

ÅRSREDOVISNING

2024



ÅRSREDOVISNING

2024

Generaldirektörens förord	3	ÖVRIG ÅTERRAPPORTERING	53
Om årsredovisningen	6	Resultat per verksamhetsgren	53
Statens fastighetsverks uppdrag och året i korthet	7	Årets resultat, avkastningskrav och inleveranser	64
		Avyttring	64
		Försäljning och överföring av fast egendom	65
RESULTATREDOVISNING	15	Försäljningsärenden ovan odlingsgränsen och renbetesfjällen	65
LÅNGSIKTIG FASTIGHETSFÖRVALTNING	16	Stiftelser och testamentmedel	66
Hållbar fastighetsförvaltning	16	Rapporterats tidigare under året	66
Långsiktigt bevara fastigheternas värden	17		
Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar	30	FINANSIELL REDOVISNING	68
God hushållning och effektivitet	33	Årets resultat	69
Minska underskottet för bidragsfastigheter	36	Resultaträkning	70
Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter	38	Balansräkning	71
		Finansieringsanalys	73
		Anslagsredovisning	74
FÖREDÖMLIGA KULTUR- OCH NATURMILJÖER	39	Redovisning av beställningsbemyndigande	75
Användning av utökade medel på anslag 1:10	39	Redovisning mot inkomsttitel	76
Förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter	39	Sammanställning över väsentliga uppgifter	77
Naturmiljöer	40	Redovisningsprinciper och begrepp	78
Våtmarker	41	Ledande befattningshavares uppdrag och ersättningar	83
Ekosystem, biologisk mångfald och naturvårdande åtgärder	42	Noter till resultaträkning och balansräkning	84
Hållbara gestaltade livsmiljöer	44	Noter till finansieringsanalys	95
MINSKAD KLIMATPÅVERKAN	45	Intern styrning och kontroll	96
Minska energianvändningen i byggnader	45	Årsredovisningens undertecknande inklusive yttrande om den interna styrningen och kontrollen	98
Solceller	46	Produktionsfakta	99
Cirkularitet	47		
MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVÄRKSVERK	48		
God förvaltningskultur	48		
Informationssäkerhet	48		
Arbete med strategiska inköp	48		
Medarbetare och kompetensförsörjning	49		
Anseende	51		

ATT BEVARA, ANVÄNDA OCH UTVECKLA VÅRT KULTURARV

Statens fastighetsverk (SFV) är mer än vanlig fastighetsförvaltning. Vårt bestånd är en grundbult i vår gemensamma historia och framtid. Gammalt hantverk existerar i samklang med moderna metoder. Vi tänker och arbetar långsiktigt – både bakåt och framåt i tiden.



Max Elger, generaldirektör. Foto: Ida Borg

Det är ofta ekonomiskt att utveckla tillgångar som redan finns, snarare än att ständigt bygga nytt. När vi långsiktigt bevarar kulturmiljöerna för kommande generationer tillför vi ekonomiska, miljömässiga och sociala värden.

I alla delar av landet och bakom varje fasad döljer sig unika berättelser och kunskaper från tidigare generationers byggare och brukare.

Det finns all anledning att känna ödmjukhet inför det arv som vi tillsammans har fått förtroende att vårda och bevara, men också att använda och utveckla. Våra byggnader är tomma skal utan de engagerade verksamheter som bedrivs där. En förtroendefull och långsiktig samverkan med våra hyresgäster är därför av största vikt för SFV:s kundrelationer och anseende. Ett levande och tillgängligt kulturarv betyder att fastigheterna ska användas och att vi med jämna mellanrum behöver hitta aktuella och uppdaterade användningsområden åt dem.

SFV:s uppdrag är historiskt, hållbart och handfast. I år har vi färdigställt Gustavianum i Uppsala, gjort ett rejält ansiktslyft för Havsfiskelaboratoriet i Lysekil, ordnat en osynlig lyftplattform vid Dramaten i Stockholm, återinvigt Kungshuset i Lund, lyft tillbaka sfinxerna på Universitetshuset i samma stad, totalrenoverat trädgårdsvillan i Botaniska trädgården i Uppsala och säkrat taket på Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm så att besökarna kan komma in igen. Bara för att nämna några få exempel.

Tack vare det förstärkta anslaget till bidragsfastigheter har vi under 2024 bland annat lagt murverk på Nya Älvsborgs fästning i Göteborg, Bohus fästning och Carlstens fästning (båda i Kungälv). Dessutom har vi restaurerat slottskyrkan på Läckö slott i Lidköping, renoverat lotsplatshuset och underhållit fyren på Rödkallen i Luleå skärgård och

genomfört åtgärder i ett flertal av slottsmiljöerna inom den kungliga dispositionsrätten. Vi förbereder också för en nedtagning och renovering av tornspiran på Riddarholmskyrkan i Stockholm.

Under året gav regeringen ett särskilt uppdrag till SFV att anpassa beståndet inom den samlade fastighetsportföljen. Ett särskilt fokus ligger på att minska antalet bidragsfastigheter, det vill säga fastigheter som långsiktigt inte betalar sina egna kostnader. En konsekvens av sådana avyttringar är att vi får bättre möjligheter att ta hand om de särskilt viktiga kulturhistoriska fastigheter som staten genom SFV ska äga under överskådlig tid för kommande generationer. Avyttringsplanen som beslutades för 2024 innehåller 37 fastigheter, till exempel Salsta slott i Uppsala, Berguddens fyrplats i Umeå och Göta hovrätt i Jönköping.

Bland de större byggprojekt som SFV bedrivit under året kan exempelvis grundförstärkningen av ambassaden i Helsingfors, lägenhetsarbeten i Sveriges generalkonsulat i New York, underhåll av växthus och orangerier vid Lunds universitet samt ombyggnationen av gymnasiehusen på Riddar-

holmen i Stockholm nämnas. Den mycket omfattande fasadrestaureringen på Stockholms slott fortgår och ska vara klar cirka år 2054.

På operabyggnaden pågår också en stor fasad- och takrenovering. Dessutom gav regeringen klartecken till SFV att förbereda en renovering av hela huset. Under 2025 jobbar vi vidare med projekteringen av myndighetens största och mest komplexa renoveringsprojekt någonsin, att åstadkomma en varsamt uppdaterad, anrik nationalscen för opera och balett.

Utredningen om kostnadshyrorna överlämnades till regeringen i slutet av året. SFV har flera gånger påtalat problemen med kostnadshyresmodellen och ser därför positivt på de förslag som lagts fram. Utöver alla dessa projekt stärker vi också fortlöpande vår fastighetsförvaltning. Kvalitet och hållbarhet, effektivitet och tillgänglighet, kompetens och engagemang är begrepp som vi vill förknippas med. De kommande åren ska vi särskilt arbeta med förändrade lokalbehov, nya tekniska lösningar, ökade säkerhetskrav och anpassad krisberedskap.



Gustavianum i Uppsala. Foto: Jeanette Hägglund

Allting handlar inte om byggnader. SFV ska utveckla skötseln av kultur- och naturmiljöer och arbeta för att minska vårt klimatavtryck – från cirkulärt byggande och återbruk till sänkt energiförbrukning och användandet av förnybar energi. Ett konkret exempel är anläggning och restaurering av våtmarker där vi i år genomförde åtgärder på en yta motsvarande 68 hektar.

På motsvarande sätt medför vårt uppdrag att vårda dagens och skapa framtidens skogar ett stort ansvar. De skogar som vi förvaltar ska producera högkvalitativt virke, generera upplevelsevärden, åstadkomma goda förutsättningar för att bedriva renskötsel samt skapa och bibehålla en rik biologisk mångfald. Under 2024 kom SFV och Naturvårdsverket överens om fler områden som bör skyddas som naturreservat.

Under 2024 har ett nytt it-stöd för den skogliga driften tagits i bruk. Arbetet med ett flertal andra stora utvecklingsprojekt har också fortsatt, bland annat ett stöd för fastighetsförvaltning och fastighetsdrift och ett annat för projektstyrning. Ett nytt projekt har startats för införande av e-legitimation för offentlig sektor i syfte att höja säkerheten vid bland annat inloggning. Genom dessa initiativ skapar vi förutsättningar för framtida utveckling.

Internt inom myndigheten har det genomförts två organisationsförändringar. Det handlade om relativt begränsade justeringar i syfte att samla och effektivisera den nuvarande organisationen.

Ett arbete med att se över myndighetens lokaler har även inletts, där ett av projekten handlar om att SFV:s huvudkontor ska flytta "hem" igen, till de båda Bankhusen vid Järntorget i Gamla stan, Stockholm.

Det samlade resultatet för 2024 var gott och myndigheten uppfyllde i hög grad regeringens mål, återrapporteringskrav och uppdrag. Vi har en välkött ekonomi och ett resultat som möter regeringens avkastningskrav. Bedömningen är att SFV uppnådde målet om att tillhandahålla

ändamålsenliga och konkurrenskraftiga lokaler, mark och anläggningar åt våra hyresgäster, och att uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd. Årets undersökning visade också en glädjande ökning av kundnöjdheten bland lokalhyresgästerna jämfört med mätningen för två år sedan.

Vi har en god förvaltningskultur som vi ska värna och utveckla. Genom ett systematiskt arbete mot oegentligheter kan SFV ständigt förbättra sin verksamhet för att förebygga, upptäcka och hantera avvikelser på ett skyndsamt

och korrekt sätt. SFV blev år 2024 den första myndighet i Sverige som är certifierad enligt ISO 37001, ledningssystem mot mutor.

SFV är en välkött myndighet som står väl rustad inför framtiden. Vi har många kompetenta och engagerade medarbetare. Vi fokuserar vår energi på vårt uppdrag; att bevara, utveckla och använda vårt kulturarv för framtiden.

Jag ser med tillförsikt fram emot 2025.



MAX ELGER
Generaldirektör

OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen är upprättad utifrån regleringsbrevets innehåll för budgetåret 2024 och är i huvudsak uppdelad i tre delar: resultatredovisningen, den finansiella redovisningen samt den interna styrningen och kontrollen. Årsredovisningen avslutas med årsredovisningens undertecknande och bedömning av den interna styrningen och kontrollen.

Urvalet av SFV:s prestationer är gjord utifrån vad som bedömts vara relevant för extern rapportering. Värden som anges inom parentes avser föregående år (2023). I de fall nyckeltal per kvadratmeter redovisas har de, om inget annat anges, beräknats på total uthyrbar area, som var cirka 1 602 000 kvadratmeter.

RESULTATREDOVISNINGEN

Resultatredovisningen är uppdelad utifrån SFV:s strategiområden: Långsiktig fastighetsförvaltning, Föredömliga kultur- och naturmiljöer, Minskad klimatpåverkan och Myndigheten Statens fastighetsverk. Bedömning med anledning av regleringsbrevets mål, återrapporteringskrav och uppdrag redovisas under aktuell rubrik. Därutöver finns ett avsnitt Övrig återrapportering för sådant som inte passar under någon av rubrikerna ovan. Det ekonomiska resultatet och nyckeltal för respektive verksamhetsgren (marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter, mark och övriga) redovisas i avsnitt Resultat per verksamhetsgren.

För varje mål redovisas hur måluppfyllelsen bedöms och hur SFV har verkat för målet. Vi bedömer och mäter måluppfyllelsen med hjälp av indikatorer, nyckeltal och väsentliga prestationer som redovisas i tabeller eller löpande i texten. Där det är möjligt är redovisningen uppdelad per verksamhetsgren.

FINANSIELLA REDOVISNINGEN

Den finansiella redovisningen består bland annat av resultaträkning, balansräkning och noter. Det ekonomiska utfallet redovisas totalt och per verksamhetsgren.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

I avsnittet om den interna styrningen och kontrollen ingår bland annat en beskrivning av myndighetens arbete med detta och en redovisning av vad som legat till grund för ledningens bedömning av den interna styrningen och kontrollen.

SFV:S UPPDRAG

SFV:s uppdrag är att förvalta och upplåta statens byggnader, anläggningar och miljöer, så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås, samtidigt som vi bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.



Drottningholms slott. Foto: SFV/Jan Yfver

På uppdrag av regeringen genomför vi nybyggnationer, ombyggnationer och för statens räkning förvärv och avyttring av fast egendom. Vi har även i uppdrag att förvalta ett antal stiftelser och testamentsmedel.

De fastigheter SFV ansvarar för är sådana som

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

I Sverige finns hittills femton världsarv och SFV förvaltar fastigheter på åtta av dessa unika platser.

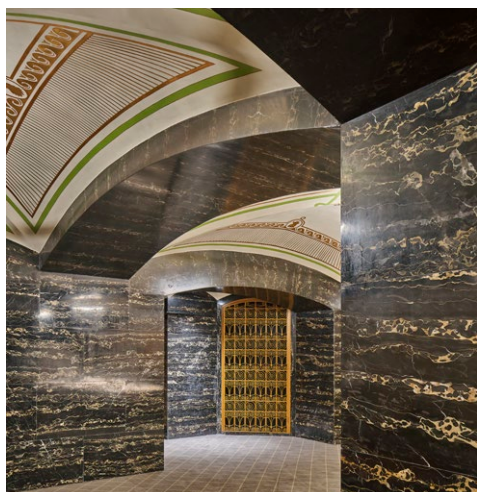
Vi förvaltar mark motsvarande en sjundedel av Sveriges yta, fjäll, skogar och lantbruksegendomar med stora kultur- och naturvärden samt cirka 1 700 öar och skär, så kallade kronoholmar. Vi förvaltar cirka 2 300 fastigheter med cirka 4 100 byggnader. Byggnadernas bruttoarea (BTA) uppgår till 2 600 000¹ kvadratmeter. Sverige har 278 statliga byggnadsminnen (SBM), som berättar viktiga delar av Sveriges och den statliga förvaltningens historia. Av dessa 278 förvaltade vi 188² i december 2024. Drygt 65 procent av det förvaltade byggnadsbeståndet ligger i dag inom ett statligt byggnadsminne. Byggnaderna och miljöerna ögs gemensamt av alla i Sverige genom staten och utgör delar av vårt gemensamma kulturarv.

¹ 2 600 000 kvadratmeter år 2023. Under 2024 har det genomförts en genomgång av samtliga byggnader och BTA där man kommit fram till mer korrekta uppgifter.

² Antalet SBM är oförändrat men flera SBM har utvidgats under året. Detta gäller framför allt kungsgårdarna.

De objekt som SFV förvaltar är bland annat

- de kungliga slotten och slottsanläggningarna med ett stort antal byggnader och tillhörande parker samt delar av Kungliga Djurgården
- Skepps- och Kastellholmen, huvudparten av Riddarholmen med domstolar samt regeringskvarteren, samtliga i centrala Stockholm
- musei-, opera- och teaterbyggnader, samtliga länsresidens, universitetsbyggnader, ett stort antal fästningar och andra fortifikationsverk, ruiner, fornlämningar och gravfält, medeltida kyrkor, monument, botaniska parker samt borgan, slotts- och bruksmiljöer över hela Sverige
- fjällräddningsstationer, tullstationer, forskningsstationer på många platser runt landet
- renbetesfjäll i Jämtlands län, rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län
- statligt ägda öar, holmar och skär med fyr- och lotsplatser samt stora jord- och skogs-egendomar, kronans gårdar, militära boställen och kungsgårdar
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader, som kulturinstitutioner, i ett 60-tal länder.



Rosenbad i Stockholm. Foto: Åke E:son Lindman



Nidingen i Kungsbacka. Foto: Johan Bernes



Kungliga Operan i Stockholm. Foto: Ivar Sviestins



Orangerimuseet i Ulriksdal. Foto: Johan Bernes



Statens vilstuga i Arjeplogs kommun.
Foto: Peder Lundkvist



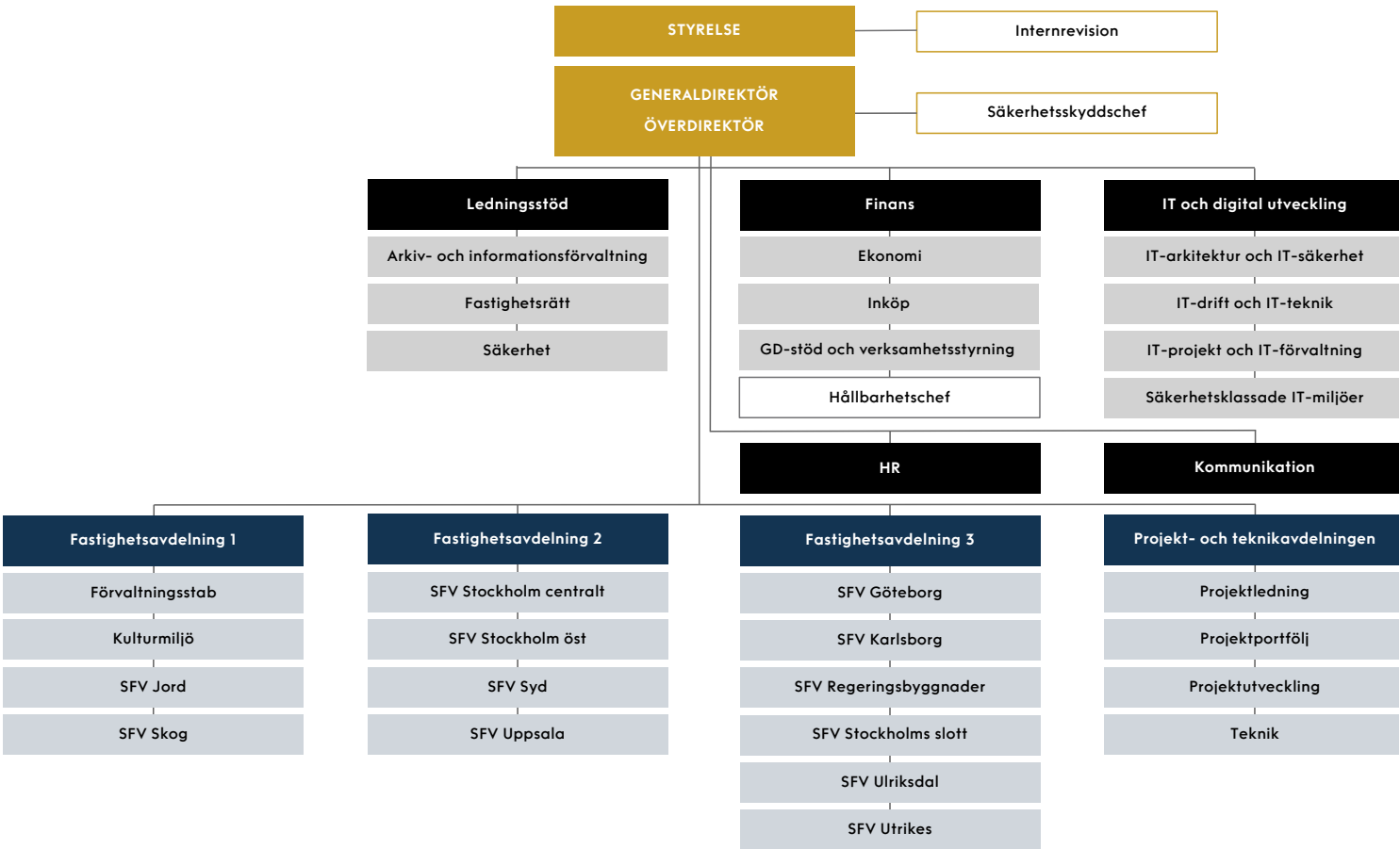
Sveriges ambassad i New Dehli.
Foto: Åke E:son Lindman

MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVÄRK

SFV är en styrelsemyndighet, vilket innebär att en styrelse ansvarar för den övergripande styrningen. Styrelsen utses av regeringen och ansvarar för

myndigheten. Generaldirektör, tillika myndighetschef, utses också av regeringen. Generaldirektören svarar inför styrelsen samt är ledamot i styrelsen. SFV har sedan den 29 februari 2024 även en överdirektör.

Organisation 2025-01-01



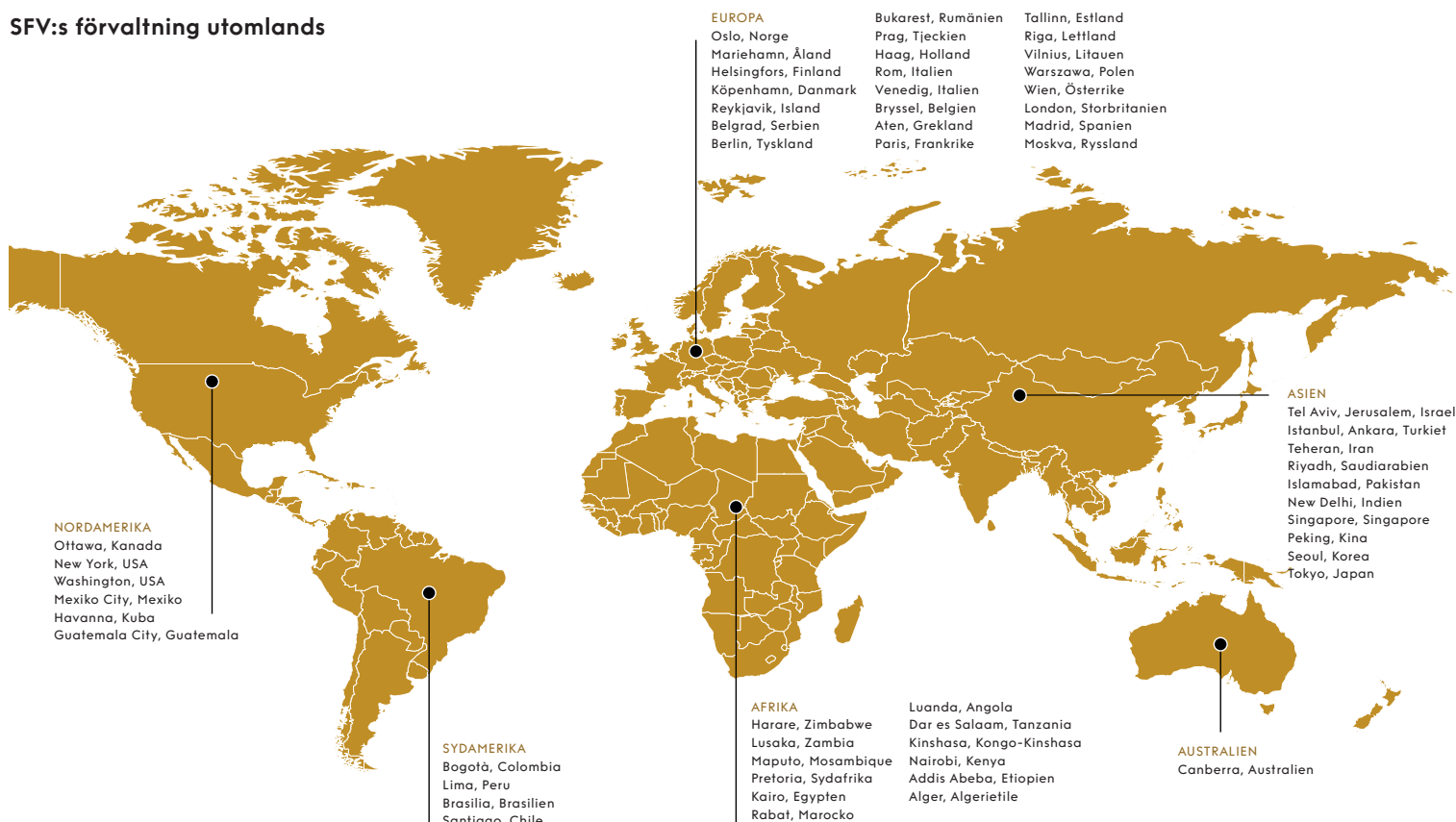
Geografisk närvaro

SFV är en geografiskt spridd myndighet. Givet vårt stora bestånd verkar vår personal på många fler arbetsställen än tjänsteställen, både i Sverige och i utlandet. Ett arbetsställe definieras som en adress, fastighet eller grupp av fastigheter där en organisation bedriver sin verksamhet, medan ett tjänsteställe enligt huvudregeln definieras som den plats där medarbetaren utför huvuddelen av sitt arbete.

Vid slutet av 2024 fanns egen personal på 31 tjänsteställen, varav 28 var i Sverige och tre i utlandet. Dessutom har SFV nio regelbundet resande medarbetare som arbetar med vårt fastighetsbestånd utomlands, och som under 2024 totalt haft 641 utrikes resdagar. Alla tjänsteresor i SFV görs i möjligaste mån på ett effektivt sätt när det gäller kostnader och tidsåtgång samt med beaktande av den miljöpåverkan som uppstår vid resande utan att effektiviteten blir eftersatt.



SFV:s förvaltning utomlands



Verksamhetsgrenar och finansieringsformer

För SFV:s bestånd gäller olika modeller för hyres-sättning och finansiering. Dessa utgår från av riksdagen angivna principer, och anges i av regeringen beslutade förordningar, bland annat i förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter m.m.

SFV ska enligt förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. sätta hyror med marknadsmässiga villkor. Detta gäller inom alla verksamhetsgrenar utom kostnadshyresfastigheter.

Syftet med att i huvudsak ta ut hyra med marknadsmässiga villkor är att SFV inte ska subventionera vissa verksamheter och att lokalkostnader ska vara transparenta i statens budget. Under verksamhetsgren marknadshyresfastigheter redovisas resultatet från merparten av fastigheterna med hyror med marknadsmässiga villkor.

De jord- och skogsegendomar samt tomträtter som SFV förvaltar redovisas under verksamhetsgrenen mark.

För den del av fastighetsbeståndet som på lång sikt inte kan förväntas bära sina kostnader finns ett anslag. Här återfinns bland annat objekt som nyttjas inom ramen för den kungliga dispositionsrätten och andra kulturhistoriskt värdefulla fastigheter där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna (till exempel fästningar, försvarsanläggningar, ruiner, kloster och bruksmiljöer). Dessa redovisas under verksamhetsgren bidragsfastigheter. SFV arbetar aktivt för att utveckla bidragsfastigheter så att de, i så hög utsträckning som möjligt, ska kunna bära sina egna kostnader.

För ett antal kulturinstitutioners huvudbyggnader tillämpas kostnadshyra. För dessa gäller förenklat att hyran ska motsvara kostnaderna (se avsnitt Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter för ytterligare beskrivning). Dessa redovisas under verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter.

Verksamhetsgren övrigt innefattar verksamhetsändamålen uppdrag, donationsfastigheter och overhead. Uppdrag avser förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV utan av annan statlig myndighet.

Certifieringar

SFV har liksom föregående år ett certifierat miljöledningssystem (ISO 14001), ledningssystem för kvalitet (ISO 9001) och ledningssystem för arbetsmiljö (ISO 45001). Under 2024 har vi även certifierat vårt ledningssystem mot oegentligheter enligt ISO 37001.

Vårt skogsbruk är certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC). I byggprojekt miljöcertifieras byggnaderna av Sweden Green Building Council (SGBC) enligt Miljöbyggnad, där SFV:s ambition är att uppnå nivå silver. För driften pågår ett arbete för att certifiera byggnader enligt SGBC:s Miljöbyggnad iDrift.

NÅGRA HÄNDELSE UNDER ÅRET

2024 präglades av hög aktivitet runt om i SFV, såväl i den löpande förvaltningen som i planering och genomförande av investeringsprojekt och i vår verksamhetsutveckling. Nedan följer ett axplock av händelser från året som gått.

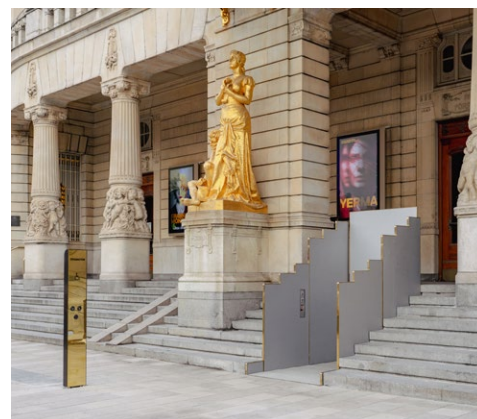
JANUARI–MARS



Max Elger och Irene Svenonius tillträder som generaldirektör respektive överdirektör.
Foto: Ida Borg



Nyrenoverade Kungshuset i Lund välkomnar hyresgästen Lunds universitet. Foto: SFV/Kerstin Powell



Dramatens lyftplattform invigs.
Foto: SFV/Claes Olsson

APRIL–JUNI



Slottskyrkan på Läckö slott restaureras med hjälp av det utökade bidragsanslaget – puts av fasad, tätning av skiffertak och renovering av takspiror.
Foto: SFV/Olle Nyland



SFV certifieras, som första myndighet i Sverige, mot oegentligheter, enligt ISO 37001. Foto: Nina Broberg



Upprustning och lagning av murverk på bland annat Bohus fästning och Varbergs fästning genomförs tack vare regeringens förstärkta anslag för bidragsfastigheter. Foto: Bert Leandersson



Nyrenoverade Gustavianum i Uppsala återöppnar för publik. Foto: Jeanette Hägglund



Naturhistoriska riksmuseet öppnar åter sin publika verksamhet efter renovering. Foto: Frida Claesson



Regeringen ger SFV klartecken att förbereda för renovering av operabyggnaden. Foto: SFV/Johan Bernes

JULI–SEPTEMBER



Renovering av lotsplatshus och fyrunderhåll på Rödskallen i Luleå skärgård påbörjas tack vare regeringens förstärkta anslag för bidragsfastigheter. Foto: SFV/Frida Claesson



Ombyggda museet Arkdes i Stockholm återöppnar via en ny entré mot Exercisplan. Foto: Åke E:son Lindman



Nytt förslag gällande Hovkapellet's inplacering i operabyggnaden redovisas. Foto: Ida Borg



Havsfiskelaboratoriets nyrenoverade och tillbyggda lokaler i Lysekil invigs. Foto: Bert Leandersson



OKTOBER–DECEMBER



Nygiutna sfinxer lyfts tillbaka till Universitetshusets tak i Lund. Foto: André de Loisted, SFV/Kerstin Powell och SFV/Frida Claesson



SFV:s avyttringsplan 2024 som innehåller 37 fastigheter beslutas. Två av fastigheterna på listan är Tynnelsö slott utanför Strängnäs och Strandridarebostället på Gotland. Foto: Melker Dahlstrand och SFV/Mia Fernlund



Regeringen presenterar sin utredning om kostnadshyror. Nationalmuseum. Foto: SFV/Claes Olsson



SFV hemställer till regeringen i enlighet med ett regeringsuppdrag om att 85 000 hektar produktiv skogsmark väster om odlingsgränsen ska överföras till Naturvårdsverket, men påtalar de stora samhälls-ekonomiska kostnaderna. Foto: Johan Bernes



Nyrenoverade och tillbyggda Trädgårdsvillan i Uppsala nomineras till Årets bygge 2025. Foto: SFV/Frida Claesson

RESULTAT- REDOVISNING

LÅNGSIKTIG FASTIGHETSFÖRVALTNING

SFV förvaltar och utvecklar fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt. Fastigheternas unika värden, inklusive miljö-, natur- och kulturvärden ska bevaras och utvecklas samtidigt som ekonomiska krav ska uppnås och kundbehov beaktas.

HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

Åtterrapporteringskrav i regleringsbrev för 2024

Myndigheten ska redogöra för hur dess verksamhet bidragit till genomförandet av för myndigheten aktuella delar av det riksdagsbundna målet för Agenda 2030.

SFV:s uppdrag är att långsiktigt förvalta fastigheter och bidra till ett hållbart byggande och en hållbar fastighetsförvaltning. I detta beaktas alla tre dimensioner av hållbarhet, det vill säga social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Hållbarhetsarbetet innebär att vi beaktar både vår egen påverkan på en hållbar utveckling samt yttre faktors påverkan på vår verksamhet, till exempel klimatförändringarnas påverkan på fastigheterna samt osund konkurrens och kriminalitet bland annat i bygg- och skogsbranschen. Det innebär vidare att vi med vårt bestånd av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter främjar ett levande kulturarv som bevaras, används och utvecklas, och bidrar därmed till Agenda 2030 (delmål 11.4 Skydda världen natur- och kulturarv).

SFV:s arbete med hållbar utveckling säkerställs genom ledningssystemen kvalitet, miljö, arbetsmiljö, informationssäkerhet och mot oegentligheter samt genom processarbetet. SFV har definierat sina väsentliga hållbarhetsfrågor och de är inarbetade i av styrelsen beslutad verksamhetsstrategi för 2023–2026 och i dess långsiktiga mål. Se respektive

avsnitt för redovisning av hur myndighetens verksamhet bidragit till genomförandet av riksdagsbundna målet för Agenda 2030. Den miljömässiga dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 framgår av de nationella miljökvalitetsmålen.

Nationella miljökvalitetsmålen

Mål i regleringsbrev för 2024

Myndigheten ska förvalta fastigheterna så att den verkar för att de nationella miljökvalitetsmålen uppnås.

Bedömning av måluppfyllelsen

Myndigheten har under året aktivt verkat för de nationella miljökvalitetsmålen. Genom den av styrelsen beslutade verksamhetsstrategin för 2023–2026, är arbetet med Agenda 2030 och de nationella miljökvalitetsmålen integrerad i organisationens olika delar, målet bedöms därför ha uppfyllts på myndighetsnivå. För det nationella miljökvalitetsmål som avser begränsad klimatpåverkan fastställdes i strategin att SFV minskar klimatavtrycket i en takt som krävs för att inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären 2040. Det innebär att myndigheten behöver stärka arbetet med att begränsa verksamhetens klimatpåverkan för att bidra till att det nationella miljökvalitetsmålet som avser begränsad klimatpåverkan uppnås.

Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2024

Myndigheten ska redogöra för hur man har bidragit till att uppfylla aktuella delar av de nationella miljökvalitetsmålen.

För redogörelse av hur verksamheten bidragit till genomförandet se strategiområdena Minskad klimatpåverkan och Föredömliga kultur- och naturmiljöer. För de delar som berör vårt arbete mot oegentligheter se avsnitten Intern styrning och kontroll och Arbete med byggprojekt.

LÅNGSIKTIGT BEVARA FASTIGHETERNAS VÄRDEN

Mål i regleringsbrev för 2024

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

I de fastigheter vi förvaltar finns stora ekonomiska och sociala värden samt miljö-, kultur- och naturvärden.

En långsiktig och hållbar förvaltning innebär att vi ansvarar för att värdena i byggnader, anläggningar, skogs- och jordbruksmarker bevaras för ägaren, brukaren samt framtida generationer.

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

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet uppfyllades på en myndighetsövergripande nivå. För bidragsfastigheterna kunde inte målet uppnås på grund av anslagets nivå. Nivån på anslaget för bidragsfastigheter har under året fått en mycket välbehövlig höjning. Trots detta understiger anslagets nivå vad som krävs för en långsiktig hållbar förvaltning vilket påverkar statusen på underhåll av de aktuella fastigheterna samtidigt som möjligheten att uppfylla fastighetsägaransvaret kraftigt försvåras. Totala kostnader för underhåll ökade till följd av att det höjda anslaget för bidragsfastigheter möjliggjorde fler underhållsåtgärder. Driftkostnaderna för året låg på en något högre nivå jämfört med föregående år.

DRIFTÅTGÄRDER

För att kunna bevara värden i de byggnader och anläggningar som SFV förvaltar, krävs löpande driftåtgärder. Med drift avses yttre och inre tillsyn och fastighetsskötsel, teknisk service på installationer, serviceavtal, driftavtal, mediaförsörjning (bland annat el, vatten och avlopp, avfall och värme) samt hantering av inkommande felanmälningar. Åtgärderna ska upprätthålla funktionen och ha en varaktighet lika med eller mindre än ett år.

Årets totala kostnad för drift uppgick till 632 (624) miljoner kronor. Se tabell 1. Ökningen beror på höjda mediakostnader och kostnader för driftpersonal. Driftkostnaderna för marknadshyresfastigheter uppgick till 468 (460) miljoner kronor, för kostnads- hyresfastigheterna till 36 (38) miljoner kronor och för bidragsfastigheterna till 96 (96) miljoner kronor.

Tabell 1. SFV:s totala driftkostnader (mnkr)

	2024	2023	2022
SFV totalt	632	624	586



Rosersbergs slott, Sigtuna kommun. Foto: Ida Borg

Se tabell 2 för driftkostnader i kronor per kvadratmeter för SFV och per verksamhetsgren. För SFV totalt uppgick driftkostnader till 395 (389) kronor per kvadratmeter. För marknadshyresfastigheterna uppgick driftkostnaderna i kronor per kvadratmeter till 399 (401), vilket var i nivå med tidigare år.

För kostnadshyresfastigheterna uppgick driftkostnad i kronor per kvadratmeter, till 376 (386) vilket var lägre än föregående år till följd av lägre kostnader för el, serviceavtal och markskötsel.

För bidragsfastigheterna uppgick driftkostnad i kronor per kvadratmeter till 288 (267), vilket var högre än tidigare år till följd av högre kostnader för fjärrvärme, vatten och avlopp samt driftavtal.

Tabell 2. SFV:s driftkostnader (kr/kvm)

	2024	2023	2022
Marknadshyresfastigheter	399	401	367
varav media	176	173	158
Kostnadshyresfastigheter	376	386	351
varav media	236	235	217
Bidragsfastigheter	288	267	248
varav media	106	99	92
SFV*	395	389	360
varav media	166	161	148

*Inklusive driftkostnader för verksamhetsgren mark som saknar uthyrbar area.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Underhållsåtgärder är nödvändigt för att bevara värden i byggnader och anläggningar och kunna utveckla dem på ett hållbart och ekonomiskt effektivt sätt. Åtgärderna genomförs för att återställa den avsedda funktionen, och ska ha en varaktighet som är längre än ett år.

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

Under året genomförde vi underhållsåtgärder till en kostnad av 593 (510) miljoner kronor. Se tabell 3. Det är 83 miljoner kronor högre jämfört med 2023. Underhållskostnaden för marknadshyresfastigheter var 285 (270) miljoner kronor. Underhållskostnaden för kostnadshyresfastigheter var 18 (16) miljoner kronor. Underhållskostnaden för bidragsfastigheter var 258 (203) miljoner kronor.

Det högre anslaget för bidragsfastigheter har möjliggjort att underhållsåtgärder på dessa kunnat utökas under året.

Tabell 3. SFV:s totala underhållskostnader (mnkr)

	2024	2023	2022
SFV totalt	593	510	531

För underhållskostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 4.

Anslaget för 2024 uppgick till 365 (290) miljoner kronor. På grund av att anslagsnivån under lång tid legat lågt och den ingående obalansen mellan förvaltningsuppdraget och tillgängliga resurser är stor kvarstår omfattande behov. Se även avsnitt Minska underskottet för bidragsfastigheter och avsnitt Användning av utökade medel på anslag 1:10.

Åtgärder i bidragsfastigheter klassas aldrig som investering utan alltid som underhåll, och därför är nyckeltalet för bidragsfastigheter högre än för övriga verksamhetsgrenar. Underhållskostnad i kronor per kvadratmeter påverkas även av att flera åtgärder genomförs i fastigheter som saknar registrerad area, till exempel murverk, kajer, parker och övriga markområden.

Tabell 4. SFV:s underhållskostnader (kr/kvm)

	2024	2023	2022
Marknadshyresfastigheter	243	236	214
Kostnadshyresfastigheter	187	163	167
Bidragsfastigheter	775	566	669
SFV	350	305	326

De största underhållsprojekten inom marknadshyresfastigheter under 2024 var teknisk injustering i Rosenbad i Stockholm om 5 miljoner kronor, fasad- och takrenovering på Köksflygeln och Gästflygeln Vilan på Drottningholm, Ekerö, om 4 miljoner kronor samt fönstermålning på residenset i Karlstad om 4 miljoner kronor.

De största underhållsprojekten inom kostnadshyresfastigheter under 2024 var felavhjälpande underhåll vid Historiska museet och felavhjälpande underhåll samt arbetsmiljöåtgärder i salongen i operabyggnaden i Stockholm.

De största underhållsprojekten inom bidragsfastigheter under 2024 var fortsatt restaurering av fasaderna på Stockholms slott i Stockholm, om 41 miljoner kronor, samfinansierat projekt för restaurering vid Haga norra i Solna, om 8 miljoner

kronor, samt restaurering av östra entréområdet vid Drottningholms slott, Ekerö om 8 miljoner kronor.

Tabell 5. Nyttjande av bidragsanslaget 2024 (mnkr)

	Utfall 2024
Stockholms slott*, Stockholm	70
Drottningholms slott, Ekerö	30
Varbergs fästning, Varberg	10
Haga slott, Solna	10
Huseby Bruk, Alvesta	10
Övrigt bestånd	173
Belastning overhead**	62
Totalt nyttjande av anslag 2024	365

*För mer information se avsnitt *Underhåll och säkerhet på Stockholms slott*.

**För mer information om overhead, se avsnitt *Verksamhetsgren övrigt*.

UNDERHÅLL OCH SÄKERHET PÅ STOCKHOLMS SLOTT

Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2024
Myndigheten ska redovisa hur mycket medel från anslaget 1:10 Bidragsfastigheter som använts för underhåll på Stockholms slotts fasader och för säkerhetsåtgärder vid slottet.

Fasadrestaurering

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

Tabell 6. Användning av anslag för fasadrestaurering Stockholms slott (mnkr)

	2024	2023	2022
Del anslag 1:10	40	40	41

Säkerhetshöjande åtgärder

Använda medel av anslaget för att öka säkerheten inom och kring Stockholms slott, se tabell 7. Utöver detta har det utförts åtgärder för att höja säkerheten på övriga kungliga slott.

Tabell 7. Användning av anslag för säkerhetshöjande åtgärder Stockholms slott (mnkr)

	2024	2023	2022
Del anslag 1:10	3	6	13

BEVARANDE AV VÄRDEN I SKOG OCH MARK

Övergripande om SFV:s markförvaltning och markinnehav

Sammantaget förvaltar SFV cirka 6 770 000 hektar mark- och vattenområden, vilket motsvarar en sjundedel av Sveriges yta. Se fördelningen av SFV:s markinnehav, i tabell 28, under avsnitt *Naturmiljöer*.

SFV brukar skog och jord med stor hänsyn till natur- och kulturvärden i enlighet med fastställda strategier. Markförvaltningen bidrar till Agenda 2030, främst mål 13 Bekämpa klimatförändringarna, mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald och mål 12 Hållbar konsumtion och produktion. Den bidrar även till de nationella miljökvalitetsmålen, främst Begränsad klimatpåverkan, Levande skogar, Storslagen fjällmiljö, Myllrande våtmarker, Ingen övergödning samt Ett rikt växt- och djurliv.

Bevarande av skogsfastigheternas värden

SFV:s skogar skiljer sig från den genomsnittliga skogsmarken i Sverige, då en större andel av SFV:s skogslandskap har höga naturvärden. Mot bakgrund av det väger miljömålet tungt hos SFV.

Skogens samtliga värden vägs samman i vår vision att förvalta statens skogar hållbart, samt att eftersträva största möjliga samhällsnytta både i dag och för framtida generationer. Visionen återfinns i SFV:s strategi för hållbart skogsbruk. I praktiken innebär det att samtliga skogsåtgärder vägs samman utifrån faktorerna ekonomi, natur- och kulturvård, rennäring, friluftsliv och klimatnytta.

SFV har sedan länge ett ambitiöst miljöarbete i skogen. Stora arealer är frivilligt undantagna från skogsbruk. Vi har fortsatt vårt arbete för den biologiska mångfalden och det finns rutiner för hur vi säkrar att ingen skog med höga naturvärden avverkas. I den brukade skogen har vi arbetat aktivt med skogsvård för att främja en god virkesproduktion och värdetillväxt. Växande skog bidrar även till att mer kol binds in och att skogen på så sätt blir en effektiv kolsänka.

SFV:s skogsbruk bidrar till utveckling inom alla tre dimensionerna av hållbarhet. En viktig utgångspunkt

är att skogsbruket ska kunna bidra på en samhällelig nivå genom de många nyttigheter som har sitt ursprung i både den växande skogen och den skogsråvara som kan tas ut. Vidare behöver en hållbar verksamhet vara långsiktig och SFV:s skogsbruk har ett 100-årigt perspektiv.

Miljömässig och ekonomisk hållbarhet uppnås genom att dels skydda delar av skogen med höga naturvärden, dels bruka den del av skogen som inte har höga naturvärden för att förse samhället med förnyelsebar råvara. Social hållbarhet stöds genom att SFV:s skogsbruk skapar arbetstillfällen i områden med traditionellt svag arbetsmarknad, men också genom att områden tillgängliggörs genom till exempel möjligheten att nyttja skogsbilvägar.

SFV förvaltar cirka 600 000 hektar produktiv skogsmark, varav cirka 300 000 hektar är naturreservat, cirka 4 000 hektar är blivande naturreservat samt cirka 65 000 hektar är frivilliga avsättningar där inga produktionsåtgärder ska utföras.

På resterande delar av SFV:s produktiva skogsmark, cirka 200 000 hektar, bedrivs Forest Stewardship Council (FSC)-certifierat skogsbruk. I de 600 000 hektaren produktiv skogsmark ingår de 85 000 hektar som SFV under 2024 hemställts till regeringen enligt den skogspolitiska propositionen (prop. 2021/22:58).

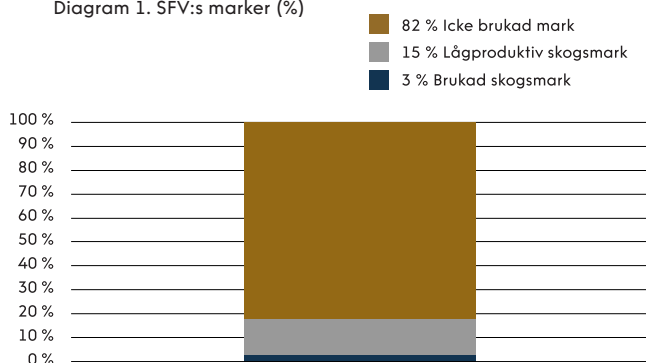
Att all SFV:s skogsmark är certifierad enligt FSC innebär att skogsbruket revideras utifrån bland annat lagefterlevnad, urfolksrättigheter, skogsskötsel, planering, uppföljning, miljöhänsyn, underhåll av skogar med höga bevarandevärden, hänsyn till lokalsamhället samt arbetarrättigheter. Årets FSC-revision hölls i Huseby bruk i Alvesta, med fältkontroller på fastigheter i Kronobergs län. Ingen avvikelser registrerades.

Arealerna produktiv skogsmark har minskat med 50 000 hektar jämfört med 2023. Skälen till detta är dels att ett tidigare regeringsbeslut från 2010 om överföring av skogsområden till Naturvårdsverket för formellt skydd först nu får genomslag då långdragna lantmäteriförrättningar avslutats, dels att de underlag som beräkningarna utgår från har uppdaterats genom bland annat nya mer finfördelade nationella marktäckesdata.

SFV förvaltar renbetesfjäll i Jämtlands län och rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län. Enligt skogsvårdslagen (1979:429) ska skogsägaren ta hänsyn till renskötseln vid skogliga åtgärder och ge berörd sameby tillfälle till samråd för att undvika eventuella intressekonflikter mellan skogsbruk och rennäring. Samråd har under året genomförts med samebyar. Samråden har bestått av tre steg: samplanering, medling och processgranskning. Samråd ska göras i god anda med en, från båda parterna, tydlig ambition att lösa de problem som kan uppstå. En utbildning som riktas till certifierade aktörer och samebyar har genomförts av FSC. Ovan naturvårdsgränsen (Naturskyddsföreningens gräns för fjällnära skog) har endast hyggesfritt skogsbruk skett.

Inom renskötselområdet i nordvästra Sverige ansvarar länsstyrelserna för viss del av förvaltningen, främst upplåtelse av jakt, fiske och mark enligt rennäringslagen och SFV har en löpande dialog med länsstyrelserna i området.

Diagram 1. SFV:s marker (%)



Hemställan om överföring av mark

Under 2024 har SFV hemställt till regeringen med anledning av det regeringsuppdrag som Naturvårdsverket haft som ett resultat av den skogspolitiska propositionen (prop. 2021/22:58). SFV har i hemställan belyst de nackdelar och kostnader, 50–100 miljoner kronor, som en överföring skulle medföra utan att det skulle leda till någon ökad miljönytta. Om förvaltningen av marken kvarstår hos SFV, vilket det inte finns några legala hinder mot, kan markområdena förvaltas som naturreservat med samma miljönytta. SFV och Naturvårdsverket är överens om att de områden som pekats ut bör skyddas formellt.

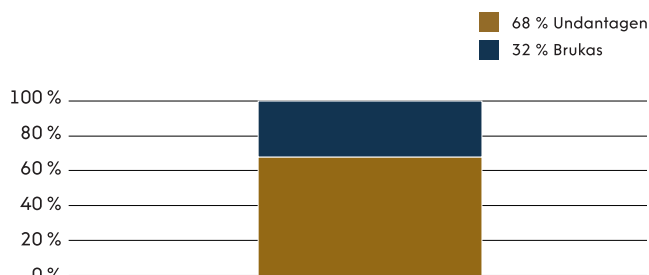
SFV:s skogsbruk ska vara variationsrikt, flexibelt och anpassat

SFV:s uppdrag att vårda dagens och skapa framtidens skogar medför ett stort ansvar på SFV som förvaltare. De skogar som SFV förvaltar ska producera högkvalitativt virke, generera upplevelsevärden, åstadkomma goda förutsättningar för att bedriva renskötsel samt skapa och bibehålla en rik biologisk mångfald.

Att vårt skogsbruk ska vara variationsrikt innebär att vi till exempel kan arbeta aktivt för att skapa en variationsrikedom i skogarna både vad gäller produktionsskog och skog som avsätts för naturvård. Det kräver flexibilitet och anpassning i verksamheten för att balansera mellan olika intressen och hålla en hög ambitionsnivå på alla plan.

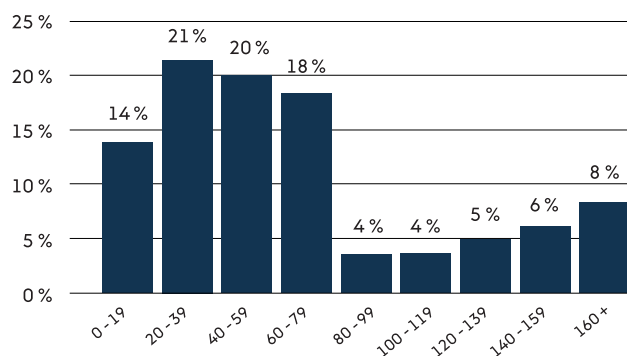
Knappt en femtedel av den årliga tillväxten i våra brukade skogar avverkas varje år³. De intäkter som SFV:s skogsbruk genererar används främst för skogsskötsel, upprätthållande av infrastruktur som vägar med mera, tillgängliggörande samt natur- och miljövårdande insatser. Intäkter och kostnader redovisas under avsnitt Resultat per verksamhetsgren, verksamhetsgren mark.

Diagram 2. Andelar brukad och avsatt produktiv skogsmark (%)



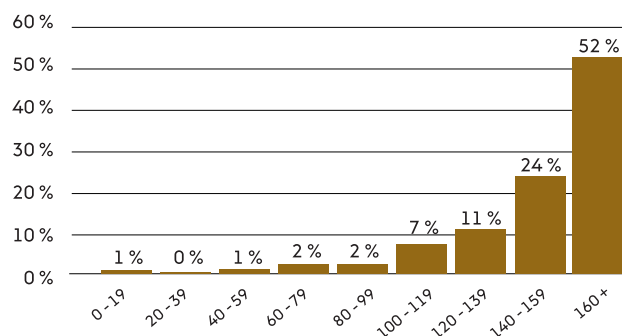
En tredjedel (193 000 hektar) av den totala arealen produktiv skogsmark (600 000 hektar) brukas.

Diagram 3. Ålderklassfördelning i brukad skog (% och antal år)



Den brukade skogen består, arealmässigt, i huvudsak av skog i åldern 0–79 år.

Diagram 4. Ålderklassfördelning i ej brukad skog (procent)



Huvuddelen av den ej brukade skogen utgörs av gammal skog med ålder 100 år och uppåt.

³Bedömd årlig tillväxt är cirka 647 000 skogskubikmeter och årlig avverkning är cirka 120 000 skogskubikmeter.

Utöver de ekonomiska och miljömässiga värdena innehåller skogen även kulturvärden som ska bevaras för framtida generationer. På skogsmarken finns cirka 13 500 fornlämningar och cirka 5 400 övriga kulturhistoriska lämningar och samiska kulturmiljöer. De vanligaste skogsvårdsåtgärderna som markberedning, plantering och röjning har generellt en stabilt ökande trend kostnadsmässigt.

I södra Sverige låg skogsvårdskostnaderna generellt över branschgenomsnittet, vilket främst beror på att aktuella åtgärder varit hjälpplantering och barrotsplantering vilka är mer kostsamma. Vidare har det varit svårt att upphandla bra ramavtal för skogsvårdande åtgärder.

I Norra Sverige ligger kostnaderna för plantering något under branschgenomsnittet medan kostnaderna för röjning ligger högre främst på grund av konkurrensläget. Priserna för skogsvård totalt är svåra att jämföra, då kostnaden kan variera stort beroende på vilka skogsvårdsåtgärder som utförts under året. Nyckeltal avseende skogsvårdsinsatser uppdelat på södra och norra Sverige återfinns i tabell 8.

Tabell 8. Typ av skogsvårdsinsatser (hektar, pris per hektar)

Typ av skogsvård (södra* Sverige)		2024	2023	2022
Hyggesrensning	Ha	0	0	0
	Pris per ha	0	0	0
Markberedning	Ha	12	47	48
	Pris per ha	7 841	5 897	6 339
Plantering	Ha	17	31	62
	Pris per ha	16 670	20 760	8 692
Röjning	Ha	226	49	104
	Pris per ha	5 282	5 206	3 388
Total skogsvård	Ha	255	127	214
	Pris per ha	6 163	9 276	5 629
Typ av skogsvård (norra* Sverige)		2024	2023	2022
Hyggesrensning	Ha	60	0	53
	Pris per ha	3 400	0	9 212
Markberedning	Ha	350	465	535
	Pris per ha	2 983	2 658	2 795
Plantering	Ha	411	593	502
	Pris per ha	5 914	6 394	4 491
Röjning	Ha	668	282	409
	Pris per ha	4 267	3 369	2 533
Total skogsvård	Ha	1 488	1 339	1 499
	Pris per ha	4 384	4 461	3 518

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

Ett sätt att tillgodose skogens värdetillväxt och virkesproduktion är att ha god framförhållning i planeringen av den skogliga verksamheten, men det är också bra för att säkerställa den bevarandehänsyn som SFV vill ta. Planeringen görs bland annat genom en taktisk plan för föryngringsavverkning och en databank med indelade områden som är färdigplanerade för åtgärder, en så kallad traktbank. Den taktiska planen ger en fingervisning om tillgängliga volymer för avverkning under en femårsperiod och bygger på avverkningsberäkningar som görs med fem till sju års tidsintervall.

Ökningen av volymen i taktisk plan 2024 beror främst på uppdaterade data i det i det skogliga systemet samt att större volymer lagts in i distrikt Norr. För att kunna genomföra bästa möjliga virkesförsörjning, har vi satt mål för hur mycket volym som ska finnas i den taktiska planen och i traktbanken. Traktbanken varierar under året beroende på vilka försäljningar som görs. Målet är minst 1,5 årsvolym i traktbank vid årets slut.

Tabell 9. Taktisk plan föryngringsavverkning (m3fub*)

2024	2023	2022
648 400 m3fub	389 420 m3fub	324 800 m3fub

*m3fub: kubikmeter fast mått under bark (verkliga volymen av en hel stam eller stamdel exklusive bark).

Tabell 10. Traktbank föryngringsavverkning (m3fub*)

2024	2023	2022
20 600 m3fub	36 230 m3fub	33 514 m3fub

*m3fub: kubikmeter fast mått under bark (verkliga volymen av en hel stam eller stamdel exklusive bark).

Det tidigare arbetet med att åtgärda äldre misslyckade föryngringar har pausats. Detta för att inventera berörda områden och utifrån resultatet planera och fastställa eventuella nya insatser.

Virkesförsäljningen uppgick 2024 till 41 (31) miljoner kronor.

Bevarande av jordbruksfastigheternas värden
 Sammantaget omfattar den jordbruksmark som SFV förvaltar cirka 14 000 hektar, varav 6 700 hektar åker, 2 800 hektar bete och 4 500 hektar övrig mark. All jordbruksmark arrenderas ut till jordbruksarrendatorer som nyttjar marken och byggnaderna. Över hälften av jordbruksmarken ligger inom naturreservat, cirka 7 550 hektar.

Även jordbruksegendomar innehåller många olika värden utöver de ekonomiska och miljömässiga. SFV förvaltar jordbruksfastigheter med höga kultur- och naturvärden i Götaland och Svealand, främst kungsgårdar, militära boställen och kronoegendomar med tillhörande jordbruks- och skogsmark.

Bland fastigheterna finns exempel på historiska helhetsmiljöer som belyser det svenska rikets enande och framväxt, ekonomi, religion och maktförhållanden. På flera av dem finns medeltida kungsgårdar med än i dag levande lantbruk, arbetarbostäder och torp.

SFV:s förvaltningsuppdrag innebär bland annat att långsiktigt bevara jordbruksegendomarnas kulturhistoriska värden. Jordbruksverksamheten i sig utgör en viktig del av dessa värden, men är också en förutsättning för bevarandet genom att SFV tillsammans med arrendatorn skapar bärkraftiga och rationella enheter som ger möjlighet till heltids- sysselsättning för arrendatorn. Detta säkrar jordbruksdriften på lång sikt och därmed finansiering av förvaltningen inklusive bebyggelsen och egendomarnas kultur- och naturvärden.

Rationella enheter med bevarade kultur- och naturvärden tillskapas och bibehålls genom till exempel förvärv av mark, strukturrationaliseringar och investeringar i form av om- och/eller nybyggnation av produktionsanläggningar.

Åkrar, betesmarker och skog som hör till jordbruksegendomarna är underlag till den produktion som bedrivs och säkrar den långsiktiga hållbarheten för gårdarna. Många av egendomarna har under 1900- och 2000-talet minskat genom försäljningar och infrastruktursatsningar.

Efter inventeringen av kungsgårdarnas alléer, som genomfördes 2020–2021, utfördes flera beskärningar av riskträd. Även återplanteringar gjordes där det fanns ett behov. Salsta slott i Uppsala kommun och Alvastra kungsgård i Ödeshögs kommun är ett par exempel där vi utförde trädåtgärder under 2024.

På uppdrag av Fortifikationsverket har vi arbetat med förvaltningen av deras jordbruksarrenden.

Bevarande av fjällmiljöer

Vår verksamhet i fjällregionen bedrivs med hänsyn till riksdagens definition av miljömålet "Fjällen ska ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen ska bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden ska skyddas mot ingrepp och andra störningar."

SFV:s största bidrag till miljömålet ligger i naturvårdande skötsel och frivilliga avsättningar av skogsmark för naturvård i och i anslutning till det fjällnära området.

Stora delar av de markområden som berörs av miljömålet har SFV som formell ägare. Samtidigt ligger mycket av hanteringen av till exempel upplåtelser hos andra myndigheter, främst länsstyrelserna. Naturvårdsverket har ansvar för ledsystemet i fjällen. Inom fjällområdet har staten i många år genomfört olika former av insatser som stöd för rennäring, rörligt friluftsliv med mera. I många fall har investeringar skett med anslagsmedel och inneburit att olika typer av anläggningar byggts upp. I dag finns exempel på anläggningar som en gång byggts, men som i dag inte behövs för sina ursprungliga ändamål. Det råder osäkerhet om vilken statlig aktör som bär fastighetsägaransvaret inom fjällområdet för de åtgärder som över åren har genomförts av olika statliga huvudmän på den mark som i dag förvaltas av SFV.

Klimatanpassning

SFV arbetar med klimatanpassning enligt förordningen (2018:1428) om myndigheters klimatanpassningsarbete. Under början av 2024 förnyades klimat- och sårbarhetsanalysen och handlingsplanen.

Handlingsplanen är fördelad över följande fem övergripande aktiviteter:

1. geografiska analyser
2. informationsinhämtning och kunskapsspridning
3. integrering av klimatanpassning i ordinarie arbete
4. samverkan med andra myndigheter
5. förstärkt beredskap vid extrema klimathändelser.

Inom aktiviteten geografiska analyser har SFV bland annat arbetat med att söka efter platsspecifik information för några specifika objekt där GIS-analyser visar att ras och skredrisker kan finnas.

SFV har fortsatt söka efter tillgänglig information om klimatrisker till exempel genom lokala skyfallskartläggningar samt kompletterat tidigare genomförda analyser, där information om byggnadsbeståndet tidigare inte varit fullständig.

Under året har SFV också börjat använda en GIS-applikation för att analysera vattnets flödesvägar, lågpunkter och översvämningsrisker.

SFV har under året påbörjat ett utredningsarbete för vägbanken till Biskops Arnö vilken besitter både geotekniska utmaningar och ökad risk för återkommande översvämning i och med ett förändrat klimat.

Inom projektet med operabyggnaden har utredningsarbete genomförts för att undersöka behovet och förutsättningar för att säkra byggnaden mot stigande havsnivåer.

SFV har under året genomfört förstärkningar av invallningar till jordbruksmark. Vi har också förbättrat dagvattenhantering och förbättrat takavvattning för att kunna hantera större vattenmängder.

Tabell 11. Andel av alla fastigheter där klimatanpassningsbehov har identifierats och där åtgärd färdigställts, påbörjats eller planerats in.

2024	2023	2022
0,93	0,9	0,91

*Beräknas enligt följande: (helt åtgärdade objekt + delvis åtgärdade objekt + objekt med åtgärder inlagda i planeringen) / objekt identifierade med behov av klimatanpassning. Årets utfall är inom det tidigare angivna acceptabla gränsvärdet på 0,81–1,0 (fortlöpande).

INVESTERINGAR FÖR ATT BEVARA VÄRDEN

Åtterrappporteringskrav i regleringsbrev 2024

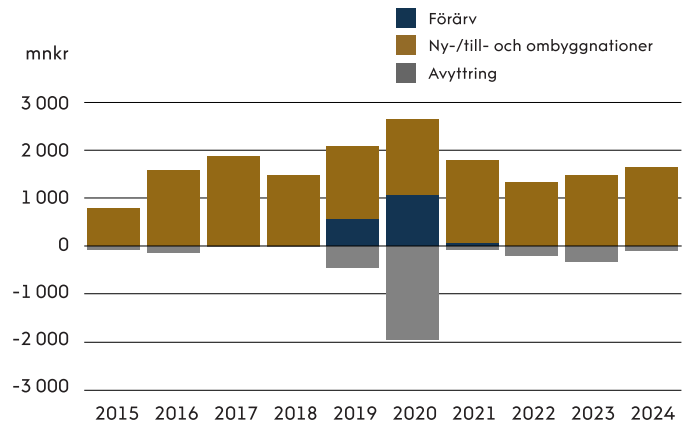
Kategorierna anskaffning och utveckling av nya investeringar samt vidmakthållande av befintliga investeringar ska redovisas separat med totalbelopp per kategori.

Investeringar av olika slag genomförs för att nå målet att fastigheternas värden ska bevaras på en för ägaren och brukaren långsiktigt lämplig nivå. SFV:s investeringsplan innehåller påbörjade och planerade investeringar samt underhållsåtgärder. Uppföljningen sker i samma struktur som investeringsplanen i regleringsbrevet. Som investering redovisas förvärv samt ny-, till- och ombyggnationer som inte klassas som underhåll enligt komponentredovisningsreglerna, se redovisningsprinciper och begrepp i avsnitt Finansiell redovisning. I avsnittet framgår också att åtgärder i bidragsfastigheterna är undantagna från regelverket, men de ingår i investeringsplanen.

Förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer

Under 2024 genomfördes förvärv, ny-, till- och ombyggnationer inklusive underhåll för 1 643 (1 480) miljoner kronor. I diagram 5 visas utfallet för dessa under perioden 2015–2024.

Diagram 5. Förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer inklusive underhåll 2015–2024 (mnkr)



Under 2024 genomfördes två förvärv om 0,6 miljoner kronor. Det ena förvärvet avsåg fyra hektar åkermark i syfte att stärka Roma kungsgård, Gotlands kommun. I det andra förvärvet deltog SFV i en lantmäteri-förrättning i enlighet med detaljplan avseende Helgö-Bona i Ekerö kommun som innebär att SFV avstod mark och tillfördes ett mindre markområde mot ersättningar.

Avyttringar 2024 redovisas i avsnitt Försäljning och överföring av fast egendom. Några av de större investeringarna under 2024 redovisas i tabell 12.

Tabell 12. De största investeringsprojekten 2024 (mnkr)

	Utfall 2024	Akkumulerat utfall 2024	Total projektbudget*
Helsingfors, grundförstärkning och lokalanpassning, Finland	76	149	300
Gråmunkeholmen, ombyggnation gymnasiehusen, Stockholm	61	89	146
Skeppsholmen Kasern III, förtätning Kungliga Konsthögskolan, Stockholm	54	72	175
Moderna museet, ombyggnad lanterniner, Stockholm	42	65	80
Operabyggnaden, fasad- och takrenovering, Stockholm	40	63	133
Centralposthuset, övertagande av byggnadsrelaterade investeringar, Stockholm	39	39	39
Förstudie samt renovering operabyggnaden, Stockholm	35	40	3 200
New York, invändiga lägenhetsarbeten 604 och 608 Park Avenue, USA	32	71	96
Skeppsholmen Amiralitetshuset, ombyggnad för ny hyresgäst, Stockholm	32	39	49
Lunds universitet, underhåll växthus och orangerier, Lund	30	34	70

*Beslutad eller bedömd nivå 2024-12-31 inklusive eventuell budgetreserv samt del som finansieras av hyresgästen direkt.

Färdigställda investeringar

Investeringsprojekt som har tillgångsredovisats och aktiverades under 2024 uppgick till 870 (2 374) miljoner kronor. Mer information framgår i not B8.

Bland byggprojekten som färdigställdes under året var om- och tillbyggnaden av trädgårdsvillan i Botaniska trädgården i Uppsala (Blåsenhus), om- och tillbyggnaden av Havsfiskelaboratoriet i Lysekil samt Gustavianum i Uppsala exempel på några av de största. Trädgårdsvillan i Uppsala har genomgått en totalrenovering och försetts med en tillbyggnad i syfte att tillgodose verksamhetens behov av större lokaler och utökade funktioner. Slutrapportering samt ekonomiskt avslut och därmed aktivering har skett 2024.

Även om- och tillbyggnaden av Havsfiskelaboratoriet har utförts för att kunna möta hyresgästens behov av utökade ytor. För byggprojektet Gustavianum, har bland annat förbättring av museets klimat, säkerhet och tillgänglighet genomförts och hyresgästen är inflyttad. För både byggprojekt Havsfiskelaboratoriet och Gustavianum kommer det slutliga ekonomiska avslutet ske under 2025.

Avvikelser i investeringsplanens utfall jämfört med budget enligt regleringsbrev för budgetåret 2024

Årets utfall uppgick till 1 643 (1 480) miljoner kronor, vilket var 163 miljoner kronor högre än föregående år och 984 miljoner kronor lägre än budget.

Budgeten motsvarar investeringsplanen enligt regleringsbrev för budgetåret 2024, vilket baserades på SFV:s rapporterade investeringsplan framtagna vid tertiäl 1 år 2023 för planår 2024.

Investeringsplanen innehåller både investerings- och underhållsåtgärder som är beslutade och åtgärder som planeras. Detta innebär att både kostnader och tid löpande revideras och förfinas. Faktorer som avtalsfrågor, myndighetsbeslut, omvärldsfaktorer och konjunktur, hyresgästers förändrade önskemål samt fastigheternas underhållsbehov kan leda till förändringar.

Planerade åtgärder i vårt bestånd som skjuts på framtiden utförs oftast de efterkommande åren och på så sätt påverkas byggnaderna i begränsad omfattning. En konsekvens, om åtgärder förskjuts under längre period, kan bli ett ökat behov av underhåll och investeringar, och därmed ökade kostnader.

Årets utfall var 984 miljoner kronor lägre än budget vilket fördelades enligt följande. Förändringar i byggprojekt överstigande 20 miljoner kronor står för cirka 470 miljoner kronor av avvikelser. Cirka 370 miljoner kronor avser byggprojekt och åtgärder som understiger 20 miljoner kronor (bidragsfastigheter exkluderat) och förklaras främst av åtgärder som var planerade men inte beslutade eller påbörjade vid tidpunkten då investeringsplanen i regleringsbrevet togs fram.

Ytterligare avvikelse var de 138 miljoner kronor som avser kostnadsföring av tidigare utredningar för operabyggnaden, som inte bedömdes vara aktiverbara som investering. 104 miljoner kronor avser förvärv som inte har genomförts. Åtgärder i våra bidragsfastigheter har däremot ökat med 93 miljoner kronor med anledning av den högre anslagsnivån som beviljats för 2024.

Tabell 13. Investeringsplanens utfall 2024 jämfört budget och tidigare år (mnr)

	Utfall 2024	Budget 2024*	Avvikelse mot budget	Utfall 2023	Utfall 2022
Anskaffningar och utveckling av nya investeringar					
Marknadshyresfastigheter	39	91	-52	43	26
Kostnadshyresfastigheter	0	0	0	0	0
Mark	26	91	-65	4	32
Summa utgifter för anskaffningar och utveckling av nya investeringar	65	182	-117	47	58
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>65</i>	<i>182</i>	<i>-117</i>	<i>47</i>	<i>58</i>
Finansiering av anskaffning och utveckling					
Låneram för samhällsinvesteringar (lån i Riksgäldskontoret)	65	182	-117	47	58
Summa finansiering av anskaffning och utveckling av nya investeringar	65	182	-117	47	58
Vidmakthållande av befintliga investeringar					
Marknadshyresfastigheter	1 252	2 017	-765	1 050	878
Kostnadshyresfastigheter	18	207	-189	136	121
Bidragsfastigheter	258	165	93	203	241
Mark	50	56	-6	44	34
Summa utgifter för vidmakthållande av befintliga investeringar	1 578	2 445	-867	1 433	1 274
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>983</i>	<i>1 948</i>	<i>-965</i>	<i>920</i>	<i>739</i>
Finansiering vidmakthållande					
Anslag 1:10 Bidragsfastigheter	258	165	93	203	241
Låneram för samhällsinvesteringar (lån i Riksgäldskontoret)	983	1 948	-965	920	739
Övrig finansiering	337	332	5	310	294
Summa finansiering av vidmakthållande av befintliga investeringar	1 578	2 445	-867	1 433	1 274
Totala utgifter för nyanskaffning, utveckling och vidmakthållande av investeringar	1 643	2 627	-984	1 480	1 332
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>1 048</i>	<i>2 130</i>	<i>-1 082</i>	<i>967</i>	<i>797</i>

*Enligt regleringsbrev för budgetåret 2024.

Några av de större avvikelserna jämfört med fastställd investeringsplan för byggprojekt överstigande 20 miljoner kronor kommenteras nedan.

Anskaffning och utveckling av nya investeringar

år 2024 uppgick till 65 (47) miljoner kronor vilket var 18 miljoner kronor högre än föregående år och 117 miljoner kronor lägre än budget.

Den främsta förklaringen till avvikelserna var att den budgeterade förvärvsvolymen är 104 miljoner kronor lägre. Det beror på att det planerade markförvärvet av Nyköping Nikolai-Berga 1:2 om 25 miljoner kronor har förskjutits till år 2025 med anledning av pågående diskussioner med Trafikverket. Förvärvet avser markbyte med anledning av att SFV avstår mark för den planerade Kungsladugårdsleden. Vidare genomfördes enbart två mindre förvärv om 0,6 miljoner kronor under året,

vilket ska jämföras med 80 miljoner kronor som budgeterades för generella, ej definierade, förvärv. Av byggprojekt över 20 miljoner kronor var det den planerade återuppbyggnaden av Gripsholms Kungsladugård i Mariefred som bidrog till avvikelserna med 10 miljoner kronor. Tidplanen har påverkats av att förstudien har omarbetats och genomförandebeslut har därför ännu inte fattats.

Vidmakthållande av befintliga investeringar år

2024 uppgick till 1 578 (1 433) miljoner kronor vilket var 145 miljoner kronor högre än föregående år och 867 miljoner kronor lägre än budget.

Övergripande förklaring till förändringar per verksamhetsgren ges nedan.

Utfallet inom verksamhetsgren marknadshyresfastigheter blev 765 miljoner kronor lägre än budget. Investerings- och underhållsåtgärder under

20 miljoner kronor står för lite mindre än halva avvikelsen.

För byggprojekt över 20 miljoner kronor förklaras avvikelsen på cirka 400 miljoner kronor framför allt av att ett antal byggprojekt förskjutits i tid eller att omfördelning skett mellan åren, vilket medfört ett lägre utfall. Förskjutning har skett både för byggprojekt där medel för genomförandet var beslutat, och för byggprojekt som befinner sig i ett tidigare skede. För några byggprojekt har även nya kostnadsbedömningar skett vilket delvis påverkat årets avvikelse. Ett antal byggprojekt över 20 miljoner kronor har också tillkommit eller utgått.

Exempel på byggprojekt, med genomförandebeslut, som har förskjutits är om- och tillbyggnation av ambassadkansli i Peking i Kina, grundförstärkning och lokalanpassning av ambassaden i Helsingfors i Finland samt renovering av fasader på Manillaskolan i Stockholm. I byggprojektet i Peking har framdriften försenats något i väntan på myndighetsbeslut i landet. Vad gäller byggprojektet i Helsingfors så har viss försening skett under året då arbeten med grundförstärkningen, som nu är klar, blivit mer omfattande än bedömt. Även avseende renoveringen av Manillaskolan har viss förskjutning av kostnader skett till nästa år samt att den totala kostnaden bedöms bli något lägre. Tillsammans står dessa tre byggprojekt för cirka 80 miljoner kronor av årets avvikelse.

Exempel på byggprojekt som förskjutits i väntan på beslut eller med anledning av att hyresgästens behov och önskemål har diskuterats är de planerade ombyggnationerna av ambassaden i Tokyo och kvarteret Landshövdingen (Kalmar residens) i Kalmar samt de kommande etapperna av renovering av kajer och dykdalber på Skeppsholmen i Stockholm. Dialog om den planerade ombyggnationen av ambassaden i Tokyo har pågått under året och både tidplan och kalkyl har reviderats. Arbetet med projektering enligt tidigare regeringsbeslut har slutförts.

Även för byggprojektet i Kalmar har tidplan reviderats och diskussioner förts med planerad hyresgäst. Gällande kajerna på Skeppsholmen inväntades ett utökat beslut för genomförandet, som erhållits under året, vilket har lett till att genomförandet flyttats fram. Dessa byggprojekt står för cirka 240 miljoner kronor av årets avvikelse.

Andra förskjutningar som skett avser ett antal planerade byggprojekt som är i relativt tidigt skede. Exempelvis har vissa av de kommande kraft-

försörjningsprojekt inom regeringskvarteren förskjutits med anledning av omarbetade produktionsplaner. Andra exempel är de kommande ombyggnationerna av Marinmuseum i Karlskrona och Sjöhistoriska museet i Stockholm där utredningsarbete har pågått vad gäller tid och omfattning. Dessa planerade byggprojekt står för cirka 70 miljoner kronor av årets avvikelse.

Utöver ovan har några byggprojekt över 20 miljoner kronor tillkommit eller utgått. Störst påverkan år 2024 med 39 miljoner kronor har övertagandet av byggnadsrelaterade investeringar i Centralposthuset i Stockholm. Ett byggprojekt som utgått är den planerade hissen i House of Sweden i Washington. Förutsättningarna har ändrats och inget genomförande planeras just nu, vilket medför att utfallet är 23 miljoner kronor lägre än budget.

Utfallet inom verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter blev 189 miljoner kronor lägre än budget. 138 miljoner kronor förklaras av kostnadsföring av tidigare utredningar för operabyggnaden i Stockholm. Övriga större förändringar avser den planerade renoveringen av operabyggnaden i Stockholm samt den pågående fasad- och takrenoveringen av operabyggnaden som förskjutits något. Arbetet med den planerade operarenoveringen pågår och regeringen har fattat beslut om projektering. Under året har projektbudgeten i investeringsplanen uppdaterats och tidpunkten för färdigställandet har reviderats. Även fasadrenoveringen löper på men tidpunkten för färdigställandet har flyttats fram då arbetet varit mer omfattande och tidskrävande än man tidigare sett.

Utfallet inom verksamhetsgren bidragsfastigheter blev 93 miljoner kronor högre än budget. Fler underhållsåtgärder har möjliggjorts då ett högre anslag beviljats för året.

Utfallet inom verksamhetsgren mark uppgick till 50 miljoner kronor jämfört med budgeterade 56 miljoner kronor. Inga projekt över 20 miljoner kronor finns inom verksamhetsgren mark.

Investeringsplanens utfall jämfört med tidigare år
Investeringar och underhållsåtgärder uppgick till 1 643 miljoner kronor år 2024 vilket är 163 miljoner kronor högre än utfallet för år 2023 som uppgick till 1 480 miljoner kronor samt 311 miljoner kronor högre än för år 2022. Att projektvolymen varierar mellan åren beror bland annat på att byggprojekt av olika storlek tillkommer eller färdigställs.

ARBETE MED BYGGPROJEKT

Byggprojekt ska genomföras på ett affärsmässigt och effektivt sätt som en del av att förvalta fastigheter på ett långsiktigt och hållbart sätt. Under 2024 arbetade vi i cirka 2 000 (1 840) byggprojekt med en investeringsvolym på cirka 1,8 (1,7) miljarder kronor. Majoriteten av byggprojekten bestod av underhållsåtgärder i den löpande förvaltningen. De största byggprojekten under 2024 finns listade i tabeller i avsnitt Investeringar för att bevara värden ovan. En samlad byggprojektportfölj ger överblick över byggprojekten och stärker styrning och intern kontroll.

Det största projektet i byggprojektportföljen är den planerade renoveringen av operabyggnaden i Stockholm. I juni fick SFV regeringens medgivande om medel för projektering. Utgångspunkten är att projektet ska omfatta de insatser som krävs för att åtgärda operabyggnadens renoveringsbehov och ge möjlighet för Kungliga Operan att långsiktigt bedriva verksamhet i byggnaden. Målet är att få en operabyggnad som klarar de lagkrav som ställs på fastigheten och att hyresgästerna får en fungerande arbetsmiljö.

Arbetet med arbetsmiljö och säkerhet är mycket högt prioriterat inom myndigheten. SFV ingår sedan 2022 i branschorganisationen Håll Nollan där vi tillsammans med andra ledande byggherrar på den svenska marknaden verkar för olycksfria byggarbetsplatser bland annat genom att genomföra säkerhetsgenomgångar på våra byggarbetsplatser och utarbeta gemensamma riktlinjer för säkra byggarbetsplatser. För att säkerställa att arbetsmiljön är god samt att arbetsmiljölagstiftningen följs besöks SFV:s byggarbetsplatser löpande av arbetsmiljöspecialist.

Miljöstyrning i byggprojekt

För att bevaka och styra miljökrav i byggprojekt använder vi styrande projekteringsanvisningar. Vi ställer krav på att alla större byggprojekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad eller motsvarande, och uppfylla specifika miljökrav kopplat till områdena energi, inomhusmiljö, fuktsäkerhet, materialval och kemikalier, avfall och återbruk, klimatpåverkan, transporter, klimatanpassning, mark- och vattenresurser samt förorenad mark.

Miljöstyrning i byggprojekt följs upp via miljöcertifiering Miljöbyggnad, se kommande stycke. Resultat avseende återbruk och klimatberäkningar redovisas under avsnitt Cirkularitet.

Miljöcertifiering av större byggprojekt

Vi använder miljöklassningssystemet Miljöbyggnad, administrerat av Sweden Green Building Council (SGBC), för certifiering av större byggprojekt, främst ombyggnad då SFV förvaltar befintliga byggnader. Miljöbyggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda inom områdena energianvändning, inomhusmiljö och materialval granskas av tredje part.

Ungefär en tredjedel av SFV:s större byggprojekt har bedömts vara lämpliga för denna certifiering, medan projekt under 40 miljoner kronor, mark- och anläggningsprojekt och renoveringsprojekt inte bedömts vara relevanta. SFV har haft ambitionen att öka antalet certifierade byggnader och byggprojekt som finns registrerade hos SGBC. Under året ökade antalet registreringar från 14 till 16, se tabell 14. Under 2024 har vi börjat följa även andel av de pågående miljöcertifieringarna som är minst preliminärt certifierade enligt Miljöbyggnad och som uppnår SFV:s energimål.

Tabell 14. Nyckeltal kopplat till registreringar för Miljöbyggnad

Nyckeltal kopplat till Miljöbyggnad	2024	2023	2022
Antal pågående miljöcertifieringar Miljöbyggnad	16	14	12
Andel (%) av pågående miljöcertifieringar som är minst preliminärt certifierade enligt Miljöbyggnad	75	-	-
Andel (%) av pågående miljöcertifieringar som uppnår SFV:s energimål. (energiförbrukning ≤ 94,5 kWh/m2 Atemp år**)	66,7	-	-

*Antal pågående miljöcertifieringar Miljöbyggnad avser både byggnader och byggprojekt.

** se även stycke Energianvändning i byggprojekt. SFV:s energimål i tabell 14 (≤ 94,5 kWh/m2 Atemp år) avser primärenergital, det vill säga är viktat för olika energislag (till exempel fjärrvärme x 0,7 och el x 1,8). Värden i tabell 37 och 38, energianvändning i byggnader, är utan viktningss faktorer.

För byggprojekt utomlands använder vi internationella miljöklassningssystem såsom Leadership in Energy and Environmental Design (LEED). SFV har ett byggprojekt certifierat enligt LEED utöver dessa 16.

Miljöbyggnad iDrift

Miljöbyggnad iDrift är ett miljöklassningssystem för hållbar fastighetsförvaltning, framtagna av SGBC. Det består av fem områden: resurser, inomhusmiljö, skick, klimatpåverkan och utomhusmiljö (version 2.0). Certifieringen främjar kontinuerlig förbättring av befintliga byggnaders miljöprestanda och lagefterlevnad i den dagliga förvaltningen och driften, exempelvis energiklass, radon, kemikalier,

avfallssortering, klimatanpassning, obligatorisk ventilationskontroll och skötselrutiner.

Under 2024 har åiterrapportering skett för de två fastigheterna som är certifierade enligt Miljöbyggnad iDrift: Afrikahuset i Uppsala och Historiska museet i Stockholm. Vi har påbörjat certifiering av Embryologen i Lund.

Tidiga skeden

Inför beslut om projektering för genomförande av projekt tas ett beslutsunderlag fram som redogör för ekonomiska förutsättningar, projektets syfte och hur projektet kan bidra till målen för SFV:s långsiktiga förvaltningsuppdrag. Ekonomiskt omfattande och komplexa projekt kräver ett särskilt utredningsarbete, som genomförs i form av förstudie.

Arbete har genomförts under året med ett mer strukturerat arbetssätt i tidiga skeden även för projekt när en särskild förstudie inte krävs. Det handlar till exempel om bedömningar av det föreslagna projektets angelägenhet och genomförbarhet utifrån ekonomiska aspekter och SFV:s långsiktiga förvaltningsansvar.

Möjligheten att bidra till fastighetsbeståndets ekonomiska, sociala och miljömässiga hållbarhet är centrala faktorer när beslut ska tas om att driva specifika projekt. Med en regelbunden genomlysning av utvecklingsbehoven i hela fastighetsbeståndet också på längre sikt, kan SFV med god framförhållning planera för kommande projektverksamhet.

TILLHANDAHÅLLA LOKALER, MARK OCH ANLÄGGNINGAR

Mål i regleringsbrev för 2024

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

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet uppfylldes på myndighetsnivå efter en sammantagen bedömning av alla verksamhetsgrenar. Felavhjälpande underhåll och fastighetservice har fungerat väl och upprätthållande av fastighetsägaransvaret har prioriterats under året. Utöver våra regelbundna kundmöten har vi haft dialoger med stora kundgrupper såsom universitet och högskolor, museer och länsstyrelser kring utveckling och gemensamma utmaningar. Hyresgäst Anpassningarna var färre under 2024 jämfört med

tidigare år till följd av färre beställningar från hyresgästerna. Uthyrningsgraden är på en fortsatt stabilt hög nivå jämfört mot fastighetsmarknaden.

SFV samverkar med hyresgästerna för att uppnå gemensamma mål och utveckla fastigheterna och lokalerna. En förtroendefull och långsiktig samverkan är av stor vikt för SFV:s kundrelationer och anseende. Via kundundersökningar, hyresgästmöten, intressentdialoger och andra dialogtillfällen arbetar vi för att uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd. SFV utvecklar och tillhandahåller lokaler för bland annat hyresgäster med höga krav på säkerhet och säkerhetsskydd.

Anslagsnivån sätter begränsning för vad som är möjligt att genomföra i bidragsfastigheterna. Bidragsfastighetsanslaget behövde främst användas för att hantera eftersatt underhåll och åtgärder inom fastighetsägaransvaret, till exempel minska risken för tillbud och personskador vid exempelvis risk för ras. Vi har inte kunnat genomföra fastighetsutvecklande åtgärder i den omfattning hyresgästen i vissa fall önskar vilket i sin tur påverkar om vi har uppfattats som en serviceinriktad hyresvärd eller inte.

SFV som en serviceinriktad hyresvärd

Våra kunder är lokal- och bostadshyresgäster, arrendatorer och virkesköpare. För att tillhandahålla god service behöver hyresvärdens kunskap om hyresgästens verksamhet, behov och förutsättningar.

SFV:s arbete med tillfälliga upplåtelser har blivit ett återkommande inslag i verksamheten. Det bidrar till SFV:s intäkter, skapar intresse och kunskap kring vårt fastighetsbestånd och är en möjlighet som uppskattas av hyresgäster på våra historiska besöksmål. Det inspirerar hyresgästerna till att öka sitt arbete med uthyrningar till filminspelningar, fotograferingar eller evenemang. Under 2024 har det bland annat varit jazzfestival, julmarknader och barnteatrar. Naturvärdet i våra kulturarvsmiljöer har stått i fokus både vid reklamfilmsinspelningar och modedefotograferingar.

Kundundersökningar

Kundundersökningar genomförs från och med 2024 varje år, mot tidigare vartannat år, enligt en branschgemensam metodik, så kallade NKI-enkäter. Kundundersökningarna ger en övergripande bild av hur vårt löpande arbete upplevs av kunden, och resultatet används för att utveckla oss som serviceinriktad hyresvärd. Tidigare undersökning riktade

sig mot lokalhyresgäster, bostadshyresgäster, arrendatorer och virkesköpare. 2024 års mätning riktade sig endast till lokalhyresgäster, som är SFV:s huvudsakliga kundsegment.

Resultatet 2024 baserat på likvärdigt underlag som 2022 ger en ökning med 4 NKI-enheter i årets undersökning av lokalhyresgästerna och uppgår till 70. För att ge jämförbara siffror har SFV Regeringsbyggnaders och SFV Utrikes resultat år 2022 räknats bort. Svarsfrekvensen för de berörda fastighetsområdena var 46 procent jämfört med 47 procent föregående mätning.

Nedanstående är resultat från årets undersökning av lokalhyresgäster.

Tabell 15. NKI för lokalhyresgäster

Accepterat gränsvärde	2024	2022	2020
70–75 (fortlöpande)	70*	66*	68

* Resultatet exklusive SFV Utrikes, då Utrikesdepartementets hyresgäster är både bostads- och lokalhyresgäster och mätningen 2024 avsåg endast lokalhyresgäster.

Under 2024 har vi även haft löpande dialoger med representanter från länsstyrelserna samt statliga museer. Dialogerna har behandlat frågor kring hållbarhet, ekonomi, säkerhet, omvärld och samverkan kring dessa frågor.

VAKANSER

SFV:s löpande arbete med vakanser

Arbetet med att tillgängliggöra ändamålsenliga lokaler i våra byggnader återspeglas till viss del av våra tomställda ytor, så kallande vakanser, och hur dessa förändras över tid. Vi arbetar löpande med att hitta nya hyresgäster till vakanserna. I vakanserna ingår både ytor som är lämpliga att hyra ut i befintligt skick och ytor där det krävs omfattande renovering. Dessa utgör tillsammans disponibel uthyrbar area. Pågående ombyggnadsprojekt eller ytor som inte går att hyra ut till följd av exempelvis myndighetskrav räknas inte som vakanser. SFV har över tid haft en låg andel vakanser, vilket betyder att den största delen av beståndet är uthyrt.

Förändring av ekonomisk vakans och ytvakans

Den ekonomiska vakansen för SFV uppgick till 54 miljoner kronor 2024 vilket var en ökning i jämförelse med 2023 då den ekonomiska vakansen uppgick till 50 miljoner kronor.

SFV har en låg ytvakansgrad som minskade från 5,8 procent år 2023 till 5,6 procent år 2024.

SFV hade totalt 86 480 kvadratmeter vakant area i december 2024. De största ytvakanserna för SFV under året var Södra Bankohuset i Stockholm, Svartsjö slott i Ekerö kommun och Centralposthuset i Stockholm. Läs mer om dessa vakanser under marknadshyresfastigheter respektive bidragsfastigheter nedan.

Tabell 16. SFV:s vakanser och vakansgrader

	2024	2023	2022
Uthyrbar area (kvm)	1 602 122	1 602 559	1 628 112
Disponibel uthyrbar area (kvm)	1 553 060	1 554 959	1 564 353
Ytvakans (kvm)	86 480	90 720	86 629
Ytvakansgrad (%)	5,6	5,8	5,5
Andel uthyrd area (%)	94,4	94,2	94,5
Ekonomisk vakans (mnkr)	54	50	46
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,9	1,9	1,8

Nyckeltal för vakanser för respektive verksamhetsgren återfinns under avsnitt Resultat per verksamhetsgren.

Marknadshyresfastigheter

Den ekonomiska vakansen för marknadshyresfastigheter ökade, från 47 miljoner kronor år 2023 till 49 miljoner kronor år 2024. Det motsvarade en oförändrad ekonomisk vakansgrad om 1,9 procent under 2024.

Ytvakansgraden för marknadshyresfastigheter minskade från 4,1 procent år 2023 till 3,9 procent år 2024.

I december 2024 fanns totalt 43 913 kvadratmeter vakant area i marknadshyresfastigheterna. De största ytvakanserna för marknadshyresfastigheterna under året var Södra Bankohuset i Stockholm, Centralposthuset i Stockholm och Länsfängelset i Gävle kommun.

Södra Bankohuset, SFV:s tidigare huvudkontor i Gamla stan i Stockholm, har varit vakant sedan 2022. SFV planerar att flytta tillbaka under 2026. Vakansen uppgick till 3 643 kvadratmeter vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 13 miljoner kronor.

Vakansen för Centralposthuset i Stockholm uppgår till 2 455 kvadratmeter vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 1 miljon kronor.

Lokalerna för länsfängelset i Gävle har varit vakanta sedan september 2021. Vakansen uppgick till 1 745 kvadratmeter vilket motsvarar en

ekonomisk vakans om 2 miljoner kronor. Detaljplanen medger inte uthyrning till privat verksamhet. Därför är endast föreningar, statliga myndigheter och kommuner aktuella. Kommunens arbete pågår med en ny detaljplan. När den beslutats kan vi söka bygglov för ändrad användning.

Kostnadshyresfastigheter

Vakansgraden för kostnadshyresfastigheter uppgick i december 2024 till 0 procent, vilket var detsamma som föregående år.

Bidragsfastigheter

Den ekonomiska vakansen för bidragsfastigheterna uppgick till 4 miljoner kronor. Den ekonomiska vakansgraden ökade, från 4,0 procent år 2023, till 5,7 procent år 2024.

I jämförelse med år 2023 ökade ytvakansgraden för bidragsfastigheterna från 12,9 procent år 2023 till 13,1 procent år 2024.

Totalt 42 567 kvadratmeter vakant area fanns i bidragsfastigheterna i december 2024. Många bidragsfastigheter har sådan karaktär att det är svårt att finna permanenta hyresgäster. De största ytvakanserna för bidragsfastigheter under året var Svartsjö slott i Ekerö kommun, armébatteriet Bomyrberget (Victoriafortet) i Jokkmokks kommun och stallet vid Lövestabruk i Tierps kommun.

Svartsjö slott har varit vakant sedan oktober 2023 och omfattade 2 782 kvadratmeter, vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 2 miljoner kronor. En aktiv rekrytering av ny hyresgäst pågår för en långsiktigt hållbar lösning. Om en hyresgäst inte går att finna, bör inriktningen vara att pröva fastigheten för eventuell avyttring.

Armébatteriet, det vill säga befästningen Bomyrberget, hade vakanser som uppgick till 1 500 kvadratmeter. I dagsläget finns ingen intressent för att hyra anläggningen. Dialog har dock inletts med en annan statlig myndighet om objektet.

Lövestabruk har en vakans om 663 kvadratmeter vilket motsvarar en mindre ekonomisk vakans.

FELAVHJÄLPANDE UNDERHÅLL

Felavhjälpande underhåll är åtgärder som inte kan förutses. Det handlar om åtgärder som måste utföras akut efter till exempel skada eller skadegörelse för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion.

Av årets totala kostnader för underhåll, 593 (510) miljoner kronor, utgjorde 110 (124) miljoner kronor felavhjälpande underhåll. Andelen felavhjälpande underhåll i förhållande till totalt underhåll minskade jämfört med åren innan.

Kostnader för felavhjälpande underhåll för marknadshyresfastigheter uppgick till 84 (95) miljoner kronor till följd av lägre behov.

Kostnader för felavhjälpande underhåll för kostnadshyresfastigheter var 4 (5) miljoner kronor. Det största behovet har varit i byggnaden för Historiska museet och operabyggnaden i Stockholm.

Kostnader för felavhjälpande underhåll för bidragsfastigheter uppgick till 21 (23) miljoner kronor.

Felavhjälpande underhåll i kronor per kvadratmeter för SFV totalt och per verksamhetsgren återfinns i tabell 17.

Tabell 17. SFV:s felavhjälpande underhåll (kr/kvm)

	2024	2023	2022
Marknadshyresfastigheter	71	83	78
Kostnadshyresfastigheter	44	53	45
Bidragsfastigheter	62	63	66
SFV	68	77	74

HYRESGÄSTANPASSNINGAR

Hyresgäst Anpassningar är åtgärder som initieras utifrån hyresgästens behov, och betalas av hyresgästen i form av direktbetalning eller hyrestillägg. I vår kontinuerliga hyresgästdialog framkommer behov av anpassningar av lokalerna.



Svartsjö slott, Ekerö kommun. Foto: Johan Bernes

Hyresgäst Anpassningar genomförs utifrån hyresgästens behov och fastighetens förutsättningar. I de fall det är möjligt planeras och genomförs de i samband med investeringsprojekt för att det ska bli kostnads- och resurseffektivt samt samordnat. När hyresgäst Anpassningar planeras ska flera aspekter beaktas utöver de marknadsmässiga villkoren för att uppnå en långsiktigt hållbar lösning. Det är särskilt viktigt att beakta fastigheternas kulturhistoriska värden.

Årets totala kostnad för hyresgäst Anpassningar uppgick till 117 (234) miljoner kronor. Nyckeltal för hyresgäst Anpassningar för SFV totalt återfinns nedan.

Hyresgäst Anpassningar för marknadshyresfastigheter var färre än tidigare år, till följd av att hyresgästerna beställde färre åtgärder, se tabell 19. De största åtgärderna under 2024 var tekniskt underhåll och byte av fastighetsnät i kvarteret Johannes Större i Stockholm, 31 miljoner kronor, ombyggnad av Palmhuset i Lund, 7 miljoner kronor, ombyggnad i kvarteret Brunkhalsen i Stockholm, 6 miljoner kronor, samt tillbyggnad av Havsfiske-laboratoriet i Lysekil, 6 miljoner kronor.

Antalet hyresgäst Anpassningar för kostnads-hyresfastigheter var något fler än tidigare år. De största hyresgäst Anpassningarna som genomfördes var i Naturhistoriska riksmuseet och Nationalmuseum, båda i Stockholm.

Hyresgäst Anpassningar för bidragsfastigheter var färre än tidigare år. De största hyresgäst Anpassningarna under 2024 avsåg utökning av tre vaktkurer vid Stockholms slott och fasadbelysning på Läckö slott vid Lidköping.

Tabell 18. SFV:s hyresgäst Anpassningar (mnkr)

	2024	2023	2022
Marknadshyresfastigheter	110	232	174
Kostnadshyresfastigheter	5	2	5
Bidragsfastigheter	2	0	0
Totalt	117	234	179

Tabell 19. SFV:s totala hyresgäst Anpassningar (antal)

	2024	2023	2022
Marknadshyresfastigheter	169	201	170
Kostnadshyresfastigheter	12	10	11
Bidragsfastigheter	7	10	5
Totalt	188	221	186

GOD HUSHÅLLNING OCH EFFEKTIVITET

Mål i regleringsbrevet för 2024

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

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

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet är uppfyllt på myndighetsnivå efter en sammantagen bedömning hela verksamheten. Avkastningskravet har uppnåtts och direkt-avkastningen är oförändrad.

AVKASTNINGSKRAV

Mål i regleringsbrev för 2024

Myndigheten ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 3,62 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån för investeringar i fastigheter och anläggningar i Riksgäldskontoret. Bidragsfastigheter samt mark och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade och är därför undantagna från avkastningskravet. Fastigheter med kostnads-hyra är undantagna från avkastningskravet.

SFV ska uppnå ett resultat efter finansiella poster som lägst uppgår till 133 miljoner kronor. Det motsvarar en avkastning på 3,62 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån för investeringar i fastigheter och anläggningar i Riksgäldskontoret (Riksgälden).

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet är uppfyllt. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 727 miljoner kronor.

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgick till 727 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 762 miljoner kronor föregående år.

Resultatet motsvarade en avkastning på 19,7 procent på 30 procent av SFV:s genomsnittliga lån i Riksgälden. Motsvarande siffra var 20,1 procent år 2023 och 15,1 procent år 2022.

De generellt höga marknadspriserna och indexregleringar av hyresavtal har påverkat resultatet positivt de senaste åren. Skiftet till ett högre ränteläge innebär däremot ökade finansiella kostnader 2024 och kommer även öka de finansiella kostnaderna på sikt.

Den höga avkastningen förklaras även av införandet av förändrade redovisningsregler (komponentredovisning), den 1 januari 2016. Reglerna innebär att en betydande del av de åtgärder som tidigare klassificerades som underhållskostnader nu klassificeras som investeringar, och därmed redovisas som anläggningstillgångar i balansräkningen.

Underhållskostnader belastar resultatet samma år som åtgärden utförs, medan investeringar belastar resultatet under den kommande avskrivningsperioden, i form av avskrivningskostnader.

För SFV innebär införandet av komponentredovisning ett förbättrat resultat under ett antal år.

Därefter kommer de ackumulerade avskrivningskostnaderna medföra ett försämrat resultat. På sikt innebär komponentredovisningen även ökade finansiella kostnader för SFV, eftersom investeringar ska finansieras med lån i Riksgälden. De förbättrade resultaten är bokföringsmässiga och innebär inte likvidmässiga förbättringar.

INTÄKTER OCH KOSTNADER

Direktavkastning

Direktavkastningen, det vill säga driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, uppgick till 8,2 procent under 2024 vilket är oförändrat jämfört med 2023, för 2022 var direktavkastningen 7,5 procent. För direktavkastning och driftnetto per verksamhetsgren se avsnitten Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter, Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter, Verksamhetsgren bidragsfastigheter och Verksamhetsgren mark.



Hyresgästanpassning i Botanhuset, Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm. Foto: Ida Borg

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 3 124 miljoner kronor, intäkter av anslag till 365 miljoner kronor och övriga intäkter till 256 miljoner kronor. De totala hyresintäkterna ökade, där den enskilt största ökningen kommer av att kvarteret Rosenbad i Stockholm ger en högre hyra efter tidigare ombyggnation. Det högre utfallet förklaras även av indexuppräkning, samt omförhandlade och tillkommande avtal.

Tabell 20. Intäkter 2022–2024 (mnkr)

	2024	2023	2022
Hysesintäkter	3 124	2 962	2 786
Intäkter av anslag	365	290	330
Övriga intäkter	256	346	283
Finansiella intäkter	43	39	14
Totala intäkter	3 788	3 637	3 414

Hysesintäkter (i kronor per kvadratmeter) per verksamhetsgren och SFV totalt, återfinns i tabellen nedan.

Tabell 21. Hysesintäkter 2022–2024 (kr/kvm)

	2024	2023	2022
Marknadshyresfastigheter	2 285	2 210	2 025
Kostnadshyresfastigheter	1 770	1 615	1 545
Bidragsfastigheter	259	252	241
SFV totalt*	1 950	1 848	1 711

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

Kostnader

De totala kostnaderna ökade med 6 procent jämfört med tidigare år. Det beror framför allt på ökade kostnader för underhåll, administration och avskrivningar. För SFV:s bidragsfastigheter resulterade den högre anslagsnivån i möjligheter att genomföra underhållsåtgärder och gav därmed högre underhållskostnader. Det påverkar kostnaderna aktuellt år eftersom alla åtgärder på bidragsfastigheter kostnadsförs det år de genomförs.

De största kostnadsposterna utgjordes av administration, 690 miljoner kronor, avskrivningar och nedskrivningar, 683 miljoner kronor, drift 632 miljoner kronor, och underhåll 593 miljoner kronor.

De administrativa kostnaderna bestod främst av personalkostnader, it-kostnader, inköp av externa tjänster och lokalkostnader.

Tabell 22. Kostnader 2022–2024 (mnkr)

	2024	2023	2022
Driftkostnader	632	624	586
Underhållskostnader	593	510	531
Avskrivningar och nedskrivningar	683	630	607
Administration	690	610	557
varav förvaltningsadministration	395	356	334
varav central administration	295	254	222
Finansiella kostnader	132	137	82
Övriga kostnader	331	365	478
Totala kostnader	3 061	2 876	2 839

För mer information och nyckeltal för drift- och underhållskostnader se avsnitt Långsiktigt bevara fastigheternas värden samt noter R5, R6.

Under 2024 ökade administrationskostnaderna, där den största ökningen avsåg högre personalkostnader till följd av flera nyrekryteringar. Nyrekryteringarna gjordes främst inom staber för att stärka och förbättra it-säkerheten men nyrekryteringar gjordes även på några fastighetsområden.

Tabell 23. Administrationskostnader 2022–2024 (kr/kvm)

	2024	2023	2022
Förvaltningsadministration	246	222	205
Central administration	184	158	136

För mer information om administrationskostnader, se avsnitt Verksamhetsgren övrigt, (Overhead).

Intäkter och kostnader per verksamhetsgren

Tabell 24. Utfall och beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna disponeras.

Verksamhet*	Ack IB 2015-2023	Intäkt	Kostnad	Budget 2024		Utfall 2024		Ack. UB 2024
				+/- 2024	Intäkt	Kostnad	+/- 2024	
Uppdragsverksamhet								
Marknadshyresfastigheter	5 869 234	2 751 224	2 115 668	635 556	2 859 553	2 102 166	757 388	6 626 622
Kostnadshyresfastigheter	-28 304	185 576	187 994	-2 418	181 517	321 916	-140 398	-168 702
Bidragsfastigheter	-10 200	97 073	97 073	-	99 561	91 298	8 263	-1 937
Mark	686 462	222 034	158 750	63 284	250 246	154 201	96 045	782 507
Uppdrag	-4 879	7 981	7 966	15	7 901	7 844	57	-4 822
Summa**	6 512 313	3 263 888	2 567 451	696 437	3 398 778	2 677 424	721 354	7 233 667

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

**Resultat från anslag, A R von Kraemers testamentsmedel och fastighetsförsäljning ingår inte. Se respektive verksamhetsgren för mer information.

Resultatet, exklusive A R von Kraemers testamentsmedel, uppgick till 721 miljoner kronor, vilket är 25 miljoner kronor bättre än beslutad budget. Resultatet påverkades framför allt av ökade hyresintäkter inom verksamhetsgren marknadshyresfastigheter till följd av omförhandlade hyresavtal. Kostnaderna för verksamhetsgren Kostnadshyresfastigheter är högre än budgeterat och det beror främst på att kostnader i investeringsprojekt har kostnadsförts.

Tabellen inte är justerad för tidigare års och innevarande års inleveranser till Inkomsttitel 2215 Överskott av statens fastighetsförvaltning.

Utvecklingsprojekt med it-påverkan

Under 2024 har ett nytt it-stöd för den skogliga driften tagits i bruk, SkogsGEO. De sedan tidigare startade it-projekten som har pågått under året är it-stöd för fastighetsförvaltning och fastighetsdrift samt it-stöd för projektstyrning. Budgeten för dessa två uppgår till cirka 100 miljoner kronor 2022–2027. Utgifterna för 2024 uppgick till drygt 40 miljoner kronor.

Övriga projekt som fortsätter är nytt it-stöd för lön och anställning (tillsammans med Statens servicecenter) och projekt Säker it-miljö för byggprojekt och fastighetsförvaltning, ett projekt som ska etablera ny it-infrastruktur för att hantera säkerhetsskyddsklassad information i digitala applikationer. Under 2024 har ett nytt projekt startats för införande av e-legitimation för offentlig sektor i syfte att höja säkerheten vid bland annat inloggning.

MINSKA UNDERSKOTTET FÖR BIDRAGSFASTIGHETER

Återrapporteringskrav i regleringsbrev för 2024

Myndigheten ska redovisa hur den har verkat för att öka intäkterna och minska kostnaderna i syfte att på sikt minska underskottet avseende bidragsfastigheterna.

SFV:s bestånd av bidragsfastigheter finns inom 119 förvaltningsenheter. En förvaltningsenhet är ett geografiskt avgränsat område i vilket kan ingå byggnader, anläggningar och mark på en eller flera registerfastigheter. Under år 2024 ingick 948 byggnader som sträcker sig över hela eller delar av 217 fastigheter. Huvuddelen av bidragsfastigheterna (cirka 74 procent) är statliga byggnadsminnen med av regeringen fastställda skyddsbestämmelser.

Under 2024 har SFV fått en välkommen ökning av bidragsanslaget. Detta har möjliggjort att underhållsnivåerna har kunnat ökas, men också att vissa insatser kunnat göras för att i samverkan med hyresgäster öka intäkterna både för hyresgästerna och för SFV genom stabila hyresintäkter. Se avsnitt Användning av utökade medel på anslag 1:10.

För att öka intäkterna kan SFV ta ut högre hyror eller arrenden eller tillåta användning av fastigheter och mark på ett sätt som ger nya eller högre intäkter. Många av objekten i bidragsfastigheterna är av sådan karaktär att de är svåra att hyra ut. En stor andel av bidragsfastigheterna omfattas av den kungliga dispositionsrätten där hyresintäkterna

är mycket begränsade. SFV kan inte påverka omfattningen av denna del av beståndet.

För att minska underskottet arbetar vi även löpande med anpassningsplanen. Det finns stora och ökade behov av åtgärder i bidragsfastigheterna för att till exempel minska riskerna för ras eller hantera ett ökat eftersatt underhåll. Genom att anslaget storlek inte varit i balans med behoven hos bidragsfastigheterna har en omfattande underhållsskuld byggts upp som kommer att ta lång tid att åtgärda. Den ökade anslagsnivån 2024–2026, skapar en möjlighet att minska skadorna på bidragsfastigheterna men förändrar inte grundproblemet med en obalans mellan bestånd och resurser.

SFV:s anpassningsplan

SFV:s anpassningsplan är en plan för anpassning av SFV:s bestånd av bidragsfastigheter till de tillgängliga resurserna på anslaget och baseras på intentionerna i regeringens kulturarvsproposition (2016/17:116). (Se även avsnitt Förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter). Under 2024 har anpassningsplanen uppdaterats till version 2 där ytterligare åtgärder som avyttring, omklassificering, passiv förvaltning, anpassad förvaltning eller avveckling har utretts.

Omklassificeringen från verksamhetsgren bidragsfastigheter till verksamhetsgren marknadshyresfastigheter av de sju objekt som utreddes under 2023 trädde i kraft 2024. Under året beslutades det om ytterligare en omklassificering, Byggmästarbostället i Ulriksdal. Denna åtgärd har visat sig vara en effektiv väg för att både minska anslagsbelastningen och skapa förutsättningar att anläggningarna kan användas och ge intäkter. Omklassificeringar kan ske där en bidragsfastighet kan få ett positivt driftnetto vilket skapar en möjlighet att lånefinansiera insatser inom objektet.

Genom de omklassificeringar som skett kommer den ekonomiska belastningen på bidragsanslaget att minska kommande år. Samtidigt försvåras möjligheten att uppnå regleringsbrevets mål att öka intäkterna till bidragsfastigheterna, eftersom de objekt som kan omklassificeras är de där det finns en större potential för intäktsökningar. Återrapporteringskravet innebär en målkonflikt, då omklassificeringar leder till minskade kostnader men även till minskade intäkter.

Avyttring av bidragsfastigheter är en möjlig åtgärd som ingår i myndighetens anpassningsplan.

Under året beslutade generaldirektören om en uppdaterad avyttringsplan i enlighet med förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. Av de 37 objekt som ingår i den uppdaterade avyttringsplanen är 15 bidragsfastigheter. Möjligheterna till avyttring av bidragsfastigheter är i många fall begränsade då objektens karaktär ofta är sådan att de är svåra att hitta köpare till.

Om en försäljning av utpekade objekt inte är möjlig, är SFV:s kvarstående alternativ att låta anläggningarna övergå till passiv eller anpassad förvaltning alternativt att de avvecklas, det vill säga rivs. Passiv förvaltning innebär att aktiva förvaltningsåtgärder hålls nere på ett minimum eller utgår helt och anpassad förvaltning innebär att resurstillgången styr vilka åtgärder som är möjliga. I förlängningen medför det att fastigheten tillåts förfalla. Passivt förvaltade anläggningar behöver av säkerhetsskäl stängas av för att undvika att tredje man skadas av till exempel nedfallande stenar. Under året har passiv eller anpassad förvaltning av flera objekt fortsatt, till exempel Fårösunds fästnings norra och södra batterier och delar av Bodens fästning. Om ett statligt byggnadsminne förvaltas passivt, innebär detta att av regeringen fastställda skyddsbestämmelser för objektet inte kan följas.

Enligt förordningen (2013:558) om statliga byggnadsminnen, framför allt 9 §, får inte ett statligt byggnadsminne överlåtas om det finns risk för att det kulturhistoriska värdet minskar genom överlåtelsen.

Driftnettot är fortsatt på en låg nivå till följd av högre driftkostnader för driftavtal och media-kostnader. Underhållskostnaderna ökade med anledning av högre antal utförda åtgärder till följd av högre tilldelat anslag. Det tilldelade anslaget om 365 miljoner kronor användes i sin helhet.

Tabell 25. Utveckling av driftnetto i bidragsfastigheter (mnkr)

	2024	2023	2022
Hyror och arrenden	86	90	86
Övriga verksamhetsintäkter	13	7	4
Summa intäkter	100	97	90
Driftkostnader	96	96	89
Lokal förvaltningsadministration	36	35	33
Övriga verksamhetskostnader	3	0	2
Avskrivningar	1	1	1
Summa kostnader	136	132	124
Driftnetto	-36	-35	-34

Tabell 26. Overhead, underhållskostnader och anslagsintäkter (mnkr)

	2024	2023	2022
Overheadkostnader	62	57	52
Underhållskostnader	258	203	240
Intäkter av anslag	365	290	330

UPPNÅ FULL KOSTNADSTÄCKNING FÖR KOSTNADSHYRESFASTIGHETER

Mål i regleringsbrev för 2024

För huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet (de byggnader som har en kostnads-hyra) ska myndigheten över tid uppnå full täckning för kostnaderna för ränta, avskrivningar, drift, underhåll och administration avseende de berörda byggnaderna. Räntesatsen ska motsvara den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgäldskontoret 2023.

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet är inte uppfyllt. Underskottet i verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 169 miljoner kronor. Det beror främst på att tidigare genomförda utredningar avseende

byggprojekt i operabyggnaden bedömts som förgäveskostnader och därför kostnadsförts under 2024. Även tidigare års ackumulerade underskott och det tidigare regeringsbeslutet Fi2003/3646, i vilket det framgår att eftersatt underhåll inte ska ingå i kostnadshyran, påverkar resultatet negativt.

SFV har under 2024 kostnadsfört förgäveskostnader för tidigare nedlagda projekteringar avseende operabyggnaden om 138 miljoner kronor. Av regeringsbeslut Fi2003/3646 framgår att eftersatt underhåll inte ska ingå i kostnadshyran. Under 2024 uppgick det till 2 miljoner kronor. Det ackumulerade underskottet uppgick till 28 miljoner kronor (24 miljoner kronor avsåg eftersatt underhåll och 4 miljoner kronor beror på att SFV inte fått ersättning för samtliga administrativa kostnader). Detta ger ett underskott i verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter på 169 miljoner kronor.

SFV avser föra en dialog med Finansdepartementet om hantering av underskottet.

Under året har utredningen Efter kostnadshyra – ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner (Ds 2024:32) överlämnats till regeringen. SFV avvaktar regeringens ställningstagande till de förslag som lagts fram.

Tabell 27. Redovisning av intäkter och kostnader per verksamhetsgren (tkr)

Verksamhet*	Budget 2024				Utfall 2024			
	Ack. IB 2015-2023	Intäkt	Kostnad	+/- 2024	Intäkt	Kostnad	+/- 2024	Ack. UB 2024
Uppdragsverksamhet								
Marknadshyresfastigheter	5 869 234	2 751 224	2 115 668	635 556	2 859 553	2 102 166	757 388	6 626 622
Kostnadshyresfastigheter	-28 304	185 576	187 994	-2 418	181 517	321 916	-140 398	-168 702
Bidragsfastigheter	-10 200	97 073	97 073	-	99 561	91 298	8 263	-1 937
Mark	686 462	222 034	158 750	63 284	250 246	154 201	96 045	782 507
Uppdrag	-4 879	7 981	7 966	15	7 901	7 844	57	-4 822
Summa**	6 512 313	3 263 888	2 567 451	696 437	3 398 778	2 677 424	721 354	7 233 667

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

**Resultat från anslag, A R von Kraemers testamentsmedel och fastighetsförsäljning ingår inte. Se respektive verksamhetsgren för mer information.

FÖREDÖMLIGA KULTUR- OCH NATURMILJÖER

SFV arbetar för att bevara, utveckla och tillgängliggöra kultur- och naturmiljöer. Miljöerna ska bevaras och utvecklas för framtida generationer och arbetet ska bidra till de nationella miljökvalitetsmålen, kulturmiljömålen och till genomförandet av politiken för gestaltad livsmiljö genom hållbar gestaltning.

ANVÄNDNING AV UTÖKADE MEDEL PÅ ANSLAG 1:10

Återrapporteringskrav i regleringsbrev för 2024

Myndigheten ska redovisa hur de utökade medlen inom anslaget 1:10 Bidragsfastigheter har använts, framför allt hur ambitionsnivån för underhåll av fastigheter med särskilda kulturhistoriska värden har höjts.

SFV har fått en välkommen förstärkning av anslaget med sammanlagt 225 miljoner kronor mellan 2024 och 2026. Under 2024 har det ökade anslaget möjliggjort arbetet med höjda underhållsnivåer på våra bidragsfastigheter med särskilda kulturhistoriska värden generellt men även ett flertal projekt har påbörjats. Exempel på sådana är

- upprustning och lagning av murverk på Bohus fästning, Kungälv, Carlstens fästning, Marstrand och Nya Älvsborgs fästning, Göteborg
- ökad omfattning av pågående projekt på Kungliga Hovstallet som golvvård, invändig målning och byte eller ommålning av tak
- åtgärder i ett flertal av slottsmiljöerna inom den kungliga dispositionsrätten, till exempel Drottningholms slott, Ekerö kommun, Gripsholms slott, Mariefreds kommun och Strömsholms slott, Hallstahammars kommun
- insatser för underhåll av det Bernadotteska gravkoret i Riddarholmskyrkan samt förberedelser för nedtagning och renovering av tornspiran på kyrkan
- renovering av lotsplatshus samt fyrunderhåll på Rödkallen, Luleå kommun

- slutförande av renovering av kaj och hamn på Malören, Kalix kommun
- fasadputsning på kyrkan, Läckö slott
- fasadarbeten på Tylöns fyrplats i Hallands län
- utredning avseende möjligheterna att säkra delar av Kronobergs slottsruin, Växjö
- utveckling av öarna Koholmen, Utklippan, Drottningsskär och Västra Hästholmen inom Världsarvet Karlskrona
- framtagande av vårdprogram och åtgärder för ruinerna S:t Clemens och S:t Lars i Visby.

Arbetet fortsätter även 2025 då behovet av ökade underhållsinsatser är fortsatt hög.

FÖRVALTNING AV KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLA FASTIGHETER

Återrapporteringskrav i regleringsbrev för 2024

Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som har vidtagits 2024, samt vilka åtgärder den avser att vidta, för att uppnå den anvisade inriktningen för statens förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter (prop. 2016/17:116).

För att uppnå den anvisade inriktningen för statens förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter (prop. 2016/17:116) arbetar vi dels med att anpassa och avyttra beståndet, dels med att bevara de fastigheter som ska kvarstå i SFV:s ägo. Arbetet med att anpassa beståndet av bidragsfastigheter beskrivs under avsnitt Minska underskottet för bidragsfastigheter, och arbetet med avyttringar beskrivs under avsnitt Avyttringar. Inför en eventuell avyttring

av en kulturhistoriskt värdefull fastighet görs konsekvensbedömningar, och om det finns behov av nya kunskapsunderlag som beskriver historik och kulturhistoriska värden tas sådana fram.

Samverkan

SFV och Riksantikvarieämbetet (RAÄ) har under 2024 fortsatt arbete med samverkansmålet avseende energieffektivisering vars syfte är att ta fram ett metodstöd som kan användas vid tillståndsprövningar som rör statliga byggnadsminnen och energieffektiviserande åtgärder. Efter att ha avslutat pilotstudier pågår nu sammanställande av slutrapport.

Skydda statliga kulturfastigheter

Arbetet med att skydda statliga kulturfastigheter som statliga byggnadsminnen har fortsatt och RAÄ har efter samråd med SFV uppdaterat ett antal skyddsbestämmelser för statliga byggnadsminnen, däribland för Linköpings slott och Tumba bruk i Botkyrka kommun. Det är nu endast ett mindre antal statliga byggnadsminnen som saknar ett så kallat vårdprogram. Under 2024 har vårdprogram tagits fram och beslutats för Kungliga Hovstallet i Stockholm och Visingsborgs kungsgård på Visingsö avseende markområde med mullbärsträd.

Kulturfastigheter kräver särskild kompetens och omsorg i förvaltningen. Arbetet med att möjliggöra att gamla byggnadstekniker och metoder tillämpas på ett kvalitetssäkrat sätt i samband med underhållsarbete och i projekt har under året fortsatt. Utbildningsinsatser av den egna personalen har genomförts till exempel i traditionella målnings-tekniker- och material och genom ett seminarium i tegel.

Kunskapen inom det gröna kulturarvet har stärkts hos förvaltningens personal genom utbildning i praktisk trädvård. Det pågår även ett internt utvecklingsprojekt som utforskar hur historiska kartunderlag som digitaliseras kan användas för att analysera och tydliggöra de processer som driver förändringar i kulturhistoriskt värdefulla landskap.

Världsarven

SFV förvaltar fastigheter i delar av världsarven Birka och Hovgården, Drottningholms slottsområde, Falun och Kopparbergslagen, Hansastaden Visby,

Höga Kusten, Laponia, Södra Ölands odlingslandskap samt Örlogsstaden Karlskrona. En ny världsarvs-/förvaltningsplan för Birka och Hovgården är framtagen och beslutad år 2024.

NATURMILJÖER

SFV förvaltar 6 770 000 hektar markområden av skiftande karaktär, från slottsparker till fjällmiljöer, se tabell 28. SFV har, genom förvaltning av stora arealer mark, förutsättningar att bidra till Agenda 2030 och nationella miljökvalitetsmål inklusive klimatarbetet och arbetet med EU:s naturrestaureringslag. Diskussioner har under 2024 inletts med Naturvårdsverket om att vissa områden inom vårt markinnehav ska utgöra pilotområden för en förnyad, mer nedbruten, version av nationella marktäckedata.

Mycket fokus har under året legat på slutförande av de analyser som legat till grund för SFV:s hemställan till regeringen om skydd av cirka 203 000 hektar mark ovan odlingsgränsen. Se avsnitt Bevarande av skogsfastigheternas värden.

Tabell 28. Fördelning av markinnehav (hektar)*

Exploaterad mark	11 000 ha
Hav	77 000 ha
Sjöar och vattendrag	551 000 ha
Skogsmarker	1 599 000 ha
Öppen våtmark	723 000 ha
Öppen mark	3 760 000 ha
Övrigt	49 000 ha

* 2023 var första året som nedbrytning gjorts av marktäckedata. Det finns felkällor i underlaget som vi ska arbeta vidare med under kommande år.

SFV:s arbete med naturmiljöer bidrar till Agenda 2030, främst mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald: ”Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstöringen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.” Det bidrar även till de nationella miljökvalitetsmålen Levande skogar, Storslagen fjällmiljö, Myllrande våtmarker, Ett rikt växt- och djurliv samt Ingen övergödning.

VÅTMARKER

Myllrande våtmarker

Som en del i att uppnå målet om att verka för de nationella miljökvalitetsmålen arbetar SFV med att anlägga och restaurera våtmarker. Riksdagens definition av miljömålet Myllrande våtmarker är "Våtmarkernas ekologiska och vattenhushållande funktion i landskapet ska bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden".

SFV har under året även haft ett regeringsuppdrag att anlägga och restaurera våtmarker: "Myndigheten ska, i den utsträckning som det är förenligt med dess grunduppdrag, anlägga och restaurera våtmarker i syfte att bidra till minskade växthusgasutsläpp, biologisk mångfald, minskad övergödning och förbättrad vattenbalansering. Uppdraget finansieras av medel från anslaget 1:3 Åtgärder för värdefull natur inom utgiftsområdet 20 Allmän miljö- och naturvård, anslagspost 2 Kostnader för skötsel av skyddade områden, artbevarande, friluftsliv m.m."

Under 2024 har SFV fått drygt 4,5 miljoner kronor att disponera från det anslaget. I december 2024 har en lägesrapport över uppdraget lämnats till Regeringskansliet. I denna lyfts bland annat de risker som identifierats genom att länsstyrelserna i sin tillståndsprövning arbetar olika.

Under det senaste seklet har en stor andel av Sveriges totala ursprungliga våtmarksareal försvunnit. Utdikade och skadade våtmarker innebär förluster kopplade till biologisk mångfald, och de har nedsatt förmåga att leverera ekosystemtjänster som till exempel vattenrening och flödesutjämning. De läcker även koldioxid i en omfattning som motsvarar de årliga utsläppen från Sveriges personbilstrafik. Det senare gäller framför allt utdikade torvmarker.

Under 2024 har SFV fortsatt arbeta efter det program för återvätning med fokus på åren 2024–2026 som beslutades i december 2023. Inom ramen för programmet har hela SFV:s fastighetsbestånd analyserats och potentiella våtmarker har pekats ut. Totalt 115 områden är föremål för fortsatt planering men det är osäkert när i tid som de kan genomföras.

Under 2024 har en ansökan om tillstånd för anläggning av en större våtmark vid Borgåsund intill Strömsholms kungsladugård, i Hallstahammars kommun, lämnats in. Om ansökan beviljas kommer arbetet kunna påbörjas 2025–2026. Vid Edeby gård på Lovö i Ekerö kommun har en våtmark anlagts vid

Kantonflodens utlopp med syfte att dels fånga upp kväve och fosfor, dels gynna det lokala växt- och djurlivet. Även en liknande fosfordamm med samma syfte har anlagts på Strömsholm.

På Tullgarn i Södertälje kommun och på Bogesund i Vaxholms kommun har sju våtmarker restaurerats och två har förbättrats med syfte att minska klimatgasutsläppen och gynna den biologiska mångfalden. Dessa nio insatser omfattar totalt 31 hektar. En insats har utförts för att gynna den hotade strandpaddan på Karingön, Orust kommun, i samverkan med kommunen, Länsstyrelsen i Västra Götalands län och samfälligheten på ön.

Etapp tre av restaureringen av rikkärret Stor-Jenmyran i Låitavare, Dorotea kommun, genomfördes i samarbete med Länsstyrelsen i Västerbottens län. Ytterligare fyra områden kring Saxåmon och Låitavare kommer att åtgärdas under vintern 2024/2025 i samarbete med länsstyrelsen. Syftet med dessa restaureringar är att genom igenläggning av diken samt nedtagning av växtlighet minska växtgasutsläppen och gynna den biologiska mångfalden.

Under 2024 har 12 åtgärder på totalt 32 hektar utförts i egen regi samt en åtgärd i samverkan med annan aktör på totalt 36 hektar. Detta har resulterat i att SFV sammanlagt under 2024 genomfört 13 åtgärder på en yta motsvarande 68 hektar. Särredovisning görs då det är väldigt olika arbetsinsatser på kategorierna i egen regi och i samverkan med annan aktör.

Tabell 29. Antal hektar våtmarker i egen regi samt i samverkan med annan aktör

2024		2023		2022	
I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan
32 ha	36 ha	1 ha	*	0	10,7 ha

* Uppgift för samverkan med annan aktör saknas för år 2023.

Tabell 30. Antal våtmark i egen regi samt i samverkan med annan aktör

2024		2023		2022	
I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan
12	1	1	*	0	3

* Uppgift för samverkan med annan aktör saknas för år 2023.



Silesia i närbild. Foto: Melker Dahlstrand

EKOSYSTEM, BIOLOGISK MÅNGFALD OCH
NATURVÅRDANDE ÅTGÄRDER

SFV har som ambition att kultur- och naturmiljöer bevaras och utvecklas på ett förebildligt sätt som bidrar till nationella mål, inklusive att bidra till bevarande av biologisk mångfald genom naturvårdande åtgärder i skog och mark.

Levande skogar

Riksdagens definition av målet Levande skogar: "Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas, samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas." Som en del i kvalitets-säkringen av skogliga register, utförde vi förnyade naturvärdesinventeringar i Jämtland, Västerbotten och Norrbottens län om 675 hektar. Som ett resultat av årets inventeringar avsatte vi under 2024 frivilligt ytterligare 402 hektar skog med höga naturvärden för naturvård.

Under året utförde vi naturvårdande skötsel på 183 hektar där vårt mål för året var 145 hektar. Inom ramen för naturvårdande skötsel genomförde vi även naturvårdsbränningar på 15 hektar.

Tabell 31. Areal naturvårdande skötsel (hektar)

2024	2023	2022
183 ha	68 ha	168 ha

Varje år upprättar SFV ett så kallat grönt bokslut för de skogsskötsel- och naturvårdsåtgärder vi genomfört under året. I detta genomförs stickprov på ett stort antal kvalitetsparametrar avseende

hänsyn och produktion. Resultatet ger oss vägledning för hur bra vi lyckats med våra åtgärder och om vi behöver förbättra vårt arbete inom något speciellt område. Hög kvalitet i arbetet med hänsyn och produktion ökar sannolikheten för en god värdetillväxt och en god naturhänsyn på våra marker.

Tabell 32. Uppföljning av hänsyn och kvalitet vid skogsbruksåtgärder

Åtgärd	Antal objekt	Antal godkända	Andel godkända
Markberedning	9	9	100 %
Plantering	2	2	100 %
Röjning	8	5	100 %
Gallring	7	3	43 %
Föryngrings-avverkning	8	8	100 %

Drygt hälften av objekten som kontrollerades avseende gallring var inte godkända. Detta berodde på kvalitetsbrister i utförandet där gallring utförts med ett för stort uttag av träd men även objekt med ett för litet uttag där delar var ogallrade. Även skador på kvarvarande träd som orsakats av gallringsmaskinen fanns inom något objekt som inte blev godkänt. Vidare fanns även ett icke godkänt gallringsobjekt där brister i hänsyn registrerats. I detta objekt hade skördaren kört över en bäck helt i onödan. Samtliga objekt som kontrollerades i övriga åtgärder blev godkända med 100 procent.

Ingen övergödning

Riksdagens definition av målet Ingen övergödning: "Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller

möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten.”

Växtnäringsläckage från jord- och skogsbruk bidrar till övergödning av sjöar och hav, och SFV har sedan flera år arbetat för att minska detta.

Tillsammans med växtnäringsrådgivare har de arrendatorer som anmält intresse medverkat i projektet Växtnäringsläckage på kungsgårdar.

Vi följer upp arbetet med att minska växtnäringsläckage från våra jordbruksegendomar genom att följa andel av jordbruksegendomarna med genomförda åtgärder för att minska växtnäringsläckage. SFV går tillsammans med arrendatorer igenom möjliga åtgärder anpassade för gården och utför om möjligt minst en av dessa. Vi har tidigare angett att målet är att andelen jordbruksegendomar med genomförda åtgärder för att minska växtnäringsläckage ska uppgå till minst 27 procent för åren 2024, 25 procent 2023 och minst 25 procent för 2022.

Under 2024 låg utfallet av antal genomförda åtgärder på 29 procent, vilket är en höjning mot 2023 då vi hade 27 procent.

Tabell 33. Andel av jordbruksegendomarna med genomförda åtgärder för att minska växtnäringsläckage

2024	2023	2022
29 %	27 %	22 %



Hönor Landsberga gård. Foto: SFV/ Emma Österberg

Ett rikt växt- och djurliv

Riksdagens definition av målet Ett rikt växt- och djurliv: ”Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.”

Inom vår markförvaltning arbetade vi under 2024 med åtgärder för växt- och djurlivet. Betesmarker hyser generellt höga biologiska värden, vilket kopplar till ett rikt växt- och djurliv. Under 2024 har vi åtgärdat färister på Ekornavallen i Falköpings kommun för att genom bete gynna den biologiska mångfalden samt att fornlämningarna ska vara synliga för besökare. Marker med de högsta värdena kallas ”betesmark med särskilda värden” och vi följer hur stor andel av våra utarrenderade betesmarker som har sådana värden. Ambitionen var att indikatorn skulle ligga på minst 60 procent, något vi lyckades med även under 2024.

Tabell 34. Andel utarrenderad betesmark med särskilda värden

2024	2023	2022
62 %	63 %	61 %

Inventering och sanering av markföroreningar

Vi har under 2024 arbetat vidare med kartläggning och kunskapsuppbyggnad kring förorenade områden. Under året har vi genomfört fem inventeringar av förorenade områden, så kallade MIFO 1 inom Stockholmsområdet. Ett av objekten erhöll en riskklassning. För övriga objekt var framtagna information alltför knapphändig för att en riskklass skulle kunna sättas. Vi har också uppdaterat vår GIS-baserade databas över förorenade områden genom att jämföra vår databas med tillgänglig offentlig information. SFV har också genomfört ett omfattande undersökningsarbete genom miljöinventeringar av byggnader och mark på ett förorenat område i Karlskrona kommun samt åtgärdat föroreningar i mark i samband med ett flertal bygg- och underhållsprojekt.

Tabell 35. Antal inventerade förorenade markområden som gått till åtgärd eller fått ny bedömning

2024	2023	2022
1	7	6

HÅLLBARA GESTALTADE LIVSMILJÖER

Återrapporteringskrav i regleringsbrev för 2024

Myndigheten ska redogöra för hur den har verkat förebildligt för hållbara gestaltade livsmiljöer och bidragit till det nationella målet för arkitektur, form och design (prop. 2017/18:110, bet. 2017/18:CKrU1, rskr. 2017/18:316).

Vägledningar för hållbara gestaltade livsmiljöer i SFV:s regi

SFV har under 2024 tagit fram en vägledning för hållbar gestaltning i kulturmiljö, vilken syftar till att klargöra SFV:s mål och förhållningssätt avseende gestaltning i kulturmiljöer. Den beskriver ett arbetssätt som säkerställer att åtgärder för till exempel god fysisk tillgänglighet, ett ökat brandskydd eller anpassningar för en ny verksamhet utförs på ett varmsamt, kreativt och långsiktigt hållbart sätt.

En del av utrikesfastigheterna som uppförts under 1900-talet har stora arkitektoniska och estetiska värden, som bör värnas för framtiden. Den svenska ambassaden i Riyadh, Saudiarabien, ritad av arkitekten Carl Nyrén, är den första utrikesfastigheten som har fått historiska och arkitektoniska värden sammanfattade i ett eget dokument till förvaltningens vägledning och stöd, kallat Arkitekturvärden Riyadh.

Arbetet med det så kallade enprocentsmålet för byggnadsanknuten konst har fortsatt. Tillsammans med Statens konstråd har två interiöra projekt fullföljts i Amiralitetshusets annex i Stockholm, och ambassaden i Peking, Kina. Tre exteriöra projekt är just nu pågående och ett interiört.



Svenska ambassaden i Peking. Foto Åke E:son Lindman

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

SFV arbetar för att minska klimatavtrycket i fastighetsförvaltning, byggprojekt, jord- och skogsbruk genom egna initiativ och i samverkan med hyresgäster, leverantörer och andra intressenter. Målsättningen är att SFV minskar klimatavtrycket i en takt som krävs för att inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären 2040.

SFV:s klimatarbete bidrar till Agenda 2030, mål 13 Bekämpa klimatförändringarna och mål 7 Hållbar energi för alla, och verkar även för det nationella miljökvalitetsmålet Begränsad klimatpåverkan. Riksdagens definition av Begränsad klimatpåverkan: "Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

MINSKA ENERGIANVÄNDNINGEN I BYGGNADER

Pågående uppdrag

Myndigheten har även i uppdrag att vidta åtgärder för att minska energianvändningen i de byggnader som myndigheten förvaltar (I2019/03309). Myndigheten ska årligen, i samband med inlämnandet av årsredovisningen, till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) redovisa vilka åtgärder som har vidtagits.

Redovisning av uppdraget om minskad energianvändning till 2030.

Förutom uppdraget i regleringsbrevet för 2020, fick SFV i maj 2014 ett uppdrag att, till och med 31 december 2020, minska energianvändningen för den specifika energin med sammanlagt 9,6 GWh (normalårskorrigerat) i de byggnader som SFV förvaltar.

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

Under året har detaljerade energikartläggningar gjorts av utvalda högförbrukare. Ändringar i verksamheters krav påverkar energianvändningen, exempelvis högre luftomsättning.

Lokala uppvärmningslösningar där livstiden för anläggningarna börjar gå mot sitt slut har setts över och utredningar har utförts på ett antal objekt där inriktningen är att byta ut pellets pannor mot mer energieffektiva lösningar.

Uppdraget uppnås om SFV totalt sett sänker energianvändningen i genomsnitt med 2 procent per år från och med 2023 och framåt.

Under 2024 ökade den specifika energianvändningen med cirka 1,6 procent mot 2023. Målet att minska specifik energianvändning till år 2030 bedöms dock kunna uppnås.

Tabell 36. Förändring specifik energianvändning per år

2024	2023	2022
+ 1,6 %	- 4 %	- 3 %

Ökningen av specifik energianvändning, i absoluta tal, har sin förklaring i att större objekt återigen är i drift och ingår i statistiken. För vissa objekt är det även verksamhetsförändringar med högre beläggning i byggnaderna vilket har lett till ökade drifttider med ökad energiförbrukning som följd. Specifik energianvändning per kvadratmeter uppgår till 106 kWh/m² (Atemp) vilket är på samma nivå som 2023.

Värden i tabell 37 och 38 är, till skillnad från värden i tabell 15, utan viktningsskallorer.

Tabell 37. Energianvändning - specifik energi

Specifik energi- användning			2024	2023	2022	2013
Total		GWh	127	125	129	141
Per energibärare:	Uppvärmning och varmvatten	GWh	95	94	95	104
	Komfortkyla	GWh	8	8	9	8
	Fastighetsel	GWh	23	23	25	29
	Energianvänd- ning per m ²	kWh/m ² (A-temp)	106	106	109	115
	Tempererad area	kkv (A-temp)	1 194	1 173	1 189	1 219

SFV ändrade redovisningsprincip 2020, och redovisar sedan dess energianvändningen enbart för inrikes fastigheter, exklusive beståndet av bidragsfastigheter. Tidigare ingick även energianvändningen för utrikesfastigheter och bidragsfastigheter. Energi-användningen redovisas också uppdelad per energi-bärare.

Totalt köpt energi var 215 GWh, samma nivå som under 2023.

Tabell 38. Totalt köpt energi

Totalt köpt energi			2024	2023	2022
Energi-användning	GWh	Inrikes	196	195	198
		Utrikes	19	19	20
		Totalt	215	215	218
Energi-användning per m²	kWh/m² (A-temp)	Inrikes	130	132	132
		Utrikes	155	154	157
		Totalt	132	133	134

Energianvändning i byggprojekt

För att följa upp energianvändningen i ombyggnads-byggprojekt används energikriterierna för Miljö-byggnad.

SFV:s ambition är att uppnå betyg silver vilket motsvarar energiklass E och ett primärenergital på 94,5 kWh/m2 Atemp (plus eventuellt tillägg för höga ventilationsflöden) avseende lokaler.

Resultatet visas under stycket Miljöcertifiering av större byggprojekt.

SOLCELLER

Sammantaget har solceller i SFV:s bestånd produ-cerat 2,3 GWh vilket är en ökning med 44 procent jämfört med 2023. Av årets produktion kommer 30 procent från utrikes solceller.

Solceller inrikes

I Sverige uppfördes och utvecklades solcellsanlägg-ningar på Etnografiska museet och Stockholms slott båda i Stockholm samt markanläggning vid Hovdala slott vid Hässleholm.

Solceller utrikes

I många andra länder finns goda solförhållanden och därför gynnsammare lägen för solceller än i Sverige. På SFV:s övriga fastigheter, som inte är bidragsfastigheter, finns därför solcellsanläggningar huvudsakligen på ambassadanläggningar i utlandet (på 21 av 56 orter). Under året slutfördes solcell-sinstallationer på ambassaden i Polens huvudstad Warszawa, på ambassaden i Italiens huvudstad Rom och på House of Sweden i Washington.

Tabell 39. Solceller, producerad el, (GWh)

	2024	2023	2022
Inrikes	1,6	1,0	0,9
Utrikes	0,7	0,6	0,5
Totalt	2,3	1,6	1,4

Markbaserade solcellsanläggningar

En analys av SFV:s markinnehav har gjorts med syfte att finna lämpliga platser där det skulle vara möjligt att etablera markbaserade solcellsanlägg-ningar. Analysen har gjorts med stöd av GIS och tagit hänsyn till begränsande faktorer som närhet till infrastruktur, bebyggda områden, enstaka bygg-nader, skyddade områden med mera.

Tyvärr har resultatet av analysen visat att det på SFV:s marker i södra och mellersta Sverige endast finns begränsade möjligheter att etablera mer om-fattande markbaserade solcellsanläggningar utan att ta aktiv jordbruksmark i användning vilket av inte minst livsmedelsförsörjningsskäl har utesluts. I norra Sverige är majoriteten av de marker som SFV förvaltar belägna väster om odlingsgränsen där klimatologiska och tekniska begränsningar i praktiken omöjliggör mer omfattande markbaserade anläggningar.

Under 2024 beslutades att två utvalda områden i Rosersberg i Sigtuna kommun samt vid Huseby bruk i Alvesta kommun ska utredas vidare under 2025.

CIRKULARITET

SFV gör återbruksinventeringar inför projektering i byggprojekt över 20 miljoner kronor. Under 2024 har återbruksinventeringar färdigställts i två projekt och arbete pågår i flertalet projekt. Inventeringarna visar på möjlighet att återbruka såväl byggprodukter som installationer. I projekt på Harpsund har dörrar, armaturer, fast och lös inredning återbrukats. Vid ombyggnad av Amiralitetshuset, på Skeppsholmen i Stockholm, har exempelvis glaspartier återbrukats.

SFV har tagit fram en rutin för klimatberäkning och klimatförbättring i byggprojekt med budget som överstiger 20 miljoner kronor. Klimatberäkning av projekt ger möjlighet att mäta och välja åtgärder med låg klimatpåverkan. Under 2024 har klimatberäkning slutförts på delar med hög klimatpåverkan inför ombyggnad av Amiralitetshuset. Utifrån detta har sedan klimatförbättrande åtgärder gjorts, bland annat avseende energieffektivisering och återbruk.



Amiralitetshuset i Stockholm. Foto: SFV/Claes Olsson

MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVRK

För att fullgöra vårt uppdrag och nå målen har vi gemensamma arbetssätt med utgångspunkt i den statliga värdegrunden och en förmåga att möta förändringar i omvärlden.

GOD FÖRVALTNINGSKULTUR

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

Arbetet med den statliga värdegrunden och god förvaltningskultur är etablerat på myndigheten och upprätthålls genom bland annat utbildningar, kommunikation och seminarier. Under året har det även varit fortsatt fokus på utvecklingen av myndighetens informationsförvaltning.

Genom ett systematiskt arbete mot oegentligheter kan SFV ständigt förbättra sin verksamhet för att förbygga, upptäcka och hantera avvikelser på ett skyndsamt och korrekt sätt. SFV blev år 2024 den första myndighet i Sverige som är certifierad enligt ledningssystemet mot mutor (ISO 37001).

INFORMATIONSSÄKERHET

Återrapportering:

Myndigheten ska på en övergripande nivå redogöra för hur den har arbetat för att förvalta och utveckla sin informationssäkerhet, och för hur den planerar att möta framtida behov.

SFV arbetar kontinuerligt med att förvalta och utveckla informationssäkerhetsarbetet på myndigheten. Under året har fokus legat på att revidera och förtydliga styrande dokument, informera och utbilda verksamheten, bland annat inom informationsklassificering och säker hantering vid diarieföring. Myndigheten har gjort en utvärdering av det egna säkerhetsarbetet genom Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps verktyg Cybersäkerhetskollen och planerat in ytterligare aktiviteter under nästa år för att höja förmågorna inom informations- säkerhetsområdet.

Arbete med att förtydliga säkerhetskrav och tillämpning av dessa genom rätt administrativa och tekniska skyddsåtgärder fortgår. It-säkerhetsåtgärder har vidtagits under året utifrån genomförda riskanalyser inom informationssäkerhets- och it-säkerhetsområdet.

ARBETE MED STRATEGISKA INKÖP

SFV har under 2024 påbörjat ett omfattande utvecklingsarbete inom inköpsområdet.

Framtagning av en leverantörsuppföljningsprocess pågår och kommer successivt att implementeras under 2025.

Arbetet med kategoristyrning syftar till att utveckla och tydliggöra styrningen av inköpsverksamheten tillsammans med verksamheten för att få en mer effektiv inköpsprocess.

SFV:s arbete med hållbara leveranskedjor handlar om att utveckla kravställande, dialog och uppföljning utifrån risk, både i förebyggande och kontroll- erande syfte.



Medarbetare hos SFV. Foto: Ida Borg

MEDARBETARE OCH KOMPETENSFÖRSÖRJNING

Kompetensförsörjning

Arbetet med kompetensförsörjning för myndighetens uppdrag utgår från Kompetensförsörjningsstrategi för Statens fastighetsverk 2021–2030 som tar sin utgångspunkt i verksamhetsstrategin. Kompetensförsörjningsstrategin identifierar SFV:s kompetensbehov och slår fast principer för användande av egen personal respektive konsulter. Arbetet med en framåtblickande kompetensförsörjning har fortgått.

SFV verkar i en föränderlig omvärld och står inför förändrade arbetssätt. Under 2024 har ett strukturerat arbete med kultur, medarbetarskap och ledarskap påbörjats i syfte att stärka samarbetet i hela organisationen och skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta verksamhetsmål.

SFV har ett systematiskt arbetsmiljöarbete med en nollvision mot arbetsplatsolyckor och myndighetens arbetsmiljöledningssystem är certifierat enligt ISO 45001. Under 2024 har ett arbete påbörjats för att vidareutveckla dialogerna inom arbetsmiljöområdet.

SFV har kunnat rekrytera hög kompetens inom byggprojektering, fastighetsförvaltning och många specialistområden. Det fanns utmaningar inom vissa områden, exempelvis it och säkerhet, där det är en hård konkurrens på arbetsmarknaden. Även drifttekniker och tekniska förvaltare är roller där konkurrensen har fluktuerat på arbetsmarknaden vilket periodvis medfört svårigheter i rekrytering.

Medarbetarundersökning genom temperaturmätning

SFV arbetar med kortare temperaturmätningar. Under 2024 genomfördes två mätningar. Medarbetarna angav ett värde mellan ett och fem där fem är högst, bland annat på påståendet "Jag är stolt över att jobba på Statens fastighetsverk". Genomsnittsvärdet på svaren på frågan utgör en indikator och målsättningen var att genomsnittsvärdet för SFV som helhet skulle ligga över 4,2. Detta uppnåddes vid samtliga mättillfällen med utfallet 4,3.

ANTALET ANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING

Medelantalet anställda 2022–2024

Medelantalet anställda ökade med 22 personer jämfört med föregående år. En del i detta är den fortsatta utbyggnaden av it-verksamheten.

Tabell 40. Medelantal anställda

2024					2023					2022				
	1 jan	31 dec	Antal i genomsnitt		Andel %		Antal i genomsnitt		Andel %		Antal i genomsnitt		Andel %	
Kvinnor	261	268	265		48		258		49		251		49	
Män	271	299	285		52		270		51		265		51	
Totalt	532	567	550		100		528		100		516		100	

Personalomsättning 2022–2024

SFV:s personalomsättning har en något stigande tendens under perioden 2022–2024, vilket bedöms ligga inom normal variation. Nivån är något högre än staten i övrigt.

Tabell 41. Personalomsättning

	2024	2023	2022
Personalomsättning	12,9 %	12,5 %	12,0 %

Andelen nyanställda som väljer att stanna kvar i organisationen ger oss en uppfattning om nya medarbetare trivs, och i förlängningen om SFV uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. Måttet visar på en hög och jämn andel medarbetare som stannar kvar.

Tabell 42. Andel nyanställda som stannar kvar

2024	2023	2022
96,1 %	94,7 %*	93,5 %*

*Måttet och jämförelsesiffrorna har justerats 2024. Tidigare mättes andelen nyanställda som stannade i tre år. Från och med 2024 mäts antalet nyanställda som stannar i ett år.

Sjukfrånvaro

År 2024 var den totala sjukfrånvaron i princip oförändrad jämfört med 2023. Andelen långtidsjukfrånvaro var högre än 2023. Det strukturerade arbetet med arbetslivsinriktad rehabilitering fortgick under 2024. Sjukfrånvaron i de olika åldersspannen speglar samhället i övrigt. Sjukfrånvaron bedöms vara inom normalspannet.

Tabell 43. Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro	%	2024	%	2023	%	2022
		Minst 60 dagar		Minst 60 dagar		Minst 60 dagar
Alla anställningar	3,1	55,2	3,0	48,8	3,6	48,8
Alla män	2,3		2,1		2,4	
Alla kvinnor	4,1		4,0		4,9	
Alla yngre än 30 år	0,6		1,0		3,9	
Alla 30–49 år	3,7		2,9		3,8	
Alla 50 år och äldre	2,8		3,2		3,4	

Antal sysselsatta – egen personal och externa resurser

Under 2024 sysselsatte SFV cirka 5 960 (5 500*) personer. Omräknat motsvarade det cirka 1 530 (1 440*) heltidstjänster. Av antalet heltidstjänster utgjorde SFV:s egen personal cirka 34 (35) procent, men endast cirka 9 (10) procent av det totala antalet sysselsatta. Den största andelen externa resurser arbetade med vår byggprojektverksamhet, inom våra entreprenader, eller som tekniska konsulter i våra byggprojekt. Nedanstående tabell visar en uppskattning av totalt antal sysselsatta, vilket inkluderar både egen personal och externa resurser.

Tabell 44. Antal sysselsatta och motsvarande antal heltidstjänster 2024*

(Allt avrundat till tiotal)						
	2024		2023		2022	
Antal sysselsatta	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta
Egen personal	520	550	500	530	490	530
Inhyrd personal	10	10	10	10	10	10
Administrativa konsulter tillfälligt	50	50	30	30	20	20
Extern driftspersonal	220	220	230*	230*	200	200
Tekniska konsulter, byggprojekt	140	990	140	1 000	110*	740
I entreprenader	590	4 140	530	3 700	490	3 420
Total	1 530	5 960	1 440*	5 500*	1 320	4 920

*Justerat på grund av avrundningsfel

Praktik för nyanlända och personer med funktionsnedsättning

Pågående uppdrag i regleringsbrev för 2024
Myndigheten har i uppdrag att fortsatt ta emot nyanlända arbetssökande (Fi2020/04960) och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga för praktik (A2020/02583) 2021–2023. Uppdragen ska senast den 15 februari 2024 redovisas till Statskontoret.

Uppdraget att ta emot praktikanter avslutades vid årsskiftet 2023. Under 2024 har slutrapportering gjort till Statskontoret.

ANSEENDE

Anseende index

SFV:s anseende mäts årligen i Verians (tidigare Kantar Publics) anseendemätning för myndigheter. SFV når index 27 i 2024 års undersökning, vilket är en minskning med en poäng jämfört med 2023. Förändringen ligger inom felmarginalen. Genomsnittet för myndigheter 2024 var 42.

Nyhetsmedier är fortsatt den dominerade kontaktytan med SFV. Under året har det varit mycket skrivelser kring kulturinstitutionernas hyror och under perioden har SFV också figurerat i negativa ordalag i debatten om operabyggnaden. Trots detta är den upplevda mediebildens något mer positiv jämfört med 2023.

Tabell 45. SFV:s anseendeindex (Kantar Public)

2024	2023	2022
27	28	34

SFV i svenska medier

SFV tittar årligen på hur vi framställs i svenska medier. Antalet artiklar och inlägg som berörde myndigheten var 1 262. Av dessa var 44 positiva, 1 102 neutrala och 116 negativa.

Webbplatsen sfv.se

Under året har vi lanserat playtjänsten Sevärt som syftar till att tillgängliggöra vårt gemensamma kulturarv genom film och podd. Antalet besök på sfv.se har ökat med 88 procent och unika sidvisningar med 118 procent.

Sociala kanaler

Under 2024 vidareutvecklade vi innehållet i våra sociala kanaler Instagram, Facebook och LinkedIn. Vi skapade nya format och omarbetade äldre koncept. Kommunikationen utformades efter vad som gav bäst spridning i respektive kanal. Våra största satsningar var playtjänsten Sevärt, Hälsningar Sverige! – en besöksmålskampanj i filmformat samt arkitekturprogrammet Portal.

Då analysföretaget Smampion mäter myndigheters resultat i sociala kanaler ligger SFV ofta i topp. Allra bäst gick det på Instagram, där vi i jämförelse med 41 myndigheter fick bäst resultat under årets samtliga 12 månader. Sammantaget ökade antalet följare i SFV:s sociala kanaler, inklusive betalande prenumeranter på vår tidning Kulturvärden, med 33 procent – från 97 000 till drygt 126 000.

För SFV:s sociala kanaler mäter vi även engagemang, det vill säga antalet personer som gillat eller kommenterat våra inlägg. I år blev resultatet 740 247 interaktioner, vilket är drygt 11 procent fler än 2023.

Playtjänsten Sevärt, som lanserades i april, hade 12 150 startade spelningar. 42 procent av dessa hade slutförts.

Tabell 46. Antal följare på Instagram, Facebook, LinkedIn, Youtube samt betalande prenumeranter på Kulturvärden

	2024	2023	2022
Antalet följare	126 570	97 325	81 486

Tabell 47. Antal interaktioner (gilla eller kommentera) på Instagram, Facebook, LinkedIn, Youtube

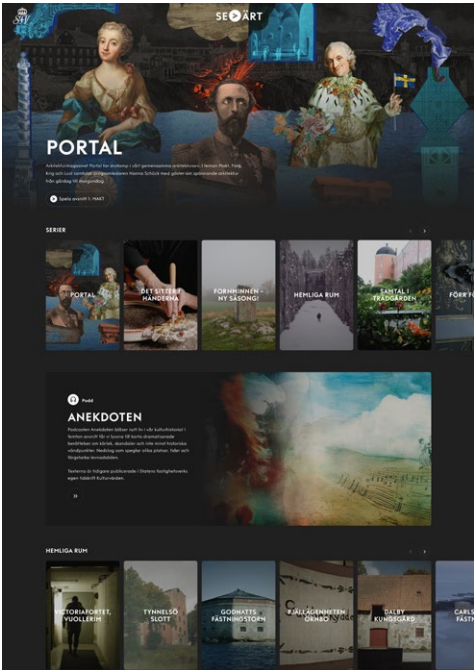
	2024	2023	2022
Interaktioner	740 247	667 492	560 358

SFV:s tidning Kulturvärden

I Kulturvärden, som utkom med fyra nummer 2024, skriver vi om besöksmål, prioriterade projekt och om våra natur- och kulturmiljöer. Den distribuerade upplagan var cirka 14 300 exemplar. Kulturvärdens intressenter är hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners och en kulturintresserad allmänhet. Samtliga nummer av tidningen finns att läsa på sfv.se.

Evenemang

Under året arrangerade SFV två externa evenemang: lansering av Sevärt under Kulturnatt Stockholm samt Plats för kärlek på Utö hus i Mälaren, där vi lät fyra brudpar vigas i den gamla borgen.



Kulturvärden nummer 3, playtjänsten Sevärt på sfv.se, Plats för kärlek

ÖVRIG ÅTERRAPPORTERING

RESULTAT PER VERKSAMHETSGREN

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev för 2024

Myndighetens redovisning ska basera sig på verksamhetsgrenarna marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark.

Ett syfte med årsredovisningen är att ge regeringen möjlighet att göra en rättvisande jämförelse mellan SFV och andra fastighetsförvaltande myndigheter. Därför avviker uppställningsformen vad gäller resultaträkning och finansieringsanalys från vad som anges i förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV har i noter till resultaträkningen kompletterat med information om de avvikelser som finns i förhållande till förordningen.

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

Overheadkostnader fördelas per verksamhetsgren med drift som fördelningsnyckel, se vidare avsnitt Verksamhetsgren övrigt (Overhead). Finansiella kostnader fördelas inte per verksamhetsgren. Donationsfastigheter redovisas separat.

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev för 2024

Myndighetens resultaträkning och finansieringsanalys ska utformas på ett sätt som möjliggör jämförelser med andra fastighetsförvaltande myndigheter och statliga fastighetsförvaltande aktiebolag.

Myndigheten ska redovisa:

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

Redovisningen ska innehålla motsvarande uppgifter för de två föregående budgetåren. Väsentliga avvikelser ska kommenteras.

I redovisningen ska anges vilken typ av kostnader som ingår i drift, underhåll respektive administration. Overheadkostnader ska ingå i redovisningen för varje verksamhetsgren.

VERKSAMHETSGREN MARKNADSHYRESFASTIGHETER

Verksamhetsgrenen innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor.

Marknadshyresfastigheter Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	2 679 861	2 531 250	2 371 446
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	150 788	269 484	204 721
Summa verksamhetens intäkter	2 830 649	2 800 734	2 576 167
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-467 981	-459 553	-429 703
Underhållskostnader	-285 293	-270 332	-250 399
Övriga verksamhetskostnader	-365 441	-508 719	-584 391
Summa verksamhetens kostnader	-1 118 715	-1 238 605	-1 264 493
Andel förvaltningsoverhead	-87 230	-90 877	-87 099
Verksamhetens driftnetto	1 624 704	1 471 252	1 224 575
Avskrivningar	-586 275	-534 973	-514 636
Resultat efter avskrivningar	1 038 429	936 278	709 939
Andel central overhead	-216 248	-186 304	-163 611
Resultat efter avskrivningar och overhead	822 180	749 974	546 328
Fastigheternas bokförda värde IB	14 127 970	12 730 735	12 746 896
Fastigheternas bokförda värde UB	14 210 986	14 127 970	12 730 735
Pågående byggprojekt IB	1 073 554	2 567 192	2 412 710
Pågående byggprojekt UB	1 425 383	1 073 554	2 567 192
Uthyrbar area m ²	1 172 941	1 145 519	1 170 930
Lokal administrationskostnad	-196 007	-159 609	-144 129
Overheadkostnad	-303 478	-277 181	-250 710
Hysesintäkt kr/m ²	2 285	2 210	2 025
Driftkostnad kr/m ²	-399	-401	-367
Underhållskostnad kr/m ²	-243	-236	-214
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-167	-139	-123
Overheadkostnad kr/m ²	-259	-242	-214
Driftnetto kr/m ²	1 385	1 248	1 046
Direktavkastning	11 %	10 %	10 %
Ytvakans m ²	43 913	45 317	43 395
Ytvakansgrad	3,9 %	4,1 %	3,9 %
Andel uthyrd area	96,1 %	95,9 %	96,1 %
Ekonomisk vakans	48 692	46 505	42 733
Ekonomisk vakansgrad	1,9 %	1,9 %	1,9 %

Driftnettot för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter uppgick till 1 625 (1 471) miljoner kronor.

Hyresintäkter uppgick till 2 680 (2 531) miljoner kronor. Den enskilt största ökningen kommer av nya avtal i regeringskvarteren. Det högre utfallet förklaras även av indexuppräkning, omförhandlade och tillkommande avtal.

Övriga verksamhetsintäkter uppgick till 151 (269) miljoner kronor och avsåg till största delen hyresgästanpassningar om 114 (237) miljoner kronor.

Driftkostnaderna uppgick till 468 (460) miljoner kronor, där ökningen framför allt avsåg media-kostnader, i huvudsak fjärrvärme och flis som haft högre priser under året jämfört med föregående år. Kostnaderna ökade även för driftpersonal.

Underhållskostnaderna uppgick till 285 (270) miljoner kronor. De största underhållsåtgärderna under året avsåg teknisk injustering i Rosenbad i Stockholm, fasad- och takrenovering på Köksflygeln och Gästflygeln Vilan på Drottningholm, Ekerö samt fönstermålning på residenset i Karlstad.

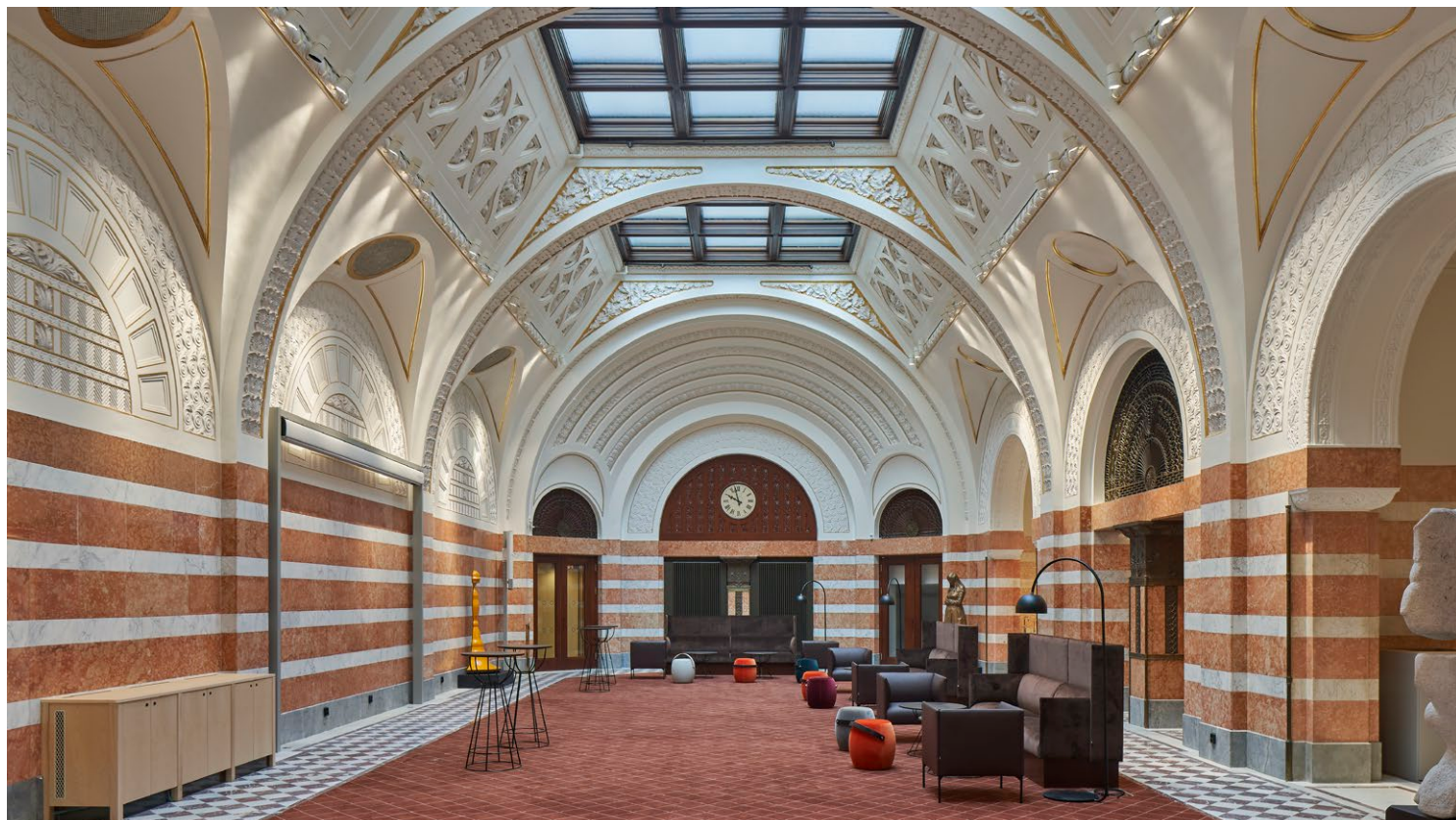
Övriga verksamhetskostnader uppgick till 365 (509) miljoner kronor och avsåg till största delen hyresgästanpassningar om 110 (233) miljoner kronor. Den lägre nivån beror till stor del på att Rosenbad-projektet färdigställts under 2023. Stora hyresgäst-

anpassningar var byte av fastighetsnät och tekniskt underhåll i kvarteret Johannes Större i Stockholm, ombyggnad av Palmhuset i Lund, ombyggnad i kvarteret Brunkhalsen i Stockholm samt tillbyggnad av Havsfiskelaboratoriet i Lysekil. I Övriga verksamhetskostnader ingår även ej aktiverbara kostnader i investeringsprojekt om 18 (80) miljoner kronor. Övriga verksamhetskostnader avser även lokal administration samt vidarefakturerade kostnader.

Avskrivningarna uppgick till 586 (535) miljoner kronor. De högre avskrivningarna berodde främst på aktivering av större investeringsprojekt i regeringskvarteren.

Fastigheternas bokförda värde uppgick vid årets slut till 14 211 (14 128) miljoner kronor. Förändringen jämfört med 2023 avsåg årets avskrivningar samt aktiveringarna av investeringsprojekt.

Ytvakansgraden uppgick i december till 3,9 (4,1) procent och den ekonomiska vakansgraden till 1,9 (1,9) procent, vilket motsvarar 49 (47) miljoner kronor i uppskattat hyresvärde under året. Andel uthyrd area uppgick till 96,1 (95,9) procent. För mer information, se avsnitt Vakanser.



Rosenbad i Stockholm. Foto: Åke E:son Lindman

VERKSAMHETSGREN KOSTNADSHYRESFASTIGHETER

Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter innebär i korthet att hyresnivån ska motsvaras av kostnader förknippade med fastigheten, och avser huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet, samtliga belägna i Stockholm.

Kostnadshyresfastigheter Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	170 482	158 642	151 791
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	4 377	2 399	6 635
Summa verksamhetens intäkter	174 858	161 041	158 426
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-36 251	-37 862	-34 447
Underhållskostnader	-17 985	-15 983	-16 411
Övriga verksamhetskostnader	-154 156	-12 576	-16 309
Summa verksamhetens kostnader	-208 392	-66 421	-67 167
Andel förvaltningsoverhead	-6 757	-7 487	-6 982
Verksamhetens driftnetto	-40 290	87 134	84 277
Avskrivningar	-68 430	-66 025	-66 521
Resultat efter avskrivningar	-108 720	21 109	17 756
Andel central overhead	-16 751	-15 349	-13 116
Resultat efter avskrivningar och overhead	-125 471	5 759	4 640
Fastigheternas bokförda värde IB	1 402 159	1 435 490	1 480 974
Fastigheternas bokförda värde UB	1 493 773	1 402 159	1 435 490
Pågående byggprojekt IB	396 868	309 966	228 007
Pågående byggprojekt UB	239 011	396 868	309 966
Uthyrbar area m ²	96 293	98 211	98 274
Lokal administrationskostnad	-9 028	-9 717	-9 484
Overheadkostnad	-23 508	-22 836	-20 098
Hyresintäkt kr/km ²	1 770	1 615	1 545
Driftkostnad kr/m ²	-376	-386	-351
Underhållskostnad kr/m ²	-187	-163	-167
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-94	-99	-97
Overheadkostnad kr/m ²	-244	-233	-205
Driftnetto kr/m ²	-418	887	858
Direktavkastning	-3 %	6 %	6 %
Ytvakans m ²	0 %	0 %	0 %
Ytvakansgrad	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Andel uthyrd area	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Ekonomisk vakans	0	0	0
Ekonomisk vakansgrad	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Resultatet för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till -125 (6) miljoner kronor. Det negativa resultatet beror på kostnadsföring av förgäveskostnader av tidigare utredningar avseende projekt i operabyggnaden.

Driftnettot för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till -40 (87) miljoner kronor.

Hyresintäkter uppgick till 170 (159) miljoner kronor. Hyresnivån påverkades främst av högre kostnader för räntor, avskrivningar och underhåll under 2024 jämfört med 2023.

Övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgästpassningar, som även återspeglas i posten övriga verksamhetskostnader, samt bidragsintäkter och intäkter för vidarefakturerade kostnader.

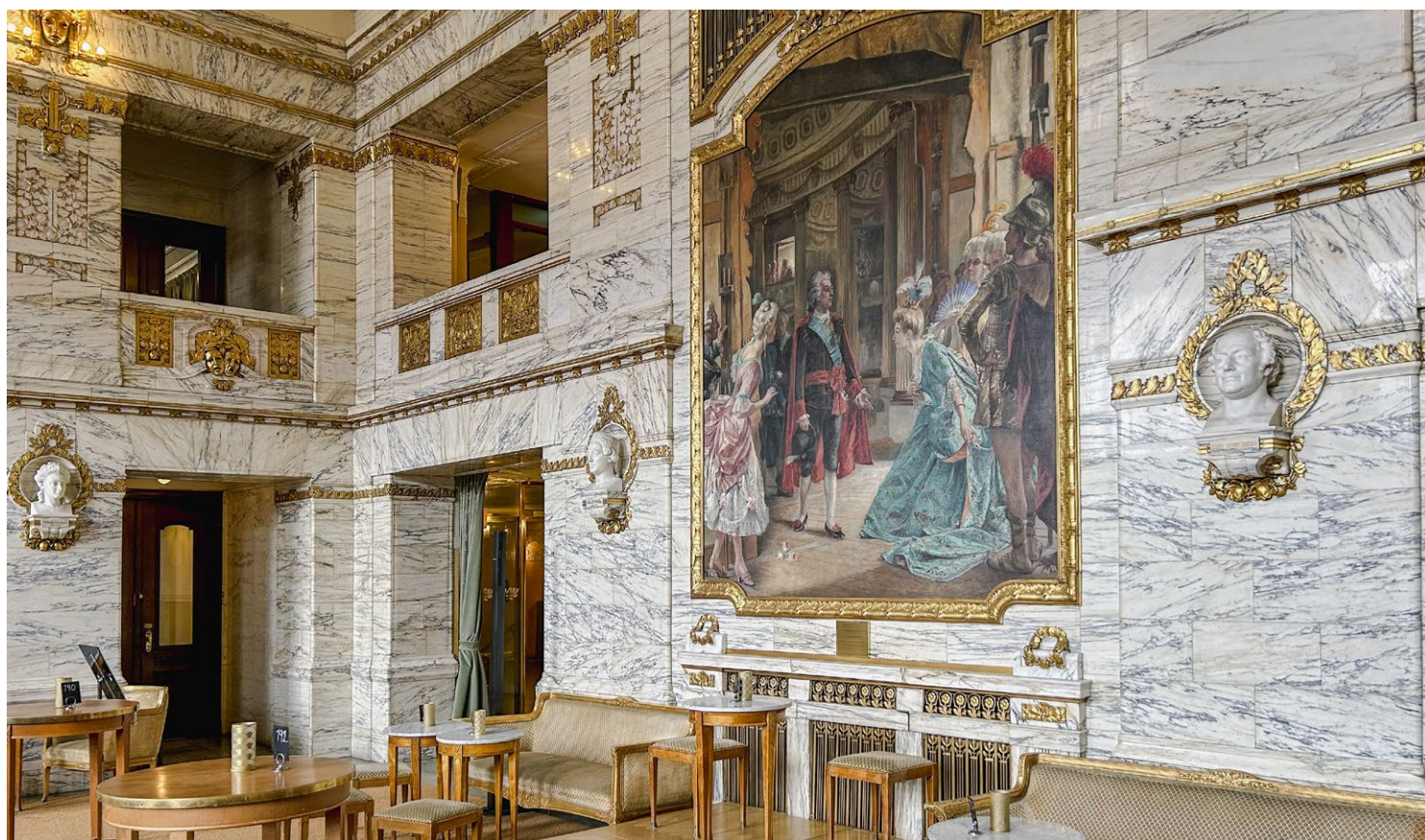
Drift- och underhållskostnaderna uppgick till 54 (54) miljoner kronor. Lägre driftkostnader avser främst lägre mediakostnader. Ökade underhållskostnader beror främst på en högre volym felavhjälpande underhåll. De största underhållsprojekten under 2024 var felavhjälpande underhåll vid Historiska museet samt felavhjälpande underhåll och arbetsmiljöåtgärder i operabyggnaden.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 154 (13) miljoner kronor. I posten ingår lokal administration, hyresgästpassningar och övriga kostnader. Ökningen beror på kostnadsföring av förgäveskostnader i tidigare utredningar avseende projekt i operabyggnaden om 138 miljoner kronor samt ett högre utfall för hyresgästpassningsprojekt jämfört med 2023. Största hyresgästpassningsprojekten under 2024 var markåterställning vid Botans paviljonger i Bergianska trädgården i Stockholm samt upprättande av nya kontorsytor i södra flygeln, båda vid Naturhistoriska riksmuseet.

Avskrivningarna uppgick till 68 (66) miljoner kronor.

Kostnadshyresfastigheter har inga vakanser.

För mer information, se avsnitt Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter.



Dramaten. Foto: SFV/Claes Olsson

VERKSAMHETSGREN BIDRAGSFÄSTIGHETER

Verksamhetsgren bidragsfastigheter består av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna, och därför huvudsakligen finansieras genom anslag. Anslaget ska finansiera underhåll, löpande driftunderskott och får även användas för besöksmålsutveckling.

Bidragsfastigheter Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyrer och arrenden	86 348	90 317	86 466
Intäkter av anslag	365 000	290 000	330 000
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	13 213	6 492	3 840
Summa verksamhetens intäkter	464 561	386 809	420 305
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-95 968	-95 646	-89 092
Underhållskostnader	-258 089	-202 997	-240 253
Övriga verksamhetskostnader	-39 227	-34 054	-34 187
Summa verksamhetens kostnader	-393 284	-332 697	-363 533
Andel förvaltningsoverhead	-17 888	-18 914	-18 059
Verksamhetens driftnetto	53 389	35 198	38 714
Avskrivningar	-780	-760	-625
Resultat efter avskrivningar	52 608	34 437	38 089
Andel central overhead	-44 346	-38 775	-33 922
Resultat efter avskrivningar och overhead	8 263	-4 338	4 167
Fastigheternas bokförda värde	0	0	0
Pågående byggprojekt	0	0	0
Uthyrbar area m ²	332 887	358 829	358 908
Lokal administrationskostnad	-36 240	-34 576	-32 584
Overheadkostnad	-62 234	-57 689	-51 981
Hyresintäkt kr/m ²	259	252	241
Driftkostnad kr/m ²	-288	-267	-248
Underhållskostnad kr/m ²	-775	-566	-669
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-109	-96	-91
Overheadkostnad kr/m ²	-187	-161	-145
Driftnetto kr/m ²	160	98	108
Ytvakans m ²	42 567	45 403	43 235
Ytvakansgrad	13,1 %	12,9 %	12,3 %
Andel uthyrd area	86,9 %	87,1 %	87,7 %
Ekonomisk vakans	3 972	2 892	2 580
Ekonomisk vakansgrad	5,7 %	4,0 %	3,8 %

Driftnettot för verksamhetsgren bidragsfastigheter uppgick till 53 (35) miljoner kronor.

Från och med 1 januari 2024 har sju objekt omklassificerats till marknadshyresfastigheter. Det påverkar framför allt i jämförelse av intäkter, driftkostnader och underhållskostnader. Se vidare avsnitt Minska underskottet för bidragsfastigheter.

Verksamhetens intäkter uppgick till 465 (387) miljoner kronor, varav avräknat anslag uppgick till 365 (290) miljoner kronor. För 2024 tilldelades SFV 365 miljoner kronor i anslag.

Hyresintäkterna är lägre till följd av att intäkter för de omklassificerade objekten ingår i tidigare år.

Övriga verksamhetsintäkter var högre avseende bidrag från Trafikverket för ett vägprojekt vid Drottningholm på Ekerö och för samfinansierade projekt i Nationalstadsparken Haga och Ulriksdal i Solna. Det avsåg även försäkringsersättning för Skokloster i Bålsta och vidarefaktureringskostnader av hyresgästers kostnader.

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till 354 (299) miljoner kronor. Driftkostnaderna ökade till följd av höjda priser för fjärrvärme, vatten och avlopp och driftavtal, samtidigt minskade kostnaderna för el. Underhållskostnaderna varierar mellan

åren till följd av den beslutade anslagsnivån.

Under 2024 tilldelades SFV högre anslagsmedel jämfört med 2023, och därför kunde fler underhållsåtgärder genomföras och underhållskostnaderna blev högre. De största underhållsåtgärderna under 2024 var fortsatt restaurering av fasaderna och säkerhetshöjande åtgärder på Stockholms slott. Andra större åtgärder var reparation av murar på Varbergs fästning i Varberg, fasadputsning av kyrkan vid Läckö slott i Lidköping, renovering av tak på Gripsholms slott i Mariefred och omfogning av tornet på Nya Älvsborgs fästning i Göteborg.

Övriga verksamhetskostnader avsåg främst kostnader för lokal administration och befarade kundförluster.

Bidragsfastigheterna har inget bokfört värde, därför kan inte direktavkastning redovisas.

Ytvakansgraden uppgick i december till 13,1 (12,9) procent och den ekonomiska vakansgraden till 5,7 (4,0) procent vilket motsvarade 4 (3) miljoner kronor i uppskattat hyresvärde under året. Andel uthyrd area uppgick till 86,9 (87,1) procent. För mer information, se avsnitt Vakanser.



Bohus fästning. Foto: Bert Leandersson

VERKSAMHETSGREN MARK

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter.

Mark Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	180 183	172 510	168 152
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	64 918	44 825	52 426
Summa verksamhetens intäkter	245 101	217 335	220 578
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-31 874	-30 957	-32 639
Underhållskostnader	-31 368	-20 400	-22 908
Övriga verksamhetskostnader	-37 783	-30 976	-31 637
Summa verksamhetens kostnader	-101 025	-82 332	-87 184
Andel förvaltningsoverhead	-5 941	-6 122	-6 616
Verksamhetens driftnetto	138 135	128 881	126 778
Avskrivningar	-15 827	-14 156	-12 913
Resultat efter avskrivningar	122 308	114 725	113 865
Andel central overhead	-14 729	-12 550	-12 427
Resultat efter avskrivningar och overhead	107 579	102 175	101 438
Fastigheternas bokförda värde IB	2 515 251	2 498 231	2 438 088
Fastigheternas bokförda värde UB	2 528 776	2 515 251	2 498 231
Pågående byggprojekt IB	18 215	20 848	49 868
Pågående byggprojekt UB	33 673	18 215	20 848
Direktavkastning	5 %	5 %	5 %
Virkeslager vid årets slut för skog i norr m3fub*	1 000	7 145	7 674
Virkeslager vid årets slut för skog i söder m3fub	0	0	0
Total försåld volym Söder m3fub	24 502	34 060	29 871
Total försåld volym Söder Pris Kr/m3fub**	532	350	246
Total försåld volym Norr m3fub	66 803	49 063	75 606
Total försåld volym Norr Pris Kr/m3fub	299	203	225
Total försåld volym m3fub	91 306	83 123	105 477
Total försåld volym Pris Kr/m3fub	361	263	231
Försåld volym gallring Söder m3fub	9 938	16 255	10 571
Försåld volym gallring Söder Kr/m3fub	543	301	94
Försåld volym gallring Norr m3fub	10 076	-461	11 227
Försåld volym gallring Norr Kr/m3fub	265	2 008	29
Total försåld volym gallring m3fub	20 014	15 794	21 798
Total försåld volym gallring Kr/m3fub	403	251	61
Försåld volym FYA*** Söder m3fub	8 490	13 321	15 744
Försåld volym FYA Söder Kr/m3fub	607	491	415
Försåld volym FYA Norr m3fub	24 754	24 434	52 099
Försåld volym FYA Norr Kr/m3fub	451	351	254
Total försåld volym FYA m3fub	33 243	37 755	67 843
Total försåld volym FYA Kr/m3fub	491	400	291

* m3fub: kubikmeter fast under bark

** Pris Kr/m3fub: nettointäkt per m3fub efter avverkningskostnader

*** FYA: föryngringsavverkning

Driftnettot för verksamhetsgren mark uppgick till 138 (129) miljoner kronor.

Intäkter för hyror och arrenden uppgick till 180 (173) miljoner kronor och avsåg tomträtter, jordbruk, fritids- och bostadshus, jakt- och fiskerätter samt en vindkraftspark. Ökningen berodde till stor del på att förlikning träffats avseende en flerårig tvist angående en höjd tomträttsavgäld. Ökningen berodde även på indexuppräkning, förräntningsavtal (avtal om investering som utförts åt arrendatorer där avgift erhålls), omförhandlade avtal och högre intäkter avseende vindkraft.

Bidrag och övriga verksamhetsintäkter uppgick till 65 (45) miljoner kronor och avsåg intäkter från skoglig verksamhet, bidragsintäkter, intrångsersättningar (markytor som tas i anspråk och som ersätts utifrån Lantmäteriets aktuella rekommendationer), utdelning från allmänningar, mineralersättning och intäkter för täktverksamhet (utvinning och bearbetning av bland annat berg). Ökningen berodde på högre försålda volymer av framför allt leveransvirke och högre marknadspriser inom den skogliga verksamheten, högre intrångsersättningar samt högre utdelning från allmänningar.

Driftkostnaderna uppgick till 32 (31) miljoner kronor och bestod främst av kostnader avseende

skoglig verksamhet som drivning och skogsvård samt kostnader för fastighetsskatt. Kostnader avseende skogsvård ökade på grund av högre skogsvårdsarealer samtidigt som kostnader avseende drivning minskade till följd av avvecklad leveransvirkesförsäljning i norra Sverige.

Underhållskostnaderna uppgick till 31 (20) miljoner kronor där ökningen främst avsåg underhåll av egna och samfälliga vägar samt åtgärder avseende våtmarker. De största underhålls-åtgärderna under året avsåg, förutom vägunderhåll, våtmarksåtgärder på Tullgarns kungsgård i Södertälje samt vasstak på Hahns stuga belägen på Ottenby kungsgård i Mörbylånga.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 38 (31) miljoner kronor och avsåg främst kostnader för lokal administration. Ökningen berodde till stor del på högre lönekostnader samt högre löpande kostnader avseende skogligt it-stöd. Kostnader för avskrivningar uppgick till 16 (14) miljoner kronor.

Avseende återrappporteringskraven att fördela vissa uppgifter per kvadratmeter per verksamhetsgren. För verksamhetsgren mark går uppgifterna inte att fördela eftersom kvadratmeter inte redovisas för denna verksamhetsgren.



Utklippan inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Foto: SFV/Claes Olsson

VERKSAMHETSGREN ÖVRIGT

Verksamhetsgren övrigt innefattar verksamhetsändamålen, uppdrag, donationsfastigheter och overhead. Det avser uppdrag med anknytning till byggnader eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV, testamentsmedel samt intäkter och kostnader för förvaltningsoverhead och central overhead.

Uppdrag

Uppdragsverksamhet avser genomförda uppdrag med anknytning till byggnader eller förvaltning av fastigheter som inte ägs av SFV. Verksamheten är avgiftsfinansierad. Årets uppdrag var förvaltning av jordbruksegendomar på uppdrag av Fortifikationsverket. Uppdrag gentemot Naturvårdsverket har upphört sedan förra året.

Uppdrag Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	7 376	8 811	8 431
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	525	945	1 434
Summa verksamhetens intäkter	7 901	9 755	9 865
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	0	0	0
Underhållskostnader	0	0	-860
Övriga verksamhetskostnader	-7 844	-9 483	-8 667
Summa verksamhetens kostnader	-7 844	-9 483	-9 527
Andel förvaltningsoverhead	0	0	0
Verksamhetens driftnetto	57	273	338
Avskrivningar	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	57	273	338
Andel central overhead	0	0	0
Resultat efter avskrivningar och overhead	57	273	338

Driftnettot för verksamhetsgren uppdrag uppgick till 0 (0) miljoner kronor.

Verksamhetens intäkter uppgick till 8 (10) miljoner kronor. Hyror och arrenden 7 (9) miljoner kronor avsåg arrende- och nyttjanderättsintäkter från Fortifikationsverket. Bidrag och övriga verksamhetsintäkter 1 (1) miljoner kronor avsåg avtalade uppdragsintäkter från Fortifikationsverket.

Verksamhetens kostnader uppgick till 8 (9) miljoner kronor och bestod främst av kostnader avseende löpande förvaltning gentemot Fortifikationsverket.

Donationsfastigheter

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

Marknadsvärdet uppgick per den 31 december 2024 till 66 (61) miljoner kronor. Andelarna redovisas i SFV:s balansräkning som oförbrukade bidrag. Årets erhållna utdelning på andelarna i konsortiet uppgick till 2 (2) miljoner kronor. Resultatet för 2024 uppgick till 6 (8) miljoner kronor.

Overhead

Overhead avser intäkter och kostnader för projekt- och teknikavdelningen, förvaltningsstaben och ledningen för fastighetsavdelningarna (förvaltningsoverhead) samt för GD, styrelse, internrevision, ledningsstöd, finansstaben, HR-staben, kommunikationsstaben samt staben för it och digital utveckling (central overhead).

Overheadkostnaderna fördelas per verksamhetsgren, med andel driftkostnad som fördelningsnyckel. Se resultaträkning för respektive verksamhetsgren. För SFV:s organisationsschema, se avsnitt Organisation.

Overhead Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Verksamhetens intäkter			
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	15 853	15 118	12 581
Summa verksamhetens intäkter	15 853	15 118	12 581
Verksamhetens kostnader			
Förvaltningsadministration	-117 799	-122 679	-119 945
Central administration	-295 243	-253 531	-222 083
Övriga verksamhetskostnader	-528	-777	-576
Summa verksamhetens kostnader	-413 569	-376 986	-342 604
Verksamhetsutfall före avskrivningar	-397 716	-361 868	-330 022
Avskrivningar	-12 174	-14 511	-11 810
Resultat efter avskrivningar	-409 890	-376 379	-341 833
varav fördelad förvaltningsoverhead	117 816	123 400	118 756
varav fördelad central overhead	292 074	252 979	223 077
Fördelning overhead per verksamhetsgren			
Marknadshyresfastigheter	303 478	277 181	250 710
Kostnadshyresfastigheter	23 508	22 836	20 098
Bidragsfastigheter	62 234	57 689	51 981
Mark	20 670	18 672	19 043
Uppdrag	0	0	0
Resultat efter fördelning overhead	0	0	0

Verksamhetens intäkter uppgick till 16 (15) miljoner kronor och bestod till största delen av hyresintäkter avseende andrahandsuthyrning av kontorslokaler på Sankt Paulsgatan i Stockholm.

Verksamhetens kostnader uppgick till 414 (377) miljoner kronor och bestod främst av lönekostnader och löpande it-kostnader. Ökningen berodde till största del på tillkommande lönekostnader samt ökade kostnader avseende konsulter och övriga tjänster inom projekt- och teknikavdelningen, finansstaben och ledningsstöd.

Avskrivningar uppgick till 12 (15) miljoner kronor och minskade på grund av flertalet verksamhetsinvesteringar som skrivits av i sin helhet.

Årets fördelade overhead uppgick till 410 (376) miljoner kronor, varav central overhead uppgick till 292 (253) miljoner kronor och förvaltningsoverhead till 118 (123) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT, AVKASTNINGSKRAV OCH INLEVERANSER

Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2024:
Årets resultat, avkastningskrav och inleveranser ska redovisas i en separat tabell.

Tabell 48. Årets överskott 2022–2024 (tkr)

tkr	2024	2023	2022
Årets överskott före fastighetsförsäljningar	727 295	761 752	574 660

Tabell 49. Årets avkastningskrav 2022–2024 (tkr)

tkr	2024	2023	2022
Avkastningskrav	132 646	101 302	97 002

Tabell 50. Årets inleveranser 2022–2024 (tkr)

tkr	2024	2023	2022
Inleverans föregående års överskott	24 602	23 763	25 728
Inleverans föregående års reavinst	295	178 449	8 406
Inleverans årets överskott	99 597	76 700	73 239
Inleverans nationella digitala infrastrukturen	1 323	1 323	1 323
Inleverans reavinst	72 620	262 706	10 396
Återhämtning tidigare reavinst	0	0	-90
Kommande inleverans årets överskott	33 048	24 602	23 763
Kommande inleverans /återhämtning reavinst	-38	295	178 449

AVYTTRING

Myndighetens arbete med att löpande pröva och anpassa sitt innehav av fastigheter har fortsatt under 2024, och har utvidgats till att omfatta fastigheter inom verksamhetsgrenarna marknadshyresfastigheter och mark. SFV har under året löpande samrått med Riksantikvarieämbetet i avyttringsfrågor, men även med länsstyrelser, andra fastighetsförvaltande myndigheter, kommuner och statens bostadsutredare.

Avyttringar prövas där staten inte har ett behov av ett objekt för sin egen verksamhet, eller av andra skäl ska öga fastigheten.

SFV har inför och under 2024 fått flera nya regeringsuppdrag rörande avyttring. I regleringsbrevet för 2024 gavs i uppdrag att senast 30 juni 2024 redovisa vilka åtgärder som vidtagits, och

vilka åtgärder myndigheten avser att vidta under 2024 i syfte att löpande pröva och anpassa innehavet av bidragsfastigheter samt med anledning av myndighetens avyttringsplan. Redovisningen genomfördes i enlighet med uppdraget.

Den 8 februari 2024 gav regeringen SFV i uppdrag att pröva förutsättningarna att stycka av och avyttra en del av en fastighet i Jönköping. Uppdraget redovisades till Regeringskansliet före 30 november 2024.

Den 29 februari 2024 beslutade regeringen om ytterligare uppdrag. SFV ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits, och vilka åtgärder myndigheten avser vidta under 2024 i syfte att sälja eller på annat sätt avyttra fastigheter som ingår i myndighetens avyttringsplan. SFV ska redovisa en tids- och åtgärdsplan för det fortsatta arbetet med att avyttra de fastigheter som ingår i myndighetens avyttringsplan. Myndigheten ska även redovisa antalet köpförfrågningar som avser fastigheter som är upplåtna för arrende eller med tomträtt och de beslut som myndigheten har fattat under 2023 och 2024 i fråga om friköp av sådana fastigheter. SFV ska vidare föreslå åtgärder för att fortsätta utveckla och effektivisera myndighetens arbete med avyttringsplanen.

SFV har, i enlighet med regeringens uppdrag, slutredovisat uppdraget i januari 2025.

För att nå ett samlat arbete med SFV:s uppdrag som rör avyttring och anpassning av beståndet av fastigheter, gav generaldirektören den 13 mars 2024 överdirektören i uppdrag att ansvara för en samlad hantering av de tre uppdragen från regeringen om avyttring av fastigheter samt genomförandet av anpassningsplan för SFV:s bidragsfastigheter. En styrgrupp har dels arbetat med att utveckla och förenkla SFV:s interna processer kring avyttring och anpassning, dels systematiskt gått igenom hela fastighetsbeståndet för att identifiera fastigheter som myndigheten enligt regelverk, propositioner och utredningar inte måste eller bör äga.

Resultatet blev att generaldirektören beslutade om en reviderad avyttringsplan 2024 bestående av 37 fastigheter som prövas mot avyttring. I arbetet har också identifierats fastigheter där det föreligger interna utredningsbehov för att avgöra hur myndigheten ska se på avyttring, till exempel utifrån fastigheters betydelse för berättelsen om statens historia och hur konflikter mellan olika statliga mål ska bedömas.

Myndigheten har fokuserat på affärsmässighet och genomförbarhet. Det är också ett fokus på att

minska SFV:s bestånd av bidragsfastigheter som någon annan skulle kunna äga och vårda, för att långsiktigt kunna prioritera bidragsanslaget till sådana fastigheter som är SFV:s primära ansvar att förvalta för kommande generationer.

Ett närmare samarbete kring avyttringsuppdraget har etablerats med främst Fortifikationsverket och Riksantikvarieämbetet. Samråd har även skett bland annat med länsstyrelser, statens bostadsutredare, samt med kommuner där SFV äger bestånd. Det gäller framför allt där fastigheter provas mot avyttring eller där omklassificeringar från bidragsfastigheter till marknadshyresfastigheter genomförs eller planeras.

FÖRSÄLJNING OCH ÖVERFÖRING AV FAST EGENDOM

Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2024:

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

Övrig bestämmelse: Myndigheten får besluta om att förvaltningsansvaret enligt 16 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter m.m., ska föras över till andra fastighetsförvaltande myndigheter i sådana fall då de berörda myndigheterna är överens om villkoren för överföringen och det uppskattade värdet på fastigheten inte överstiger 20 000 000 kronor.

Myndigheten ska i årsredovisningen ange de fastigheter för vilka förvaltningsansvaret förts över till en annan myndighet, deras värde och skälen för varje överföring.

SFV genomförde under året 1 försäljning (2023: 2 försäljningar 2022: 1 försäljning) som översteg 20 miljoner kronor. Försäljningen avsåg chefsbostaden i Lissabon belägen på Rua Sacramento à lapa no 41. Köpeskillingen uppgick till cirka 6,5 miljoner euro, cirka 75 miljoner kronor. (2023: 310 miljoner kronor, 2022: 176 miljoner kronor).

SFV har överfört förvaltningsansvar till Trafikverket för del av fastigheterna Svappavaara 14:3 samt Svappavaara 17:1 i Kiruna kommun. Syftet var komplettering av mark till befintlig järnvägsfastighet. Det bokförda värdet för berörda delar uppgick till 2 tkr för Svappavaara 14:3 respektive 0 kronor för Svappavaara 17:1.

Mot bakgrund av rådande omvärldsläge och totalförsvarets tillväxt så har 2 överföringar av förvaltningsansvar skett till Fortifikationsverket. En överföring avsåg fastigheten Sjöstorp 12:17 i Lunds kommun. En överföring avsåg fastigheten Källskären 1:1 i Norrtälje kommun. Ingen av fastigheterna hade något bokfört värde.

FÖRSÄLJNINGSSÄRENDEN OVAN ODLINGSGRÄNSEN OCH RENBETESFJÄLLEN

Återrapporteringskrav i regleringsbrev 2024:

Myndigheten ska redovisa arbetet med försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen. Av redovisningen ska särskilt framgå:

- antalet inkomna köpförfrågningar
- antalet försäljningar som regeringen och Statens jordbruksverk beviljat
- antalet avslutade försäljningar
- antalet beviljade försäljningar som inte har lett till en slutförd
- försäljning, med en kommentar om orsaken till detta.

För avslutade försäljningsärenden avseende mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen ska myndigheten redovisa:

- myndighetens genomsnittliga handläggningstid efter det att regeringen
- eller Statens jordbruksverk har fattat beslut om försäljning
- information om storleken på försålda fastigheter och köpeskillning
- hur stort belopp av köpeskillningarna som tilldelats samefonden.

Under 2024 inkom 12 förfrågningar om försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjäll (2023: 13 förfrågningar, 2022: 11 förfrågningar). Regeringen beviljade 6 försäljningar (2023: 3 försäljningar, 2022: 3 försäljningar). Jordbruksverket beviljade 0 försäljningar (2023: 0 försäljningar, 2022: 1 försäljning). Av de förfrågningar som beviljades under 2024 och 2023 har 1 av de sökande hittills avböjt möjligheten att få köpa mark.

6 försäljningar avslutades under 2024 (2023: 5 försäljningar, 2022: 1 försäljning). Köpeskillingen uppgick till 3 880 tkr (2023: 1 568 tkr, 2022: 140 tkr). Fastigheternas sammanlagda areal uppgick till 70 959 kvadratmeter (2023: 20 086 kvadratmeter, 2022: 6 665 kvadratmeter). 2 försäljningar av mark

genomfördes i Jämtlands län (2023: 2 försäljningar, 2022: 1 försäljning). 240 tkr överfördes till Samefonden (2023: 73 tkr överfördes till Samefonden, 2022: 140 tkr överfördes till Samefonden). Handläggnings-tiden efter regeringsbeslut uppgick till 3 år och 1 månad, inklusive fastighetsbildning hos Lantmä-teriet (2023: 3 år och 2 månader, 2022: 2 år och 7 månader).

STIFTELSE OCH TESTAMENTMEDEL

A R Von Kraemers donerade testamentsmedel för-valtas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammar-kollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras för att delvis bekosta vissa underhållsåtgärder för Stenhammars slott i Flen kommun. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2024 till 66 (61) miljoner kronor. För mer information se avsnitt Verksamhets-gren övrigt (Donationsfastigheter.)

Stiftelsen Fonden för Carl XII:s monument för-valtas av Kammarkollegiet. Stiftelsens avkastning, och vid behov även dess kapital, används för att underhålla monumentet. En del av avkastningen betalas ut som bidrag till Karolinska förbundet för att ge ut en årsbok. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2024 till 4 (3) miljoner kronor.

Helgo Zettervalls fond delar årligen ut stöd, i första hand till behövande arkitekter. 2024 ansökte 23 personer om stöd, varav 21 beviljades ett stöd på sammanlagt 1 miljon kronor. Resterande utdel-ningsbara medel överlämnas till SFV om stiftelsen beslutar om det. Dessa medel används till att dela ut stipendier till studenter och yrkesverksamma, för att främja den svenska byggnadskonstens ut-veckling. Under året inkom 63 ansökningar, varav 18 personer tilldelades stipendier på sammanlagt 700 tkr. Helgopriset delas ut ungefär vart fjärde år. Helgopriset delades senast ut 2023. Helgo Zetter-valls fond förvaltas via Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Marknadsvärdet uppgick den 31 dec-ember 2024 till 73 (67) miljoner kronor.

Stiftelsen von Rothsteins donationsfond delar varje år ut resestipendiemedel för personlig utveck-ling inom byggnadskonsten. Sökande till stipendiet är arkitekter inom länsstyrelsernas planenheter, Riksantikvarieämbetet, Boverket och SFV. Under året inkom 15 ansökningar och 10 personer tilldelades stipendiemedel på sammanlagt 200 tkr. Stiftelsen förvaltas av Kammarkollegiet. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2024 till 11 (10) miljoner kronor.

RAPPORTERATS TIDIGARE UNDER ÅRET

Prognoser inklusive beställningsbemyndigandet

Uppdrag 1. Prognoser

Myndigheten ska redovisa prognoser för 2024–2027 vid nedanstående prognostillfällen. Prognoserna ska kommenteras både i förhållande till föregående prognostillfälle och i förhållande till budgeten. Prognoserna lämnas i informa-tionssystemet Hermes senast den 5 februari, 23 april, 26 juli och 21 oktober.

Myndigheten ska redovisa en prognos för de förslag till beställningsbemyndiganden som lämnats i budgetunderlaget och för de åtag-anden som ingåtts med stöd av äldre beställ-ningsbemyndiganden.

Prognosen ska lämnas senast den 26 juli 2024 via Statsredovisningssystemet i Hermes och utformas enligt närmare information från Eko-nomistyrningsverket.

SFV har lämnat prognoser för perioden 2024–2027 avseende anslag för bidragsfastigheter i enlighet med regleringsbrevet. Myndigheten har även lämnat en prognos för beställningsbemyndigandet till Regeringskansliet.



Tarfala forskningsstation. Foto: SFV/Frida Claesson

Investeringsplan

Uppdrag 2. Investeringar

Myndigheten ska dels i budgetunderlaget, dels senast den 14 juni och den 11 oktober 2024 redovisa en investeringsplan för 2024–2027 avseende påbörjade och planerade byggnadsprojekt. Planen ska indelas i kategorierna marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter, bidragsfastigheter och mark. Objekt för vilka investeringskostnaden överstiger 20 000 000 kronor ska redovisas separat i underlaget, medan mindre objekt får behandlas samlat. Myndigheten ska också vid samma tillfällen redovisa investeringsutfallet jämfört med den fastställda investeringsplanen för 2024–2026.

Avvikelser i fråga om utgifter eller tidsförhållanden ska kommenteras för investeringar som överstiger 20 000 000 kronor. Myndigheten ska också vid dessa tillfällen redovisa sin plan för användningen av låneramen för samhällsinvesteringar.

SFV redovisade en investeringsplan med avvikelsekommentarer för påbörjade och planerade byggnadsprojekt och förvärv enligt uppdraget i regleringsbrevet för 2024. SFV redovisade också användningen av låneramen för samhällsinvesteringar vid dessa tillfällen.

Uppföljning av investeringsbeslut

Uppdrag 3. Uppföljning av investeringsbeslut

Myndigheten ska i budgetunderlaget redovisa investeringar som regeringen beviljat och som avser projekt som pågår eller har avslutats under det närmast föregående året. Av redovisningen ska framgå:

- det objekt som investeringen avser
- datum för det senaste regeringsbeslutet
- av regeringen beviljad investeringsram
- utfall närmast föregående år
- ackumulerat utfall
- om det är fråga om ett pågående projekt, prognos för totalt utfall
- beräknat eller slutligt datum för färdigställande av projektet.

SFV redovisade i budgetunderlaget investeringar som regeringen beviljat, i enlighet med uppdraget i regleringsbrevet för 2024.

Våtmarker

Uppdrag 4. Våtmarker

Myndigheten ska, i den utsträckning som det är förenligt med dess grunduppdrag, anlägga och restaurera våtmarker i syfte att bidra till minskade växthusgasutsläpp, biologisk mångfald, minskad övergödning och förbättrad vattenbalansering. Uppdraget finansieras av medel från anslaget 1:3 Åtgärder för värdefull natur inom utgiftsområdet 20 Allmän miljö- och naturvård, anslagspost 2 Kostnader för skötsel av skyddade områden, artbevarande, friluftsliv m.m. Medlen betalas ut efter rekvisition ställd till Naturvårdsverket. Uppdraget ska senast den 31 december 2024 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till Klimat- och näringslivsdepartementet).

SFV har redovisat uppdraget i enlighet med uppdraget i regleringsbrevet för 2024. Se avsnitt Våtmarker för beskrivning av årets arbete med att anlägga och restaurera våtmarker.

Förändring av beståndet

Uppdrag 5. Förändringar av beståndet

Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits, och vilka åtgärder den avser att vidta under 2024 i syfte att löpande pröva och anpassa sitt innehav av bidragsfastigheter samt med anledning av myndighetens avyttringsplan. Uppdraget ska senast den 30 juni 2024 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet).

SFV har redovisat vilka åtgärder som vidtagits, och vilka åtgärder som avses vidtas under 2024 i syfte att löpande pröva och anpassa innehavet av bidragsfastigheter samt med anledning av avyttringsplanen. Se även avsnitt Avyttring.

FINANSIELL REDOVISNING

ÅRETS RESULTAT

Disposition av årets resultat (mnkr)

Marknadshyresfastigheter	Intäkter	2 831
	Kostnader	-2 008
	Resultat	822
Kostnadshyresfastigheter	Intäkter	175
	Kostnader	-300
	Resultat	-125
Bidragsfastigheter	Intäkter	465
	Kostnader	-456
	Resultat	8
Mark	Intäkter	245
	Kostnader	-138
	Resultat	108
Uppdrag	Intäkter	8
	Kostnader	-8
	Resultat	0
Finansnetto	Intäkter	41
	Kostnader	-132
	Resultat	-92
Resultat före försäljning av anläggningstillgångar		721
Realisationsvinst försäljning av anläggningstillgångar		75
A R von Kraemers testamentsmedel		6
Årets överskott		803
Avkastningskrav enligt regleringsbrev (3,62 %)		133
<i>varav inbetalat under året</i>		<i>100</i>
SFV:s genomsnittliga lån Riksgälden 2024		12 214

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	R1	3 124 249	2 961 530
Intäkter av anslag	R2	365 000	290 000
Intäkter av bidrag	R3	17 710	11 203
Övriga verksamhetsintäkter	R4	237 983	335 135
Summa verksamhetens intäkter		3 744 942	3 597 869
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	R5	-632 074	-624 018
Underhållskostnader	R6	-592 736	-509 711
Övriga verksamhetskostnader	R7	-1 020 389	-974 386
Summa verksamhetens kostnader	R8	-2 245 199	-2 108 115
Verksamhetsutfall före avskrivningar		1 499 743	1 489 753
Avskrivningar och nedskrivningar	R9	-683 486	-630 425
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		816 257	859 328
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	R10	43 193	39 098
Finansiella kostnader	R11	-132 154	-136 675
Summa finansiella intäkter och kostnader		-88 961	-97 576
Överskott före försäljning anläggningstillgångar		727 295	761 752
Intäkter försäljning anläggningstillgångar		88 100	317 793
Kostnader försäljning anläggningstillgångar		-12 681	-54 355
Netto försäljning anläggningstillgångar	R12	75 419	263 438
Verksamhetsutfall efter försäljning anläggningstillgångar		802 715	1 025 189
Årets överskott	R13	802 715	1 025 189

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter		52 109	21 557
Summa immateriella anläggningstillgångar	B1	52 109	21 557
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	12 229 515	12 128 997
Mark och annan fast egendom	B3, B4	5 994 952	5 904 257
Förbättringsutgifter annans fastighet	B5	34 448	37 395
Arbetsmaskiner, bodar m.m	B6	5 840	6 398
Inventarier, transportmedel m.m	B7	73 110	54 980
Pågående anläggningstillgångar	B8	1 698 067	1 488 638
Summa materiella anläggningstillgångar		20 035 932	19 620 664
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	67 979	63 135
Andra långfristiga fordringar	B10	290	447
Summa finansiella anläggningstillgångar		68 269	63 582
Summa anläggningstillgångar		20 156 310	19 705 804
Varulager m.m			
Varulager och förråd	B11	3 305	5 445
Summa varulager m.m		3 305	5 445
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 474	45 846
Fordringar hos andra myndigheter		130 847	138 485
Övriga kortfristiga fordringar		7 833	8 885
Summa fordringar	B12	155 154	193 216
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		30 965	48 624
Upplupna bidragsintäkter		5 211	4 376
Övriga upplupna intäkter		26 043	35 517
Summa periodavgränsningsposter	B13	62 219	88 517
Avräkning med statsverket	B14	-33 010	-24 897
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgälden	B15	1 276 611	1 207 151
Övriga tillgodohavande Riksgälden	B16	12 881	12 881
Kassa, postgiro och bank		5 044	6 669
Summa kassa och bank		1 294 536	1 226 701
Summa tillgångar		21 638 514	21 194 787

Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Kapital och Skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	904 034	904 034
Balanserad kapitalförändring	B18	6 187 395	5 368 756
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		802 715	1 025 189
Summa myndighetskapital	B19	7 894 143	7 297 979
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser		2 228	1 831
Övriga avsättningar		8 022	7 266
Summa avsättningar	B20	10 250	9 098
Skulder m.m.			
Lån i Riksgälden	B21	12 226 156	12 459 156
Andra långfristiga skulder	B22	9 252	3 452
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	B23	108 992	121 366
Leverantörsskulder		328 298	344 416
Övriga kortfristiga skulder	B24	88 444	79 197
Summa skulder m.m.		12 761 143	13 007 587
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B25	184 683	163 580
Oförbrukade bidrag	B26	66 456	69 199
Övriga förutbetalda intäkter	B27	721 840	647 343
Summa periodavgränsningsposter		972 978	880 122
Summa kapital och skulder		21 638 514	21 194 787
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser	B28	263 500	239 800

FINANSIERINGSANALYS

		2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Verksamheten			
Verksamhetens resultat före avskrivningar inklusive försäljningskostnader	F1	1 494 291	1 486 940
Finansiella intäkter och kostnader	F2	-88 961	-97 576
Medel som tillförts statens budget från verksamheten	F3	-125 522	-101 786
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar		1 279 808	1 287 578
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av lager		2 140	-95
Förändring av kortfristiga fordringar*		64 360	88 107
Förändring av kortfristiga skulder		74 763	-163 941
Förändring i rörelsekapital		141 264	-75 929
Kassaflöde före investeringar		1 421 072	1 211 649
Investeringar			
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-4 686	-6 148
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-32 608	-14 475
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1 103 927	-1 002 812
Summa investeringar		-1 141 222	-1 023 435
Kassaflöde efter investeringar		279 850	188 214
Finansiering			
Förändring lån Riksgälden		-233 000	-299 464
Förändring andra långfristiga lån*		5 800	3 452
Försäljning av anläggningstillgångar innevarande år		88 100	652 257
Summa inansiering		-139 100	356 245
Medel som tillförts statens budget			
Försäljning av fastigheter		-72 915	-441 154
Summa medel som tillförts staten för finansiering av investeringar		-212 014	-84 909
Förändring i likvida medel		67 836	103 305
Likviditetsförändring			
Likvida medel vid årets början		1 226 701	1 123 396
Likvida medel vid årets slut		1 294 536	1 226 701
Förändring i likvida medel		67 836	103 305
Förändring avräkning med statsverket		8 114	-177 315

* Långfristig del avseende innehållna medel redovisas under Finansiering till skillnad mot föregående år då det redovisades under Förändring i rörelsekapital. Omräkning av jämförelsetalen har gjorts.

ANSLAGSREDOVISNING

Belopp i tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Omdisponerade anslagsbelopp	Utflyttad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010 Bidragsfastigheter	0	365 000	0	0	0	365 000	-365 000	0	0
Summa	0	365 000	0	0	0	365 000	-365 000	0	0

Se även not B14.

SFV tilldelades ett anslag på 365 mnkr år 2024 som nyttjades i sin helhet.

REDOVISNING AV BESTÄLLNINGSBEMYNDIGANDE

Belopp i tkr	Beslutat bemyndigande	Ekonomiska åtaganden 2024-01-01	Nya ekonomiska åtaganden	Utgifter mot anslag	Övriga förändringar	Ekonomiska åtaganden 2024-12-31	Förväntad redovisning mot anslag 2025	Slutår
1:10 Bidragsfastigheter	100 000	52 303	48 676	47 505	-3 943	49 531	49 531	2025

Enligt regleringsbrevet får SFV under 2024 för anslaget 1:10 Bidragsfastigheter ingå avtal för underhåll av bidragsfastigheter som, inklusive tidigare gjorda åtaganden, leder till ekonomiska åtaganden på högst 100 mnkr under år 2025. På grund av komplexiteten i de byggprojekt SFV bedriver och att upphandling inte alltid sker till fast pris uppstår ibland en differens mellan det ekonomiska åtagandet och utgiften. Även tidsmässigt kan infriandet vara svårt att förutse då projekten ibland kan försenas på grund av olika faktorer. Årets utestående ekonomiska åtaganden uppgår till 49 531 tkr, varav 856 tkr avser åtaganden från tidigare år som ej infriats under 2024. Övriga förändringar uppgår till minskade åtaganden på 3 943 tkr avseende underhållsåtgärder där utgiften ej uppgått till det ekonomiska åtagandet.

Kommentar utestående åtaganden jämfört med tilldelat bemyndigande

Utestående åtagande för 2024 är väsentligt lägre än bemyndigandet, som uppgår till 100 000 tkr. Ramen är anpassad efter att SFV:s projektportfölj varierar över tid och det projekt som är störst just nu, fasaden på Stockholms slott, har ekonomiska åtaganden som vid årsskiftet uppgick till 37 789 tkr.

REDOVISNING MOT INKOMSTTITEL

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning	197 114
Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk	
2811 Övriga inkomster av statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen.	1 323
Summa	198 437

SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Låneram fastigheter					
Beviljad i regleringsbrev	15 200 000	15 200 000	15 200 000	15 200 000	15 200 000
Utnyttjad	12 089 156	12 339 156	12 673 620	13 193 620	13 193 620
Låneram anläggningstillgångar					
Kap 7 1 §					
Beviljad i regleringsbrev	200 000	140 000	110 000	110 000	110 000
Utnyttjad	137 000	120 000	85 000	85 000	80 000
Räntekontokredit hos Riksgälden					
Beviljad i regleringsbrev	200 000	170 000	200 000	200 000	300 000
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto					
Ränteintäkter	34 199	30 528	6 279	0	1
Räntekostnader	0	0	0	0	33
Avgiftsintäkter* som disponeras					
Beräknat belopp i regleringsbrev	3 263 888	3 177 777	3 022 222	2 980 400	2 935 000
Utfall	3 415 089	3 338 009	3 080 336	2 958 731	2 845 373
Anslagskredit					
Beviljat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	10 218	8 220
Utnyttjat belopp	0	0	0	0	0
Anslagssparande	0	0	0	0	0
Beställningsbemyndigande					
Tilldelade	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Utnyttjade	49 531	52 303	11 752	46 452	11 709
Medeltal under året					
Antalet årsarbetskrafter	518	498	488	465	414
Medelantalet anställda	550	528	516	486	445
Verksamhetskostnad**					
Per årsarbetskraft	4 334	4 236	4 408	3 951	3 966
Kapitalförändring					
Balanserad kapitalförändring	6 187 395	5 368 756	4 970 586	4 384 552	3 644 235
Årets kapitalförändring	802 715	1 025 189	763 795	873 123	890 268

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

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

Allmänt

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag (FÅB). SFV:s redovisning följer god redovisningssed enligt Ekonomistyrningsverkets (ESV) föreskrifter till 2 kap. 5 § förordningen om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag, respektive allmänna råd till 6 § förordningen om myndigheters bokföring (2000:606). Belopp som anges inom parentes avser föregående år.

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

Klassificering av intäkter och kostnader

Hyresintäkter redovisas den period som hyran avser. Intäkter och kostnader av arbete på fastigheter som ej förvaltas av SFV, redovisas som uppdragsintäkter/kostnader. Intäkter och kostnader för arbete som utförs i egna fastigheter, efter överenskommelse med hyresgästen, som anpassningar till hyresgästens verksamhet och som betalas av hyresgästen, redovisas som övriga intäkter/kostnader. Utgifter för åtgärder som utförs i fastigheten som uppgår till mindre än 500 tkr, redovisas som underhåll. Vissa åtgärder definieras alltid som underhållskostnad, till exempel målnings- och slipningsarbeten.

Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras, men enligt erfarenhet uppstår i byggnaden. Åtgärderna måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse eller skada efter till exempel brand, vattenläckage, pumphaveri, takläckage och skada på sanitetsporlin.

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.

Administrationskostnader avser främst kostnader för löner lokaler, it, konsulter och resekostnader. De fördelas på förvaltningsadministration och central administration. Förvaltningsadministration avser

kostnader hänförliga till fastighetsavdelningarna (exklusive löner för driftpersonal) och Projekt- och teknikavdelningen. Central administration avser kostnader som är hänförliga till GD, styrelsen internrevision, ledningsstöd, finansstaben, HR-staben, kommunikationsstaben samt staben för IT och digital utveckling.

Periodavgränsningsposter

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

Värdering av fordringar och skulder

Fordringar har upptagits till det belopp som de beräknas bli betalda. Löpande redovisning avseende räkenskapsåret har gjorts fram till 2025-01-14. I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdatum (2025-01-03) eller när fordrings- eller skuldbeloppet inte är exakt känt vid upprättande av bokslut, redovisas beloppet som periodavgränsningspost.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagskurs. Hyresfordringar redovisas nästkommande månad om hyresavin fortfarande är oreglerad. Skulden som redovisas i "Avräkning mot statsverket" avser den sista fjärdedelen av innevarande års avkastningskrav, samt eventuellt överskott från fastighetsförsäljningar som levereras in till staten senast den 22 februari nästkommande år enligt regleringsbrevet. Posten redovisas som balanserad kapitalförändring.

Värdering av varulager

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

Värdering av anläggningstillgångar

Åtgärder som överstiger 500 tkr och som uppfyller kriterierna för anläggningstillgång redovisas som anläggningstillgångar. SFV tillämpar komponentredovisning för anläggningstillgångar. Tillgångar över 2 miljoner kronor redovisas som en eller flera komponenter i anläggningsregistret, till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ska endast utgifter för tillgångens förvärv eller tillverkning ingå. Maskiner och inventarier med en livslängd på 3 år eller mer och där anskaffningsvärdet uppgår till minst 50 tkr redovisas som en tillgång.

Avskrivningstiden för de framtagna komponenterna är enligt följande. Stomme 75 år, yttertak och fasader 40 år, stomkomplettering/invändiga ytskikt 25 år, installationer 20 år samt markanläggningar 40 år.

Tillgångar, anskaffade innan 2016, delas inte upp i komponenter utan redovisas i anläggningsregistret till anskaffningsvärde.

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

Hyresrätter eller tomträtter skrivs av i takt med hyreskontraktets längd, dock längst i 20 år. Avskrivningstid för befintliga anläggningstillgångar är enligt följande Ny-, till- och ombyggnader, 40 år. Installationer, anpassningsåtgärder och kortvariga åtgärder på byggnader, 10–20 år. Maskiner, inventarier, kontorsmaskiner med mera, 5 år. Inredning, byggbodar med mera, 10 år. It-utrustning, 3 år. Transportmedel, 5 år. Programrättigheter, immateriella tillgångar, 3 år.

Värdering av finansiella instrument

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

Undantag från ekonomiadministrativa regelverket och övriga bestämmelser

SFV:s bidragsfastigheter är undantagna från bestämmelsen 2 kap. 1 § första stycket i kapitalförsörjningsordningen (2011:210) där det framgår att anläggningstillgångar ska lånefinansieras. Bestämmelserna i 5 kap. 3 § förordningen (2000: 605) om årsredovisning och budgetunderlag gäller inte SFV:s bidragsfastigheter. Bidragsfastigheterna ska inte betraktas som anläggningstillgångar.

Förbättringsåtgärder belastar årets resultat och behöver inte lånefinansieras. Bestämmelserna i 10 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statens fastigheter m.m. ska inte gälla SFV.

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

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

I fråga om huvudbyggnaden för Naturhistoriska riksmuseet får myndigheten för den period som museet helt eller delvis inte kan bedriva verksamhet i byggnaden till följd av ett akut renoveringsbehov medge anstånd med hyran.

BEGREPP

Agenda 2030

Agenda 2030 är en handlingsplan med mål för omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välbefindandet. Agenda 2030:s mål och delmål är integrerade och odelbara och omfattar samtliga tre dimensioner av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

Anläggning

Ett byggnadsverk som inte är en byggnad. Till exempel murverk, fjärrvärmenät, VA-anläggning, järnväg, staket, staty, stängsel, tunnel, vall, väg, minnessten.

A-temp

Summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10°C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte. (Källa: Boverket)

Bidragsfastigheter (verksamhetsgren)

Förvaltningsdelar (byggnader, anläggningar och mark- och vattenområden) där hyresintäkterna inte långsiktigt kan täcka kostnaderna. Dessa finansieras huvudsakligen genom anslag. Anslaget får bland annat användas för att finansiera underhåll, löpande driftunderskott och insatser för att utveckla fastigheterna.

Direktavkastning

Kvoten mellan driftnetto och fastigheternas bokförda värde.

Disponibel area

Lokaler och bostäder som är uthyrda, eller kan hyras ut i befintligt skick, samt de som kan vara svåra att hyra ut, till exempel byggnader med omfattande renoveringsbehov eller rivningsobjekt. Anges som summan av antal kvadratmeter.

Ej disponibel area

Lokaler och bostäder som av olika anledningar inte kan hyras ut för närvarande, till exempel på grund av ombyggnad, befinner sig i en säljprocess eller skyddsbestämmelser från andra myndigheter. Anges som summan av antal kvadratmeter. Ej disponibel area inkluderas inte i vakansberäkningarna.

Ekonomisk vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakant disponibel area (vakanshyra) i förhållande till hyresvärdet. Hyresvärde motsvarar bedömda hyresintäkter under antagandet att samtliga fastigheter är fullt uthyrda. Anges i procent.

Fjällägenhet

Ett jordbruks- eller bostadsarrende som finns ovan odlingsgränsen eller renbetesfjäll. Ofta en gård.

Frivillig avsättning

En frivillig avsättning är enligt Skogsstyrelsens definition ett område med sammanhängande produktiv skogsmark för vilket markägare frivilligt fattat beslut om att åtgärder som kan skada dess naturvärde, kulturmiljövärde och/eller sociala värde inte ska utföras. Området ska finnas dokumenterat i plan eller annan handling.

Geografiska informationssystem (GIS)

GIS är ett allmänt begrepp för de datasystem där geografisk information strukturerat kan lagras, bearbetas, analyseras och presenteras. Informationen brukar benämnas geodata eller geografisk information och åskådliggörs med fördel via olika digitala kartor.

Indelad skogsmark

En av SFV administrativt indelad yta av mark där SFV bedriver skogsbruk, skogs- och naturvård.

Indikator

Indikatorer är olika mått som visar vad vi vill uppnå, eller inom vilka gränsvärden vi vill befinna oss. Belyser olika delar av verksamheten och externa effekter.

Investering, underhåll och drift

Investering delas upp i ny- eller reinvestering. Nyinvestering avser nyproduktion av en fristående byggnad eller tillbyggnad på befintlig byggnad, mark eller anläggning. Då övervägande del avser utbyte av en eller flera komponenter definieras det som reinvestering. Beloppet ska uppgå till minst 500 tkr. Inför 2019 togs en ny gränsdragning mellan drift och underhåll fram, bland annat särredovisas felavhjälpande underhåll. Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras, men enligt erfarenhet

uppstår i byggnaden. Åtgärder måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion.

Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse eller skada efter till exempel brand, vattenläckage, pumphaveri, takläckage eller skada på sanitetsporcelain. Underhåll definieras som åtgärder/projekt under 500 tkr. Vissa åtgärder är alltid underhåll oavsett kostnad, om de inte avser nybyggnation eller utbyte av komponent. Hit hör till exempel målningsarbeten och slipning. Till driftkostnader hänförs utgifter för inre och yttre tillsyn och skötsel av fastigheten såsom teknisk service på installationer och kostnader för kyla, värme samt fastighetsskatt.

Komponentredovisning

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

Kostnadshyresfastigheter (verksamhetsgren)

Verksamhetsändamål som innefattar samhällsnyttiga byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån att kostnaderna ska vara i nivå med intäkterna. Dessa är huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet, samtliga i Stockholm.

Kungsgård

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

Mark (verksamhetsgren)

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter.

Marknadshyresfastigheter (verksamhetsgren)

Verksamhetsgren marknadshyresfastigheter innefattar byggnader och anläggningar som förvaltas utifrån marknadsmässiga villkor. Exempel: regeringsbyggnader, ambassader, länsresidens, ämbetsbyggnader, universitetsbyggnader, museer, affärslokaler, kontor, bostäder.

Mediaförbrukning

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

Normalårskorrigerering

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

Oegentligheter

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

Overhead

Overhead avser intäkter och kostnader för projekt- och teknikavdelningen, förvaltningsstaben och ledningen för fastighetsavdelningarna (förvaltningsoverhead) samt för GD, styrelse, internrevision, ledningsstöd, finansstaben, HR-staben, kommunikationsstaben samt staben för IT och digital utveckling (central overhead). Overheadkostnaderna fördelas per verksamhetsgren, med andel driftkostnad som fördelningsnyckel. Se resultaträkning för respektive verksamhetsgren.

Produktiv skogsmark

Skogsmark med en virkesproducerande förmåga som i genomsnitt överstiger en skogskubikmeter per hektar och år.

Skogskubikmeter

Volymen av stammen inklusive bark, men utan grenar och stubbe.

Soliditet

Redovisat myndighetskapital i relation till balansomslutning.

Taktisk plan

Sammanställning av åtgärder som identifierats, men ännu inte fältplanerats, per åtgärdestyp och årtal för planerat utförande.

Trakt

En eller flera åtgärder med närliggande åtgärdsytor som ska bearbetas tillsammans, med ett gemensamt huvudsyfte, exempelvis gallring.

Traktbank

Flera trakter som är färdigplanerade för åtgärder och som är redo för att säljas/genomföra åtgärder i.

Vakant disponibel area

Total vakant disponibel bruksarea för alla bostäder och lokaler. Anges som summan av antal kvadratmeter.

Ytvakans (kvm)

Vakant disponibel area.

Ytvakansgrad

Andel vakant disponibel area i förhållande till total disponibel area vid periodens utgång.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES
UPPDRAG OCH ERSÄTTNINGAR

STYRELSE

Regeringen har utsett följande personer att vara ledamöter i styrelsen för SFV till och med den 28 februari 2026. Styrelsens ledamöter har dessutom haft uppdrag i följande statliga myndigheters styrelser och råd samt aktiebolagsstyrelser.

Gunnar Larsson (ordförande)

- Rymdstyrelsen
- Skolinspektionen

Ann-Christin Nykvist

- Tekniska museet
- Sven Harrys Konstmuseum
- Rådet för korrekta utbetalningar från välfärdssystemen

Tove Friberg

- Sjöfartsverket

Fredrik Linder

- Stiftelsen Prins Eugens Waldemarsudde

Olof Johansson

- Sveaskog Timber AB

Johan Bill

- Svevia AB

GENERALDIREKTÖR OCH ÖVERDIREKTÖR

Generaldirektör Max Elger ingår i styrelsen enligt myndighetsförordningen. Han tillträdde tjänsten den 1 mars 2024. Dessförinnan ingick Ingrid Eiken i styrelsen.

Den 4 mars 2024 tillträdde Irene Svenonius som överdirektör.

Max Elger

- Nordic Investment Bank

Irene Svenonius

- Inga övriga uppdrag

Ingrid Eiken

- Inga övriga uppdrag

ERSÄTTNINGAR

Tabell Ersättningar till ledande befattningshavare från SFV i tkr

	2024
Ersättning till ledamöter:	
Gunnar Larsson (ordförande)	78
Ann-Christin Nykvist	40
Tove Friberg	40
Fredrik Linder	40
Olof Johansson	40
Johan Bill	40
Ersättning till GD och ÖD	
Max Elger	1 369
Irene Svenonius	1 110
Ingrid Eiken	550

NOTER TILL RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Not R1 Hyror och arrenden	2024	2023
Hysesintäkter lokaler	2 724 922	2 559 346
Hysesintäkter bostäder	70 314	67 682
Arrendeintäkter	178 829	168 121
Övriga intäkter	76 142	88 482
Mediaförsäljning	74 043	77 899
Summa	3 124 249	2 961 530

Hysesintäkter för lokaler ökar främst på grund av nya avtal i Regeringskvarteren. Generellt avser ökningen indexuppräknings.

Not R2 Intäkter av anslag	2024	2023
Tilldelat anslag enligt regleringsbrev	365 000	290 000
Utnyttjat anslag	365 000	290 000

Anslaget för 2024 avser underhåll och löpande driftunderskott för bidragsfastigheter. Anslaget får även användas för att utveckla bidragsfastigheter.

Not R3 Intäkter av bidrag	2024	2023
Intäkter av bidrag	17 710	11 203

Årets bidragsintäkter är framförallt inomstatliga och kommer från Länsstyrelsen Stockholm avseende samfinansiering av åtgärder i Nationalstadsparken i Haga-Ulriksdal, Stockholm, från Naturvårdsverket avseende arbete med återställande av våtmarker samt från Trafikverket avseende ersättning för träd i samband med ombyggnad av väg vid Drottningholms slott, Stockholm.

Not R4 Övriga verksamhetsintäkter	2024	2023
Hyresgästpassningar	118 683	238 029
Uppdragsverksamhet	525	945
Skogsbruk	40 781	31 284
Erhållet skadestånd/försäkringsersättning	5 236	129
Intäkter andrahandsuthyrning	12 637	11 932
Vidarefakturerade kostnader	15 895	22 838
Övriga verksamhetsintäkter	44 226	29 979
Summa	237 983	335 135

Årets två största hyresgästpassningar avser båda tekniska anpassningar i Regeringskvarteren, Stockholm, totalt 31 711 tkr. Förra året avslutades ombyggnaden av Rosenbad, Stockholm, där hyresgästpassningen uppgick till 66 739 tkr. De största posterna i Övriga verksamhetsintäkter är intäkter från fjärrvärmecentralen i Karlsborg 12 252 tkr, realiserad värdeförändring avseende fonden A R von Kraemers testamentsmedel 6 038 tkr samt mineralersättning 5 195 tkr.

I Övriga verksamhetsintäkter ingår även intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen, som uppgår till 601 (358) tkr och består till största delen av prenumerationsintäkter från tidningen Kulturvärden.

Not R5 Driftkostnader	2024	2023
Media	265 783	257 635
Lön driftpersonal	73 169	67 709
Drift- och serviceavtal	89 998	88 606
Fastighetsskatt	47 742	50 253
Drivning, stämpling, skogsvård	15 466	15 531
Övrigt	139 917	144 285
Summa	632 074	624 018

Kostnader för media ökar vilket främst beror på högre kostnader för flis och fjärrvärme under 2024. I raden Övrigt ingår till exempel markskötsel och snöröjning.

Not R6 Underhållskostnader	2024	2023
Underhållskostnader	592 736	509 711

Det största underhållsprojektet är fortsatt renoveringen av fasaderna på Stockholms slott. Ökningen jämfört med 2023 avser framförallt ökat anslag och möjlighet att genomföra fler åtgärder på bidragsfastigheter.

Not R7 Övriga verksamhetskostnader	2024	2023
Administrativa kostnader	689 871	609 834
<i>varav central administration</i>	295 243	253 531
Hyresgästanpassningar	117 417	234 474
Övriga verksamhetskostnader	213 101	130 078
Summa	1 020 389	974 386

Högre administrativa kostnader 2024 beror till stor del på högre personal- och lokalkostnader se not R8. Kostnader för hyresgäst-anpassningar motsvaras av intäkter för hyresgästanpassningar, se not R4. Övriga verksamhetskostnader ökar, vilket främst avser förgäveskostnader avseende tidigare utredningar i operabyggnaden.

Not R8 Summa verksamhetens kostnader	2024	2023
Kostnader för personal	548 732	487 588
<i>varav lönekostnader</i>	363 711	331 150
<i>varav arvode styrelse/uppdragstagare</i>	278	258
Kostnader för lokaler	43 858	37 434

Under 2024 har medeltal anställda ökat med 22 i antal vilket ger högre löne- och personalkostnader. Kostnader för lokaler avser främst myndighetens egna kontorslokaler.

Not R9 Avskrivningar och nedskrivningar	2024	2023
Byggnader	640 143	592 614
Markanläggning	18 910	16 494
Inventarier, transportmedel m.m.	18 581	14 326
Rättigheter	2 056	3 576
Förbättringsutgift på annans fastighet	2 947	2 947
Arbetsmaskiner och bodar	848	468
Nedskrivning	0	0
Summa	683 486	630 425

Avskrivningar avseende Byggnader ökar främst på grund av ombyggnaden av kvarter Rosenbad, Stockholm som aktiverades i slutet av 2023 och som därmed ger en helårseffekt. För avskrivningstider, se avsnitt Redovisningsprinciper.

Not R10 Finansiella intäkter	2024	2023
Ränteintäkter, Riksgälden	39 625	36 332
Utdelning aktie- och räntekonsortie	2 008	1 863
Dröjsmålsränta, övriga	1 560	903
Summa	43 193	39 098

Ränteintäkter, Riksgälden avser till största delen ränteintäkter för räntekontot och ökningen beror på hög ränta under året samt en hög behållning på likvidkontot hos Riksgälden.

Not R11 Finansiella kostnader	2024	2023
Räntekostnader lån investeringar Riksgälden	131 636	136 085
Övriga finansiella kostnader	518	589
Summa	132 154	136 675

Två bundna lån har omsatts med en något lägre ränta jämfört med tidigare. I takt med att räntan har sänkts minskar räntekostnaden för det rörliga lånet. Övriga finansiella kostnader avser bland annat dröjsmålsräntor och bankomkostnader.

Not R12 Summa fastighetsförsäljningar

Resultat av försäljningar av byggnader och mark per verksamhetsgren.

	Köpeskilling	Bokfört värde	Övr fsg kstn	Reavinst/ förlust
Marknadshyresfastigheter	78 908	6 115	5 263	67 530
Bidragsfastigheter	4 900	0	28	4 872
Mark	4 115	999	101	3 015
Summa försålda fastigheter	87 923	7 114	5 392	75 417

Årets reavinst avser till största delen försäljning av chefsbostad i Lissabon, Portugal (64 695 tkr). Av överskottet har 72 620 tkr levererats in under 2024 och 38 tkr kommer behöva återhämtas i februari 2025. 2 836 tkr ska tillföras Lunds universitet avseende försäljning av en donationsfastighet. Under året har en försäljning gjorts som genererar överföring av 48 tkr till Samefonden. Efter räkenskapsårets utgång har inga större fastighetsförsäljningar avslutats.

Utfallet i resultaträkningen innefattar även reavinst som uppkommit till följd av försäljning av maskiner, inventarier och immateriella tillgångar, vilket uppgår till totalt 50 tkr.

Not R13 Årets överskott

Årets överskott avser avgiftsfinansierad verksamhet. Von Kraemers testamentsmedel påverkar resultatet med 5 941 tkr. Se även Årets resultat.

Not B1 Rättigheter	2024-12-31	2023-12-31
Hyresrätter i utlandet		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 440	2 440
Summa	2 440	2 440
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 440	-2 440
Årets avskrivningar	0	0
Summa	-2 440	-2 440
Bokfört värde	0	0
Tomträtter i utlandet		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	215	215
Summa	215	215
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-215	-215
Årets avskrivningar	0	0
Summa	-215	-215
Bokfört värde	0	0
Programrättigheter		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	66 452	51 977
Årets nyanskaffning	32 608	14 475
Årets avyttringar	0	0
Summa	99 060	66 452
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-44 895	-41 319
Årets avskrivningar	-2 056	-3 576
Årets avyttringar	0	0
Summa	-46 951	-44 895
Bokfört värde	52 109	21 557
Bokfört värde immateriella anläggningstillgångar	52 109	21 557

Hyresrätter i utlandet avser hyresrätter i London, Storbritannien och tomträtter i utlandet avser en tomt i Islamabad, Pakistan. Årets nyanskaffning av programrättigheter avser nytt systemstöd avseende skoglig verksamhet och pågående anskaffning av nya systemstöd avseende fastighetsförvaltning och drift, projektstyrning samt extern hemsida.

Not B2 Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20 967 877	19 220 182
Årets nyanskaffningar	1	0
Årets tillgångsredovisade projekt	744 685	2 208 531
Överföring från Sjöfartsverket	100	0
Årets försäljning	-12 886	-64 395
Överföring till Fortifikationsverket	0	-396 441
Summa	21 699 776	20 967 877
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Avskrivningar vid årets början	-8 838 880	-8 454 890
Årets avskrivningar	-640 143	-592 614
Årets försäljningar	8 761	41 842
Överföring till Fortifikationsverket	0	166 783
Årets nedskrivningar	0	0
Summa	-9 470 261	-8 838 880
Bokfört värde	12 229 515	12 128 997

Byggnadernas bokförda värde har ökat jämfört med 2023 vilket främst beror på att årets aktiveringar är större än årets avskrivningar. Av årets tillgångsredovisade projekt är det största upprustning av Botanhuset vid Naturhistoriska riksmuseet, Stockholm (146 800 tkr). Av årets försäljningar är chefsbostaden i Lissabon, Portugal, den största.

Not B3 Mark och annan fast egendom	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 015 993	5 988 966
Årets nyanskaffningar	2 546	3 597
Årets tillgångsredovisade projekt	110 048	165 332
Årets försäljningar	-2 989	-28 482
Överföring till Fortifikationsverket	0	-113 421
Summa	6 125 598	6 015 993
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-111 736	-103 857
Årets avskrivning	-18 910	-16 494
Överföring till Fortifikationsverket	0	8 615
Summa	-130 646	-111 736
Bokfört värde	5 994 952	5 904 257

Årets förändring beror främst på årets tillgångsredovisade projekt, där det största avsåg markarbeten på östra Riddarholmen, Stockholm (58 306 tkr). Årets nyanskaffningar avser till stor del pågående förvärv av åkermark vid Dalby Kungsgård, Lund, där handpenning erlagts (2 000 tkr). Av årets försäljning är mark avseende chefsbostaden i Lissabon, Portugal, den största.

Not B4 Taxeringsvärden	2024-12-31	2023-12-31
Mark	3 994 858	3 831 095
Byggnader	2 891 569	2 821 961
Skogsmark, lantbruk och ekonomibyggnader	8 797 170	8 916 160
Summa	15 683 597	15 569 216

Förändringen beror framförallt på Skatteverkets justering av taxeringsvärden.

Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	79 739	79 739
Årets tillgångsredovisning	0	0
Årets avyttring	0	0
Summa	79 739	79 739
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-42 345	-39 398
Årets avskrivningar	-2 947	-2 947
Årets nedskrivning	0	0
Årets avyttring	0	0
Summa	-45 291	-42 345
Bokfört värde	34 448	37 395

Not B6 Arbetsmaskiner, bodar m.m.	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 305	7 940
Årets nyanskaffningar	290	4 555
Avyttringar/utrangeringar	-315	-190
Summa	12 281	12 305
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 907	-5 630
Årets avskrivningar	-848	-468
Avyttringar/utrangeringar	315	190
Summa	-6 441	-5 907
Bokfört värde	5 840	6 398

Årets anskaffning avser främst arbetsmaskiner till operabyggnaden i Stockholm. Avyttringar/utrangeringar avser till stor del värmekameror.

Not B7 Inventarier, transportmedel m.m.	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	181 259	154 450
Årets nyanskaffningar	36 844	30 166
Årets avyttringar/utrangeringar	-3 963	-3 356
Summa	214 140	181 259
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-126 279	-114 802
Årets avskrivningar	-18 581	-14 326
Avyttringar/utrangeringar	3 831	2 849
Summa	-141 029	-126 279
Bokfört värde	73 110	54 980

Posten består huvudsakligen av it-utrustning, kontorsmaskiner, transportmedel, inredning av representationslokaler och SFV:s egna lokaler samt byggnadsinventarier. Årets anskaffning avser främst it-utrustning och transportmedel. Avyttringar/utrangeringar avser till stor del it-utrustning som utrangerats samt transportmedel som sålts.

Not B8 Pågående anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 488 638	2 898 007
Årets investering	1 079 628	964 484
Aktivering	-870 198	-2 373 853
Bokfört värde	1 698 067	1 488 638

Tillgångsredovisning av byggnader och markanläggningar har skett löpande under året i samband med färdigställande eller inflyttning. Slutredovisning sker normalt senast sex månader efter slutbesiktning. Största pågående investering är grundförstärkning och lokalanpassning av kansli i Helsingfors, Finland. Årets största aktiveringar avser upprustning av Botanhuset vid Naturhistoriska riksmuseet, Stockholm, ombyggnation och tillgänglighetsanpassning av Kungshuset vid Lunds universitet, Lund, samt markarbeten på östra Riddarholmen, Stockholm. Posten inkluderar innehållna medel i pågående projekt (32 792 tkr).

Not B9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
IB anskaffningsvärde räntekonsortiet	5 092	5 003
Årets anskaffning	117	89
Årets realiserade värdeförändringar	72	144
Tidigare års realiserade värdeförändring	401	257
Marknadsvärde	5 682	5 493
IB anskaffningsvärde aktiekonsortiet	13 066	13 066
Årets realiserade värdeförändringar	4 655	6 419
Tidigare års realiserade värdeförändring	42 689	36 270
Marknadsvärde	60 410	55 755
Bokfört värde	66 092	61 248

Posten består av en donation avseende Hovmarskalk Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. Den årliga utdelningen från räntekonsortiet återinvesteras. Innehavet i aktiekonsortiet är uppdelat i svenska aktiekonsortiet och utländska aktiekonsortiet. Svenska aktiekonsortiet uppgår till 4 795,28 andelar och utländska aktiekonsortiet uppgår till 1 004,24 andelar. Fonderna värderas till marknadsvärde, och förändringar bokförs som realiserade värdeförändringar. Årets realiserade värdeförändring uppgår totalt till 4 727 tkr efter avdrag gällande förvaltningsavgiften som uppgick till 193 tkr.

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

Not B10 Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordran Riyad, Saudi-Arabien	290	447

Hyresfordran avser långfristig del av betald tomträttsavgäld till och med år 2027.

Not B11 Varulager	2024-12-31	2023-12-31
Varulager	3 305	5 445

Varulagret avser framförallt grus, som används för anläggande och underhåll av vägar, samt lås, som säljs vidare till hyresgäster.

Not B12 Kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	16 474	45 846
Fordringar hos andra myndigheter	130 847	138 485
Övriga kortfristiga fordringar	7 833	8 885
Summa	155 154	193 216

Lägre Kundfordringar beror framförallt på att reglering av hyresfordringar avseende 2021, där hyresgästen fått uppskov med inbetalning, har reglerats under året. Fordringar hos andra myndigheter består till största delen av rekvisition av moms, 93 787 tkr.

Not B13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	30 965	48 624
Upplupna intäkter hyresgästpassningar	9 791	16 498
Upplupna intäkter för grus och virke	1 292	2 584
Upplupna bidragsintäkter	5 211	4 376
Upplupna mediaintäkter	8 807	7 727
Upplupna ränteintäkter, Riksgälden	2 375	2 776
Övriga upplupna intäkter	3 777	5 931
Summa	62 219	88 517

Förutbetalda kostnader består till största delen av licenser för flertalet it-stöd och programvaror, 9 435 tkr, evakueringsprojekt i Tokyo, Japan, 8 710 tkr samt verksamhetsförsäkring, 2 853 tkr. De största hyresgästpassningarna med upplupna intäkter avser tekniska anpassningar i Regeringskvarteren, 2 701 tkr. Upplupna bidragsintäkter kommer främst från Länsstyrelsen i Stockholm för samfinansiering av Nationalstadsparken i Haga-Ulriksdal, Stockholm, 4 590 tkr, samt från Trafikverket avseende drift av vägar i Norrland, 620 tkr. Övriga upplupna intäkter består främst av parkeringskostnader som ska vidarefaktureras, 2 496 tkr.

Not B14 Avräkning med statsverket	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppbörd</i>		
Ingående balans uppbörd	0	0
Redovisat mot inkomsttitel 2215, 2811 och 3312	-198 437	-542 941
Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215, 2811 samt 3312	198 437	542 941
Skuld avseende uppbörd	0	0
<i>Anslag i räntebärande flöde</i>		
Ingående balans	0	0
Redovisat mot anslag	365 000	290 000
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-365 000	-290 000
Fordringar/skulder avseende anslag i räntebärande flöde	0	0
<i>Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto</i>		
Ingående balans	-24 897	-202 212
Medel som inleverats under året	24 897	202 212
Skuld avseende ej inlevererat avkastningskrav	-33 048	-24 602
Fordran/skuld avseende överskott från fastighetsförsäljning	38	-295
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	-33 010	-24 897
Summa avräkning med statsverket	-33 010	-24 897

Summa avräkning med statsverket avser ännu ej inbetald del av avkastningskrav 2024 och slutlig reglering avseende överskott från försäljningar av anläggningstillgångar under 2024, där 38 tkr ska återhämtas 2025.

Not B15 Behållning räntekonto i Riksgälden	2024-12-31	2023-12-31
Behållning i räntekonto, Riksgälden	1 276 611	1 207 151

SFV finansierar huvudsakligen sin verksamhet med hyresintäkter och av dessa betalas drygt 600 000 tkr i förskott vilket ger stora skiftningar på räntekontot över året. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan 529 616 tkr och 1 312 383 tkr. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2024-12-31 till 2,76 %. SFV:s räntekontokredit uppgår till 200 000 (170 000) tkr.

Not B16 Övriga tillgodohavanden i Riksgälden	2024-12-31	2023-12-31
Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel	12 881	12 881

Saldot avser belopp på konto i Riksgälden.

Not B17 Statskapital	2024-12-31	2023-12-31
Ej avkastningspliktigt statskapital	904 034	904 034

Ej avkastningspliktigt kapital är hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga.

Not B18 Balanserad kapitalförändring	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	5 368 756	4 970 586
Föregående års överskott	1 025 189	763 795
Inleverans överskott från årets försäljningar	-72 620	-262 706
Inleverans del av årets överskott	-99 597	-76 700
Inleverans den nationella digitala infrastrukturen	-1 323	-1 323
Uppbokning resterande del av årets avkastningskrav samt överskott från försäljningar	-33 010	-24 897
Utgående balans	6 187 395	5 368 756

I enlighet med regleringsbrevet ska årets överskott samt överskott från försäljning av fastigheter levereras in. 99 597 tkr avser inleverans del av årets överskott. Inleverans till statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen framgår av regleringsbrev 2024, 1 323 tkr. Den del av årets avkastningskrav samt del av överskott från fastighetsförsäljningar som ännu ej redovisats mot inkomsttitel bokas upp mot balanserad kapitalförändring, 33 010 tkr.

Not B19 Myndighetskaptal

Avkastningskrav

Enligt regleringsbrevet ska SFV uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 3,62 % på 30 % av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden. Soliditeten är 36,48 % (för 2023 och 2022 var soliditeten 34,43 respektive 31,62 %).

Förändring av myndighetskapitalet

	Statskapital	Balanserad kapital- förändring avgifts- finansierad verksamhet	Kapitalförändring enligt RR	Summa
UB 2023	904 034	5 368 756	1 025 189	7 297 979
IB 2024	904 034	5 368 756	1 025 189	7 297 979
Föregående års kapitalförändring	0	1 025 189	-1 025 189	0
Inleverans enligt regleringsbrev	0	-206 550	0	-206 550
Årets kapitalförändring	0	0	802 715	802 715
Summa årets förändring	0	818 639	-222 475	596 164
UB 2024	904 034	6 187 395	802 715	7 894 143

Inleveranskrav

Avkastningskravet uppgår för 2024 till 132 646 tkr. Tre fjärdedelar av avkastningskravet, 99 597 tkr, har levererats in. Resterande del, 33 048 tkr, inleveras i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen i enlighet med regleringsbrevet.

Not B20 Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans avsättning pensioner	1 831	796
Årets avsättning pensionskostnader	319	834
Årets avsättning särskild löneskatt	77	202
Summa	2 228	1 831
Avsättning lokalt omställningsarbete	8 022	7 266
Summa avsättningar	10 250	9 098

Under 2024 har avsättningen för pensionskostnader samt löneskatt ökat till följd av att fler medarbetare tagit ut delpension. Avsättning för lokalt omställningsarbete under 2024 uppgår till 755 tkr. Under året har inga medel av avsättningen nyttjats.

Not B21 Lån i Riksgälden	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad låneram enligt regleringsbrev samhällsinvesteringar	15 200 000	15 200 000
IB lån, bundet	10 871 000	10 871 000
IB lån investering, rörligt	1 468 156	1 802 620
Årets nya/omsatta lån	1 280 000	1 400 000
Årets amortering/omsatta lån	-1 530 000	-1 734 464
Summa	12 089 156	12 339 156
Beviljad låneram enligt regleringsbrev verksamhetsinvesteringar	200 000	140 000
IB lån anläggningstillgångar	120 000	85 000
Årets nya/omsatta lån	17 000	35 000
Årets amortering/omsatta lån	0	0
Summa	137 000	120 000

Genomsnittlig bindningstid är 82 (86) månader för samtliga lån. Bundna lån har en genomsnittlig bindningstid på 88 (92) månader. Genomsnittlig ränta är 1,1 (1,1) %. Lån vid årets slut uppgick till 12 226 156 tkr varav rörlig del var 1 468 156 tkr vilket utgör 12 (12) % av samtliga lån. Under året har tre lån omsatts på totalt 1 280 000 tkr. Ett lån på 250 000 tkr har amorterats. Inga nya lån har tagits upp för samhällsinvesteringar. Lån avseende verksamhetsinvesteringar har utökats med 17 000 tkr.

Not B22 Andra långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder	9 252	3 452

Avser långfristig del av innehållna medel, medel som beställaren i entreprenader håller kvar enligt avtalet tills projektet är färdigställt.

Not B23 Kortfristiga skulder till andra myndigheter	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder till andra myndigheter	40 681	33 117
Mervärdesskatt	56 398	49 250
Arbetsgivaravgifter, fastighetskatt m.m.	11 913	38 999
Summa	108 992	121 366

Not B24 Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Källskatt	8 435	7 549
Övriga kortfristiga skulder	78 558	70 984
Handpenning fastighetsförsäljning	1 451	664
Summa	88 444	79 197

I Övriga kortfristiga skulder ingår 23 540 tkr avseende kortfristig del av innehållna medel, medel som beställaren i entreprenader håller kvar enligt avtalet tills projektet är färdigställt.

Not B25 Upplupna kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader Riksgälden	59 194	59 873
Upplupna löner och sociala avgifter	22 934	16 348
Upplupen semesterlöneskuld	24 026	22 169
Övriga upplupna kostnader	78 529	65 190
Summa	184 683	163 580

Övriga upplupna kostnader avser framförallt kostnader för drift samt kostnader i underhålls- och investeringsprojekt.

Not B26 Oförbrukade bidrag	2024-12-31	2023-12-31
Oförbrukade bidrag enskilda	10 598	10 598
Oförbrukade bidrag statliga	55 858	58 601
Summa	66 456	69 199

Oförbrukade bidrag enskilda avser donationsmedel avseende hovmarskalk friherre A R von Kraemers testamentsmedel.

Nedan redovisas oförbrukade statliga bidrag fördelade utifrån när de beräknas tas i anspråk. Bidragen kommer från Kammarkollegiet, Länsstyrelsen, Naturvårdsverket och Trafikverket och är avsedda för bland annat återuppbyggnad av Kasern II, Stockholm, och ny entrébyggnad, Borgholms slottsruin.

	2024-12-31	2022-12-31
-inom 3 månader	459	465
-mer än 3 månader till ett år	1 378	1 395
-mer än ett år till tre år	3 876	3 921
-mer än tre år	50 145	52 820
Summa	55 858	58 601

Not B27 Övriga förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalning hyra	667 346	606 644
Övriga förutbetalda intäkter	54 494	40 699
Summa	721 840	647 343

Förskottsbetalning hyra avser hyra för nästkommande perioder (månad eller kvartal). Av Övriga förutbetalda intäkter avser 40 224 tkr kostnadshyra för Naturhistoriska riksmuseet och Statens historiska museer.

Not B28 Övriga ansvarsförbindelser	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	263 500	239 800

Upptaget belopp avser tre ansvarsförbindelser. Det första avser ett kravbrev på 258 000 tkr avseende återköp av en försäld fastighet i utlandet, förhandling pågår mellan representanter från Utrikesdepartementet och den utländska regeringen. Den andra ansvarsförbindelsen avser ett ärende där en hyresgäst har stämt SFV på 3 500 tkr på grund av uppsägning av kontrakt. Ärendet har ännu inte prövats i domstol. Tredje ansvarsförbindelsen avser ett skadeståndsanspråk på 2 000 tkr från en hyresgäst på grund av försenad inflyttning beroende på ett projekt som försenats i samband med att en leverantör gått i konkurs.

NOTER TILL FINANSIERINGSANALYS

Not F1 Verksamhetens resultat före avskrivningar inklusive försäljningskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Verksamhetsutfall före avskrivningar enligt resultaträkning	1 499 743	1 489 752
avgår diverse kostnader försäljning anläggningstillgångar	-5 404	-2 740
avgår överföring till Samefonden	-48	-73
Summa	1 494 291	1 486 940

Not F2 Finansiella intäkter och kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella intäkter	43 193	39 098
Finansiella kostnader	-132 154	-136 675
Summa	-88 961	-97 576

Not F3 Medel som tillförts statens budget från verksamheten	2024-12-31	2023-12-31
Slutlig inleverans föregående års resultat	-24 602	-23 763
Återbetalning anslag föregående år	0	0
Inleverans innevarande års resultat	-99 597	-76 700
Inleverans digital infrastruktur	-1 323	-1 323
Summa	-125 522	-101 786

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Intern styrning och kontroll säkerställer att myndigheten med rimlig säkerhet fullgör sina uppgifter, uppnår verksamhetens mål och uppfyller krav på att verksamheten bedrivs effektivt och enligt gällande rätt. Arbetet ska även bidra till att verksamheten redovisas på ett tillförlitligt och rättvisande sätt och att myndigheten hushållar väl med statens medel. SFV:s process för intern styrning och kontroll innefattar bland annat en ändamålsenlig organisation, en tydlig ansvarsfördelning, processarbete, styrande dokument, intern och extern kommunikation, kompetensförsörjning, och värdegrundarbete. Ytterligare delar i detta arbete är riskhanteringsprocessen, chefernas självutvärdering av den interna styrningen och kontrollen samt det förebyggande arbetet mot oegentligheter.

SFV har en långsiktig plan för utvecklingen av den interna styrningen och kontrollen. Under 2024 stärkte vi vår interna styrning och kontroll med bland annat följande aktiviteter:

- Vidareutveckling av processuppföljningen inklusive hantering av avvikelser och förbättringsförslag. I syfte att öka användarvänligheten av processernas risk- och kontrollmatriser har dessa implementerats i ett it-stöd.
- Samordningen av ledningssystemen har utvecklats med fokus på interna ISO-revisioner. Syftet har varit att ytterligare integrera ledningssystemarbetet med verksamhetsplanering och uppföljningsprocess för ett mer effektivt arbete.
- Arbetet med större utvecklingsinsatser har utvecklats för att förbättra samordning, prioritering av utvecklingsverksamhet och central uppföljning. Viktiga delar är att hänsyn ska tas till informationssäkerhet och informationsförvaltning. Se även avsnitt Informationssäkerhet.

SFV vill bidra till en sund konkurrens och goda arbetsförhållanden. Under 2024 har arbetet med oannonserade platskontroller systematiserats i stora byggprojekt och påbörjats i skoglig verksamhet.

Oannonserade arbetsplatskontroller genomförs för att säkerställa att byggarbetsplatserna är fria från arbetslivskriminalitet och oseriösa aktörer. Kontroller genomförs bland annat på underentreprenörer, skalskydd och arbetsmiljö. Om större avvikelser noteras vid kontrollen kan en fördjupad granskning av berörda leverantörer genomföras.

Under 2024 har tio oannonserade arbetsplatskontroller genomförts. De avvikelser som note-

rades var bland annat avsaknad av erforderliga tillstånd, mindre brister i arbetsmiljökrav och avsaknad av föranmälda underentreprenörer. De genomförda arbetsplatskontrollerna har lett till att SFV har förändrat villkoren i avtal bland annat avseende högre viten vid avsteg från avtalet.

SFV har valt att certifieras inom ledningssystem mot oegentligheter (ISO 37001). Arbetet syftar till att skydda SFV:s verksamhet och dess anställda.

I arbetet ingår bland annat att det finns processer som kan upptäcka och förebygga oegentligheter, en god riskmedvetenhet och kontroller där risk identifierats. Inför certifieringen utvecklades intern styrning och kontroll bland annat avseende

- informationstillfällen och utbildningsinsatser
- införande av lämplighetsprövningssamtal vid rekrytering till vissa typer av tjänster där arbetsuppgifterna bedöms ställa särskilda krav på opartiskhet och integritet men inte föranleder säkerhetsprövning
- stickprovskontroller av fakturaunderlag i redovisningen.

Risikanalysarbete

Risikhanteringen omfattar all verksamhet och görs för att identifiera omständigheter som utgör en väsentlig risk för att myndigheten inte ska kunna fullgöra sina uppgifter och uppnå verksamhetens mål. Väsentlig riskinformation från alla riskanalyser aggregeras i SFV:s verksamhetsövergripande riskanalys och rapporteras till styrelsen.

Uppföljningen av SFV:s väsentliga risker i slutet av 2024 visade att vi i huvudsak arbetat aktivt med att hantera våra väsentliga risker under året.

Viss del av åtgärdsarbetet har inte uppnått avsedd effekt till exempel utveckling av informationsförvaltningsmognad. Riskåtgärder kopplade till klimatanpassning och klimatpåverkan har inte fullt ut åtgärdats enligt plan.

Visselblåsarsystem

Myndigheten har ett system för hantering av visselblåsarärenden. Visselblåsarsystemet hanterade åtta ärenden under året. Några av ärendena handlade om hantering av fordon vilket bland annat utmynnade i åtgärder för utvecklad hantering av drivmedel och körjournaler.

Analysverktyg för att bedöma SFV:s interna styrning och kontroll

Utvecklingsarbetet inom området struktureras med

hjälp av ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll⁴. Ett analysverktyg används där kriterierna inom ramverket utvärderas, vilket ger en helhetsbedömning av myndighetens arbete med intern styrning och kontroll. Resultatet av analysen visar i huvudsak på en god intern styrning och kontroll men det finns förbättringsområden, till exempel avseende kontrollaktiviteter. Arbeta pågår för att ytterligare stärka arbetet med kontroller och uppföljning inom organisationen.

Självutvärdering avseende intern styrning och kontroll

Samtliga chefer gör i samband med tertial 3 en bedömning av fastighetsområdets/enhetens interna styrning och kontroll genom ett antal frågor. Baserat på chefernas svar gör samtliga direktörer en helhetsbedömning av den interna styrningen och kontrollen inom den verksamhet de ansvarar för. För 2024 bedömde SFV:s direktörer att den interna styrningen och kontrollen var betryggande, eller delvis betryggande. Bedömningen "delvis betryggande" innebär att den interna styrningen och kontrollen i allt väsentligt är betryggande, även om det finns utvecklingsområden som direktören är medveten om och som kan hanteras.

Utifrån den samlade bedömningen på direktörsnivå samt genom ytterligare relevanta analyser, bland annat från myndighetens ledningssystem, fastställer högsta ledningen en helhetsbedömning.

För år 2024 bedöms att den interna styrningen och kontrollen i huvudsak är betryggande inom SFV. I uppföljningen noteras även följande förbättringsområden:

- Bemanningen inom säkerhet och säkerhetsskydd är en utmaning och inom informations-säkerhet och informationsförvaltning behövs ytterligare utvecklingsinsatser.
- Det har framkommit synpunkter på att den interna kommunikationen kan förbättras.
- Arbetet med hållbara leveranskedjor, vilket inkluderar leverantörsuppföljning, behöver stärkas.
- Uppföljningen av efterlevnaden av de styrande dokumenten behöver utvecklas.

Internrevision

SFV omfattas av internrevisionsförordningen (2006:1228) och har därför en internrevision som stödjer styrelsen och myndigheten genom att

självständigt granska, och ge förslag till utveckling av den interna styrningen och kontrollen. Internrevisionen har en oberoende ställning och rapporterar till styrelsen. Styrelsen beslutar årligen en internrevisionsplan. Internrevisionen rapporterar löpande iakttagelser och rekommendationer utifrån sina granskningar. Verksamheten lämnar förslag på åtgärder som styrelsen beslutar.

Inför styrelsens undertecknande av årsredovisningen upprättar internrevisionen en årsrapport med omdöme om ledningens interna styrning och kontroll utifrån årets och tidigare års iakttagelser, rekommendationer och genomförda åtgärder.

Under 2024 har internrevisionen lämnat tre revisionsrapporter: Personliga ersättningar och semesterlöneskuld, Kostnadsuppföljning av större projekt och Hållbara leveranskedjor. Styrelsen har utifrån dessa beslutat 28 åtgärder.

Uppföljning av revisionsrekommendationer

Rekommendationerna hanteras löpande men det finns åtgärder som inte hanterats enligt plan. Exempel är arbetet med att säkerställa god intern kontroll inom upplåtelseprocessen samt inköpsprocessens införande av en systematisk avtalsuppföljning. Uppföljning av hanteringen av revisionens rekommendationer görs årligen.

Extern revision

En extern revision genomförs av Riksrevisionen enligt lagen om revision av statlig verksamhet (2002:1022).

Under 2024 har Riksrevisionen beslutat att genomföra en effektivitetsgranskning av SFV:s fastighetsförvaltning och regeringens styrning av myndigheten.

Externa revisioner genomfördes även av SFV:s skogsbruk, enligt FSC, och av miljöledningssystemet (ISO 14001), ledningssystemet för kvalitet (ISO 9001) och för arbetsmiljö (ISO 45001) och ledningssystem mot mutor – mot oegentligheter i SFV:s tolkning – (ISO 37001). Resultatet visade att SFV:s ledningssystem levde upp till kraven i standarderna.

Krigsplacering och beredskapsorganisation

Under året fortsatte arbetet med att krigsplacera anställda i myndigheten vars arbetsuppgifter är viktiga för myndighetens roll inom totalförsvaret samt med hur myndigheten ska organiseras vid höjd beredskap.

⁴COSO, Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

STATENS FASTIGHETSVERK

ÅRSREDOVISNING 2024

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE INKLUSIVE YTTRANDE OM DEN INTERNA STYRNINGEN OCH KONTROLLEN

Vi bedömer att den interna styrningen och kontrollen vid myndigheten har varit betryggande under den period som årsredovisningen avser (se avsnitt Intern styrning och kontroll).

Vi intygar att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat samt av kostnader, intäkter och myndighetens ekonomiska ställning.

Beslut om årsredovisning har fattats av SFV:s styrelse den 20 februari 2025.



Gunnar Larsson
Ordförande



Johan Bill



Olof Johansson



Ann-Christin Nykvist



Max Elger
Generaldirektör



Tove Friberg



Fredrik Linder

Produktionsfakta

Statens fastighetsverk (SFV) 2024/2025

Text: SFV

Grafisk form: SFV/Intellecta

Kontakt: SFV 010-478 70 00, sfv@sfv.se, www.sfv.se

Omslagsfoto: Gustavianum, Jeanette Hägglund

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



Rosenbad, Stockholm. Foto: Åke E:son Lindman