

Årsredovisning 2007

Innehållsförteckning

Generaldirektörens kommentarer	2
Resultatredovisning	
Verksamhetsöversikt	6
Uppdraget	6
Verksamhetsgren Inrikes fastigheter	8
Resultat- och balansrapport Inrikes fastigheter	10
Verksamhetsgren Utrikes fastigheter	12
Resultat- och balansrapport Utrikes fastigheter	13
Verksamhetsgren Bidragsfastigheter	14
Tillskott fastighetsbestånd	16
Resultat- och balansrapport Bidragsfastigheter	17
Verksamhetsgren Mark	19
Verksamhetsgren Övrig verksamhet	22
Mål och åtgärder i övrigt enligt regleringsbrevet	24
Miljö, styrning och fastighetsdrift	28
Miljöstyrning	28
Exempel på åtgärder inom miljö	28
Fastighetsdrift	28
Energikostnad	28
Energianvändning för fastigheter	28
Förändringar i fastighetsbestånd	30
Underhåll	30
Investeringar	30
Bidragsfastigheternas underskott	30
Uppdrag att förvalta de allmänna försäkringskassornas fastigheter	31
Investering i fastigheter	31
Årets fastighetsförsäljning	31
Årets investeringar i de största projekten	31
Avkastningskrav, soliditet och finansiering	33
Sänkt soliditet	33
Finansiering av verksamheten	33
Disposition av årets resultat	33
Inleveranser till statens centralkonto	33
Finansiell redovisning	
Resultaträkningar	35
Balansräkningar	36
Finansieringsanalyser	37
Anslagsredovisning	38
Kommentarer till årsredovisning och noter	40
Styrelse och ledande befattningshavare	48

Fakta Statens fastighetsverk

- SFV förvaltar både byggnader, skog, mark, trädgårdar, parker och kronoholmar. Utomlands förvaltar SFV Sveriges statsägda ambassadbyggnader, vilket motsvarar ungefär hälften av Sveriges totala antal ambassadfastigheter.
- SFV äger 1 800 fastigheter i Sverige (2 miljoner kvm).
- SFV förvaltar 6,5 miljoner hektar mark, vilket är en sjundedel av Sveriges yta.
- SFV förvaltar statsägda objekt på 74 orter i 67 länder runtom i världen. I 44 av dessa länder förvaltar SFV en svensk ambassad.
- SFV förvaltar fyra av världsarven på Unescos lista: Drottningholms slott, delar av örlogsstaden Karlskrona, delar av odlingslandskapet på södra Öland och delar av marken i världsarvet Lapponia. Ansvaret för landets 300 statliga byggnadsminnen delar SFV med bland andra Riksantikvarieämbetet, Fortifikationsverket och Sjöfartsverket.

Händelser från året som gått



Ombyggnad och pris för Birger jarls torn



Pris för House of Sweden



Ombyggnad inför Linnéjubileet



Fyren Pater Noster



Plantering av miniplantor i Norrland



Barockträdgården i Drottningholm

Generaldirektörens kommentarer

Statens fastighetsverk (SFV) uppvisar ett resultat för år 2007 på sammanlagt 330 mkr efter finansnetto på minus 341 mkr. Motsvarande resultat, om försäkringskassfastigheterna exkluderas, uppgår till 234 mkr. Regeringens avkastningskrav på genomsnittligt myndighetskapital uppgick till 5,4 procent medan det faktiska resultatet uppgår till 10,0 procent respektive 7,1 procent om försäkringskassfastigheterna exkluderas.

Det positiva resultatet kommer i allt väsentligt från de i Stockholm centralt belägna byggnaderna och tomträtterna i verksamhetsgrenen Inrikes hyresfastigheter samt centralt belägna ambassadetablissemang i verksamhetsgrenen Utrikes hyresfastigheter. Verksamhetsgrenen Mark uppvisar underskott till följd av omfattande åtgärder på kronoholmar och jordegendomar under år 2007. Inom verksamhetsgrenen Inrikes hyresfastigheter har kostnaderna för drift och underhåll blivit lägre än förväntat och inom verksamhetsgrenen Utrikes hyresfastigheter har en stor försäkringsersättning utbetalats. Belastningen på resultatet av finansnetto blev bättre än förväntat.

Verksamhetsgrenen Bidragsfastigheter, som omsluter drygt 300 mkr, uppvisar ett nollresultat under år 2007. Det är första året då SFV tilldelats ett anslag, som då uppgick till 247 mkr, för att täcka underskottet i denna verksamhetsgren. Den höjning av medelsramen med 67 mkr som detta innebar har kunnat användas till angelägna underhållsåtgärder, inte minst miljöförbättrande sådana. Därutöver har vissa åtgärder för att underlätta tillgängligheten till besöksmål kunnat genomföras som en del i levandegörandeuppdraget. Anslaget har inte belastats fullt ut utan uppvisar ett visst anslagssparande vid årets slut.

Investeringarna år 2007 uppgick till 947 mkr mot budgeterade 1 217 mkr. Förklaringen till differensen finns att söka i att budgeterade medel för projektering av främst om- och tillbyggnader på museiområdet inte tagits i anspråk i avsaknad av regeringsbeslut. Förseningar har också skett på grund av svårigheter med upphandlingar i den byggkonjunktur som råder.

Inrikes hyresfastigheter står för 479 mkr, Utrikes hyresfastigheter för 441 mkr och Mark för 15 mkr. Av utrikes investeringar utgör köp av House of Sweden i Washington DC 374 mkr.

Investeringarna lånefinansieras och soliditeten har under 2007 sjunkit från 32,3 procent till 27,4 procent att jämföra med att soliditeten på sikt ska sjunka till 25 procent enligt regleringsbrevet för 2007. För verksamhetsgrenen Bidragsfastigheter, där ”investeringar” måste kostnadsföras och ej lånefinansieras, uppgår det nivåhöjande underhållet till 22 mkr.

Sammanlagt kan jag konstatera att den ekonomiska situationen i SFV kan betecknas som god med undantag för kronoholmarna i verksamhetsgrenen Mark och verksamhetsgrenen Bidragsfastigheterna. I båda dessa delar finns omfattande behov av underhållsåtgärder som inte kunnat tillgodoses. Den allmänna ekonomiska utvecklingen i Sverige med stark tillväxt och låg inflation samt låga räntor bidrar naturligtvis starkt till en god ekonomi också i SFV. Utvecklingen med en allt lägre soliditet och allt större lånestock gör däremot att räntekänsligheten ökar påtagligt. Räntehöjningarna under 2007 var dock begränsade i omfattning. Med en lånestock på 10 000 mkr och en fjärdedel till rörliga räntor slår en höjning med 1 procentenhet med hela 25 mkr räknat på helår förutom att kostnaden för omsättning och nyupptagande av lån till fast ränta också ökar. Byggnationen har under året som gått varit stark med prisuppgångar som följd. Byggnationen för SFV:s del kännetecknas dock av att några nya stora projekt inte satts igång under det senaste året. Centralposthuset, som är under färdigställande för Regeringskansliets behov, är det enda riktigt stora projektet. Det startade dock tidigare.

År 2007 var det 310 år sedan den förste Överintendenten tillsattes med Kungen och Riksbanken som viktiga kunder. Som en del i detta jubileum utnämnde jag år 2007 till kundens år. Syftet var att sätta fokus på att utveckla och förbättra verkets kundrelationer. Inom verket arbetas självfallet kontinuerligt med att utveckla relationerna med våra hyresgäster. Under 2007 togs dock flera gemensamma initia-



Generaldirektör Bo Jonsson

tiv för att öka medvetandet bland personalen om vikten av goda kundrelationer. Bl.a. etablerades en kundpanel med företrädare för ett tiotal hyresgäster för diskussion om hur relationerna kan utvecklas. Panelen kombinerades med separata möten med hyresgäster där också undertecknad deltog. Vidare fick flera fastighetschefer i uppdrag att tillsammans med mycket stora hyresgäster med komplicerade förhållanden arbeta fram samverkansöverenskommelser som just tar hänsyn till de särförhållanden som kännetecknar ett visst område. Före utgången av år 2007 kunde den första och mycket omfattande samverkansöverenskommelsen undertecknas mellan SFV och Regeringskansliet rörande regeringsbyggnaderna. Det arbete som inletts med motsvarande för ambassader, museer, domstolar och tre universitetskärnor fortsätter under innevarande år. För de Kungliga slotten undertecknades under år

2007 en revidering av en tidigare överenskommelse.

Det är min fasta övertygelse att samverkansöverenskommelser med stora viktiga hyresgäster, där vi har mycket långvariga relationer, ska ge en viktig grund för att utveckla bättre förhållanden för både berörd verksamhet och för förutsättningarna att bedriva en god fastighetsförvaltning. Jag är också övertygad om att kundundersökningarna kommer att redovisa ännu bättre resultat. Senaste mätningen som skedde under 2007 visar på ett NKI (NöjdKundIndex) på 75, vilket också regeringen angett i regleringsbrevet. Det anses vara ett mycket bra resultat i förhållande till de mycket krävande hyresgäster SFV har och med tanke på fastigheternas karaktär med ofta starka antikvariska begränsningar när det gäller att vidta åtgärder för att bättre tillgodose verksamhetens krav.

Allmänhetens bild av SFV har självfallet mycket stor betydelse. Det är därför av största vikt att verket

”Sist men inte minst finns anledning att framhålla den utomordentligt stora betydelse som en kompetent och engagerad personal har för möjligheterna för SFV att lösa sina mångfasetterade uppgifter på ett framgångsrikt sätt.”

informerar i olika kanaler om sin verksamhet och är öppen för granskning av inte minst massmedia. Under år 2007 har en rad positiva händelser också medverkat till att öka allmänhetens kännedom om SFV. Ombyggnaden av Birger jarls torn fick ett uppmärksammat byggnadspris och den nya redan mångomskrivna ambassadbyggnaden i Washington DC fick Kasper Salinpriset. Flera byggnadsprojekt inför Linnéjubileet blev också föremål för massmedias uppmärksamhet och återkomsten av fyren Pater Noster likaså. SFV:s försök med miniplantor i skogsbruket har väckt stor uppmärksamhet i branschpress. För att underlätta för allmänheten har SFV tagit fram ett komplett skyltprogram till i första hand alla statliga byggnadsminnen. Programmet började på allvar implementeras under år 2007.

Inom verket arbetades under år 2007 vidare med att utveckla ett system för kulturhistoriskt kvalitetssäkring. Syftet är att skapa en fast grund för en självständig mycket kompetent och professionell hantering av i första hand de statliga byggnadsminnena och de skyddsföreskrifter som omgärdar dessa. SFV ska sålunda som det nationella kulturarvets förvaltare genom ett system med egenkontroll, interna och externa revisioner själv kunna ansvara för att förvaltningen uppfyller de krav som ställs från antikvariska utgångspunkter.

På miljöområdet har SFV under år 2007 arbetat intensivt med att minska energianvändningen och ersätta fossila bränslen. Likaledes finns i SFV:s miljöledningssystem rutiner för att fasa ut miljöskadliga ämnen liksom att inte naturgrus ska användas. I fråga om radon ska alla byggnader vara säkrade till år 2015.

SFV har inom ramen för regeringens uppdrag att verka för ett ökat samarbete mellan statliga fastighetsförvaltande organisationer under år 2007 aktivt deltagit i det Samverkansforum som etablerats sedan lång tid tillbaka. Därutöver initierades under

2007 en närmare samverkan med Fortifikationsverket. SFV har också att verka för att de statliga målen för arkitektur, formgivning och design uppnås. Här vill jag hänvisa till de tidigare nämnda byggnads- och arkitekturpriser som SFV erhållit under år 2007. Jag vill också erinra om den stora vikt i sammanhanget som de 30-tal slottsarkitekter och husarkitekter har, vilka SFV utsett för de viktigaste kulturhistoriska objekten.

Sist men inte minst finns anledning att framhålla den utomordentligt stora betydelse som en kompetent och engagerad personal har för möjligheterna för SFV att lösa sina mångfasetterade uppgifter på ett framgångsrikt sätt. Under år 2007 har det sedan tidigare initierade programmet för ledarskapsutveckling fortsatt och där ledarskapsfaktorn i NMI (NöjdMedarbetarIndex) ökat högst påtagligt. Cheferna har under året utarbetat en chefspolicy och medarbetarna har engagerats för att utveckla det gemensamma förhållningssättet inom verket utifrån ledorden Respekt, Mod och Glädje. SFV har vidare låtit ett antal utvalda medarbetare gå i en plantskola i syfte att utveckla och ta tillvara potentiella ledare. Det sker också ett kontinuerligt arbete med att utveckla kompetensstrategier på varje enhet/fastighetsområde. Sammantaget står verket väl rustat även inför kommande år och kommande utmaningar. Jag ser därför med tillförsikt fram mot allt bättre resultat i vår verksamhet och att våra allmänt goda relationer till kunder, ägare och andra intressenter kan förbättras ytterligare.

Bo Jonsson
Generaldirektör



Gränsen mellan ute och inne är knappt skönjbar - den skissande personen sitter på den stenlagda gången utanför House of Sweden. År 2007 fick House of Sweden Kaspar Salinpriset.

Verksamhetsöversikt

Uppdraget från regeringens regleringsbrev

Målet för Statens fastighetsverk är att förvalta viss del av statens fasta egendom, främst delar av det nationella kulturarvet. Statens fastighetsverk skall inom sitt verksamhetsområde medverka till att de nationella målen för kulturmiljöarbetet uppnås genom att verka för god kvalitet i bevarandearbetet,

att kulturvärdena ses som en tillgång och att hoten mot dessa motverkas, samt att alla känner delaktighet i kulturmiljöerna och ges möjlighet att uppleva dem. Statens fastighetsverk skall också inom sitt verksamhetsområde verka för att de nationella miljömålen uppnås.

SFV:s verksamhetsgrenar

Politikområde

Effektiv statförvaltning som i sin helhet kännetecknas av hög produktivitet, god kvalitet och bra service till nytta för beslutsfattare, medborgare och näringsliv.

Verksamhetsområde

En kostnadseffektiv statlig kapital- och fastighetsförvaltning, med rimligt risktagande samt med likvärdig avkastning och service i jämförelse med andra alternativ.

Verksamhetsgrenar

Regeringen har beslutat att myndighetens verksamhet skall redovisas under verksamhetsgrenarna Inrikes hyresfastigheter, Utrikes hyresfastigheter, Mark, Bidragsfastigheter och Övrig verksamhet.

Inrikes hyresfastigheter

Till hyresfastigheter räknas de kommersiellt bärkraftiga fastigheterna, d v s. de fastigheter som långsiktigt kan ge ekonomiskt överskott. Regeringsbyggnader och länsresidens, nationalteatrarna och de statliga museerna är exempel på fastigheter inom denna verksamhetsgren.

Utrikes hyresfastigheter

I denna verksamhetsgren ingår förutom de av staten ägda ambassadbyggnaderna också övriga fastigheter i utlandet som ägs av svenska staten.

Bidragsfastigheter

Som bidragsfastigheter definieras de fastigheter som saknar förutsättningar att ge ett långsiktigt ekonomiskt överskott. Bland dessa ingår bland annat nio kungliga slott, ett antal andra slott och herrgårdar, flera stora slottsparkar, ett 30-tal fästningsmiljöer, ruiner, kungsgårdar, bruksmiljöer och Vasaminnena.

Mark

De kungsgårdar i mellersta och södra Sverige samt kronoholmarna som av kulturhistoriska skäl ägs av staten och stora markområden väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län ingår i verksamhetsgrenen Mark liksom renbetesfjällen i Jämtlands län.

Övrig verksamhet

Till övrig verksamhet hänförs uppdragsverksamhet och förvaltning av Friherre A R von Kraemers testamente. Konsultuppdrag utförs i mindre omfattning i anslutning till verksamheten. Finansnetto och resultat av försäljning av fastigheter redovisas också som övrig verksamhet.

Gemensamma mål för verksamhetsgrenarna

- Statens fastighetsverk skall förvalta varje fastighet inom respektive verksamhetsgren på ett för staten ekonomiskt effektivt sätt så att tillgångarnas värde behålls och om möjligt ökas. God resurshushållning och hög ekonomisk effektivitet skall eftersträvas. Förvaltningen skall bidra till att fastigheternas värden bevaras på en långsiktigt lämplig nivå för ägaren och brukaren.
- Kultur- och naturmiljövärden i verkets fastighetsbestånd skall brukas, bevaras och förädlas. SFV skall verka för att värdena levandegörs av lämplig myndighet, institution eller annan aktör.
- Verkets hyresgäster skall erbjudas ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler.

Mål fastighetsbestånd

I SFV:s regleringsbrev står att återrapporteringen av mål för fastighetsbestånd ska göras för verksamhetsgrenarna. Det är så resultatdelen i denna årsredovisning är upplagd. Först nämns vilka mål vardera verksamhetsgren ska rapportera för, sedan presenteras valda exempel på åtgärder som bidrar till att uppfylla målen och verksamhetsgrenens balansrapporter. Efter verksamhetsgrenarna presenteras övrig målrapportering.

Av redovisningen framgår att en rad insatser har gjorts för att bevara fastigheternas värde för framtiden med ekonomisk effektivitet. Innebörden av att levandegöra är främst att skapa förutsättningar för andra att kunna bedriva verksamhet på SFV:s besöksmål.

SFV har stora statliga hyresgäster som inte enkelt kan flytta till andra lokaler för att få bättre förhållanden. De är i princip bundna till de symbolbyggnader där de verkar. Detta gör att SFV arbetar intensivt för att bevara och förbättra sina relationer till hyresgästerna. Bland annat genomförs hyresgästmöten regelbundet för att fånga upp synpunkter och förslag till åtgärder. Se vidare Övrig måloppfyllelse och Kundundersökning sid. 24. Den i SFV:s i verksamhet införda kulturarvspolicyn bidrar till att fokus läggs på målet att bruka, bevara och förädla.

Kulturarvspolicy

Kärnverksamheten i SFV består i att vårda och förvalta kulturarvet. I början av året fastställde SFV en kulturarvspolicy samt strategier för hantering av kulturvärdena. Med utgångspunkt i policyn har medarbetare i alla delar av SFV engagerats för att utarbeta handlingsplaner för hur policy och strategier ska inarbetas i verksamhetsplaner, rutiner och system.

Vid sidan av de stora byggnadsprojekten pågår ett intensivt arbete för att bli ännu skickligare på att kombinera kulturhistoriska mål med ekonomiska mål och funktionsmål. Ett av de prioriterade målen är att verka för att bli en tydlig aktör med ett unikt erbjudande på fastighetsmarknaden. Ett annat är att intensifiera kundrelationerna så att förståelsen för varandras respektive uppdrag och verksamhet fördjupas. Allt genomfört med SFV:s sätt att arbeta – med Respekt, Mod och Glädje!

Årets viktigaste händelser

- Ombyggnaden av Birger jarls torn på Riddarholmen, som blev ett mycket lyckat projekt och erhöll Stockholms läns hembygdsförbunds byggnadspris 2007.
- House of Sweden i Washington DC, USA som utsågs till vinnare av Kasper Salinpriset.
- Carl von Linné-hyllningarna samt restaurering och renovering av Linnéjubileets centralpunkter i Uppsala, Linneanum, Linnémuseet och Carl von Linnés sommarbostad Hammarby.
- Återmontering av fyren Pater Noster som kom tillbaka till Hamneskär efter fem års restaurering.
- Plantering av miniplantor i samarbete med Högskolan Dalarna i Sorsele distrikt inom rennäringens åretruntmarker.
- Totalrenovering av Karl XI:s barockträdgård i Drottningholm där nya lindar planterades med stor hänsyn till de arkeologiska lämningar som finns inom området.

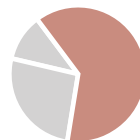
Definitioner

Med overheadkostnader avses de kostnader som uppstår på central nivå och som inte är direkt hänförliga till viss verksamhetsgren. I overheadkostnaden inräknas förutom kostnaderna för de centrala enheternas personal och lokaler också kostnader för verksgemensamma datasystem, telefoni och övriga IT-kostnader. Overheadkostnaden har fördelats på verksamhetsgren med fastighetsförvaltningens driftkostnad som bas. Årets kostnad för overhead uppgår till 92 mkr (93mkr).

Definition av investering, underhåll och drift

Utgifter för åtgärder som utförs för att behålla eller återställa fastigheterna i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år redovisas som underhållskostnader. Utgifter för åtgärder som medför en stadigvarande värdehöjning för fastigheten redovisas som investering. SFV har undantagits från 5 kap. 1 § förordningen om årsredovisning och budgetunderlag, vilket innebär att förbättringsutgifter i bidragsfastigheter belastar årets resultat. Till driftkostnader hänförs utgifter för inre och yttre skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer och kostnader för kyla, värme och fastighetsskatt.

Verksamhetsgren Inrikes hyresfastigheter



70 procent av
den totala
lokalarean

Till Inrikes hyresfastigheter räknas de kommersiellt bärkraftiga fastigheterna inom Sverige, det vill säga de fastigheter som långsiktigt kan ge ekonomiskt överskott. Regeringsbyggnader och länsresidens, nationalteatrarna och de statliga museerna är exempel på fastigheter inom denna verksamhetsgren. Regeringens mål för Inrikes fastigheter framgår i redovisningen av insatserna nedan.

De viktigaste insatserna för verksamhetsgrenen är under året ombyggnaden av Birger jarls torn samt aktiviteter i samband med Linnéjubileet.

Mål från regleringsbrevet¹⁾:

- Ekonomisk effektivitet, bevara värden
- Bruka, bevara och förädla, samt levandegöra
- Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler

Åtgärder i urval för att uppnå målen

Ombyggnad av Birger jarls torn

Birger jarls torn på Riddarholmen fick Stockholms läns hembygdsförbunds byggnadspris 2007. Prismotiveringen löd: "Birger jarls torn är en värdefull kulturbyggnad i hjärtat av den miljö som utgör ursprunget till dagens Stockholm. Som sådan utgör den en utmaning när det gäller anpassning till modern användning". SFV gav en arkitektfirma i uppdrag att anpassa fastigheten med hänsyn tagen till tornets betydande byggnadshistoriska värden. Ombyggnaden och inredningen blev ett precisionsarbete där varje centimeter togs tillvara. I huset sitter idag SFV:s hyresgäst Justitiekanslern. Ombyggnadsarbetet har genomförts av materialverkan och ytbehandling för att framhäva det råa och ojämna murverket i kontrast till de moderna nya tilläggen. Åtgärderna svarar mot samtliga tre mål nämnda.

Linnéjubileet

2007 var året när hela Sverige och stora delar av världen hyllade Carl von Linné. SFV har under flera år förberett firandet, bland annat genom att renovera och restaurera Linnéjubileets centralpunkter i Uppsala: Linnéanum, Linnémuseet och Carl von Linnés sommarbostad Hammarby (bidragsfastighet). Orangeribyggnaden Linneanum i Botaniska trädgården i Uppsala, som förvaltas av SFV, har totalrenoverats interiört och exteriört. Den stora och praktfulla Linnésalen är restaurerad och Linnéstatyn är åter på plats. Thunbergsalen med sina herbarieskåp har återställts till 1880-talets utseende och i trädgården har bland annat grusgångar rustats upp och träd planterats. Totalt omfattar renoveringen cirka 55 mkr kronor. Tillgängligheten i Linneanum har också förbättrats avsevärt.

Övriga åtgärder

- Under året har Stora salongen på Dramaten restaurerats, förgyllning på fasadens framsida har gjorts, en mängd mässingsdetaljer i foajén har putsats inför jubileet 2008 då fastigheten Thalia fyller 100 år.
- I Karlsborg pågår byggnation av Motorområde Heden. Byggnationen omfattar ett teknikhus på cirka 5 300 kvm innehållande utbildningslokaler samt därtill hörande tankanläggning. Beslutad investeringsram uppgår till 106 mkr.
- En ombyggnad för Lunds universitet har genomförts. Åtta byggnader i centrala Lund har kopplats samman med ett nätverk till ett modernt kongresscentrum utrustat med den senaste tekniken inom AV-teknik.
- SFV har slutfört uppdraget att ta fram en förstudie inför ett Nobelmuseum på Skeppsholmen vilken har överlämnats till Kulturministern.
- Ombyggnaden av det tidigare Centralposthuset i kvarteret Blåmannen pågår enligt plan.
- I det tidigare åskforskningslaboratoriet i Husbyborg har en ombyggnad gjorts för att möta en ny kunds behov. Hyresgästen bedriver bland annat utbildning i bergsklättring och har därför behov av lokaler med högt i tak.



Vid den senaste renoveringen har rummen försetts med handgjorda lumppapperstapeter med handmålade mönster efter förebilder från senare delen av 1700-talet.

Levandegöra för allmänheten

Skeppsholmsdagen, som 2007 hade temat ”kajkant” drog en stor publik. Totalt 15 500 personer besökte Skepps- och Kastellholmarna den 9 september. SFV visade också upp styckekranen, Skeppsholmskyrkan, boställshusen och vattentornet, som vanligtvis inte är öppna för besökare.

Riddarholmens glömda historia drog cirka 7 500 besökare den 12 maj 2007. SFV öppnade under dagen portarna till Stenbockska palatset och Gamla riksarkivet. I Riddarholmskyrkan (bidragsfastighet) bjöds på konsert och guidade visningar. De omtyckta och uppmärksammade takvandringarna på Gamla riksdagshusets tak var så välbesökta att extraturer var tvungna att anordnas.

Uppdrag att förvalta de allmänna försäkringskassornas fastigheter

SFV övertog 2005-01-01 tills vidare förvaltningen av de fastigheter som tidigare ägdes av de allmänna försäkringskassorna, Fi2004/5514. Övertagandet omfattade fastigheter på 9 orter. Fastigheterna invärderades här i SFV:s balansräkning åsatts ett värde av 814 mkr. Vidare fick SFV 2005-04-28 uppdraget att företräda staten i avtal om leasing och optioner avseende 11 tidigare försäkringskassefastigheter i Skåne län. SFV förvärvade 2007-02-28 de tidigare leasade fastigheterna för 68 mkr. Förvaltningen av försäkringskassefastigheterna har givit ett överskott på 96 mkr. I avvaktan på resultat av pågående inventeringar av underhållsbehovet utförs främst löpande underhåll. Överskottet på 96 mkr visar därmed en alltför positiv bild av beståndets avkastningsförmåga.

Resultat- och balansrapporter

Inrikes hyresfastigheter (tkr)	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	1 582 100	1 550 083	1 530 578
Intäkter av anslag	10 872	8 807	0
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	75 459	65 102	71 117
Summa verksamhetens intäkter	1 668 431	1 623 992	1 601 695
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-755 123	-740 151	-694 157
Sysselsättningsåtgärder	-10 872	-8 807	0
Övriga verksamhetskostnader	-104 275	-81 089	-108 885
Summa verksamhetens kostnader	-870 270	-803 047	-803 042
Verksamhetens driftnetto	798 161	793 945	798 653
Avskrivningar	-205 291	-251 031	-202 291
Resultat efter avskrivningar	592 870	542 914	596 362
Fördelning overheadkostnad	-58 611	-61 715	-60 214
Resultat efter avskrivningar och overheadkostnad	534 259	481 199	536 148
Fastigheternas bokförda värde	9 308 410	9 294 387	9 438 697
Pågående byggprojekt bokfört värde	632 511	338 588	233 213
Lokalarea	1 232 086	1 223 393	1 214 655
Driftkostnad	-264 574	-271 410	-262 187
Underhållskostnad	-490 549	-468 741	-431 970
Administrationskostnad	-28 971	-28 414	-27 789
Hysesintäkt/m ²	-1 284	1 267	1 260
Driftkostnad/m ²	-215	-222	-216
Underhållskostnad/m ²	-398	-383	-356
Administrationskostnad/m ²	-24	-23	-23
Driftnetto/m ²	648	649	658

Driftnettot har beräknats exklusive kostnader för overhead och före resultat av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Intäkter av anslag avser ersättning för sysselsättningsåtgärder och motsvarande kostnader redovisas som sysselsättningsåtgärder. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Andel driftkostnader är fördelningsnyckel för overheadkostnad.

Årets resultat efter avskrivningar men före finansnetto uppgår till 534 (482) mkr. Förutom direkta kostnader för verksamheten har resultatet också belastats med -59 (-62) mkr overheadkostnader. Av årets överskott avser 96 mkr de tidigare försäkringskassfastigheterna. Intäkter från anslag för sysselsättningsåtgärder är 2 mkr högre än föregående år. Volymen hyresgästanpassningar har ökat vilket medfört ökade verksamhetsintäkter och motsvarande kostnadsökningar under övriga verksamhets-

kostnader. Bidragsintäkterna har ökat på grund av erhållna energibidrag för miljöinvesteringar. I föregående års avskrivningar ingick nedskrivning av SFV:s investeringar i Tekniska museet (38 mkr) samt Operan 10 mkr. Resultatet av fastighetsförsäljningar uppgår till 6 (82) mkr.

Vakansgraden för Inrikeshyresfastigheter var i december på 5 procent. För investeringar se sid. 30 och försäkringar sid. 22.



Statens fastighetsverks ombyggnad av Birger jarls torn på Riddarholmen i Stockholm fick år 2007 Stockholms läns hembygdsförbunds byggnadspris för en föredömlig anpassning av en historisk byggnad till modern användning. Hyresgäst är Justitiekanslern.

Verksamhetsgren Utrikes hyresfastigheter



9 procent av
den totala
lokalarean

I denna verksamhetsgren ingår förutom de av staten ägda ambassadbyggnaderna också övriga fastigheter i utlandet som ägs av svenska staten. Regeringens mål för verksamhetsgrenen framgår nedan.

Mål från regleringsbrevet¹⁾:

- Ekonomisk effektivitet, bevara värden
- Bruka, bevara och förädla, samt levandegöra
- Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler

Åtgärder i urval för att uppnå målen

Jordbävningsrisk

SVF har sett över sina fastigheter i jordbävningsdrabbade områden. I början av 2000-talet inventerades samtliga orter för att kartlägga jordbävningsdrabbade områden, arbetet utfördes med hjälp av Jordbävningsinstitutet IIEES (International Institute of Earthquake Engineering and Seismology). Ett tiotal fastigheter bedömdes ligga i orter med mycket hög risk för jordbävning. En av byggnaderna som fick underkänt var ambassaden i Irans huvudstad Teheran. Nu har ambassaden fått en ny grundläggning och parallella väggar av armerad betong samt förstärkta bjälklag. Strax efter sommaren kunde kansliet flytta tillbaka efter att ha varit evakuerat till paviljonger.

Ambassaden i Bukarest har flera gånger skadats av jordbävningar. I samband med årets ombyggnad, där kansli och residens flyttar ihop i byggnaden, utförs omfattande förstärkningsarbeten mot jordbävning. Residenset i Guatemala har utretts och bedömts som säkert och i Mexico City har kansli och residens åtgärdats under året.

House of Sweden

I juni genomförde SFV förvärvet av House of Sweden i Washington DC, USA. Från att tidigare ha varit en hyresgäst så har nu SFV full rådgivning över byggnaden. Orsakat av höga förvaltningskostnader och med uppgiften att effektivisera och dokumentera driften, var en av de första åtgärderna att låta en av de tekniska förvaltarna få en tidbegränsad placering i Washington.

I oktober erhöll House of Sweden Kasper Salinpriset. Priset delas ut av Sveriges arkitekter och är det mest prestigefyllda arkitekturpriset i Sverige. Motiveringen löd: "Upphovsmännen har hanterat en svår stadsbyggnadssituation och skickligt gestaltat svenska myndigheters tradition av öppenhet. Den rika interiörens sensuella material blir själva kronan på ambassadverket." Arkitekturen i House of Sweden kännetecknas av öppenhet och transparens och särskiljer Sverige från alla de hundratals nationer som också har ambassader i Washington. Arkitekturen har även gett förutsättningarna till att skapa en ny mötesplats. Sedan invigningen för drygt ett år sedan har 55000 människor besökt ambassaden. Dessutom fick projektet utmärkelsen Excellence in Construction av Associated Builders and Contractors Inc samt utmärkelsen Award of Merit inom Institutional Architecture av AIA, American Institute of Architects. Projektchefen blev av Projektledarakademien nominerad till Årets projektledare.

Övrigt

I Bryssel byggs EU-representationen om och fastigheten ska stå klart i god tid inför Sveriges ordförandeskap år 2009.

Under året har löpande och planerat underhåll genomförts enligt plan. Miljöarbete har genomförts i form av radoninventeringar, kartläggning av vattenbesparande åtgärder samt energibesparing och effektivisering. Åtgärderna svarar mot samtliga nämnda mål.

¹⁾ Målformuleringen framgår i sin helhet på sidan 8.

Resultat- och balansrapporter

Utrikes hyresfastigheter (tkr)	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	369 442	340 456	324 839
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	23 421	8 819	2 593
Summa verksamhetens intäkter	392 863	349 275	327 432
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-136 428	-111 353	-114 323
Övriga verksamhetskostnader	-33 060	-54 548	-14 487
Summa verksamhetens kostnader	-169 488	-165 901	-128 810
Verksamhetens driftnetto	223 375	183 374	198 622
Avskrivningar	-56 838	-50 358	-51 485
Resultat efter avskrivningar	166 537	133 016	147 137
Fördelning overheadkostnad	-12 268	-11 266	-10 249
Resultat efter avskrivningar och overheadkostnad	154 269	121 750	136 888
Fastigheternas bokförda värde	2 594 524	2 248 929	2 168 674
Pågående byggprojekt bokfört värde	67 724	45 243	74 828
Lokalarea	157 519	152 317	153 885
Driftkostnad	-55 386	-49 546	-44 625
Underhållskostnad	-81 042	-61 807	-69 698
Administrationskostnad	-7 069	-7 623	-7 611
Hyesintäkt/m ²	2 345	2 235	2 111
Driftkostnad/m ²	-352	-325	-290
Underhållskostnader/m ²	-514	-406	-453
Administrationskostnad/m ²	-45	-50	-49
Driftnetto/m ²	1 418	1 204	1 291

Driftnettot har beräknats exklusivt kostnader för overhead och före resultat av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Andel driftkostnader är fördelningsnyckel för overheadkostnad. I fastigheternas bokförda värden ingår hyres- och bostadsrätter med 7 mkr.

Årets resultat efter avskrivningar men före finansnetto uppgår till 154 (122) mkr. Förutom direkta kostnader för verksamheten har resultatet också belastats med -12 (-12) mkr för overheadkostnader. Större delen av förändringen i resultat jämfört med föregående år kan hänföras till House of Sweden. Den nya ambassadbyggnaden har medfört ökade hyresintäkter liksom en ökning i driftkostnaderna. I övriga intäkter ingår förutom eventintäkter en försäkringsersättning på 15 mkr med anledning av 2006 års översvämning i House of Sweden. Kostnader för översvämningen redovisades föregående år

under övriga kostnader. Underhållskostnaden har ökat då antalet underhållsprojekt har varit större under 2007. Ändrad fördelning av lönekostnaderna har minskat de administrativa kostnaderna. Högre avskrivningar avser främst fastigheten House of Sweden som förvärvades i juni månad till en köpeskilling om 374 mkr.

Årets investeringar i byggprojekt uppgår till 67 (109) mkr. Årets fastighetsförsäljningar har givit ett resultat på 15 (4,6) mkr.

Vakansgraden för Utrikes hyresfastigheter var på 1 procent i december.

Verksamhetsgren Bidragsfastigheter



21 procent av den
totala lokalarean

Som Bidragsfastigheter definieras de fastigheter som saknar förutsättningar att ge ett långsiktigt ekonomiskt överskott. I fastighetsbeståndet ingår bland annat nio kungliga slott och ett trettiotal fästningar.

Mål från regleringsbrevet¹⁾:

- Ekonomisk effektivitet, bevara värden.
- Bruka, bevara och förädla, samt levandegöra.
- Ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler.
- Statens fastighetsverk ska öka intäkter och/eller minska kostnaderna för att på sikt minska underskottet vad avser bidragsfastigheter.

Bidragsfastigheternas underskott

Från och med 2007 har regeringen beslutat att tilldela SFV ett ramanslag för finansiering av Bidragsfastigheternas underhåll och löpande driftunderskott. Det nya anslaget på 247 mkr innebär en utökning av ramen för Bidragsfastigheterna med 67 mkr jämfört med föregående år.

Om SFV:s anslag

Det finns ett omfattande eftersatt underhåll som ackumulerats på grund av att SFV tidigare inte haft tillräckliga resurser till Bidragsfastigheterna. Trots årets utökade underhållsmedel har även detta år pengarna i princip enbart räckt till att tillgodose lagkrav och göra akuta underhållsåtgärder såsom murverksreparationer, brandskyddsåtgärder, konservering och trädvård. På grund av de begränsade resurserna har SFV känt sig tvungen att prioritera bevarandekravet i förordningen om statliga byggnadsminnen före andra samhällskrav som levandegöra, miljöhänsyn och tillgänglighet för funktionshindrade. Denna prioritering har även resulterat i att en mycket liten del av årets anslag har kunnat användas till intäktsskapande och kostnadsbesparande åtgärder.

¹⁾ Målformuleringen framgår i sin helhet på sidan 8.

Åtgärder i urval för att uppnå de tre första målen

Det ökade anslaget för underhåll av Bidragsfastigheterna har medfört att nödvändiga underhållsåtgärder har kunnat utföras på ett mer genomgripande och därmed kostnadseffektivt sätt.

■ På Stockholms slott har arbete kunnat utföras i sammanhängande rumssviter. I visningsvåningarna har exempelvis originalparkettgolven renoverats i ett stort antal rum. Nödvändiga ytskiktsrenoveringar som konservering av takmålningar och skulpturer i Karl XI:s galleri har även inkluderat omfattande installationsbyten. Därutöver har betydande brandskyddsåtgärder utförts, SBA-rutiner upprättats, larm- och säkerhetssystem stabiliserats och uppgaderats i enlighet med en långsiktig plan. Även radonsaneringsåtgärder har kunnat intensifieras och på Hovstallet har mögelskadade vindar kunnat åtgärdas. De stora Hårlemanportarna mot Slottsbacken har renoverats. Akuta åtgärder avseende fasadsten måste göras och planering för en större, framtida fasadrestaurering har påbörjats.

■ Tullgarns slott har omfattande fuktskador i flyglarna. För att rädda slottet undan totalt förfall har Östra flygeln fått ny dränering genom att borggården har grävts upp, berg sprängts bort och en dräneringsledning under källargolvnivå anlagts med utlopp i havet. Under året har även slottets äldsta allé förnygrats.

■ I Drottningholms slottspark gjordes under våren uppbyggnadsbeskrifningar på 300 träd och under hösten har arbete med jord, trädfällning, schakt, dränering och nya växtbäddar utförts.

■ På flera fasader och murar, exempelvis på Kalmar slott, har felaktiga material och metoder från tidigare underhållsarbeten medfört att stora volymer av murverk måste fogas om. Murverksreparationerna under året uppgick till närmare 6 mkr och kommer att fortsätta också nästa år.

■ Likaså på Läckö slott har den felaktiga fasadbehandlingen från tidigare år skapat stora problem där nedfallande puts är till fara för besökare och anställda.

”Citat.”

■ Stora murverksreparationer pågår även på bland annat Stora kruthuset i Karlskrona samt på Bohus och Carlstens fästningar.

■ På Rosersbergs slott har takunderhåll utförts på slottet och kringliggande flyglar och ett omfattande fönsterunderhåll påbörjades med ett byggnadsvårdsläger i somras. Fasadrenoveringen har fortsatt med den västra sidan av slottet, från Frökenflygeln till Junoflygeln.

■ Borgholms slott fick ny entrébyggnad som rymmer försäljnings- och utställningsytor. Den kan dessutom anpassas efter olika säsonger. Nya behövliga personalutrymmen har också tillförts. Entrébyggnaden kommer att ha verksamhet året runt. Det nya entréområdet möjliggör konsertarrangemang och andra evenemang utanför slottets murar. Detta kommer att öka områdets antal besökare. Investeringen uppgår till 9,8 mkr och är delvis finansierad med EU-bidrag.

■ I november invigdes det nyrenoverade brygghusmagasinet på Roma kungsgård på Gotland. Renoveringen av brygghusmagasinet, som i vissa delar har anor sedan områdets klostertid på 1100-talet, innebär att byggnaden nu är anpassad för verksamhet året runt. Arbetet är en del i ett EU-mål och ett samarbete mellan SFV och Gotlands kommun. Projektet kommer att ge ökade intäkter och förhandlingar pågår om ny hyresnivå med hyresgästen Gotländska rum. Åtgärden är exempel som svarar mot de tre första målen ovan.

Åtgärder för att uppnå ekonomisk effektivitet

■ Hemsö fästning har en ny transformator installerats ovan jord och möjliggjort ett byte av abonnemang från högspänning till effektabonnemang. Åtgärden innebär att driftkostnaden för media kommer att sjunka betydligt och redan efter ett och ett halvt år kommer installationskostnaden att vara återbetald genom lägre abonnemangskostnad.

■ På Varbergs fästning har fjärrvärme installerats för att sänka energikostnaderna för både SFV och hyresgästerna. Projektet har pågått i tre år och har delvis finansierats med EU-medel.

■ På Dalarö skans har en tre kilometer lång sjövat-

tenledning lagts ut på sjöbotten för att ansluta till det kommunala VA-nätet på fastlandet. Åtgärden innebär lägre driftskostnader då befintlig avsaltningensanläggning av sjövattnen kan demonteras samt att befintlig avloppslösning utgår.

Levandegöra för allmänheten

Ett musikarrangemang arrangerades på Vaxholms kastell i augusti och levandegjorde borggården på ett för kastellet nytt sätt. Totalt 12 000 personer såg det utsålda arrangemanget.

Den nya verksamheten på Svartsjö slott med bland annat uruppförandet av den nyskrivna operan ”Tre drottningar” innebär att slottets historia och kulturvärden levandegörs med mycket hög kvalitet.

Underhåll och restaurering av kungliga slott och rikets fästningar¹⁾

Av verkets totala underhållskostnader 2007 avser 165 (119) mkr åtgärder på kungliga slott och rikets fästningar varav 98 (71) mkr avser slotten och 67 (48) mkr avser fästningar. På Stockholms slott och Kungliga hovstallet har underhålls- och restaureringsarbeten genomförts under året för 48 mkr. Exempel på större åtgärder som genomförts på slotten är takomläggning, konservatorsarbeten och golvrenovering på Stockholms slott samt el- och vvs-installationer i hovstallet.

På Karlsborgs fästning har fästningens kalkstensfasad och ett bostadshus renoverats. Värmeväxlare och undercentraler har installerats i flera byggnader. På Borgholms slott har murverken reparerats. På Kalmar slott har åtgärder vidtagits för brandvattenförsörjning, ett tak har täckts om och reparationer av murverket pågår.

Uppdrag befästningsanläggningar

SFV fick i juni 2007 ett regeringsuppdrag att beräkna årlig drift- och underhållskostnad för 17 befästningsanläggningar som av Riksantikvarieämbetet (RAÄ) är föreslagna att bli statliga byggnadsminnen och

¹⁾ Definition på underhåll framgår på sidan XX.



Vid Tullgarns slott har femton nya träd planterats i den engelska parken.

överföras till SFV efter att försvarets verksamhet avvecklats. I uppdraget ingick också att bedöma och redovisa vilka av de utpekade fästningarna som är mest lämpade att levandegöra. Uppdraget föranledades av att Fortifikationsverket står i begrepp att avveckla anläggningarna och önskar besked om huruvida detta ska göras eller inte. SFV levererade resultatet av uppdraget i en rapport den 1 oktober 2007. SFV bedömde att sju av anläggningarna har stor lämplighet för levandegörande, fyra har medelstor och fem liten lämplighet. Att bevara och levandegöra de sju anläggningar som har stor lämplighet skulle kosta 43 mkr kronor initialt och därefter 3 mkr kronor årligen. Att bevara och levandegöra även de övriga anläggningarna skulle initialt kosta ytterligare 46 mkr kronor och därefter ytterligare knappt 5 mkr kronor årligen. Att alternativt avveckla eller destruera samtliga anläggningar skulle kosta 36–46 mkr. Uppdraget har genomförts i samverkan med RAÄ, Fortifikationsverket, Statens försvarshistoriska museer och Statens maritima museer som bistått SFV med underlag kostnadsberäkningar. Rapporten har utarbetats av SFV.

Tillskott fastighetsbestånd

Under året har en bidragsfastighet tillkommit i och med att Fortifikationsverket efter beslut av regeringen överlämnat Arholma norra fort till SFV att förvalta inom befintliga ekonomiska ramar utan ekonomisk kompensation. Intresset för att bevara anläggningen på Arholma har varit mycket stort, inte minst bland lokalbefolkningen på ön. Fortifikationsverket, Försvarmakten, Norrtälje kommun, Arholma byalag, Arholma intresseförening, Riksantikvarieämbetet och SFV har en längre tid fört diskussioner om anläggningens framtid. Hyresgästen inleder vandrarhemsverksamhet i de gamla militärbarackerna på anläggningen.

Resultat- och balansrapporter

Bidragsfastigheter (tkr)	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	47 396	44 428	42 642
Intäkter av anslag	245 555	265	0
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	14 563	8 832	4 771
Summa verksamhetens intäkter	307 514	53 525	47 413
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-280 226	-194 172	-219 977
Sysselsättningsåtgärder	-161	-265	0
Övriga verksamhetskostnader	-14 821	-12 492	-9 199
Summa verksamhetens kostnader	-295 208	-206 929	-229 176
Verksamhetens driftnetto	12 306	-153 404	-181 763
Avskrivningar	-577	-743	-807
Resultat efter avskrivningar	11 729	-154 147	-182 570
Fördelning overheadkostnad	-11 729	-11 543	-11 255
Resultat efter avskrivningar och overheadkostnad	0	-165 690	-193 825
Lokalarea	367 362	366 994	358 800
Driftkostnad	-52 990	-50 763	-49 008
Underhållskostnad	-227 236	-143 409	-170 969
Administrationskostnad	-10 884	-7 238	-6 810
Hysesintäkt/m ²	129	121	119
Driftkostnad/m ²	-144	-138	-137
Underhållskostnad/m ²	-619	-391	-477
Administrationskostnad/m ²	-30	-20	-19
Driftnetto/m ²	33	-418	-507

Driftnettot har beräknats exklusive kostnader för overhead och före resultat av fastighetsförsäljningar. Intäkter från arbeten som utförts på uppdrag av hyresgäster i egna fastigheter redovisas som övriga verksamhetsintäkter. Motsvarande kostnader redovisas som övriga verksamhetskostnader. Intäkter av anslag avser ersättning för sysselsättningsåtgärder och motsvarande kostnader redovisas som sysselsättningsåtgärder. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Andel driftkostnader är fördelningsnyckel för overheadkostnad.

I samband med införande av nya principer för finansiering av bidragsfastigheter fr o m 2007 har SFV tilldelats 247 mkr i anslag för 2007. Det nya anslaget innebär en ökning av disponibla medel för förvaltningen av bidragsfastigheter med 67 mkr jämfört med föregående år. Därmed har volymen underhållsåtgärder kunnat utökas. Hysesintäkterna har ökat med 7 procent främst beroende på omförhandling av hyreskontrakt såsom på Strömsholms ridskola, Rosersbergs slott med flera. Bidragsintäkterna avser energibidrag från länsstyrelsen gällande ny panna för pelletsförbränning på Drottningholms slottsområde, Ekerö kommun, samt EU-bidrag till Roma kungsgård, Visby kommun. Ökade administrationskostnader beror på omfördelning av resurser mellan verksamhetsgrenar. Avskrivningarna har

minskat jämfört med föregående år då investeringar på Gripsholms kungsgård, Mariefreds kommun, skrevs ned. Utöver direkta kostnader för bidragsfastigheterna har resultatet belastats med -12 (-12) mkr för overheadkostnader.

Vakansgraden för Bidragsfastigheter var på 5 procenti december.

Inför bildandet av Kosterhavets nationalpark, Sveriges 29:de men enda maritima nationalpark, har SFV fört över förvaltningsansvaret av flertalet öar till Naturvårdsverket.



Under sommaren 2007 planterade SFV 30 000 miniplantor inom rennärings åretruntmarker. Försöket gjordes i samarbete med Högskolan Dalarna. Plantorna som testas är så kallade miniplantor. Flera års tester har visat att de under det första året i stort sett går helt fria från snytbaggeangrepp, trots att de inte är behandlade mot snytbaggar.

Verksamhetsgren Mark

SFV förvaltar 6,5 miljoner hektar mark, vilket är en sjundedel av Sveriges yta.

De kungsgårdar i mellersta och södra Sverige samt kronoholmar, som av kulturhistoriska skäl ägs av staten och stora markområden väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län ingår i verksamhetsgrenen Mark liksom renbetesfjällen i Jämtlands län.

Mål från regeringsbrevet¹⁾:

- Ekonomisk effektivitet, bevara värden
- Bruka, bevara och förädla, samt levandegöra
- SFV skall förvalta skogs- och markområden på för staten ekonomiskt effektivt sätt och i tillämpliga delar bedriva ett ekonomiskt skogsbruk utifrån en ekologisk grundsyn.
- SFV skall också verka för att leva upp till de skogspolitiska målen för produktion respektive miljö. SFV skall redovisa åtgärder för att främja samverkan mellan skogsbruk och rennärning.

Åtgärder i urval för att uppnå målen

Skogspolitiska mål

När det gäller arbete för att nå miljömålet i skogspolitiken arbetar SFV dels genom att frivilligt skydda mycket stora områden med höga naturvärden och dels genom objektsvis hänsyn på hög nivå vid avverkningar. Även aktiva naturvårdsåtgärder, främst naturvårdsbränning, har genomförts. De ekologiska landskapsplaner SFV har framställt ger ett gott underlag för att långsiktigt arbeta med rätt naturvårdsåtgärder inom olika delar av innehavet. Vårt skogsbruk är certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC).

Pater Noster

Då den nyrenoverade fyren Pater Noster lyftes tillbaka på sin plats på Hamneskär utanför Tjörn på västkusten i början av juli tog SFV över förvaltningen av fyren. Under året har SFV iordningställt och förvaltar nu de gamla fyrvaktarbostäderna och de andra byggnaderna på Hamneskär. Ön ska under sommarsäsongen bli en levande ö med många besökare.

De gamla fyrvaktarbostäderna har rustats upp invändigt i 1920-stil där en hyresgäst ska bedriva ett vandrarhem.

Landskapet kring Läckö slott

För att skapa en öppnare landskapsbild kring Läckö slott och kungsgård fortsätter projektet med att restaurera igenväxt betesmark i syfte att återskapa det öppna landskapet kring slottet. I år har cirka 8 hektar igenväxt betesmark röjts, restaurerats och betas nu åter av nötkreatur.

I ett samarbetsprojekt med Upplandsstiftelsen och SFV har vid Salsta slott cirka 15 ha igenväxt betesmark röjts och inhägnats vilket medför att det öppna kulturlandskapet återskapas kring slottet.

Miniplantor

Sommaren 2006 inledde SFV i samarbete med Högskolan Dalarna ett försök för en ny typ av skogsplantor, så kallade miniplantor.

Miniplantorna tycks vara behäftade med extra motståndskraft mot snytbaggen. Under sommaren 2007 planterade SFV 30 000 miniplantor inom rennäringens åretruntmarker. Alla tester som gjorts av miniplantor har hittills visat på en bra överlevnad. Dessa goda resultat har gjort att SFV vill testa miniplantan i "skarp" plantering.

¹⁾ Målformuleringen framgår i sin helhet på sidan 8.

Resultat- och balansrapporter

Mark (tkr)	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	28 617	24 023	22 523
Intäkter av anslag	2 946	2 349	0
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	63 871	50 117	55 596
Summa verksamhetens intäkter	95 434	76 489	78 119
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	-79 906	-60 097	-81 013
Sysselsättningsåtgärder	-3 000	-2 349	0
Övriga verksamhetskostnader	-14 041	-8 925	-5 990
Summa verksamhetens kostnader	-96 947	-71 371	-87 003
Verksamhetens driftnetto	-1 513	5 118	-8 884
Avskrivningar	-6 063	-4 906	-4 561
Resultat efter avskrivningar	-7 576	212	-13 445
Fördelning overheadkostnad	-9 750	-8 274	-13 175
Resultat efter avskrivningar och overheadkostnad	-17 326	-8 062	-26 620
Fastigheternas bokförda värde	1 438 131	1 402 454	1 364 649
Pågående byggprojekt bokfört värde	17 418	8 575	30 827
Virkeslager vid årets slut för skog i norr	458	532	648
Virkeslager vid årets slut för skog i söder	3 816	1 177	8 058
Nyckeltal för det norrländska skogsbruket			
Försåld volym m3fub ¹⁾	69 644	73 403	25 733
Medelpris kr/m3fub	326	319	287
Total avverkad volym m3fub	44 266	51 117	16 227
Medelpris leveransvirke	353	342	316
Drivning kr/m3fub	124	121	139
Rotposter m3fub	24 261	20 960	4 771
Medelpris rotposter m3fub	290	289	275
Skogsvård ha	3 794	3 416	3 690
Nyckeltal för skogsbruket i södra Sverige			
Försåld volym m3fub ¹⁾	69 407	58 023	121 635
Medelpris kr/m3fub	324	267	238
Total avverkad volym m3fub	75 106	36 341	162 137
Medelpris leveransvirke	324	267	254
Drivning kr/m3fub	163	141	201
Rotposter m3fub	0	0	0
Medelpris rotposter m3fub	0	0	0
Skogsvård ha	1 066	578	142

¹⁾ fub: fast under bark.

Driftnettot har beräknats exklusive kostnader för overhead och före resultat av fastighetsförsäljningar. Intäkter av anslag avser ersättning för sysselsättningsåtgärder och motsvarande kostnader redovisas som sysselsättningsåtgärder. Administrationskostnader ingår i övriga verksamhetskostnader. Andel driftkostnader är fördelningsnyckel för overheadkostnad.



I verksamheten Mark ingår jordbruk och skogsbruk samt kronoholmar. Verksamhetens resultat efter avskrivningar uppgår till -17 (-8) mkr. Förutom direkta kostnader för markfastigheterna har resultatet belastats med -10 (-8) mkr för overheadkostnader. Samtliga kronoholmar har från och med 2007 överförts från Inrikes hyresfastigheter till Mark, vilket påverkat årets resultat med -13 mkr.

Till följd av stormen Per som drog fram över södra Sverige i början av året har skogsbruket i södra Sverige haft högre intäkter från försäljning men också högre kostnader för röjning av stormfälld skog och för skador orsakade av barkborreangrepp. Intäkter från hyror och arrenden har ökat efter omförhandling av kontrakt inom verksamheterna jordbruk respektive kronoholmar.

Intäkter från anslag och kostnader för sysselsättningsåtgärder har ökat då anställda i sysselsättningsprojekt har arbetat hela innevarande år. I övriga intäkter ingår försäkringsersättning på närmare 6 mkr från Jordbruksverket och Kammarkollegiet avseende skador från 2005. I övriga kostnader ingår kostnader för brand i kungsladugården i Nyköpings kommun. Overheadbelastningen har ökat på grund av högre driftkostnader. Ökade avskrivningar är en följd av aktivering av investeringar såsom stall i Ottenby, Mörbylånga kommun och lektionsridhus i Strömsholm, Hallstahammar kommun. Årets investeringar uppgår till 15 (22) mkr.

Övrig verksamhet

Under verksamhetsgrenen Övrig verksamhet redovisas verksamhet som inte avser Inrikes- eller Utrikes hyresfastigheter, Bidragsfastigheter eller Mark utan förvaltning av donationsmedel, uppdrag i fastigheter som inte förvaltas av SFV, finansnetto och fastighetsförsäljningar.

Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers Testamente

Friherre A R von Kraemers testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras i förvaltningen av Stenhammars slott i Flens kommun. Marknadsvärde uppgick 2007–12–31 till 45 (54) mkr. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets avkastning på andelarna i konsortiet upp går till 1,6 (1,5) mkr. Verksamheten har påverkat SFV:s resultat positivt med 3 mkr.

Uppdragsverksamhet

Uppdragsverksamheten avser genomförda uppdrag med anknytning till byggande eller förvaltning av fastigheter. Verksamheten är avgiftsfinansierad och årets överskott avser arbete utfört utomlands i fastigheter som inte ägs av svenska staten. Årets överskott uppgår till 1 (1) mkr.

Finansnetto

Finansnettot –337 (–295) mkr har försämrats med 42 mkr jämfört med föregående år. Stigande räntenivå och ökad upplåning har medfört att den totala räntekostnaden ökat. De finansiella kostnaderna uppgår till 351 (304) mkr. Av årets finansiella intäkter 14 (8) mkr avser 2 mkr von Kraemers donationskapital. Resteranden ränteintäkter avser ränta på konto i Riksgälden och dröjsmålsräntor.

Överskott från fastighetsförsäljningar

Årets överskott från fastighetsförsäljningar uppgår till 21 mkr, varav 15 mkr avser försäljning av residens och personalbostäder utomlands och 6 mkr avser inrikes fastigheter. Av försäljningsintäkten har 0,9 mkr överförts till Samefonden enligt bestämmelser i rennäringsförordningen (SFS 1993:384) Överskottet kommer att levereras in till statens centralkonto i samband med överlämnande av årets bokslut till regeringen.

Utrikes fastigheter har sålts i Budapest, Ungern, Tunis, Tunisien, Dar es Salaam, Tanzania och Nairobi, Kenya.

Läs mer om SFV:s investeringar på sid. 30.

Årets fastighetsförsäljningar (mkr)	Köpeskillning	Bokfört värde	Omkostnader	Resultat
Verksamhetsgren				
Inrikes fastigheter	8	1	–	7
Utrikes fastigheter	32	16	1	15
Markfastigheter	1	1	1	–1
Summa sålda fastigheter	41	18	2	21

För markfastigheterna inkluderar omkostnaderna överföring till Samefonden, 0,9 mkr.



Mål och åtgärder i övrigt enligt regleringsbrevet

Samverkan kring arkitektur, formgivning och design

Samverkan kring arkitektur, formgivning och design SFV ska verka för att de statliga målen för arkitektur, formgivning och design uppnås och sträva efter att integrera dessa i det reguljära arbetet. SFV har ett regeringsuppdrag att verka för ett ökat samarbete mellan statliga fastighetsförvaltande myndigheter vad det gäller arkitektonisk och kulturhistorisk kvalitetssäkring.

SFV är aktiva i Samverkansforums nätverk för arkitektur och kulturmiljö. Erfarenheter kring värde- och kvalitetsaspekter, tidiga skeden och upphandling av arkitekttjänster har diskuterats. Seminarium har genomförts med rådet för arkitektur, formgivning och design.

SFV deltar i Sveriges arkitekters tävlingsnämnd, Design för alla och Skönhetsrådet i Stockholm och i juryn för arkitekttävlingen om utformningen av Amiralitetsplatsen i Karlskrona, ett samverkansprojekt mellan SFV, Fortifikationsverket och Karlskrona kommun.

Åtgärder i urval för att uppnå målen

Exempel på ombyggnader där modern gestaltning samspelar med den kulturhistoriskt värdefulla miljön på ett föredömligt sätt är:

- Linneanum (Botanicum) och entrébyggnad till Linnéträdgården, båda i Uppsala (se sid. Xx)
- Ny entrébyggnad utanför Borgholms slottsruin samt fristående, glasad köksbyggnad inuti slottet
- Birger Jarls torn på Riddarholmen (se sid. Xx)
- Historiska museet i Lund (se sid. 17)
- ”House of Sweden”, ambassadbyggnaden i Washington DC, har rönt mycket uppskattning under sitt första år, såväl i Sverige som internationellt. Se sid. XX.

Fastighetsutveckling med de kulturhistoriska värdeaspekterna i fokus kräver en omsorgsfull process. Det under 2006 färdigställda förvaltningsprogrammet för Skeppsholmen fungerar nu som ett mycket bra stöd i förvaltnings- och utvecklingsarbetet.

Motsvarande arbeten pågår för kvarteret Krubban på Östermalm och Landskrona Citadell. I nya Klara har parallella uppdrag genomförts med utvärderingar i seminarieform.

Värdig entré

”Värdig entré, tillgänglighet i kulturarvsmiljö” är ett samverkansprojekt mellan SFV, Stockholms stad och EIDD design för alla. Syftet är att genom design- och arkitektkompetens möta dagens krav på tillgänglighet med innovativa lösningar och bygganknutna produkter anpassade till kulturhistoriskt känsliga miljöer. Fyra pilotprojekt har studerats och två större seminarier har genomförts.

Kundens år

SFV har anordnat en kundpanel med tio viktiga hyresgäster för att diskutera kundrelationer och gemensamma strategier. Förutom att förbättra samarbetet med kunden är syftet att fastighetsområden och enheter inom SFV blir mer aktiva med bland annat NKI-mätningarna. Ett resultat är den första samverkansöverenskommelsen med Regeringskansliet.

Verksamhetsgrenen Utrikes har gjort en djupenkät och diskussioner med utrikesdepartementet om roller och ansvar. Regelbundna stormöten är en del i detta arbete. En ändrad och tydligare organisation har inneburit förvaltningsområden som frontar mot kund.

Hyresgästmöten har generellt i organisationerna genomförts regelbundet för att fånga upp synpunkter och tydliggöra ansvarsfördelningen i relationen hyresvärd och hyresgäst. Där tas eventuella önskemål och frågor upp vilka löses fortlöpande.

”Diat aliquatisl dipsustin ese modulutat, quip ex exero dunt aliquis nos dionse magna con heniat lortiscilit lore dolore consent verate ati.”

Kundundersökning, NKI

Syftet med kundundersökningen är att utröna hur hyresgästerna uppfattar fastighetsförvaltningen för verksamhetsgrenarna Inrikes och Utrikes hyresfastigheter. SFV skall vara en serviceinriktad hyresvärd och de lokaler som upplåts skall vara ändamålsenliga och konkurrenskraftiga.

SFV utför kundundersökningar vartannat år. Målet är att kundernas totala bedömning av verket som hyresvärd, mätt som resultatet av NKI (NöjdKundIndex) skall uppgå till minst 75. För att kunna jämföra SFV:s resultat med andra hyresvärdar sammanfattas undersökningen i ett NKI för lokalhyresgästerna och ett NBI (NöjdBostadsIndex) för bostadshyresgästerna. NKI för SFV samtliga lokalhyresgäster är 75 vilket betraktas som ett mycket högt betyg. För bostadshyresgäster har ett NBI på 76 erhållits. För verksamhetsgrenarna Inrikes är NKI 76 för lokalhyresgästerna och 79 för bostadshyresgästerna. Verksamhetsgrenen Utrikes erhöll NKI 66 för lokalhyresgästerna och 70 för bostadshyresgästerna. Separat har en kundundersökning genomförts för den skogliga verksamheten med resultatet NKI 83 och för jordbruksarrenden NKI 74.

Kompetensförsörjning och personal

Enligt Förordning (2000:605) om Kompetensförsörjning skall SFV redovisa de åtgärder som har vidtagits i syfte att säkerställa att kompetens finns för att nå verksamhetens mål.

Ledarskapsutveckling och SFV:s plantskola

Ett program för ledarskapsutbildning inleddes under 2004 och har fortsatt under 2007. Samtliga chefer har fullföljt en specialanpassad chefsutbildning och totalt har tio omgångar genomförts. Under 2007 har fokus legat på direktionens arbete och en fortbildning har genomförts med syfte att arbeta med strategiska frågor.

Vidare har SFV identifierat ett antal medarbetare som har gått igenom SFV:s ”plantskola”, med syfte att utveckla och ta tillvara på potentiella och informella ledare. Plantskolan startade 2005. Med-

arbetare som genomgått SFV:s plantskola står till förfogande som interna coacher. Några av dessa fungerar som SFV-interna ledare utöver sin ordinarie anställning. Ytterligare några har rekryterats internt till formella ledarpositioner efter sin utbildning.

Övrig utbildning

I samband med verksamhetsplaneringen fastställs kommande års utbildningsplan. Den generella utbildningsplanen är ett resultat av den process som inleds med utvecklingssamtal mellan chef och medarbetare. I samband med utvecklingssamtalet görs även en individuell utbildningsplan för varje medarbetare för att enhetens eller fastighetsområdets mål ska uppfyllas.

Under 2007 har generella utbildningar genomförts inom områdena medieträning, fastighetsekonomi, upphandling, kemikaliehantering, samt gränsdragning mellan underhåll och investering. För nyanställda genomförs varje år en introduktionsutbildning, vars syfte är att de nya medarbetare ska komma in i verksamheten så snabbt som möjligt, samt en grundläggande miljöutbildning som är obligatorisk för alla.

Kompetensstrategi

En kompetensstrategi tas årligen fram inom varje enhet och fastighetsområde. Detta görs enligt en gemensam metod så att jämförelser kan göras och utvecklingsresonemang kan föras mellan enheter, fastighetsområdena och personalchefen.

Det innebär att den samlade kompetensen för framtiden kartläggs. Den önskade kompetensgraden jämförs med den nuvarande och värderas och därigenom utformar varje enhet och fastighetsområde en kompetensstrategi. Utifrån dessa strategier hålls utvecklingssamtal och utvecklingsplaner upprättas i syfte att nå målen.

Projekt om SFV-kulturen

Under året har ett omfattande arbete genomförts för att konkretisera visionen för SFV:s framtida viljeinriktning med företagskulturen och medarbetarskapet. Alla, såväl chefer som medarbetare, har varit med att forma ett gemensamt förhållningssätt.

”Citat.”

Projektanställda

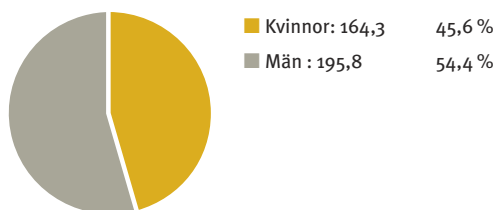
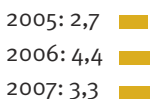
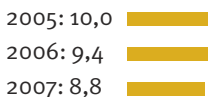
För att höja kvaliteten i den offentliga sektorn och bekämpa arbetslösheten föreslog regeringen hösten 2005 ett åtgärds paket som under 2006 och 2007 skulle ge cirka 55 000 personer möjlighet till arbete, praktik eller utbildning. SFV fick 25 miljoner kronor per år under 2006 samt 2007 för att skapa arbetstillfällen inom underhåll, vård och bevarande av kulturbyggnader. Med de avsatta medlen anställdes cirka 50 personer i SFV under 2006. Befattningarna fokuserades på: framtagande av vårdprogram för SFV:s kulturhistoriska byggnader i hela landet; kulturarvsprojekt såsom ”former för levandegöra”, ”ventilationslösningar i äldre byggnader” samt ”tillgänglighet för funktionshindrade” och att göra information om vårt kulturarv mer tillgängligt. Detta har väsentligt bidragit till att framförallt kulturarvs målen har kunnat uppfyllas.

Projektet avslutades i december 2007 och har medfört att 54 arbetssökande (årsarbetskrafter) inom kultursektorn fått inträde på arbetsmarknaden. Av dessa har 3 personer gått över till en tillsvidareanställning inom SFV. 23 medarbetare har vid projektets slut fått förlängd tidsbegränsad anställning. Verksamheten har upplevt att projektet inneburit en positiv resursförstärkning och ett tillskott av många kompetenta medarbetare.

Arbetsmiljö och hälsa

Medelantalet anställda under året uppgår till 376 personer varav 46 (44) procent är kvinnor och 54 (56) procent män. Personalomsättningen har varit 10 (6) procent under året. Genomsnittsåldern har sjunkit från 47 år 2002 till 46 år för 2007. Läs mer om sjukfrånvaro på sid. 40.

SFV har hittills inte haft några större svårigheter att rekrytera arbetskraft med önskad kompetens. Man kan dock se att tjänster såsom förvaltningstekniker och projektledare börjar bli svårrekryterade. Under år 2007 har SFV haft många rekryteringar, såväl nyrekryteringar som ersättningsrekryteringar, jämfört med år 2006. SFV:s fastighetsbestånd har visat sig ha hög attraktionskraft.

Medeltal årsarbetskraft 2007**Total sjukfrånvaro i procent av ordinarie arbetstid****Andel som någon gång varit sjuk****Andel långtidssjukskrivna**



Under 2007 hade SFV fokus på kunden.

Miljöstyrning och fastighetsdrift

Miljöstyrning

SFV är sedan 2002 miljöcertifierat enligt ISO 14001 och registrerat enligt Eco Management and Audit Scheme (EMAS). Miljöcertifieringen uppgraderades 2004 till det nya ISO 14001:2004. Certifieringsrevisionens slutomdöme var att organisationen har klart och tydligt miljöfokus – driftoptimering med energibesparing med tydlig målstyrning från verksamhetsplan till driftorganisationen. Detaljerad information om verkets miljöarbete under 2007 återfinns i den miljöredovisning som årligen upprättas.

Exempel på åtgärder inom miljö och effektivisering

Byte av ventilationssystem har utförts i Livrustkammaren och museet har åter öppnats. Ny installationskulvert genom Stockholms slotts västra källare har färdigställts. Installation av radonbrunn på Slottets norra sida har gjort att radonhalten nu underskrider gränsvärdena i denna del. Mätningar och åtgärder pågår i Slottets övriga delar.

Fastighetsdrift

SFV arbetar fortlöpande med energieffektivisering i den dagliga driften. Vid projektering och inför upphandling av fastighetstekniska installationer tas hänsyn till utrustningens energianvändning på sådant sätt att den effektivaste utrustningen väljs om den i övrigt uppfyller ställda skall-krav. Livscykel-kostnads-analyser är en metod för detta. Inom SFV finns ett teknik- och energiråd med energi som ett av flera fokusområden. Representanter från den operativa verksamheten deltar i detta råd.

SFV har fortsatt satsa på bioenergi. Ytterligare pelletsinstallationer har gjorts och bioolja har införts dels permanent och dels på prov under året i dessa samt befintliga. Fjärrvärmeanslutningar har tillkommit och ersatt fossilt bränsle på vissa objekt.

Fortlöpande kvalitetssäkring görs av uppmätta och redovisade värden i samband med den årliga energiuppföljningen.

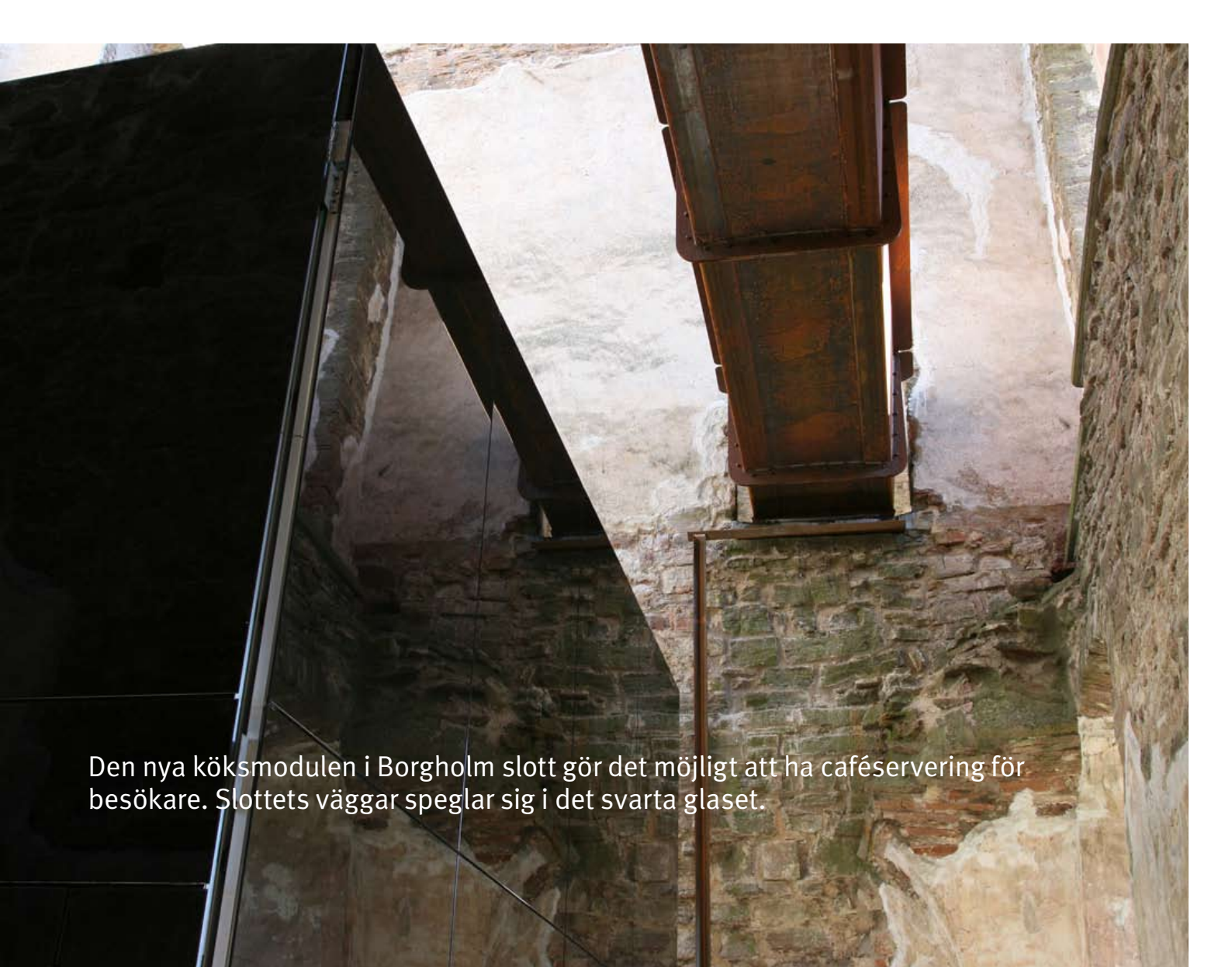
Energianvändningen fördelas på el exklusive elvärme, värme och fjärrkyla.

Energikostnader ¹⁾ (mkr)	2003	2004	2005	2006	2007
Fastigheter					
Inrikes	120	132	143	154	152
Utrikes	15	15	15	16	17
Bidrag	17	17	15	19	19
Mark	1	1	1	1	1

¹⁾ Inklusive VA-kostnader

Energianvändning ¹⁾ (kWh/m ²)	El exkl. elvärme	Värme	Fjärrkyla, exkl. frikyla
Fastigheter			
Inrikes	35	81	0
Bidrag	76	113	19

¹⁾ Exklusive "frikyla".



Den nya köksmodulen i Borgholm slott gör det möjligt att ha caféservering för besökare. Slottets väggar speglar sig i det svarta glasat.

Energianvändningen per kvm skiljer sig åt mellan verksamhetsgrenar och mellan enskilda fastigheter inom samma verksamhetsgren beroende på vilken verksamhet som bedrivs och typ av byggnad. Redovisade nyckeltal kan därför bara tjäna som jämförelse för samma fastighetsbestånd mellan åren. För Utrikes hyresfastigheter finns motsvarande uppgifter endast på ett fåtal orter varför de inte redovisas här.

I tabellen på föregående visas energikostnadernas fördelning på verksamhetsgrenar de senaste fem åren. Tidigare år har kostnaden för Inrikes fastigheter ökat på grund av prisstegringar, tillkommande fastigheter och ökade hyresgästkrav på ventilation och kyla.

Kostnadsminskningen 2007 tillskrivs ett varmare år samt minskade inköp av olja till förmån för fast bränsle.

Inom Utrikes hyresfastigheter har främst elanvändningen ökat med tillkommande objekt samt ökad användning av komfortkyla på flera orter. Driftoptimering och installation av värmepumpar har inneburit energibesparingar. Solvärme har installerats och gamla oljepannor har bytts ut mot oftast effektivare gaspannor. I Dublin påbörjades installationen av en bergvärmepump – en tämligen okänd teknik på Irland. Genom installation av ny styr- och regleringsutrustning kan flera av de större anläggningarna styras och övervakas från Stockholm.

Förändringar i fastighetsbestånd

Investeringar i fastigheter (mkr)	Utfall 2007	Budget 2007	Avvikelse
Inrikes hyresfastigheter	479	704	-225
Utrikes hyresfastigheter	441	487	-46
Mark	15	26	-11
Summa investeringar	935	1 217	-282

Belopp motsvarande köpeskilling House of Sweden ingår i budget byggprojekt Utrikes hyresfastigheter.

Investeringar

Som investering redovisas förutom köp och nybyggnad också om- och tillbyggnader av nivåhöjande karaktär.

Årets investeringar uppgår till 1 011 mkr. Under året har fastigheter förvärvats för 443 mkr varav 374 avser köp av House of Sweden, 68 mkr avser köp av tidigare leasade försäkringskassfastigheter i Skåne

och 1 mkr avser förvärv av paviljong på Svartsjöanstalten, Ekerö kommun. Ny- om- och tillbyggnader har genomförts till ett värde av 556 (393) mkr. Resterade 12 mkr avser inköp av datautrustning, fordon och inredning i länsresidensen samt anpassning och utveckling av verksamhetssystem.

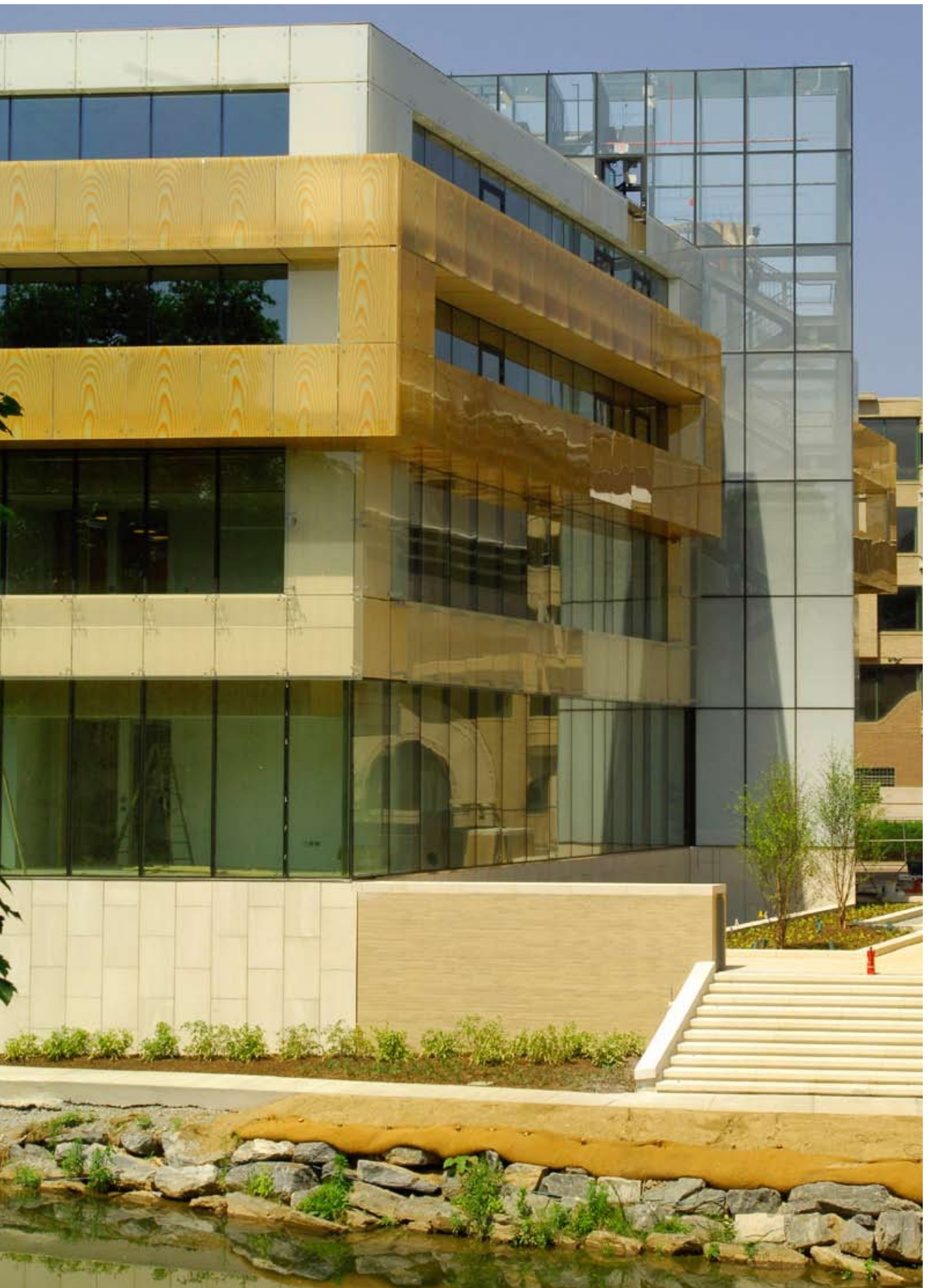
Årets investeringar i de största projekten (mkr)	Årets investeringar	Totalt investerat
Fastigheter		
House of Sweden, Washington DC, USA nybyggnad inklusive köp	377	491
Kvarteret Blåsmannen, Stockholm, ombyggnad	260	436
Motorområde, Heden, Karlsborg, nybyggnad	48	55
Stockholms observatorium i Saltsjöbaden, Nacka, ombyggnad	36	41
EU-representationens kansli, Bryssel, ombyggnad	29	34
Residens och ambassad, Bukarest, ombyggnad	19	23
Kvarteret Krubban hus 1 östra delen, Stockholm, ombyggnad	18	23

Årets investering i House of Sweden inkluderar köpeskilling 374 mkr av färdig byggnad.

Underhåll

Årets totala kostnad för underhåll uppgår till 835 mkr, varav 491 mkr avser Inrikes hyresfastigheter, 227 mkr Bidragsfastigheter, 81 mkr Utrikes fastigheter och 36 mkr avser markfastigheter. Att utföra underhåll i kulturfastigheter är som regel mer komplicerat och kostnadskrävande än i nyare fastigheter då antikvariska hänsyn måste tas vid genomförande av åtgärderna. I den totala underhållskostnaden ingår kostnad för nivåhöjande åtgärder i bidragsfastighe-

ter med 22 mkr och 100 mkr avser underhållsåtgärder som genomförs i samband med investeringsprojekt. Förvaltarnas löner redovisas som underhållskostnad. Under rubriken Resultat- och balansrapporter redovisas nyckeltal för underhållskostnader fördelat per verksamhetsgren.





"Diat aliquatisl dipsustin ese modolutat, quip ex exero dunt aliquis
nos dionse magna con heniat lortiscilit lore dolore consent verate ati."

Avkastningskrav, soliditet och finansiering

Sänkt avkastningskrav

Regeringen har sänkt avkastningskravet från 6,0 procent 2006 till 5,4 procent under 2007. Avkastningskravet, som beräknas på genomsnittligt myndighetskapital, gäller verksamhetsgrenarna Inrikes och Utrikes hyresfastigheter samt Mark. Donationskapital är undantaget avkastningskrav. En stor del av det kapital som finns bundet i skog i norra Sverige och kungsgårdar i södra delarna av landet saknar, på grund av olika restriktioner i brukandet, förutsättningar för att ge marknadsmässig avkastning. Totalt 1 014 mkr av myndighetskapitalet har därför undantagits från avkastningskrav. Ett belopp motsvarande avkastningskravet skall levereras in till statens centralkonto. Genomsnittligt avkastningspliktigt myndighetskapital för 2007 uppgår till 3 305 mkr.

Sänkt soliditet

Verkets soliditet skall enligt regleringsbrev för 2007 på sikt reduceras till 25 procent. I syfte att påskynda sänkningen av soliditeten har 877 mkr levererats in till statens centralkonto under året enligt anvisningar i verkets regleringsbrev. Beloppet består av till tre fjärdedelar av årets budgeterade resultat, 132 mkr, som löpande betalats in enligt anvisningarna, resterande del av föregående års överskott samt 107 mkr i form av reavinster och bokfört värde på under 2006 sålda fastigheter, 186 mkr och 252 mkr motsvarande föregående års avskrivningar på fastighetsbeståndet. Soliditeten har därmed sjunkit till 27,4 (32,3) procent.

Inleveranser till statens centralkonto (mkr)	Belopp
Balanserat överskott enligt separat regeringsbeslut	307
Resterande del av föregående års överskott inkl reavinst	107
Del av 2007 års budgeterade överskott	132
Föregående års avskrivningar på fastighetsbeståndet	252
Bokfört värde under 2006 sålda byggnader	79
Totalt inlevererat under perioden	877

Finansiering av verksamheten

Den löpande verksamheten har finansierats med intäkter från fastighetsförvaltningen och anslag. Investeringar skall lånefinansieras. Verket har beviljats undantag från de avstämningsregler som anges i kapitalförsörjningsförordningens 6 §. SFV får välja tidpunkt för amortering och upptagande av lån. Undantaget från 5 kap 1 § i Förordningen om årsredovisning och budgetunderlag innebär att bidragsfastigheterna inte ska betraktas som anläggningstillgång och att förbättringsutgifter för bidragsfastigheter inte ska lånefinansieras.

Lån och andra krediter i Riksgäldskontoret uppgår till 9 589 mkr. Andelen lån med rörlig ränta utgör 25 procent av den totala lånestocken. Den av regeringen beviljade låneramen för investeringar i fastigheter uppgår till 11 000 mkr. För finansiering av anläggningstillgångar som används i den egna verksamheten disponerar verket en separat låneram på 75 mkr. Beviljad kredit på räntekontot uppgår till 200 mkr. Årets genomsnittliga låneränta är 3,8 (3,5) procent. Genomsnittlig bindningstid för den totala låneportföljen har förlängts till 70 månader. Målsättningen är att i kombination med lågt risktagande uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad på lång sikt. Av likvida medel vid årsskiftet 445 (484) mkr avser 3 mkr Friherre von Kraemers donationskapital.

Disposition av årets resultat (mkr)	Resultat
Överskott Inrikes hyresfastigheter	534
varav försäkringskassefastigheter	96
Överskott Utrikes hyresfastigheter	154
Underskott Mark	17
Finansnetto	374
Åretsavkastning	330
Avkastningskrav 5,4 %	374
Att leverera till statens centralkonto	-420
varav inbetalt under året	-11
Resterande betalning till statens centralkonto	-218
Överstående att betala i ny räkning	152
Genomsnittligt avkastningspliktigt myndighetskapital	3 305

Finansiell redovisning

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	R1	2 027 555	1 958 991
Uppdragsverksamhet		905	2 453
Intäkter av anslag	R2	264 225	17 906
Intäkter av bidrag		20 102	18 809
Övriga verksamhetsintäkter	R3	158 474	126 037
Summa verksamhetens intäkter		2 471 261	2 124 196
Verksamhetens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	R4	-1 251 684	-1 105 774
Sysselsättningsåtgärder	R2	-18 947	-17 906
Uppdragsverksamhet		-233	-1 613
Övriga verksamhetskostnader	R5	-255 275	-258 467
Summa verksamhetens kostnader	R6	-1 562 139	-1 383 760
Verksamhetsutfall före avskrivningar		945 122	740 436
Avskrivningar och nedskrivningar	R7	-271 430	-311 986
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		673 692	428 450
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga finansiella intäkter	R8	11 200	8 896
Övriga finansiella kostnader	R9	-351 053	-304 038
Summa finansiella intäkter och kostnader		-339 853	-295 142
Överskott före fastighetsförsäljningar		333 839	133 308
Intäkter fastighetsförsäljningar		41 729	195 041
Kostnader fastighetsförsäljningar		-20 502	-100 824
Netto fastighetsförsäljningar	R10	21 227	94 217
Årets överskott	R11	355 066	227 525

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter	B1	6 028	3 339
Summa immateriella anläggningstillgångar		6 028	3 339
Materiella anläggningstillgångar			
Arbetsmaskiner	B2	764	449
Inventarier	B3	39 778	41 366
Byggnader	B4, B7	7 817 469	7 398 815
Förbättringskostnad annans fastighet	B5	11 882	104 643
Pågående anläggningstillgångar	B6	717 653	392 406
Mark och annan fast egendom	B7, B8	5 504 667	5 500 255
Summa materiella anläggningstillgångar		14 092 213	13 437 934
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	29 244	34 761
Andra långfristiga fordringar	B10	604	556
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 848	35 317
Summa anläggningstillgångar		14 128 089	13 476 590
Varulager mm.			
Varulager och förråd	B11	458	532
Summa varulager mm.		458	532
Fordringar			
Kundfordringar		56 873	48 658
Fordringar hos andra myndigheter	B12	172 875	159 785
Övriga fordringar		9 260	13 553
Summa fordringar		239 008	221 996
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		11 637	11 984
Upplupna bidragsintäkter		1 981	3 559
Övriga upplupna intäkter		15 357	15 570
Summa periodavgränsningsposter		28 975	31 113
Avräkning med statsverket	B13	-2 189	619
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	B14	443 453	480 317
Övriga tillgodohavande Riksgäldskontoret	B15	26	3 034
Kassa, postgiro och bank		1 916	178
Summa kassa och bank		445 395	483 529
Summa tillgångar		14 839 736	14 214 379

Balansräkningar

Belopp i tkr	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Kapital och skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B16	3 591 362	3 922 761
Balanserad kapitalförändring	B17	115 452	433 625
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		355 066	227 525
Summa myndighetskapital	B18	4 061 880	4 583 911
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	B24	3 669	3 357
Summa avsättningar		3 669	3 357
Skulder mm.			
Lån i Riksgäldskontoret	B19	9 589 019	8 507 376
Skulder till andra myndigheter	B20	95 827	22 708
Leverantörsskulder		331 639	303 211
Övriga skulder	B21	11 225	72 101
Summa skulder mm.		10 027 710	8 905 396
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B22	221 758	202 563
Oförbrukade bidrag	B23	22 915	21 291
Övriga förutbetalda intäkter		501 804	497 861
Summa skulder mm.		746 477	721 715
Summa kapital och skulder		14 839 736	14 214 379
Ansvarsförbindelser		Inga	294 186

Finansieringsanalys

Belopp i tkr	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Verksamheten		
Verksamhetens resultat före avskrivningar inkl försäljnings kostnad	935 232	739 292
Finansiella intäkter och kostnader	-339 854	-295 142
Inleverans av balanserat överskott	-144 500	-44 000
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar	450 878	400 150
Förändring av pågående arbeten och varulager	74	116
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 874	22 813
Förändring av kortfristiga skulder	65 745	28 299
<i>Förändring i rörelsekapital</i>	<i>50 945</i>	<i>51 228</i>
Kassaflöde före investeringar	501 823	451 378
Investeringar		
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	5 469	-493
Investering i immateriella anläggningstillgångar	-3 639	-509
Investering i materiella anläggningstillgångar	-943 356	-409 292
Summa investeringar	-941 526	-410 294
Kassaflöde efter investeringar	-439 703	41 084
Finansiering		
Förändring lån RGK	1 081 643	-
Förändring myndighetskapital	-732 643	-259 893
Försäljning av anläggningstillgångar	49 761	195 282
Finansiering	398 761	-64 611
Förändring likvida medel	-40 942	-23 527
Likviditetsförändring		
Likvida medel vid årets slut	445 395	483 529
Likvida medel vid årets början	483 529	507 675
Förändring fordran statsverket	2 808	-619
Förändring likvida medel	-40 942	-23 527

Anslagsredovisning

Anslag, tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Omdisponerat anslagsbelopp	Utnyttjad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 14 Bidragsfastigheter		247 000 000				247 000 000	-245 374 101		1 625 899
001 Bidragsfastigheter									
Utgiftsområde 17									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
Kultur, medier, trossamfund och fritid									
28:10 Sysselsättnings- åtgärder inom kulturområdet	7 093 496	25 000 000			6 343 496	25 750 000	-18 851 285		6 898 715
002 Till Statens fastighetsverk									
Summa	7 093 496	272 000 000			6 343 496	272 750 000	-264 225 386		8 524 614

Redovisning mot inkomsttitel

Belopp i tkr

	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Överskott av SFV:s verksamhet	545 717
5121 Amortering av statskapital	331 426
Summa	877 143

Kommentarer till årsredovisning och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. Statens fastighetsverks redovisning följer god redovisningssed enligt ESV:s 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. Belopp anges i tkr.

Regeringen är enligt propositionen 1997/98:137 i första hand intresserad av att Statens fastighetsverk (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 de statliga fastighetsförvaltande bolagen och affärsverken. SFV:s resultaträkning skall enligt regleringsbrevet utformas på ett sätt som möjliggör en sådan jämförelse. Av ovan nämnda skäl avviker SFV:s uppställningsform vad gäller resultaträkning och finansieringsanalys från vad som anges i förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV har i not till resultaträkningen kompenserat med information för de avvikelser som föreligger mot förordningen.

Klassificering av intäkter och kostnader

Utgifter för åtgärder som utförs för att behålla fastigheten i dess ursprungliga skick och där varaktigheten är längre än ett år redovisas som underhållskostnader. 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.

Intäkter och kostnader av arbete på fastigheter som ej förvaltas av SFV redovisas som uppdragsintäkter eller kostnader. Intäkter och kostnader för arbete som utförs i egna fastigheter, efter överenskomelse med hyresgästen, så som anpassningar till hyresgästens verksamhet och som betalas av hyresgästen, redovisas också som övriga intäkter eller kostnader.

Periodavgränsningsposter

Fakturor över 10 tkr periodiseras.

Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Löpande redovisning avseende räkenskapsåret har gjorts fram till 2008-01-10. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2008-01-10) eller när fordrings- eller skuldbeloppet inte är exakt känt vid upprättande av bokslut, redovisas beloppet som periodavgränsningspost. Övriga fordringar och skulder tas upp som fordringar och skulder. Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagskurs.

Värdering av varulager

Varulagret har värderats till produktionskostnad.

Värdering av anläggningstillgångar

Tillgångar avsedda för stadigvarande bruk med ett anskaffningsvärde på minst 10 tkr och beräknad ekonomisk livslängd på tre år eller längre definieras som anläggningstillgångar.

Hyresrätter eller tomträtter skrivs av i takt med hyreskontrakts längd dock längst i 20 år.

Undantag från EA-regler

Med undantag av bidragsfastigheter skall SFV:s nyinvesteringar lånefinansieras. SFV har medgivits undantag från 6 § kapitalförsljningsförordningen (1996:1188) genom att summan av balansräkningens lån för investeringar tillsammans med myndighetskapital 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. förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag gäller ej SFV:s bidragsfastigheter. SFV:s bidragsfastigheter skall ej betraktas som anläggningstillgångar. Förbättringsåtgärder belastar årets resultat och behöver ej lånefinansieras.

Bestämmelserna i 10 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statens fastigheter m.m. 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 20 mkr per projekt och projektet är redovisat inom investeringsplanen.

SFV har medgivits undantag från 16 § förordningen (1993:527) om förvaltningen av statliga fastigheter m.m. SFV får besluta om överföring av förvaltningsansvaret mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter i de fall myndigheterna är överens om villkoren för överföringen, och då marknadsvärdet för egendomen ej överstiger 20 mkr.

Sjukfrånvaro 2007

	2007	2006	2005
Total sjukfrånvaro i procent			
av ordinarie arbetstid	3,3 %	4,4 %	2,7 %
– därav långtidssjukskrivna	8,8 %	9,4 %	10,0 %
Sjukfrånvaro fördelad på kön			
– kvinnor	3,5 %	3,1 %	2,5 %
– män	3,2 %	5,4 %	2,8 %
Sjukfrånvaro fördelad efter ålder			
– anställda – 29 år	2,0 %	5,3 %	2,0 %
– anställda 30 – 49 år	2,7 %	2,9 %	1,7 %
– anställda 50 år –	4,1 %	5,8 %	3,9 %

Arvode till styrelsen

Uppgifter om styrelsen enligt 7 kap 2 § FÅB. I beloppet ingår ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare samt ersättningar för uppdrag i styrelser och råd enligt nedanstående. Belopp anges i tkr.

Bo Jonsson, GD och ordförande	1 021
Charlotte Axelsson	6
Carita Bäcklund	15
Ann-Charlotte Backlund	3
Jan-Peter Jonsson	17
Monica Lundberg	1
Birgitta Thellman Beck	1
Gunilla Thorgren	3
Jan Olov Westerberg	4

Noter

Not R1 Hyror och arrenden

Ökning av hyresintäkten jämfört med föregående år beror främst på avgäldsjusteringar avseende tomrätter, nyttillkomna hyresgäster samt omförhandlade hyreskontrakt och indexuppräkningar.

Not R2 Intäkter av anslag

SFV har fr o m 2007 tilldelats anslag om 247 mkr för underhåll och löpande driftunderskott avseende bidragsfastigheter. Av dessa har 245 mkr utnyttjats. Utöver det har SFV erhållit anslag om 25 mkr avseende sysselsättningsskapande åtgärder vilka har utnyttjats med 18 851 (17 906) mkr.

Not R3 Övriga verksamhetsintäkter

Posten består av intäkter från ombyggnader och inredning som debiterats hyresgäster, försäljning av energi samt intäkter av jord och skogsförvaltning. I posten ingår också försäkringsersättning avseende översvämning House of Sweden.

Intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen uppgår till 138 (333) tkr.

Not R4 Drift- och underhållskostnader

	2007	2006
Driftkostnader	416 967	408 107
Underhållskostnader	834 717	697 667
Summa	1251 684	1105 774

Ökningen av underhållskostnader beror främst på ökat underhåll på bidragsfastigheter pga av anslagstilldelning.

Not R5 Övriga verksamhetskostnader

I posten ingår bland annat löner till administrativ personal och kostnader för hyresgästanpassningar.

Not R6 Summa verksamhetskostnader

Kostnader för personal ingår med totalt 218 280 (199 733) tkr, varav lönekostnader utgör 144 856 (133 351) tkr. Lokalkostnader ingår med 21 695 (27 042) tkr.

Not R7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan baserad på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Hyresrätter och tomrätter i utlandet har avskrivits i takt med hyreskontraktets längd. Kontrakt som löper på längre tid än 20 år skrivs av på 20 år. Immateriella rättigheter för programvaror skrivs av på tre år. För övriga anläggningstillgångar har följande årliga avskrivningssatser använts:

	%	2007	2006
Arbetsmaskiner och bodar	10–20	302	483
Inventarier, transportmedel m.m.	10–33	8 886	8321
Byggnader	1,6–10	257 419	296 179
Förbättringsutmått annans fastighet	5–10	1893	1 755
Markanläggning	2,5–10	1 980	1 782
Rättigheter		950	3466
Summa		271 430	311 986

Under 2006 gjordes nedskrivning av Tekniska museet och Kungliga Operan.

Not R8 Finansiella intäkter

Av finansiella intäkter avser 8 128 (7 221) tkr ränta på räntekonto hos Riksgäldskontoret och 1 649 (1 597) tkr avser räntor och utdelning hänförliga till Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

Not R9 Finansiella kostnader

Av finansiella kostnader avser 346 127 (299 528) tkr ränta på lån hos Riksgäldskontoret. Räntekostnad har belastat räntekontot med 115 (0) tkr.

Not R10 Netto fastighetsförsäljningen

Resultat av fastighetsförsäljningar per verksamhetsgren.

	Köpeskilling	Bokfört värde	Övriga fsg. kostnader	Reavinst/förlust
Inrikes				
hyresfastigheter	8075	708	111	7256
Utrikes				
hyresfastigheter	32 122	16 047	1 407	14 668
Mark	1 333	1 186	1 034	- 887
Utredningsfastigheter	200	10	–	190
Summa försålda fastigheter	41 730	17 951	2 552	21 227

Not R11 Årets överskott

Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedels andel av årets resultat är 3 471 tkr (0).

Noter

Not B1 Rättigheter över

	2007-12-31	2006-12-31
Hysesrätter i utlandet		
IB Anskaffningsvärde	2 440	2 440
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-1 150 -93	-1 057 -93
Bokfört värde	1 290	1 383
Tomträtter i utlandet		
IB Anskaffningsvärde	215	215
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-113 -8	-105 -7
Bokfört värde	102	110
Programrättigheter		
IB Anskaffningsvärde	4 818	4 816
Årets anskaffningsvärde	-	2
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-4 715 -311	-4 403 -854
Bokfört värde	103	415

Beloppet avser inköp och anpassning av system för elektronisk fakturahantering, system för verksamhetsstyrning samt ny telefonlösning.

Egenutvecklade immateriella rättigheter

IB Anskaffningsvärde	9 080	8 572
Årets anskaffningsvärde	3 639	508
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar</i>	-8 186 -538	-7 649 -2 512
Bokfört värde	4 533	1 431

Beloppet avser inköp och anpassning av system för dokumenthantering samt teknisk webbplattform.

Summa immateriella anläggnings-tillgångar

6 028	3 339
-------	-------

Not B2 Arbetsmaskiner, bodar m.m.

	2007-12-31	2006-12-31
IB Anskaffningsvärde	3649	3994
Årets anskaffning	618	138
Anskaffningsvärde årets försäljning	-	-483
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar 10-20 %</i>	-3503 -302	-3200 -483
Bokfört värde	764	449

Not B3 Inventarier, transport-medel m.m.

	2007-12-31	2006-12-31
IB Anskaffningsvärde	91 803	83 397
Årets anskaffning	7 991	9 316
Anskaffningsvärde årets försäljning	-2507	-910
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar 10-20 %</i>	-57 509 -8 886	-50 437 -8 321
Bokfört värde	39 778	41 366

Not B4 Byggnader

	2007-12-31	2006-12-31
IB Anskaffningsvärde	9 710 197	9 570 899
Årets anskaffningsvärde	366 346	60
Avgår anskaffningsvärde årets försäljning	-18 810	-40 173
Avslutade projekt	226 181	246 397
Omklassificering House of Sweden	90 868	-
Överf från Fortifikationsverket	47	245
Nedskrivning Arholma	-47	-
Nedskrivning Tekniska museet	-	-55 851
Nedskrivning Kungliga Operan	-	-11 200
Nedskrivning Rosersberg	-	-100
Nedskrivning Löfvsta	-	-60
Nedskrivning Vuollerim, Jokkmokk	-	-20
Ackumulerade nedskrivningar <i>varav årets nedskrivning</i>	-143 781 -47	-76 550 -48 175
Ackumulerad avskrivning UB <i>varav årets avskrivning 1,66-10 %</i>	-2 413 532 -257 372	-2 234 832 -247 994
Bokfört värde	7 817 469	7 398 815

SFV har under året löst de leasingkontrakt som medföljde del av de fastigheter som övertogs från Försäkringskassan under 2006.

Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet

	2007-12-31	2006-12-31
IB Anskaffningsvärde	110 700	17 977
Årets anskaffning	-	92 723
Omklassificering House of Sweden till byggnad	-92 723	-
Ackumulerade avskrivningar UB <i>varav årets avskrivningar 5-10 %</i>	-6 095 -1 893	-6 057 -1 755
Bokfört värde	11 882	104 643

Årets omklassificering avser nyttjande av optionsrätt avseende köp House of Sweden i Washington vilken byggts i annans regi. Övrig ingående balans avser förbättringsutgift avseende hyrd fastighet i Alexandria, Egypten.

Noter

Not B6 Pågående anläggningar

Överföring till färdigställda byggnader har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning.

Slutredovisning har skett senast sex månader efter slutbesiktning.

	2007-12-31	2006-12-31
IB Anskaffningsvärde	392 406	338 868
Avslutade projekt	-230 577	-339 120
Årets investering	555 824	392 658
Bokfört värde	717 653	392 406

Not B7 Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	720 379	599 734
Mark	687 166	654 744
Övriga	2 447 760	2 447 760
Summa	3 855 305	3 702 238

Under posten övriga ingår skogsmark, lantbruk och industri. Ökningen beror huvudsakligen på nya taxeringsvärden för hyreshusen.

Not B8 Mark och annan fast egendom

	2007-12-31	2006-12-31
IB Anskaffningsvärde	5 506 535	5 563 749
Årets anskaffning	7 350	7 100
Avgår anskaffningsvärde årets försäljningar	-5 354	-67 946
Avslutade projekt	4 396	-
Överfört från Fortifikationsverket	-	3632
Ack avskrivningar markanläggningar UB	-8 260	-6 280
varav årets avskrivning markanläggningar	-1 980	-1 782
Bokfört värde	5 504 667	5 500 255

Not B9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av en donation avseende Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel placerad i Kammarkollegiet samt bostadsrätter i utlandet.

	2007-12-31	2006-12-31
38712 (38712) andelar i KAM:s räntekonsortium	4 708	4 708
8325 (9430) andelar i KAM:s aktiekonsortium	18 842	24 359
Summa	23 550	29 067

Under året har 1 105 andelar sålts ur aktiekonsortiet för finansiering av nyuppförd ladugård i Stenhammar under 2006.

Marknadsvärde	2007-12-31	2006-12-31
38712 (38712) andelar i KAM:s räntekonsortium	4 755	4 791
8325 (9430) andelar i KAM:s aktiekonsortium	40 185	49 409
Summa	44 940	54 200

Not B10 Andra långfristiga fordringar

Posten avser långfristig hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien.

Not B11 Varulager

Varulagret avser virke.

Not B12 Fordringar hos andra myndigheter

Posten består främst av hyrefordringar 85 525 (97 495) tkr. I posten ingår också momsfordran 87 306 (60 736) tkr.

Not B13 Avräkningar med statsverket

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	619	0
Avräkning mot statsbudgeten:		
– anslag	264 225	17 907
– inkomstitlar	877 143	303 893
Avräknat mot statsverkets checkräkning		
– anslagsmedel som tillförts räntekonto	-267 033	-17 288
– medel från räntekonto som tillförts inkomstitel	-877 143	-303 893
– transfereringar	-	-
Utgående balans	-2 189	619

Not B14 Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret

SFV finansierar sin verksamhet huvudsakligen med hyresintäkter. Av dessa betalas drygt 480 mkr i förskott. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan -68 mkr och 551 mkr. Saldot var vid årsskiftet 443 mkr, varvid 2 milj utgör ej förbrukat anslag. SFV:s likviditetsbehov för det första kvartalet 2008 är cirka 440 mkr. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2007-12-31 till 4,07 procent. SFV har tillgång till en räntekontokredit på 200 mkr.

Noter

Not B15 Övriga tillgodohavanden i Riksgäldskontoret

Posten består av kortfristig placering avseende Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

Not B16 Statskapital

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	3 922 761	4 170 984
Överföring av fastigheter från Fortifikationsverket	27	3 877
Inleverans belopp motsvarande avskrivningar föregående år	-251 774	-249 444
Inleverans bokfört värde sålda fastigheter	-79 652	-2 656
Utgående balans statskapital	3 591 362	3 922 761

Av statskapitalet utgör 1 013 687 (1 013 660) tkr ej avkastningspliktigt kapital hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga.

Not B17 Balanserad kapitalförändring

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	433 625	307 237
Föregående års överskott	227 545	178 181
Inleverans resterande del av föregående års överskott inklusive realisationsvinst	-106 717	-14 293
Särskild inleverans enligt regeringsbeslut	-307 000	-
Inleverans del av årets överskott	-132 000	-37 500
Utgående balans	115 453	433 625

Not B18 Myndighetskapital

Avkastningskrav

SFV skall uppnå ett överskott på verksamhetsgrenarna hyresfastigheter och mark som motsvarar 5,4 procent av årets genomsnittliga myndighetskapital. Årets avkastning uppgår till 8,3 procent.

Inleveranskrav

Av resterande överskott skall 46 mkr levereras in till statens checkräkning enligt regleringsbrevet fastställd budget och betalningsplan. Tre fjärdedelar av budgeterat belopp har levererats in under året. Resterande inleverans sker i samband med att årsredovisningen avlämnats till regeringen.

Not B19 Lån i Riksgäldskontoret

Skulden avser långfristig skuld till Riksgäldskontoret. Genomsnittlig bindningstid är 70 (68) månader. Genomsnittlig ränta är 3,8 (3,5) procent. Beviljad låneram för investeringar i fastigheter uppgår till 11 000 (10 000) mkr. Lån vid årets början uppgick till 8 462 (8 462) mkr. Under året har två nya lån om 1 082 mkr tagits upp. SFV har även ett rörligt lån om 2 422 (2 422) mkr. Lån till anläggningstillgångar som används i verksamheten uppgår till 45 mkr och har varit oförändrat under året. SFV disponerar en låneram på 65 mkr för ändamålet.

Not B20 Skulder till andra myndigheter

I denna post ligger främst statliga leverantörsfakturer med 30 698 (15 576) tkr samt skuld mervärdesskatt 52 100 (1 962) tkr. Ökningen av mervärdesskatteskuld beror på de nya reglerna om omvänd skattskyldighet för byggtjänster.

Not B21 Övriga skulder

I posten för 2006 ingick en långfristig skuld avseende övertagna leasingkontrakt om 65 131 tkr. SFV har under 2007 löst ut dessa kontrakt. Skulden uppkom i samband med att SFV övertog Försäkringskassans fastigheter och även de leasingavtal som var knutna till vissa av dessa fastigheter.

Not B22 Upplupna kostnader

Posten består främst av upplupna räntor 159 163 (141 488) tkr samt semester och löneskulder på 19 498 (18 115) tkr.

Not B23 Oförbrukade bidrag

Posten består främst av donationsmedel avseende Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel 20 157 (20 157) tkr.

Not B24 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2007-12-31	2006-12-31
Ingående avsättning	3 357	2 229
Årets pensionskostnad	1 846	3 882
Årets pensionsutbetalningar	1 534	2 754
Utgående avsättning	3 669	3 357

Sammanfattning över väsentliga uppgifter

Sammanfattning över väsentliga uppgifter Belopp i tkr	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31	2005-01-01 2005-12-31	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Låneram fastigheter					
Beviljad i regleringsbrevet	11 000 000	10 000 000	10 000 000	7 800 000	600 000
Utnyttjad	9 543 521	8 461 878	8 461 878	7 247 878	5 947 878
Låneram anläggningstillgångar Kap 5§					
Beviljad i regleringsbrevet	65 000	75 000	75 000	75 000	50 000
Utnyttjad	45 498	45 498	45 498	45 498	38 228
Kontokredit hos Riksgäldskontoret					
Beviljad i regleringsbrevet	200 000	200 000	200 000	200 000	150 000
Utnyttjad	0	0	0	193 010	111 083
Räntekonto					
Ränteintäkter	8 128	7 221	6 068	1 456	3 969
Räntekostnader	115	0	22	510	206
Avgiftsintäkter som disponeras					
Utfall	2 186 933	2 087 481	2 051 507	1 990 029	1 852 523
Medeltal under året					
Antal årsarbetskrafter	360	325	292	283	270
Medelantalet anställda	376	343	310	298	285
Verksamhetskostnad					
Per årsarbetskraft	4 769	4 258	4 600	4 828	5 052
Kapitalförändring					
Balanserad kapitalförändring	115 452	433 625	307 237	239 337	264 845
Årets överskott	355 066	227 525	178 181	118 151	68 570

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

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

Uppgifter om styrelse och ledande befattningshavare

Under 2007 har följande ledamöter varit förordnade i styrelsen för Statens fastighetsverk. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelser och råd samt aktiebolagsstyrelser.

Bo Jonsson
Holmia Liv A

Charlotte Axelsson
Arbetsgivarorganisationen FASTIGO, Akademiska Hus AB samt styrelseuppdrag som sammanhänger med arbetet som VD på HSB Stockholm.

Ann-Charlotte Backlund
Fr o m 2007-06-01

Carita Bäcklund
Harpsunds nämnden, Swedbank Dalarna, Dala Energi AB.

Monica Lundberg
T o m 2007-05-31
Kasernen Fastighets AB, A/O Dom Shvetsii

Jan-Peter Jonsson
Hysesbostäder i Karlskoga AB, AB Bostadsgaranti

Birgitta Thellman Beck
T o m 2007-0-31

Gunilla Thorgren
T o m 2007-05-31
Konstfack, Cirkus Cirkör AB, Ordfront AB

Jan Olov Westerberg
Naturhistoriska riksmuseer

Stockholm 2008-02-19

Christer Alvemyr
Styrelsens ordförande

Bo Jonsson
Generaldirektör

Charlotte Axelsson

Jan Olov Westerberg

Ann-Charlotte Backlund

Carita Bäcklund

Jan-Peter Jonsson

Statens fastighetsverk Sverige 2008

SFV Kommunikation

Volt AB???

Fotografer och bildmaterial: Åke E:son Lindman, Bruna Ehlers, Gunilla Lundström,
Nina Broberg Göran H Fredriksson, SKOGENbild, EyeQnet/Naturfotograferna, Kungliga Biblioteket.

Tryck: Intellecta Tryckindustri??

Papper: Lessebo naturvit, omslag 250g, inlaga 150g



www.sfv.se

Tradition i utveckling. Vi har många kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i vårt land. De är en del av vår gemensamma historia och framtid.

Statens fastighetsverk vill göra svenska folket stolt över statens egendomar, våra national-byggnader och fria marker; slott och kungsgårdar, teatrar, museer, ambassader och en sjundedel av Sveriges mark. Vi äger allt detta tillsammans och SFV:s uppgift är att förvalta det på bästa sätt.

Vi ska också se till att bevara byggnadernas själ och karaktär, men samtidigt anpassa dem efter dagens behov och användning – till nytta och glädje för både hyresgäst och allmänhet. Lika viktigt som att förmedla historien bakom dagens byggnader är att skapa ny byggnads-historia för morgondagen. På uppdrag av Sveriges regering driver vi därför även nya byggprojekt som på olika sätt representerar vårt land.

SFV förvaltar också statens skog och mark. Det gör vi på ett långsiktigt hållbart sätt, så att biologisk mångfald bevaras och renbetesland kan brukas även i framtiden.

