader	R7	-639 978	-703 199	
Summa verksamhetens kostnader	R8	-1 519 524	-1 545 155	
Verksamhetsutfall före avskrivningar		1 466 637	1 397 890	
Avskrivningar och nedskrivningar	R9	-471 810	-428 535	
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		994 827	969 355	
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>				
Finansiella intäkter	R10	14 730	13 592	
Finansiella kostnader	R11	-132 626	-154 400	
Summa finansiella intäkter och kostnader		-117 896	-140 808	
Överskott före fastighetsförsäljningar		876 931	828 547	
Intäkter fastighetsförsäljningar		15 822	10 962	
Kostnader fastighetsförsäljningar		-3 873	-1 841	
Netto fastighetsförsäljningar	R12	11 949	9 121	
Årets överskott	R13	888 880	837 668	

# Balansräkning

Belopp i tkr		2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter	B1	387	658
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>387</b>	<b>658</b>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	10 662 507	8 061 480
Mark och annan fast egendom	B3, B4	5 420 652	5 278 900
Förbättringsutgifter annans fastighet	B5	51 761	51 861
Arbetsmaskiner, bodar m.m	B6	1 798	2 171
Inventarier, transportmedel m.m	B7	28 507	27 903
Pågående anläggningstillgångar	B8	954 644	3 098 874
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 119 869</b>	<b>16 521 189</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	47 272	50 364
Andra långfristiga fordringar	B10	574	910
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 846</b>	<b>51 274</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 168 102</b>	<b>16 573 121</b>
Varulager m.m			
Varulager och förråd	B11	1 027	850
<b>Summa varulager m.m</b>		<b>1 027</b>	<b>850</b>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 397	7 424
Fordringar hos andra myndigheter		170 851	273 176
Övriga kortfristiga fordringar		10 620	4 107
<b>Summa fordringar</b>		<b>194 868</b>	<b>284 707</b>
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		21 160	18 715
Upplupna bidragsintäkter		1 669	0
Övriga upplupna intäkter		38 306	25 094
<b>Summa periodavgränsningsposter</b>		<b>61 135</b>	<b>43 809</b>
Avräkning med statsverket	B14	-60 550	-42 241
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgälden	B15	889 253	662 862
Övriga tillgodohavande Riksgälden	B16	13 441	11 443
Kassa, postgiro och bank		5 992	3 415
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>908 686</b>	<b>677 720</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 273 268</b>	<b>17 537 966</b>

Belopp i tkr		2018-12-31	2017-12-31
Kapital och Skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	904 034	904 034
Balanserad kapitalförändring	B18	2 200 735	1 485 589
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		888 880	837 668
<b>Summa myndighetskapital</b>	<b>B19</b>	<b>3 993 649</b>	<b>3 227 291</b>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner o andra förpliktelser		3 399	2 052
Övriga avsättningar		7 769	8 609
<b>Summa avsättningar</b>	<b>B20</b>	<b>11 168</b>	<b>10 661</b>
Skulder m.m.			
Lån i Riksgälden	B21	13 059 535	13 059 535
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	B22	71 701	103 301
Leverantörsskulder		308 197	354 196
Övriga kortfristiga skulder	B23	26 563	40 059
<b>Summa skulder m.m.</b>		<b>13 465 996</b>	<b>13 557 091</b>
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B24	179 765	166 811
Oförbrukade bidrag	B25	15 194	15 641
Övriga förutbetalda intäkter	B26	607 496	560 471
<b>Summa periodavgränsningsposter</b>		<b>802 455</b>	<b>742 923</b>
Summa kapital och skulder		18 273 268	17 537 966
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser	B27	0	6 900

# Finansieringsanalys

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Verksamheten</b>		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl förs kostn	1 465 748	1 396 708
Finansiella intäkter och kostnader	-117 896	-140 808
Inleverans av balanserat överskott	-113 722	-175 618
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	1 234 130	1 080 282
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av pågående arbeten och varulager	-177	573
Förändring av kortfristiga fordringar	72 513	1 708
Förändring av kortfristiga skulder	-31 056	-36 991
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>41 280</i>	<i>-34 711</i>
Kassaflöde före investeringar	1 275 410	1 045 571
<b>Investeringar</b>		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	3 427	-2 937
Investering i immateriella anläggningstillgångar	0	0
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 073 202	-1 521 273
Summa investeringar	-1 069 775	-1 524 210
Kassaflöde efter investeringar	205 635	-478 639
<b>Finansiering</b>		
Förändring lån Riksgälden	0	522 050
Förändring myndighetskapital	-8 800	-116 224
Försäljning av anläggningstillgångar	15 822	10 962
Finansiering	7 022	416 788
Förändring i likvida medel	212 657	-61 851
<b>Likviditetsförändring</b>		
Likvida medel vid årets slut	908 686	677 720
Likvida medel vid årets början	677 720	701 682
Förändring fordran statsverket	18 309	37 889
Förändring i likvida medel	212 657	-61 851

# 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	74	269 000			74	269 000	247 374		21 626
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>269 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>269 000</b>	<b>247 374</b>	<b>0</b>	<b>21 626</b>

Se även not B14.

SFV tilldelades ett anslag på 269 mnkr år 2018. Myndigheten hade ett mindre anslagssparande från 2017 men möjligheten att anslags-spara från föregående år drogs in i regleringsbrevet för 2018 och SFV återbetalade anslagssparandet. Utgående överföringsbelopp uppgår

2018 till 21,6 mnkr. Det ej nyttjade anslaget beror på att SFV inte kunnat genomföra solcellssatningar i den omfattning som medel för solceller tilldelades myndigheten för 2018.

## Redovisande av beställningsbemyndigande

Belopp i tkr	Tilldelat bemyndigande 2018	Ingående åtaganden per 180101	Utestående åtaganden per 181231	Utestående åtagandenas fördelning 2019
1:10 Bidragsfastigheter	50 000	25 600	13 400	13 400

Bemyndigandet avser underhållsåtgärder i samband med renoivering av Stockholms slotts fasader. Avvikelsen mellan tilldelat bemyndiganderam samt utestående åtaganden beror bland annat

på senarelagda projekt. Ytterligare faktorer som försvårar prognos av utestående åtaganden är komplexiteten i projekten samt att upphandling oftast inte sker till fast pris.

## Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning <i>Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk</i>	124 443*
2811 Övriga inkomster av statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen.	1 323
<b>Summa</b>	<b>125 766</b>

\* Inbetalning på 2 083 tkr har gjorts 190222 avseende rättelse av 2018 års inlevererade reavinst.

## Sammanställning över väsentliga uppgifter

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Låneram fastigheter</b>					
Beviljad i regleringsbrevet	15 200 000	15 200 000	14 300 000	13 600 000	12 800 000
Utnyttjad	12 994 535	12 994 535	12 496 943	11 945 739	12 011 878
<b>Låneram anläggningstillgångar Kap 7 1 §</b>					
Beviljad i regleringsbrevet	100 000	100 000	55 000	55 000	55 000
Utnyttjad	65 000	65 000	40 542	40 542	40 542
<b>Kontokredit hos Riksgälden</b>					
Beviljad i regleringsbrevet	200 000	200 000	200 000	200 000	195 000
Utnyttjad	-127 509	-118 163	0	-82 525	0
<b>Räntekonto*</b>					
Ränteintäkter	0	8	10	9	1 978
Räntekostnader	2 402	2 018	2 410	544	0
<b>Avgiftsintäkter som disponeras</b>					
Beräknat belopp i regleringsbrevet	2 840 000	2 656 000	2 683 500	2 466 000	2 460 500
Utfall	2 734 401	2 738 516	2 668 759	2 537 426	2 487 301
<b>Anslagskredit</b>					
Beviljat belopp enligt regleringsbrev	8 070	5 790	5 865	10 185	10 035
Utnyttjat belopp	0	0	0	0	82
Anslagssparande	8 070	0	4 352	0	0
<b>Beställningsbemyndigande</b>					
Tilldelade	50 000	50 000	30 000	30 000	30 000
Utnyttjade	13 400	25 600	34 000	0	0
<b>Medeltal under året</b>					
Antalet årsarbetskrafter	365	357	356	368	365
Medelantalet anställda	391	382	378	389	382
<b>Verksamhetskostnad</b>					
Per årsarbetskraft	4 163	4 328	4 584	4 960	4 940
<b>Kapitalförändring</b>					
Balanserad kapitalförändring	2 200 735	1 485 589	1 053 102	806 154	631 675
Årets kapitalförändring	888 880	837 668	724 329	437 674	374 693

\* 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 alltså som underhållskostnad, till exempel målning- 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.

### 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 2019-01-11. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2019-01-04) 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. Hyresfordringar redovisas nästkommande månad om hyresavin fortfarande är oreglerad.

Skulden som redovisas i Avräkning mot statsverket avser den sista fjärdedelen av innevarande års avkastningskrav samt eventuellt överskott från fastighetsförsäljningar som levereras in till staten den 22 februari nästkommande år enligt regleringsbrevet. Posten redovisas som balanserad kapitalförändring.

### Värdering av varulager

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

### Värdering av anläggningstillgångar

SFV tillämpar komponentredovisning sedan 2016. För definitioner av investering och underhåll se avsnittet Begrepp, sidan 48. 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, baserad 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 ibruktagande. 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 myndighetskaper inte behöver överensstämma med tillgångarnas bokförda värde. SFV får vidare själv 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 skall 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 skall 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

ESV	Ekonomistyrningsverket
EA	Ekonomiadministrativ (värdering, regelverk)
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
kst	Kostnader
kvm	Kvadratmeter
kkvm	Tusen kvadratmeter
kWh	Kilowattimme (tusen wattimmar)
kv	Kvarteret
MBL	Lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet
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
SFV	Statens fastighetsverk
SLU	Sveriges lantbruksuniversitet
SNUS	Statliga naturskogar och urskogsartade
SOU	Statens offentliga utredningar
tkr	Tusen kronor
VSA	Vårt sätt att arbeta - SFV:s ledningssystem

## Begrepp

### 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 och viktiga principer som ska genomsyra alla politikområden.

### A-temp

Golvarea i temperaturreglerade utrymmen som är avsedd att värmas till mer än 100°C och som är begränsad av klimatskärmens insida.

### Avkastningskrav

SFV ska 2018 uppnå ett resultat efter finansiella poster om 2,8% 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.

### 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 förändringar för de som behandlar personuppgifter och 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.

### Fastighet

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

### Helgopriset

SFV:s arkitekturpris Helgopriset ges till en arkitektoniskt förtjänstfull restaurering, komplettering, ombyggnad och/eller tillbyggnad av ett äldre byggnadsverk, där bearbetning och tillägg tillvaratar, utvecklar eller tillför arkitektoniska kvaliteter till en god helhet med bevarande av byggnadsverkets kulturhistoriska värde.

### Hemliga rum special

SFV arrangerar Hemliga rum ungefär vart fjärde år. Det är ett evenemang som innebär att ett antal, annars inte publika platser, öppnas för en dag. Hemliga rum special om ombyggnad av Nationalmuseum i Stockholm är en vidareutveckling av Hemliga rum.

### Investering, underhåll och drift

I samband med att komponentredovisning infördes, tillkom nya definitioner för underhåll och investering. 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.

Underhåll definieras som åtgärder/projekt under 250 tkr. Vissa åtgärder är alltid underhåll oavsett kostnad till exempel 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 sin förväntade 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.

### Kungsgård

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

### Mediaförbrukning

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

### Myndighetskapital och statskapital

Se definition för 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 och 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.

### Nivåhöjande underhåll

Gäller bidragsfastigheter och motsvarar sådant som skulle kunna vara investeringsåtgärder i hyresfastigheter. Det som skiljer är att kostnaden för nivåhöjande underhåll skrivs av direkt. Se även investering.

### 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.

### Overhead

Overheadkostnader består främst av administrativa kostnader uppdelade i central overhead respektive förvaltningsoverhead. Central overhead avser kostnader för den administrativa avdelningen och ekonomiavdelningen. Förvaltningsoverhead avser kostnader för utvecklingsavdelningen och förvaltningsstaben. Se vidare SFV:s organisation, sid 56. 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 nyhets annonsvärde (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)

### Samverkansforum

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

### Soliditet

Redovisat myndighetskapital i relation till balansomslutning.

### Stenpriset

Stenpriset är ett arkitekturpris som delas ut av Sveriges Stenindustriförbund till projekt i Sverige där natursten använts på ett estetiskt, hållbart och nyskapande sätt.

### 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 slottsparker, fästningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer.

### Verksamhetsgrenkostnadshyresfastigheter

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, kronoholmar och tomträtter.

### Verksamhetsgren övrigt

Verksamhetsgren övrigt består av overhead, uppdragsverksamhet och donationsfastigheter.

### 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	2018	2017
	Hyror och arrenden	2 473 425
varav hyresintäkter lokaler	2 135 719	2 017 360
varav hyresintäkter bostäder	69 538	68 616
varav arrendeintäkter	156 743	155 417
varav övriga intäkter	55 133	77 734
varav mediaförsäljning	56 292	41 272

Ökade hyresintäkter för lokaler beror delvis på omförhandlade hyresavtal samt att Regeringskansliet har flyttat tillbaka till lokalerna i Kv Björnen, 45 000 tkr samt Nationalmuseum har flyttat tillbaka till nyrenoverade lokaler, 34 000 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 hyresvtalet.

Not R2 Intäkter av anslag	2018	2017
	Tilldelat anslag enligt regleringsbrev	269 000
Utnyttjat anslag	247 374	197 278

SFV har 2018 tilldelats anslag för underhåll och löpande driftsunderskott för bidragsfastigheter.

Not R3 Intäkter av bidrag	2018	2017
	Intäkter av bidrag	4 386

De största bidragsintäkterna under året kommer från Länsstyrelsen i Stockholm avseende förvaltning av naturreservat Lovö 1 100 tkr och restaurering av Nationalstadsparken i Stockholm 795 tkr. Bidrag från Trafikverket avser drift av vägar 925 tkr, Arbetsförmedlingen avser moderna beredskapsjobb 840 tkr samt Naturvårdsverket avser stadsinnovationsprojekt på Skeppsholmen 485 tkr.

Not R4 Övriga verksamhetsintäkter	2018	2017
	Hyresgästanpassningar	176 509
Uppdragsverksamhet	1 250	1 370
Skogsbruk	36 327	30 046
Erhållet skadestånd/försäkringsersättning	6 992	22 191
Intäkter andrahandsuthyrning	7 175	1 794
Vidarefakturerade kostnader	15 100	38 703
Övriga verksamhetsintäkter	17 623	19 880
<b>Summa</b>	<b>260 976</b>	<b>378 116</b>

Hyresgästanpassning avser intäkter för ombyggnader och inredning som görs på hyresgästens initiativ. Bland de större hyresgästanpassningarna år 2018 märks Carolina Rediviva, Uppsala Universitet 28 666 tkr och ombyggnad kvarteret Björnen 26 001 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 ersätt-

ning från Kammarkollegiet för brand i Konsthögskolans lokaler på Skeppsholmen 5 741 tkr och ersättning för stormskada Göteborgs Universitet 1 184 tkr samt övriga mindre försäkringsersättningar 67 tkr. Intäkter andrahandsuthyrning, 7 175 tkr, avser hyresintäkter från hyresgäster i lokaler som SFV hyr. Vidarefakturerade kostnader avser kostnader för tilläggstjänster som faktureras direkt. De största posterna som ingår i övriga verksamhetsintäkter är återbetalning av markhyra för kaj vid Nationalmuseum 6 088 tkr och försäljning av värme från egen värmecentral Karlsborg 4 055 tkr.

Intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen uppgår till 471 (367) tkr. Intäkterna består till största delen av prenumerationsintäkter från tidningen Kulturvärden.

Not R5 Driftkostnader	2018	2017
	Driftkostnader	474 846
varav media	197 171	190 453

Högre driftkostnader 2018 beror till största del på en överprövad upphandling av skogsvårdsentreprenörer vilket leder till högre kostnader för skogsvård 4 554 tkr, kostnader för larm och bevakning ökar med 5 110 tkr. Kostnaderna för snöröjning blev högre jämfört med 2017, 4 846 tkr. Media, d.v.s kostnader för el, värme och vatten är högre jämfört med 2017.

Not R6 Underhållskostnader	2018	2017
	Underhållskostnader	404 700

Större underhållsprojekt 2018 är fortsatt renovering av Stockholms slotts fasader, återställning av kök efter hussvampssanering Odinsborg, Uppsala, säkerhetsåtgärder Stockholms slott och uppförande av Minnesvård flodvågskatastrofen.

Not R7 Övriga verksamhetskostnader	2018	2017
	Administrativa kostnader	405 610
varav central administration	99 683	100 646
Hyresgästanpassningar	174 195	266 845
Uppdragskostnader	1 930	2 541
Övriga verksamhetskostnader	58 243	54 224
<b>Summa</b>	<b>639 978</b>	<b>703 199</b>

Högre administrationskostnader 2018 beror främst på högre personalkostnader, se not R8. Kostnader för hyresgästanpassningar motsvaras av intäkter för hyresgästanpassningar. Övriga kostnader 2018 är framförallt kostnader som vidarefaktureras kund, skadestånd till Nordiska museet för skada i samband med ombyggnation i Skansenberget, Djurgården, kostnader i samband med brandbekämpning av skogsbränder i Norrbotten samt saneringskostnader efter branden i Konsthögskolans lokaler, Skeppsholmen.

Not R8	Summa verksamhetens kostnader	
	2018	2017
Kostnader för personal	313 791	290 350
varav lönekostnader	207 452	197 382
varav arvode styrelse/uppdragstagare	180	195
Kostnader för lokaler	27 358	13 645

Löne- och personalkostnader fördelas på drift och administration. Lönekostnader anges exklusive arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal. Högre lokalkostnader 2018 beror på helårshyra för Sankt Paulsgatan, dit delar av verksamheten flyttade december 2017. Uppgifter om styrelsen enligt FÅB 7 kap 2§. Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare utsedda av regleringen specificeras nedan. Det har varit sju stycken styrelsemöten under året.

	Arvode	Antal möten
Sten Olsson	60	7
Ann-Charlotte Backlund	30	7
Johan Davidson	30	5
Per-Magnus Nilsson	30	7
Ann-Christin Nykvist (arvode utbetalas feb 2019)	0	7
Anette Waara	30	5
	180	
Ersättning till GD:		
Ingrid Eiken Holmgren fr.om 180220	1 258	5
Birgitta Böhlin vik. GD 180101-180219	192	2

Not R9	Avskrivningar och nedskrivningar	
	2018	2017
Arbetsmaskiner och bodar	152	439
Inventarier, transportmedel m.m.	7 298	6 100
Byggnader	454 193	406 229
Förbättringsutgift på annans fastighet	3 579	2 097
Markanläggning	6 316	4 422
Rättigheter	272	9 054
Nedskrivning	0	193
<b>Summa</b>	<b>471 810</b>	<b>428 534</b>

Årets ökning är främst hänförlig till aktiveringen av Nationalmuseum samt Kv Björnen, som lett till större ökning av avskrivningskostnader. För avskrivningstider för de olika komponenterna, se avsnitt Redovisningsprinciper.

Not R10	Finansiella intäkter	
	2018	2017
Ränteintäkter, Riksgälden	12 644	11 926
Utdelning aktie- och räntekonsortie	1 791	1 455
Dröjsmålsränta, övriga	295	211
<b>Summa</b>	<b>14 730</b>	<b>13 592</b>

Högre ränteintäkter beror på att Riksgälden betalar ut ränta vid minusränta samt att SFV har omsatt ett lån till minusränta. Utdelning avseende aktie- och räntekonsortierna avser Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

Not R11	Finansiella kostnader	
	2018	2017
Räntekostnader lån investeringar Riksgälden	129 553	152 180
Övriga räntekostnader Riksgälden	2 466	2 009
Övriga räntekostnader	607	211
<b>Summa</b>	<b>132 626</b>	<b>154 400</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 2018.

	Köpe- skilling	Bokfört värde	Övr fsg kstn	Reavinst/ förlust
Marknadshyresfastigheter			3	-3
Bidragsfastigheter	3 580		295	3 285
Markfastigheter	11 052	2 301	533	8 218
<b>Summa försälda fastigheter</b>	<b>14 632</b>	<b>2 301</b>	<b>831</b>	<b>11 500</b>

Saldot i resultaträkningen innefattar även överföring av försäljningsintäkter till samefonden, 310 tkr samt reavinst/förlust som uppkommit till följd av försäljning av maskiner och inventarier 450 tkr. Efter räkenskapsårets utgång har 2 större försäljningar skett. Lysbomben 1 såldes till brf Lysbomben till en köpeskilling om 174 400 tkr, beräknad reavinst är 168 200 tkr, regeringsbeslut Fi2017/04424/RS. Vågskivan 38 såldes till brf Helgalunden 1–9 till en köpeskilling om 30 362 tkr, beräknad reavinst 30 285 tkr, regeringsbeslut Fi2017/01142/ESA.

## Not R13 Årets överskott

Årets överskott avser avgiftsfinansierad verksamhet. Von Kraemers testamentsmedel påverkar resultatet negativt med -1 588 tkr.

Not B1	Rättigheter	
	2018-12-31	2017-12-31
<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	-2 098	-2 000
Årets avskrivningar	-98	-98
<b>Summa</b>	<b>-2 196</b>	<b>-2 098</b>
Bokfört värde	244	342
<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	-197	-186
Årets avskrivningar	-11	-11
<b>Summa</b>	<b>-208</b>	<b>-197</b>
Bokfört värde	7	18
<i>Programrättigheter</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 097	40 097

Not B1	Rättigheter	
	2018-12-31	2017-12-31
Årets nyanskaffning	0	0
<b>Summa</b>	<b>40 097</b>	<b>40 097</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-39 799	-30 854
Årets avskrivningar	-162	-8 945
<b>Summa</b>	<b>-39 961</b>	<b>-39 799</b>
Bokfört värde	136	298
Summa bokfört värde immateriella anläggningstillgångar	387	658

Hyresrätter i utlandet avser hyresrätter i London Storbritannien och tomträtter i utlandet avser en tomt i Islamabad Pakistan. Förändringen avseende programrättigheter avser två tillgångar som skrevs av i sin helhet under 2017.

Not B2	Byggnader	
	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 899 708	13 438 444
Årets nyanskaffningar	0	200
Årets tillgångsredovisade projekt	3 057 429	461 064
Årets försäljning	-22 595	0
<b>Summa</b>	<b>16 934 542</b>	<b>13 899 708</b>
Akkumulerade av/nedskrivningar		
Avskrivningar vid årets början	-5 582 582	-5 176 354
Nedskrivningar vid årets början	-255 646	-255 646
Årets avskrivningar	-454 193	-406 228
Årets försäljningar	20 386	0
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Summa</b>	<b>-6 272 035</b>	<b>-5 838 228</b>
Bokfört värde	10 662 507	8 061 480

Byggnadernas bokförda värden har ökat sedan föregående år, vilket är hänförligt till aktivering av två stora projekt, renoveringarna av Nationalmuseum respektive Kv. Björnen. Av årets försäljning avser 20 055 tkr rättelse av tidigare års överföring av anläggningar till Stiftelsen Prins Eugens Waldemarsudde.

Not B3	Mark och annan fast egendom	
	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 320 536	5 295 485
Årets nyanskaffningar	237	177
Årets tillgångsredovisade projekt	147 924	25 207
Årets försäljningar	-93	-333
Överföring till Naturvårdsverket	-5 732	0
<b>Summa</b>	<b>5 462 872</b>	<b>5 320 536</b>
Akkumulerade av/nedskrivningar		
Vid årets början	-41 636	-37 213
Årets avskrivning	-6 316	-4 423
Årets försäljningar	5 732	0
<b>Summa</b>	<b>-42 220</b>	<b>-41 636</b>
Bokfört värde	5 420 652	5 278 900

Årets ökning avser främst tillgångsredovisade projekt, där en större aktivering gjorts avseende upprustningen av gator och kajer på Södra Riddarholmens gator. Årets försäljning 5 732 tkr avser rättelse av tidigare års överföring av anläggning till Naturvårdsverket.

Not B4	Taxeringsvärden	
	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	1 416 780	1 310 039
Mark	1 884 141	1 666 351
Övriga	8 334 010	10 675 070
<b>Summa</b>	<b>11 634 931</b>	<b>13 651 460</b>

Förändringen beror på Skatteverkets justering av taxeringsvärden. Under posten övriga ingår skogsmark, lantbruk och ekonomibyggnader.

Not B5	Förbättringsutgifter i annans fastighet	
	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 939	67 064
Årets tillgångsredovisning	2 886	24 875
Årets pågående investering	593	0
<b>Summa</b>	<b>95 418</b>	<b>91 939</b>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-40 078	-37 981
Årets avskrivningar	-3 579	-2 097
<b>Summa</b>	<b>-43 657</b>	<b>-40 078</b>
Bokfört värde	51 761	51 861

Årets aktivering avser ombyggnation i samband med flytt till nytt kontor för delar av myndigheten.

Not B6	Arbetsmaskiner, bodar m.m.	
	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 966	6 210
Årets nyanskaffningar	440	1 487
Avyttringar/utrangeringar	-781	-731
<b>Summa</b>	<b>6 625</b>	<b>6 966</b>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 795	-5 063
Årets avskrivningar	-177	-392
Avyttringar/utrangeringar	145	660
<b>Summa</b>	<b>-4 827</b>	<b>-4 795</b>
Bokfört värde	1 798	2 171

Årets minskning är främst hänförlig till en inlösen av inventarier i samband med ny arrendator på Huseby bruk, Alvesta.

Not B7	Inventarier, transportmedel m.m.	
	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	120 038	117 199
Årets nyanskaffningar	7 925	15 345
Årets avyttringar/utrangeringar	-9 623	-12 506
<b>Summa</b>	<b>118 340</b>	<b>120 038</b>
Akkumulerade av/nedskrivningar		
Vid årets början	-92 135	-100 386
Årets avskrivningar	-7 274	-3 785
Årets nedskrivningar	0	-193
Avyttringar/utrangeringar	9 576	12 229
<b>Summa</b>	<b>-89 833</b>	<b>-92 135</b>
Bokfört värde	28 507	27 903

Posten består huvudsakligen av IT-utrustning, kontorsmaskiner, transportmedel, inredning av representationslokaler och SFV:s egna lokaler samt byggnadsinventarier.

Not B8	Pågående anläggningar	
	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärden, löpande		
Vid årets början	3 098 874	2 108 297
Årets investering	1 061 121	1 476 848
Aktivisering	-3 205 352	-486 271
Bokfört värde	954 644	3 098 874

Tillgångsredovisning av byggnader har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning. Slutredovisning har skett senast sex månader efter slutbesiktning. Största förändringen beror på aktivering av två större projekt: Kv. Björnen samt Nationalmuseum.

Not B9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	2018-12-31	2017-12-31
IB anskaffningsvärde ränetkonsortiet	4 708	4 708
Årets anskaffning	80	
Årets orealiserade värdeförändringar	-65	32
Tidigare års orealiserade värdeförändring	644	612
Marknadsvärde	5 367	5 352
IB anskaffningsvärde aktiekonsortiet	13 066	13 066
Årets orealiserade värdeförändringar	-3 107	2 731
Tidigare års orealiserade värdeförändring	30 059	27 328
Marknadsvärde	40 018	43 125
UB	45 385	48 477

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 -3 172 tkr.

IB anskaffningsvärde bostadsrätter, Reykjavik, Island och Vilnius, Litauen	1 887	1 887
Summa bostadsrätter	1 887	1 887

Not B10	Andra långfristiga fordringar	
	2018-12-31	2017-12-31
Hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien	574	910

Not B11	Varulager	
	2018-12-31	2017-12-31
Varulager	1 027	850

Varulagret har värderats till produktionskostnad och avser främst virke.

Not B12	Kortfristiga fordringar	
	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	13 397	7 424
Fordringar hos andra myndigheter	170 851	273 176
Övriga kortfristiga fordringar	10 620	4 107
<b>Summa</b>	<b>194 868</b>	<b>284 707</b>

Fordringar hos andra myndigheter består till största delen av vidarefakturerade kostnader 92 796 tkr varav 13 mnkr avser obetalda fakturor till Nationalmuseum samt rekvisition av moms 76 138 tkr. Minskningen av fordringar hos andra myndigheter beror till stor del på vidarefakturerade kostnader avseende kv. Björnen till Regeringskansliet 63 876 tkr 2017 samt lägre momsfordran 37 034 tkr. Jämförelsesiffror 2017 har justerats på posterna Kundfordringar respektive Övriga kortfristiga fordringar.

Not B13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	21 160	18 715
Upplupna bidragsintäkter	1 669	0
Övriga upplupna intäkter	38 306	25 094
<b>Summa</b>	<b>61 135</b>	<b>43 809</b>

Förutbetalda kostnader består av hyror/arrenden 6 669 tkr, verksamhetsförsäkring 5 189 tkr, kostnader i samband med kommande försäljningar och förvärv 3 465 tkr samt licens- och supportavtal 1 289 tkr. Övriga upplupna intäkter består till största del av ej fakturerade hyresgäst Anpassningar 20 026 tkr, media 5 568 tkr, parkeringsintäkter 1 500 tkr, hyresintäkter avseende hyreskontrakt som varit under omförhandling/tvist 2 059 tkr samt upplupna ränteintäkter hos Riksgälden som uppgår till 2 302 tkr. Upplupna intäkter avseende försäljning av grus och virke uppgår till 3 066 tkr och ersättning från Kammarkollegiet avseende brand 2 251 tkr. Ökningen på posten avser främst ökade hyresgäst Anpassningar samt intäkter från försäljning av grus och virke.

Not B14	Avräkning med statsverket	
	2018-12-31	2017-12-31
Uppbörd		
Ingående balans uppbörd	0	0
Redovisat mot inkomsttitel 2215 och 2811	-125 766	-249 674
Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215 och 5121	125 776	249 674
Fordring/skulder avseende uppbörd	0	0
Anslag i räntebärande flöde		
Ingående balans	-74	-4 352
Redovisat mot anslag	247 374	197 278
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-269 000	-193 000
Återbetalning av anslagsmedel	74	0
Fordringar/skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-21 626	-74
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
Skuld till staten för ej inlevererat avkastningskrav samt överskott från fastighetsförsäljningar	-38 924	-42 167
Saldo avräkning med statsverket	-60 550	-42 241

Utgående saldo 60 550 tkr avser ännu ej inbetalt avkastningskrav 2018 samt överskott från fastighetsförsäljningar vilket redovisas som Övrig skuld till statsverket, 38 924 tkr. SFV har redovisat mindre mot anslag än vad myndigheten hade att disponera, 21 626 tkr. SFV har under året en anslagsspara på 8 070 tkr. Enligt regleringsbrev 2019 framgår att SFV får anslagsspara. SFV får anslagsspara 3 % av anslaget vilket är 8 070 tkr.

## Not B15 Behållning räntekonto i Riksgälden

	2018-12-31	2017-12-31
	889 253	662 862

SFV finansierar sin verksamhet huvudsakligen med hyresintäkter och av dessa betalas drygt 500 000 tkr i förskott vilket ger stora skiftningar på räntekontot. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan -127 509 tkr och 904 755 tkr. Saldot uppgår till 889 253 tkr per 2018-12-31. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2018-12-31 till -0,5%. SFV:s kredit på räntekontot uppgår till 200 000 (200 000) tkr.

## Not B16 Övriga tillgodohavanden i Riksgälden

	2018-12-31	2017-12-31
Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel	13 441	11 443

Ökning avser överföring av von Kraemers resultat 2017.

## Not B17 Statskapital

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	1 485 589	1 053 102
Föregående års överskott	837 668	724 329
Inleverans del av föregående års överskott inkl. överskott från försäljningar.	0	-151 174
Inleverans del av årets överskott	-82 275	-97 178
Inleverans den nationella digitala infrastrukturen.	-1 323	-1 323
Uppbokning resterande del av 2018 års avkastningskrav samt överskott från försäljningar.	-38 924	-42 167
Utgående balans	2 200 735	1 485 589

I enlighet med regleringsbrevet ska årets överskott samt överskott från försäljning av fastigheter levereras in. Inleverans till statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen framgår av regleringsbrev 2018. Den del av årets avkastningskrav samt överskott från fastighetsförsäljningar som ännu ej redovisats mot inkomsttitel redovisas som balanserad kapitalförändring. Redovisningsprincipen infördes 2017.

## Not B19 Myndighetskapital

### Avkastningskrav

Enligt regleringsbrevet ska SFV uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 2,8 % på 30 % av myndighetens lån i Riksgälden. Soliditeten är 21,86 (18,40) %.

	Balanserad kapitalförändring avgiftsfinansierad	Kapitalförändring enligt RR	Summa
UB 2017	904 034	1 485 589	3 227 291
IB 2018	904 034	1 485 589	3 227 291
Föregående års kapitalförändring		837 668	-837 668
Inleverans enligt regleringsbrev		-83 598	-83 598
Ännu ej inlevererad del av årets överskott		-38 924	-38 924
Årets kapitalförändring		888 880	888 880
Summa årets förändring	0	715 146	51 212
UB 2018	904 034	2 200 735	888 880
			3 993 649

### Inleveranskrav

Avkastningskravet uppgår för 2018 till 109 700 tkr. Tre fjärdedelar av avkastningskravet, 82 275 tkr, har levererats in. Resterande del, 27 425 tkr, inleveras i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen i enlighet med regleringsbrevet.

## Not B20 Avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående avsättning pensioner	2 052	2 754
Årets avsättning pensionskostnader	1 084	-565
Årets avsättning särskild löneskatt	263	-137
Utgående avsättning pensioner	3 399	2 052
Avsättning lokalt omställningsarbete	5 692	5 067
Övrig avsättning	2 077	3 542
Summa avsättningar	11 168	10 661

Under 2018 har fler medarbetare tagit ut delpension vilket har ökat avsättningen för pensionskostnader samt löneskatt. Övrig avsättning avser överenskommelser med f.d. medarbetare som gjordes under 2016 och som upphör under 2019 respektive 2021.

Not B21	Lån i Riksgälden	
	2018-12-31	2017-12-31
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	10 691 000
IB lån investering, rörligt	1 803 535	1 805 943
IB lån anläggningstillgångar, rörligt	65 000	40 542
Årets nya/omsatta lån investering	1 081 000	2 124 458
Årets amortering/omsatta lån	-1 081 000	-1 602 408
UB Lån i Riksgälden	13 059 535	13 059 535

Skulden avser långfristig skuld till Riksgälden. Genomsnittlig bindningstid är 84 (84) månader för samtliga lån. Bundna lån har en genomsnittlig bindningstid på 91 (91) månader. Genomsnittlig ränta är 1,0 (1,2)%. 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 1 081 000 tkr, inga nya lån har tagits upp. Lån till anläggningstillgångar som används i verksamheten uppgår till 65 000 tkr.

Not B22	Kortfristiga skulder till andra myndigheter	
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder till andra myndigheter	17 368	19 612
Mervärdesskatt	47 797	75 130
Arbetsgivaravgift, fastighetskatt m.m.	6 536	8 559
<b>Summa</b>	<b>71 701</b>	<b>103 301</b>

Not B23	Övriga kortfristiga skulder	
	2018-12-31	2017-12-31
Källskatt	5 011	4 780
Övriga kortfristiga skulder	21 434	34 836
Handpenning fastighetsförsäljning	117	443
<b>Summa</b>	<b>26 563</b>	<b>40 059</b>

Not B24	Upplupna kostnader	
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader Riksgälden	85 889	98 860
Upplupna löner och sociala avgifter	8 592	7 419
Upplupen semesterlöneskuld	14 556	13 811
Övriga upplupna kostnader	70 728	46 721
<b>Summa</b>	<b>179 765</b>	<b>166 811</b>

Ökningen avser främst posten Övriga upplupna kostnader vilket hänförs till kostnader för underhålls- och investeringsprojekt samt ett skadestånd till Nordiska museet, cirka 8 665 tkr. Upplupna räntekostnader är lägre till följd av det gynnsamma ränteläget vid omsättning av lån.

Not B25	Oförbrukade bidrag	
	2018-12-31	2017-12-31
Oförbrukade bidrag enskilda	10 598	10 598
Oförbrukade bidrag statliga	4 596	5 043
<b>Summa</b>	<b>15 194</b>	<b>15 641</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 och Naturvårdsverket och är avsedda för bland annat nya entréer och olika klimat- och energiåtgärder.

	2018-12-31	2017-12-31
-inom 3 månader	0	0
-mer än 3 månader till ett år	2 373	332
-mer än ett år till tre år	1 977	4 711
-mer än tre år	246	0
<b>Summa</b>	<b>4 596</b>	<b>5 043</b>

Not B26	Övriga förutbetalda intäkter	
	2018-12-31	2017-12-31
Förskotts betalning hyra	557 211	506 494
Övriga förutbetalda intäkter	50 285	53 977
<b>Summa</b>	<b>607 496</b>	<b>560 471</b>

Förskotts betalning hyra avser hyra för nästkommande perioder (månad eller kvartal). Ökningen avser till stor del förskotts betalningar från Regeringskansliet (kv. Björnen) samt Nationalmuseum. Av Övriga förutbetalda intäkter avser 29 018 tkr kostnadshyresgäster.

Not B27	Övriga ansvarsförbindelser	
	2018-12-31	2017-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	0	6 900

2017 fanns ett skadeståndsanspråk från en tidigare jordbruks- arrendator.

# Myndigheten Statens fastighetsverk

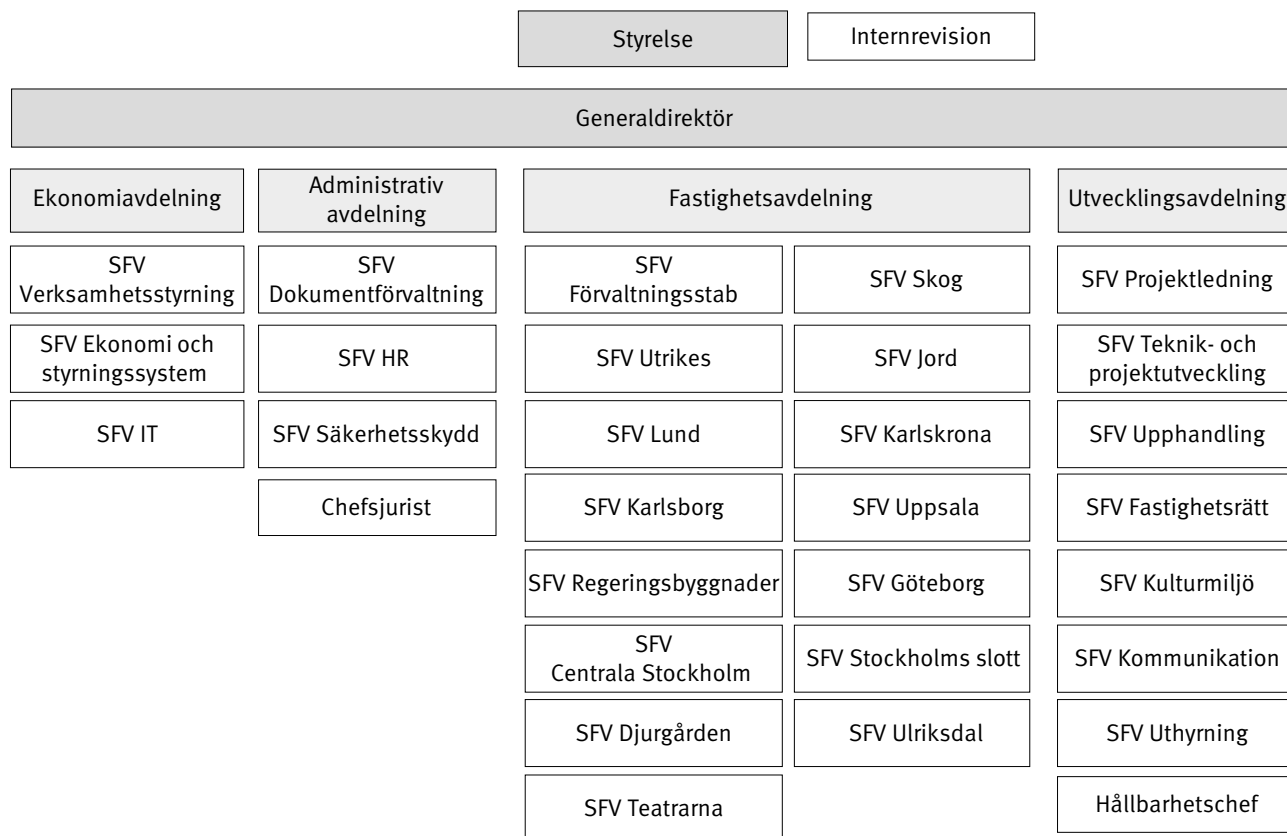
SFV är en styrelsemyndighet, vilket innebär att en styrelse ansvarar för den övergripande styrningen. Styrelsen utses av regeringen och ansvarar för myndigheten inför den. Generaldirektör, tillika myndighetschef, utses också av regeringen. Generaldirektören svarar inför styrelsen samt är ledamot i styrelsen.

Från den 1 januari 2015 omfattas SFV av *internrevisionsförordning (2006:1228)* och har sedan hösten 2015 en internrevisionschef.

Nedan är SFV:s organisationskarta med tillhörande beskrivning av myndighetens avdelningar som gällde under perioden den 1 januari till den 31 december 2018.

## Statens fastighetsverks organisation 2018

Fram till den 31 december 2018 var den operativa verksamheten indelad i fyra avdelningar. Varje avdelning hade en avdelningsdirektör som var direkt underställd generaldirektören. Inom fastighetsavdelningen bedrevs fastighetsförvaltningen. Utvecklingsavdelningen hade ett övergripande ansvar för att utveckla SFV:s fastighetsförvaltningsuppdrag inom områden som exempelvis projektledning, kulturmiljö och fastighetsrätt. Ekonomiavdelningen och den administrativa avdelningen ansvarade för myndighetsgemensamma stabs- och stödfunktioner med syfte att stödja organisationen. Varje avdelning var indelad i fastighetsområden eller enheter vars chefer var direkt underställda respektive avdelningsdirektör.



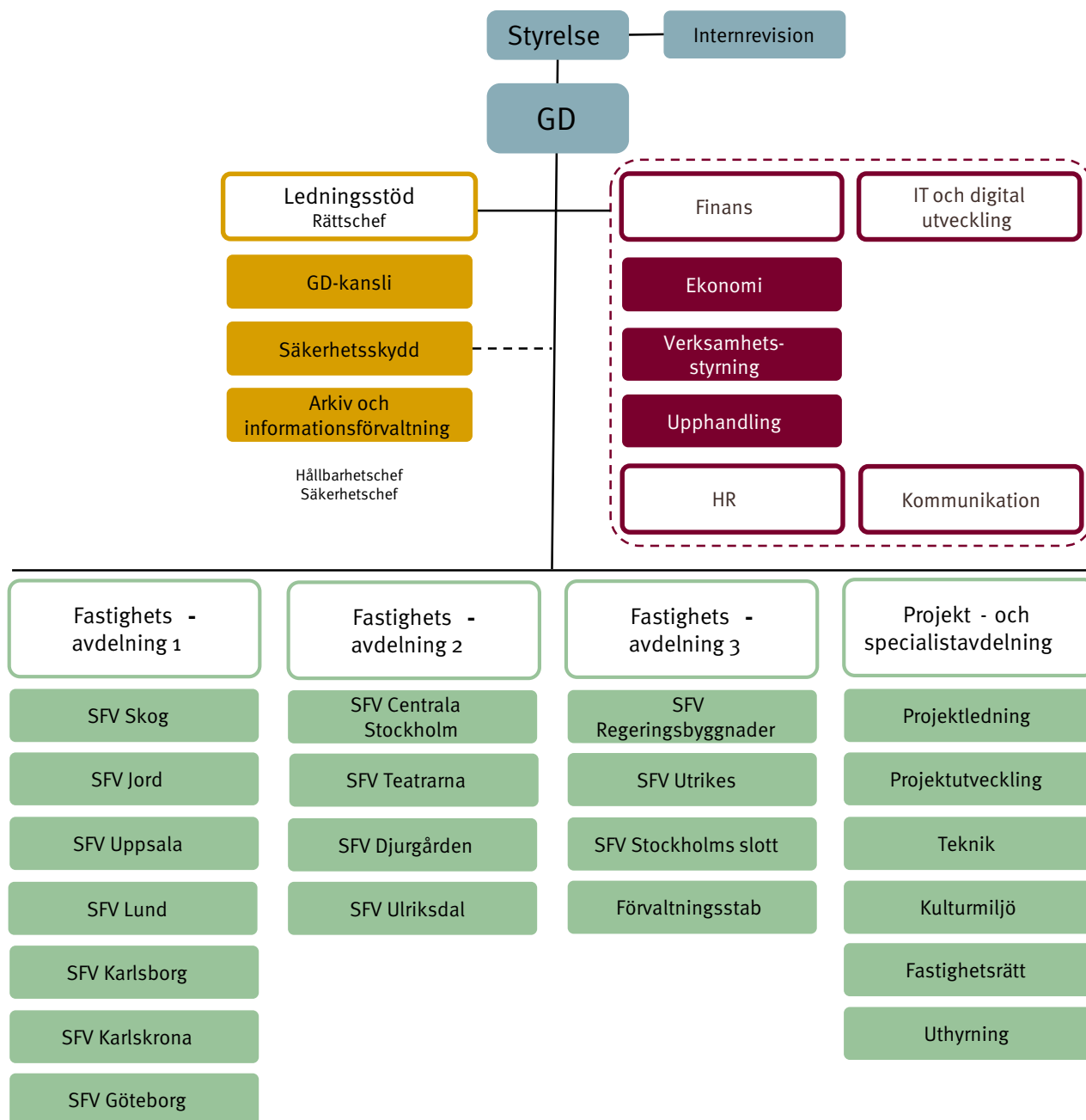


### Statens fastighetsverks organisation 2019

SFV:s nya organisation trädde i kraft 1 januari 2019.

Syftet med organisationsjusteringen är att skapa en tydligare och starkare organisation som ger förutsättningar för en väl fungerande styrning och intern kontroll för SFV:s hela verksamhet. Den nya organisationsstrukturen ska upplevas som ändamålsenlig och logisk, där verksamhetens olika uppdrag speglas och där strukturen upplevs balanserad vad gäller både kärn- och stödverksamheten.

Kärnverksamheten organiseras i tre avdelningar för fastighetsförvaltning och en avdelning för byggprojekt och specialistfunktioner. Detta 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, IT- och digital utveckling, HR och Kommunikation. En ny funktion, Ledningsstöd, har skapats med övergripande ansvar för SFV:s roll som förvaltningsmyndighet.



# 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 2019. Generaldirektör Ingrid Eiken Holmgren ingår i styrelsen enligt myndighetsförordningen. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelser och råd samt aktiebolagsstyrelser.

- 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, HavreluddEtt AB, Komanco Munksjöstaden kvarter 5 AB, Fastighets AB Rådmansgatan 58, HB Lyran Konferens, Sinoma Fastighets AB, Nyköping – Östgötalänken AB (samt ytterligare 22 uppdrag där årsomsättningen understiger 500 tkr)*
- Ann-Charlotte Backlund (f. 1956)
- Johan Davidsson (f. 1972)  
*Fortifikationsverket, Luftfartsverket*
- Per-Magnus Nilsson (f. 1950)  
*Stiftelsen Skansen*
- Ann-Christin Nykvist (f. 1948)  
*Musikalliansen i Sverige AB, Statens servicecenter, Ekonomistyrningsverkets insynsråd, Rådet för god förvaltningskultur, Författarfondens styrelse*
- Anette Waara (f. 1969)
- Ingrid Eiken Holmgren (f. 1962)

I avsnittet Intern styrning och kontroll och avsnittet God förvaltningskultur lämnas en redovisning av de förbättringsåtgärder som vidtagits under året och prioriterade förbättringsområden under 2019 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.

Underlag för styrelsens bedömning av den interna styrningen och kontrollen inom myndigheten har bland annat varit:

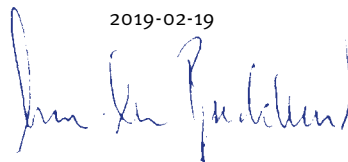
- Sammanställning av chefernas bedömning av den interna styrningen och kontrollen.
- Under året genomförda åtgärder avseende intern styrning och kontroll samt god förvaltningskultur.
- Sammanställning av genomförda åtgärder.
- Årets revisionsrapporter;
  - Internrevisionens årsrapport
  - Internrevisionens uppföljning av tidigare beslutade åtgärder från 2016 och 2017
  - Internrevisionens granskning av chefers självvärderingar avseende intern styrning och kontroll 2017
  - Internrevisionens granskning av generella IT-kontroller
  - Internrevisionens granskning av kompetensförsörjning och personal
  - Internrevisionens stickprovsgranskningar 2017
- Extern miljörevision enligt ISO 14001.
- Extern revision enligt FSC.
- Rapportering från extern och intern visseblåsarfunktion.
- SFV:s riskanalys och rutin för genomförande av riskanalys.
- SFV:s arbetsordning och delegationsordning.
- Årsredovisning 2018, Uppföljning av tertial 1 och 2 år 2018, Verksamhetsplan och budget 2019–2022.

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.

2019-02-19

  
Sten Olsson


  
Ann-Charlotte Backlund

  
Johan Davidsson

  
Per-Magnus Nilsson

  
Ann-Christin Nykvist

  
Anette Waara

  
Ingrid Eiken Holmgren



