



ÅRSREDOVISNING

2025



ÅRSREDOVISNING

2025

Generaldirektörens förord	3	ÖVRIG ÅTERRAPPORTERING	54
Om årsredovisningen	6	Resultat per verksamhetsgren	54
Statens fastighetsverks uppdrag och året i korthet	7	Årets resultat, avkastningskrav och inleveranser	65
RESULTATREDOVISNING	15	Avyttring	65
LÅNGSIKTIG FASTIGHETSFÖRVALTNING	16	Försäljning och överföring av fast egendom	66
Hållbar fastighetsförvaltning	16	Försäljningsärenden ovan odlingsgränsen och renbetesfjällen	66
Långsiktigt bevara fastigheternas värden	17	Försäljningsärenden avseende fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål	67
Tillhandahålla lokaler, mark och anläggningar	31	Stiftelser och testamentmedel	67
God hushållning och effektivitet	35	Rapporterats tidigare under året	67
Minska underskottet för bidragsfastigheter	38	FINANSIELL REDOVISNING	70
Uppnå full kostnadstäckning för kostnadshyresfastigheter	40	Årets resultat	71
FÖREDÖMLIGA KULTUR- OCH NATURMILJÖER	42	Resultaträkning	72
Användning av utökade medel på anslag 1:10	42	Balansräkning	73
Naturmiljöer	42	Finansieringsanalys	75
Våtmarker	43	Anslagsredovisning	76
Ekosystem, biologisk mångfald och naturvårdande åtgärder	43	Redovisning av beställningsbemyndigande	77
MINSKAD KLIMATPÅVERKAN	46	Redovisning mot inkomsttitel	78
Minska energianvändningen i byggnader	46	Sammanställning över väsentliga uppgifter	79
Solceller	47	Redovisningsprinciper och begrepp	80
Cirkularitet	48	Ledande befattningshavares uppdrag och ersättningar	86
MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVERK	49	Noter till resultaträkning och balansräkning	87
God förvaltningskultur	49	Noter till finansieringsanalys	98
Informationssäkerhet	49	Intern styrning och kontroll	99
Medarbetare och kompetensförsörjning	49	Årsredovisningens undertecknande inklusive yttrande om den interna styrningen och kontrollen	101
Antalet anställda och personalomsättning	50	Produktionsfakta	102
Anseende	52		

MYCKET MER ÄN FASTIGHETER

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

I början av september presenterades listorna på de 100 verk och företeelser som ska ingå i en svensk kulturkanon. SFV hade fem fastigheter med på listan: Gripsholms slott, Gustavianum, Stockholms slott, Drottningholms slottsteater och Vadstena kloster. Flera av de andra verken kunde också kopplas samman med våra fastigheter.

Vårt uppdrag är inte bara att förvalta fastigheter, utan att långsiktigt bevara, använda och utveckla statens miljöer och tillgångar i deras helhet. Det omfattar såväl kulturhistoriska byggnader som omfattande mark och naturmiljöer. De rymmer historiska, ekologiska och samhällsliga värden och gör vår gemensamma historia tillgänglig.

SFV:s arbete bidrar därigenom till Sveriges kultur, utbildningsväsende, demokrati och säkerhet – grundläggande värden för ett öppet och hållbart samhälle. Våra fastigheter och miljöer är arenor för kunskap, konst, rättskipning, internationella relationer och statsledningens verksamhet, där höga krav ställs på funktion, robusthet och säkerhet.

Genom att vårda och utveckla dessa tillgångar skapar vi förutsättningar för verksamheter som berikar hela Sverige; ett ansvar som kräver långsiktighet, kompetens och varsamhet.

Under 2025 har vi tagit avgörande steg i vårt mest omfattande projekt någonsin: renoveringen och ombyggnaden av operabyggnaden i Stockholm. I januari presenterade SFV och Kungliga Operan vår gemensamma renoveringsplan. Under hösten hemställde vi hos regeringen om att genomföra projektet inom en ram på 3,25 miljarder kronor och någon månad senare stod det klart att Skanska blir generalentreprenör. När renoveringen är klar kommer publiken att mötas av ett väl omhändertaget och varsamt moderniserat operahus med bland annat en helt ny scen för barn och unga. Det här är

inte bara ett byggprojekt – det är en investering i operakonstens framtid i Sverige.

Vi har under året genomfört ett stort antal byggprojekt, cirka 2 100 stycken, från ambassadrenovering i Helsingfors till fasadarbeten på Manillaskolan i Stockholm. Ett exempel är gymnasiehuset på Riddarholmen som blev klart efter en omfattande renovering och där Domstolsverket välkomnades som hyresgäst. Regeringen beslutade också om en investeringsram om 925 miljoner kronor gällande renovering av ambassaden i Tokyo. Vår verksamhet har dessutom uppmärksammats genom flera fina utmärkelser, bland annat vann besökspaviljongen i Linnéträdgården Kasper Salin-priset och Gustavianum tilldelades Svenska Ljuspriset.

Det förstärkta anslaget till bidragsfastigheter 2024–2026 har gjort det möjligt att öka underhållsnivåerna på kulturhistoriskt värdefulla byggnader runt om i landet. Vi restaurerar fasader på Stockholms slott, tar hand om ruiner i Visby, lagar murverk på västsvenska fästningar, utvecklar öar inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona, genomför åtgärder inom den kungliga dispositionsrätten och

ska snart ta ner tornspiran på Riddarholmskyrkan – bara för att ge några exempel. Det är insatser som bevarar och gör kulturarvet tillgängligt för fler.

Tyvärr kan vi konstatera att regeringen ännu inte har justerat upp anslagsnivån för 2027 och framåt. Vi kommer att fortsatt argumentera för att en höjning är nödvändig, samtidigt som vi analyserar och förbereder vårt bestånd och dess verksamheter för den lägre nivån.

Vi behåller bidragsfastigheter utifrån deras betydelse för berättelsen om statens historia. Samtidigt fortsätter arbetet med att anpassa innehavet i hela fastighetsportföljen. Landshövdingens stall i Uppsala och Forsa gillestuga i Hälsingland är två fastigheter som såldes under året. Vi försöker också identifiera fastigheter som någon annan skulle kunna äga och vårda. Ett gott exempel från året är Kronobergs slottsruin, där vi tillsammans med Växjö kommun och Region Kronoberg säkrade ruinens framtid som besöksmål. SFV gör en investering på upp till 25 miljoner kronor i slottsruinen, och Växjö kommun tar sedan över den framtida förvaltningen.



Sveriges ambassad i Tokyo. Foto: Peter Alendahl

Ett förändrat och försämrat omvärldsläge påverkar SFV på olika sätt. Flera myndigheter kontaktar oss om möjligheterna att hyra lokaler av betydelse för de civila delarna av totalförsvaret. Vi har också under året fått två regeringsuppdrag med koppling till dessa frågor. Det är viktigt att skapa tydlighet kring ansvaret för fastighetsförvaltningen, även för de delar som inte gäller det militära försvaret.

SFV:s arbete med miljö och hållbarhet är integrerat i hela organisationen.

Vi har fortsatt att minska klimatpåverkan genom exempelvis anläggning och restaurering av våtmarker, energieffektivisering, återbruk och naturvårdande insatser. I våra skogar arbetar vi för biologisk mångfald, högkvalitativt virke och goda förutsättningar för renskötsel. Växande skog gör våra skogar till effektiva kolsänkor. Detta är en viktig del av Sveriges arbete för att nå klimatmålen och skapa ett robust samhälle.

SFV har en välskött ekonomi och uppfyller regeringens mål och återrapporteringskrav.

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgick till 859 miljoner kronor. Vi är en välskött myndighet med god förvaltningskultur som vi ska värna och utveckla. Det gör oss väl rustade inför framtiden. Även Riksrevisionens granskning under året gav oss ett gott betyg och bekräftade att SFV är en effektiv myndighet.

Riksrevisionen lyfte även fram att vi kan bli bättre på att involvera lokalhyresgäster i underhållsplaneringen. Det håller jag med om och ett sådant arbete har också inletts. Dialogen med kunder har fördjupats genom överenskommelser med

centralmuseernas samverkansråd och länsstyrelserna. Samverksavtal har slutits med Ekerö kommun om Svartsjö slott, samt med Varbergs kommun om Varbergs fästning. Våra fastigheter är fantastiska, vackra och intressanta, men minst lika viktigt är det för oss att lyssna på våra hyresgäster och tillgodose deras behov.

Det kommande året fortsätter vi att fokusera på underhållsplanering och kundnöjdhet. Den extra

satsningen kring bidragsanslagen kommer att kräva mycket av oss och vi kommer att arbeta vidare med avyttringar och anpassningar. Implementeringen av nya it-stöd och digitaliseringsprojekt är andra inslag som kommer att ta resurser i anspråk. Förändrade lokalbehov, nya tekniska lösningar, ökade säkerhetskrav och anpassad krisberedskap står också på agendan. Dessutom ska styrelsen besluta om en ny strategi för myndigheten för åren 2027 till 2030. Innan sommaren flyttar vi också tillbaka huvudkontoret till



de båda Bankohusen i Gamla stan. Vi visar i praktisk handling att gamla hus är fantastiska – och att vi gärna är hyresgäst hos oss själva. Dessutom är det ekonomiskt hållbart att nyttja en tom egen byggnad i stället för att betala hög hyra till någon annan.

Med kompetenta och engagerade medarbetare, och i nära samverkan med våra hyresgäster, fortsätter SFV att skapa värden för samhället, i dag och för framtiden. Jag ser fram emot att vi tillsammans tar nästa steg i detta viktiga arbete.

MAX ELGER
Generaldirektör

OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen är upprättad utifrån regleringsbrevets innehåll för budgetåret 2025 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 (2024). I de fall nyckeltal per kvadratmeter redovisas har de, om inget annat anges, beräknats på total uthyrbar area, som var cirka 1 599 000 kvadratmeter.

RESULTATREDOVISNINGEN

Resultatredovisningen är uppdelad utifrån SFV:s strategiområden: Långsiktig fastighetsförvaltning, Fördömliga 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. Uppgifter är hämtade från bland annat ekonomisystem, fastighetssystem och personalsystem.

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.



Fornlämningar i Södra Öland. Foto: RAA/Bengt A. Lundberg

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 femton världsarv och SFV förvaltar fastigheter i åtta av dessa unika platser: Birka och Hovgården, Drottningholms slottsområde, Falun och Kopparbergslagen, Hansastaden Visby, Höga

Kusten, Laponia, Södra Ölands odlingslandskap samt Örlogsstaden Karlskrona.

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 2 600 000 kvadratmeter. Sverige har 277 statliga byggnadsminnen (SBM), som berättar viktiga delar av Sveriges och den statliga förvaltningens historia. Av dessa 277 förvaltade vi 188 i december 2025. Drygt 65 procent av det förvaltade byggnadsbeståndet ligger i dag inom ett statligt byggnadsminne. SFV är landets största förvaltare av statliga byggnadsminnen. Byggnaderna och miljöerna ägs gemensamt av alla i Sverige genom staten och utgör del av vårt gemensamma kulturarv.

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 Ridderholmen 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 borgar, slotts- och bruksmiljöer över hela Sverige
- fjällräddningsstationer, tullstationer och forskningsstationer på många platser runt landet
- renbetesfjäll i Jämtlands län, rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län samt fallrättigheterna till många vattendrag i norra Sverige
- statligt ägda öar, holmar och skär med fyr och lotsplatser längs hela Sveriges kust samt stora jord- och skogsegendomar, kronans gårdar, militära boställen och kungsgårdar
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader, som kulturinstitutioner, i ett 60-tal länder.



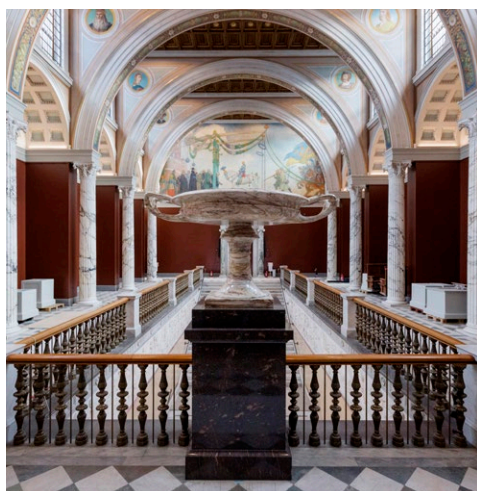
Tullgarns slott i Södertälje. Foto: SFV/Claes Olsson



Operabyggnaden i Stockholm. Foto: SFV/Erika Bjurling



Bäckaskog i Skåne. Foto: Martin Sörbo



Nationalmuseum i Stockholm. Foto: Melker Dahlstrand



Svenska ambassaden i Paris. Foto: Åke E:son Lindman



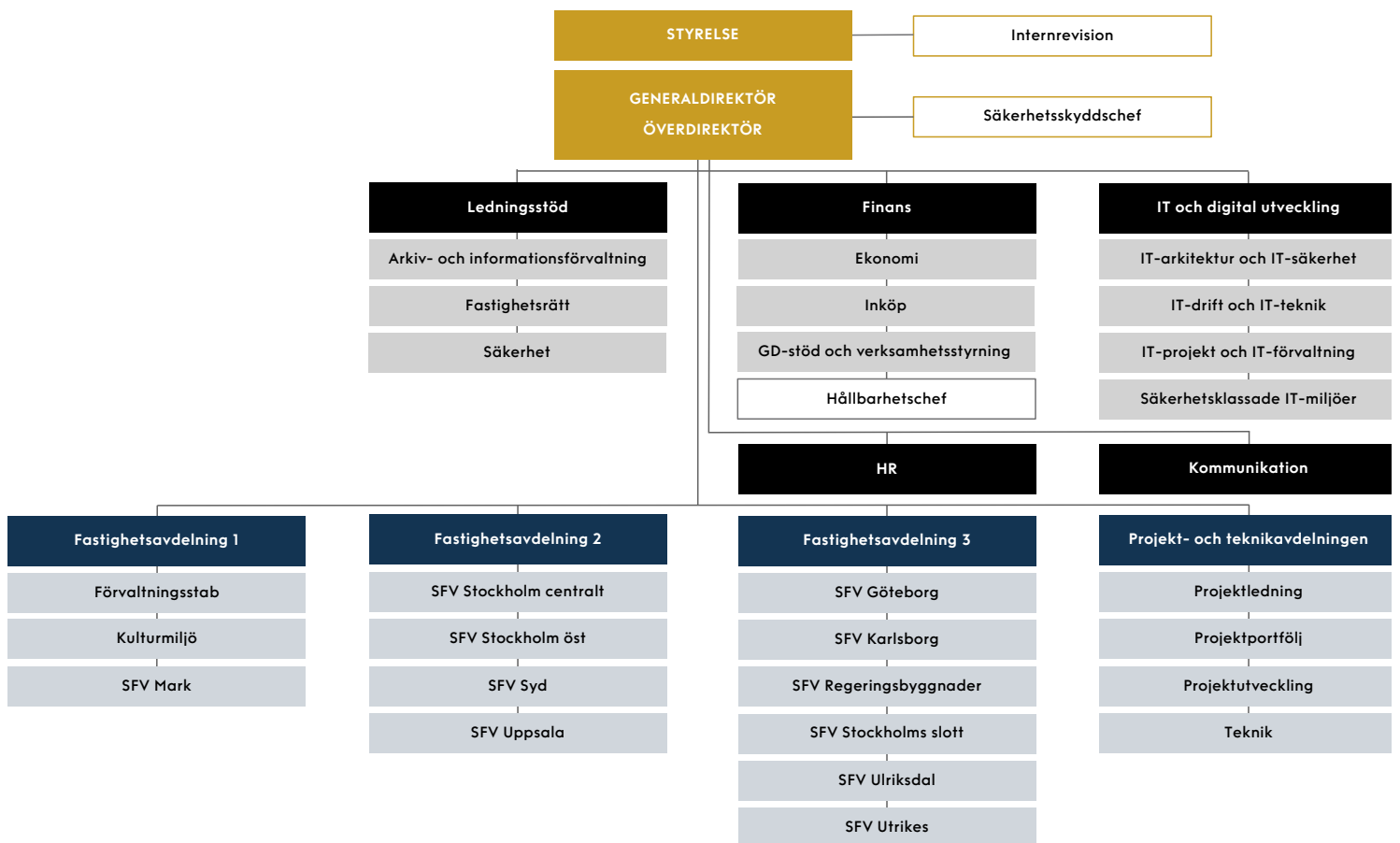
Växthuset vid Lunds Universitet. Foto: SFV

MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVERK

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

samt överdirektör utses också av regeringen. Generaldirektören svarar inför styrelsen och är ledamot i styrelsen.

Organisation 2026-01-01



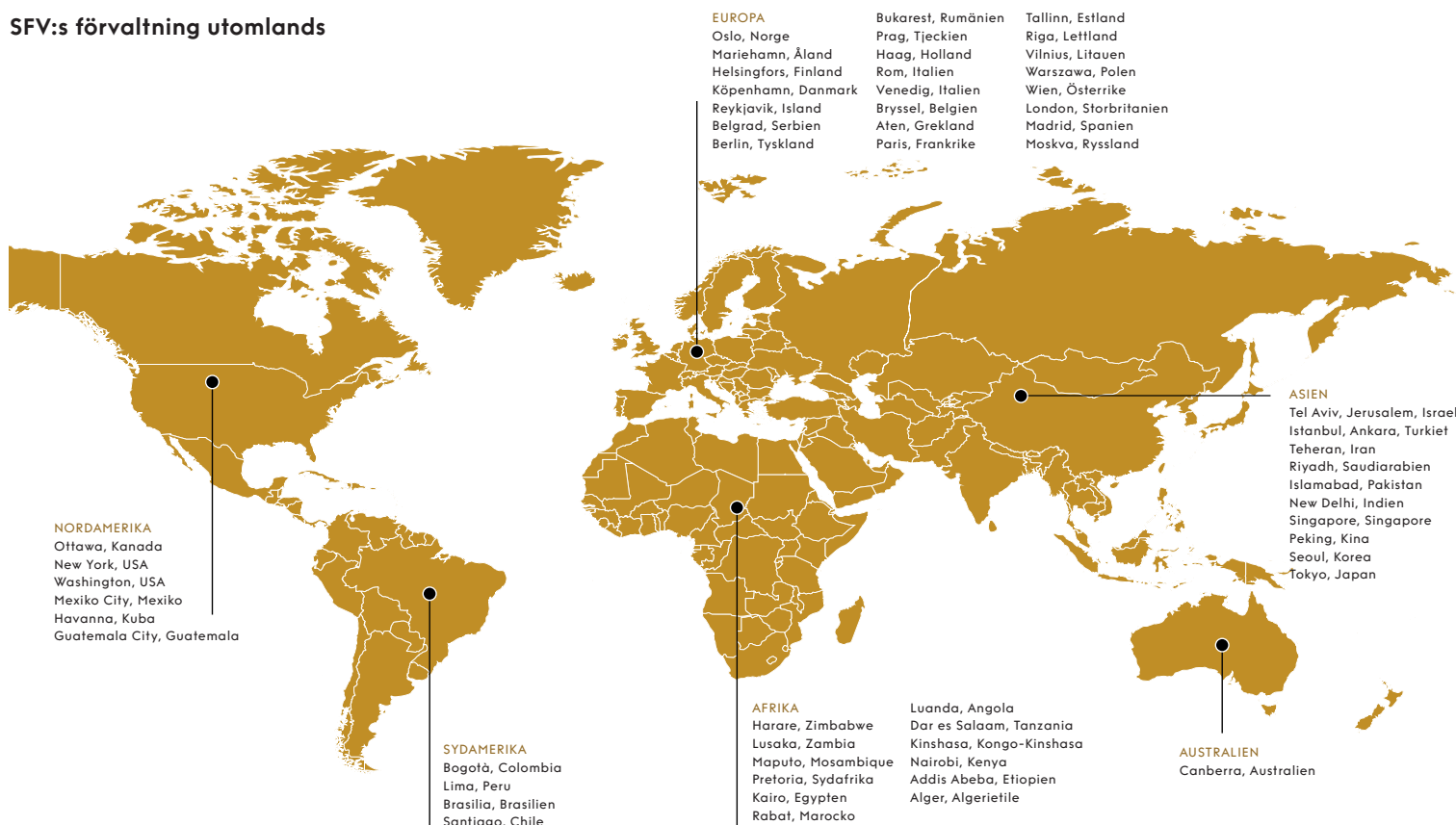
Geografisk närvaro

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 2025 fanns egen personal på 29 tjänsteställen, varav 26 var i Sverige och tre i utlandet. Dessutom har SFV åtta regelbundet resande medarbetare som arbetar med vårt fastighetsbestånd utomlands, och som under 2025 totalt haft 630 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 hyressättning 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 denna förordning 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 som har 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. Regeringen har i budgetpropositionen för 2026 aviserat att kostnadshyresmodellen inte längre ska tillämpas.

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

Certifieringar

SFV har under 2025 certifierat miljöledningssystem (ISO 14001), ledningssystem för kvalitet (ISO 9001), ledningssystem för arbetsmiljö (ISO 45001) och ledningssystem mot oegentligheter (ISO 37001). De treåriga certifikaten för kvalitet, miljö och arbetsmiljö löper ut i april 2026 och kommer därefter inte att förnyas. Kraven i ISO-standarderna är implementerade i SFV:s verksamhetsledningssystem. SFV kommer därmed fortsatt att arbeta i enlighet med dessa standarder. Vi förstärker uppföljningen av identifierade förbättringsförslag och avvikelser från den interna ISO-revisionen samt ökar fokus på uppföljning, förbättring och förenkling av processer.

Vårt skogsbruk är certifierat enligt Forest Stewardship Council (FSC). Byggprojekt certifieras enligt systemet Miljöbyggnad Ombyggnad och Nybyggnad som administreras av Sweden Green Building Council (SGBC). SFV:s ambition är att uppnå nivå Silver. För driften pågår ett arbete för att certifiera byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift.

NÅGRA HÄNDELSE UNDER ÅRET

2025 präglades av hög aktivitet runt om i SFV. Något som påverkat vår verksamhet under året är det förstärkta anslaget till bidragsfastigheter som möjliggör underhållsinsatser av fastigheter med särskilda kulturhistoriska värden runt om i landet som till exempel fasaderna på Läckö slott, fönsterrenovering på Utö hus, muråtgärder på fästningar i Göteborgsområdet samt takomläggning på Hovstallet och renovering av tornspiran på Riddarholmskyrkan i Stockholm. Nedan följer ett axplock av händelser från året som gått.

JANUARI—MARS



SFV och Kungliga Operan presenterar en historisk gemensam renoveringsplan för operabyggnaden.
Foto: Åke E:son Lindman, SFV/Johan Bernes och Ida Borg



Regeringen beslutar om en investeringsram om 925 miljoner kronor gällande renovering av ambassaden i Tokyo. Foto: Åke E:son Lindman



SFV och Varbergs kommun undertecknar en överenskommelse om långsiktig samverkan kring Varbergs fästning. Foto: SFV/Mia Fernlund

APRIL—JUNI



Besökspaviljongen i Linnéträdgården i Uppsala vinner Kasper Salin-priset på Arkitekturgalan med motiveringen "mästerverk i liten skala".

Foto: Åke E:son Lindman



Dom i Högsta domstolen faller avseende tvisten mellan SFV och bostadsrättsföreningen Smyrna 5. Tvisten handlar om hur markhyran för tomten ska beräknas och domstolen väljer att gå en medelväg i förhållande till parternas yrkande och landar på 1,75 procent. Foto: Shutterstock



SFV får nya hyresgäster på Svartsjö slott då ett bolag bestående av ett flertal aktörer bildas. Bolaget ska tillgängliggöra slottet, visa dess unika kulturhistoriska värden och samtidigt utveckla det till ett modernt och öppet besöksmål. Foto: Johan Bernes



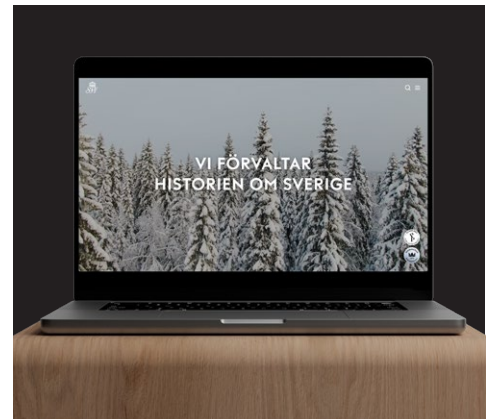
Kanonkolor och en historisk toalett från 1600-talet upptäcks av SFV i samband med en pågående fasadrenovering vid Skansen Kronan i Göteborg.

Foto: Bert Leandersson



Världens första och Sveriges enda nationalstadspark, Kungliga nationalstadsparken i Stockholm firar 30 år och uppmärksammas under hela året.

Foto: Peter Nordah



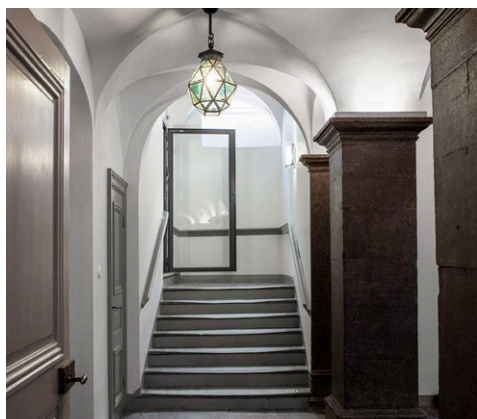
Vi lanserar en ny version av vår externa webbplats, sfv.se, med helt utbytt teknik, ny design och en struktur som utgår från våra användares behov.



Efter att ha varit stängd för allmänheten i över två år på grund av rasrisk går SFV, Växjö kommun och Region Kronoberg samman för att säkra Kronobergs slottsruins framtid som viktig plats och besöksmål. Foto: SFV/Eva Rosander och SFV/Mia Fernlund



JULI–SEPTEMBER



Gymnasiehuset på Riddarholmen i Stockholm står klart efter en omfattande renovering, redo att välkomna Domstolsverket som hyresgäst.
Foto: Sofi Sykfont



SFV får i uppdrag av regeringen att inleda omförhandlingar av hyresavtalen för huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet. Detta blir startskottet i avvecklingen av kostnadshyresmodellen.
Foto: Melker Dahlstrand



Nyrenoverade Gustavianum vinner Svenska Ljuspriset i interiörklassen. Foto: Jeanette Hägglund

OKTOBER–DECEMBER



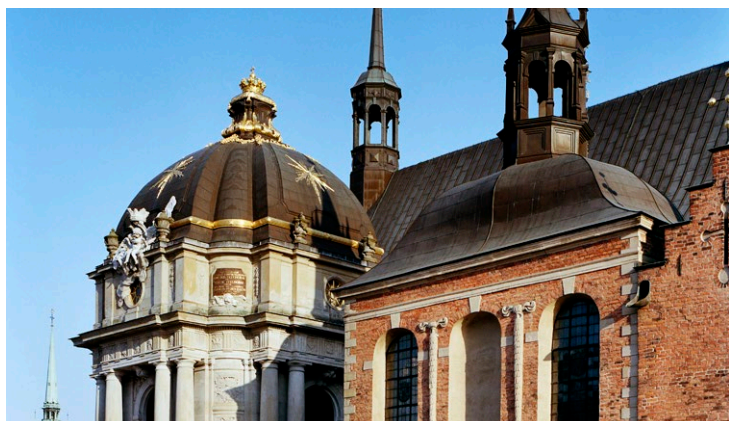
SFV hemställer hos regeringen om att, inom en ram på 3,25 miljarder kronor, genomföra renovering av operabyggnaden i Stockholm.
Foto: Melker Dahlstrand och Ida Borg



Sveriges ambassad i Paris, som även innehåller residens och Sveriges OECD-kontor, renoveras under året. Projektet, som till stora delar är ett säkerhetsprojekt, handlar bland annat om att skapa separata entréer för besökare och ambassadpersonal.
Foto: Åke E:son Lindman



Riksrevisionens granskning Förvaltning av fastigheter – Statens fastighetsverk och regeringens styrning – presenteras och överlämnas till riksdagen.
Foto: Ida Borg



I mitten av december invigs utställningen om Riddarholmskyrkan och dess spira inför att renoveringen startar på Riddarholmen i Stockholm.
Foto: Nina Broberg och SFV/Alexandru Babo



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

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev för 2025
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 faktorer 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 är integrerat i den ordinarie verksamheten genom verksamhetsledningssystemet. 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 det riksdagsbundna målet för Agenda 2030. Den miljömässiga dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 framgår av de nationella miljö kvalitetsmålen.

Nationella miljö kvalitetsmålen

Mål i regleringsbrev för 2025
Myndigheten ska förvalta fastigheterna så att den verkar för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås.

Bedömning av måluppfyllelsen
Myndigheten har under året aktivt verkat för de nationella miljö kvalitetsmålen. Genom den av styrelsen beslutade verksamhetsstrategin för 2023–2026, är arbetet med Agenda 2030 och de nationella miljö kvalitetsmålen integrerad i organisationens olika delar, målet bedöms därför ha uppfyllts på myndighetsnivå. För att ytterligare bidra till de nationella miljö kvalitetsmålen behöver myndigheten stärka arbetet med att begränsa verksamhetens klimatpåverkan.

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2025
Myndigheten ska redogöra för hur man har bidragit till att uppfylla aktuella delar av de nationella miljö kvalitetsmålen.

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 2025

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 uppfylldes på en myndighetsövergripande nivå. För bidragsfastigheterna kunde inte målet uppnås fullt ut på grund av anslaget nivå. Nivån på anslaget för bidragsfastigheter har under året fått en mycket välbehövlig höjning som möjliggjort en viss ökning av underhållsinsatserna och riktade satsningar. Trots detta understiger anslaget nivå vad som krävs för en långsiktigt hållbar förvaltning vilket påverkar statusen på underhåll av de aktuella fastigheterna samtidigt som möjligheten att uppfylla fastighetsägaransvaret kraftigt försvåras. De totala kostnaderna för underhåll ökade till följd av det höjda anslaget för bidragsfastigheter vilket möjliggjorde fler underhållsåtgärder. Driftkostnaderna för året låg på ungefär samma nivå som 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 623 (632) miljoner kronor, se tabell 1. Minskningen beror främst på lägre kostnader för fastighetsskatt, snöröjning och kostnader för drivning inom den skogliga verksamheten. Driftkostnaderna för marknadshyresfastigheterna uppgick till 461 (468) miljoner kronor, för kostnadshyresfastigheterna till 36 (36) miljoner kronor och för bidragsfastigheterna till 96 (96) miljoner kronor.

Tabell 1. SFV:s totala driftkostnader (mnkr)

	2025	2024	2023
SFV totalt	623	632	624

Driftkostnader i kronor per kvadratmeter för hela SFV samt per verksamhetsgren framgår av tabell 2 nedan.

För marknadshyresfastigheter avser lägre kostnader fastighetsskatt, snöröjning och el. För kostnadshyresfastigheter avser något högre kostnader främst serviceavtal. Slutligen för bidragsfastigheter avser något högre kostnader markskötsel och personalkostnader, delvis till följd av ökat anslag för sysselsättningsåtgärder.

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

	2025	2024	2023
Marknadshyresfastigheter	394	399	401
varav media	175	176	173
Kostnadshyresfastigheter	378	376	386
varav media	225	236	235
Bidragsfastigheter	289	288	267
varav media	104	106	99
SFV*	390	395	389
varav media	164	166	161

*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 685 (593) miljoner kronor, se tabell 3. Det är 92 miljoner kronor högre jämfört med 2024. Underhållskostnaden för marknadshyresfastigheter uppgick till 282 (285) miljoner kronor, för kostnads- hyresfastigheter till 42 (18) miljoner kronor och för bidragsfastigheter till 325 (258) miljoner kronor. Det högre anslaget för bidragsfastigheter har möjliggjort att underhållsåtgärder på dessa kunnat utökas under året.

Tabell 3. SFV:s totala underhållskostnader (mnkr)

	2025	2024	2023
SFV totalt	685	593	510

För underhållskostnad i kronor per kvadratmeter, se tabell 4. Anslaget för 2025 uppgick till 445 (365) 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)

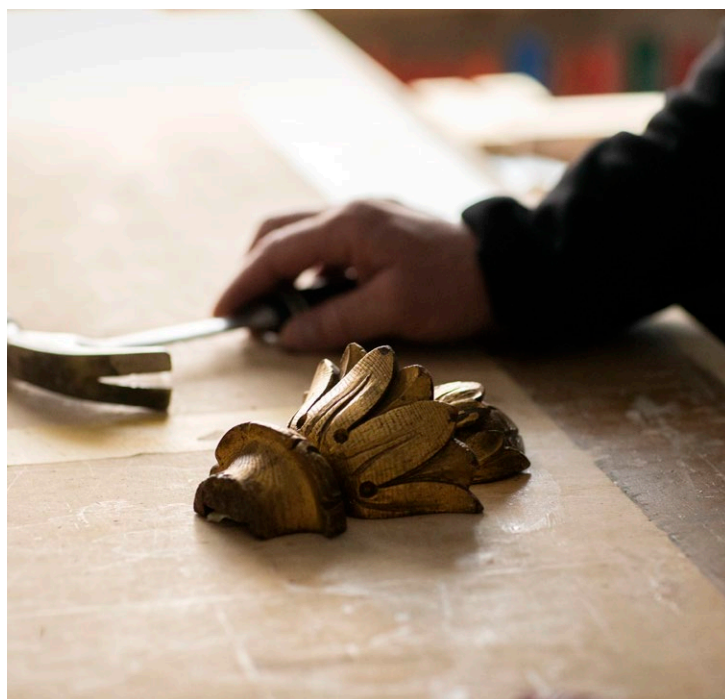
	2025	2024	2023
Marknadshyresfastigheter	241	243	236
Kostnadshyresfastigheter	439	187	163
Bidragsfastigheter	975	775	566
SFV	406	350	305

De största underhållsprojekten inom marknadshyresfastigheter under 2025 var renovering av fasadträ på Ambassaden i Tokyo om 4 miljoner kronor, arbeten i utemiljön på Riddarholmens mark och kajer i Stockholm om 3 miljoner kronor samt fönsterrenovering på Södra tornet på Uppsala slott om 2 miljoner kronor.

De största underhållsprojekten inom kostnads- hyresfastigheter under 2025 var exempelvis puts och dekormålning i trappa, entréhall, Vegasalen och Vega trapphus i Naturhistoriska riksmuseet i Stockholm.

De största underhållsprojekten inom bidrags- fastigheter under 2025 var fortsatt restaurering av fasaderna på Stockholms slott i Stockholm, om 44 miljoner kronor, renovering av tornspiran på Riddarholmskyrkan i Stockholm om 11 miljoner kronor samt samfinansierat projekt för restaurering av södra entrén i Hagaparken i Solna om 9 miljoner kronor.

För ytterligare beskrivning av drift- och underhållskostnader per verksamhetsgren se avsnitt Resultat per verksamhetsgren.



Skickligt hantverk. Foto: Ida Borg

Tabell 5. Nyttjande av bidragsanslaget 2025 (mnkr)

	Utfall 2025
Stockholms slott*, Stockholm	76
Drottningholms slott, Ekerö	28
Haga slott, Solna	21
Riddarholmskyrkan, Stockholm	18
Kungliga Hovstallet, Stockholm	17
Varbergs fästning, Varberg	15
Ulriksdals slott, Solna	13
Gripsholms slott, Mariefred	11
Läckö slott, Lidköping	11
Huseby Bruk, Alvesta	11
Övrigt bestånd	156
Belastning overhead**	68
Totalt nyttjande av anslag 2025	445

*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 2025

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 huggs om och återmonteras. Fasaderna putsas om, och plåt och fönster åtgärdas.

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

	2025	2024	2023
Del anslag 1:10	44	40	40

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)

	2025	2024	2023
Del anslag 1:10	7	3	6

BEVARANDE AV VÄRDEN I SKOG OCH MARK

Övergripande om SFV:s markförvaltning och markinnehav

Sammantaget förvaltar SFV cirka 6 650 000 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 miljö-kvalitetsmålen, 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 eller särskilda förutsättningar genom sin belägenhet ovan odlingsgränsen. 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 virkes-

produktion 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 dimensioner 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 för både friluftsliv och rennäring.

SFV förvaltar cirka 600 000 hektar produktiv skogsmark, varav cirka 300 000 hektar är naturreservat, cirka 4 000 hektar är blivande natur-

reservat 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.

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 Arjeplog med fältkontroller på fastigheter i Norrbottens län. Revisionen var en re-certifiering där SFV reviderades mot samtliga principer, det vill säga hela FSC:s skogsbruksstandard. Fyra avvikelser registrerades och SFV fick efter det goda resultatet ett förnyat certifikat för fem år framåt.

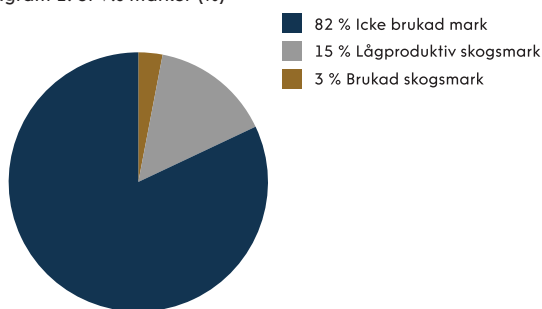
I de 600 000 hektaren produktiv skogsmark ingår de 85 000 hektar som SFV under 2024 hemställt till regeringen om att överföra till Naturvårdsverket enligt den skogspolitiska propositionen (prop.2021/22:58).



Tarfala forskningsstation. Foto: SFV/Frida Claesson

Regeringen har under 2025 inte fattat beslut om SFV:s hemställan. Hemställan belyste även de nackdelar och kostnader, sannolikt över 100 miljoner kronor, som en överföring av skogsfastigheter till Naturvårdsverket skulle medföra utan 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.

Diagram 1. SFV:s marker (%)



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 möjlighet till samråd för att undvika eventuella intressekonflikter mellan skogsbruk och rennäring. Vidare ställer FSC-standarden krav om att SFV ska erbjuda samplanering till de samebyar som kan påverkas av skötselåtgärder som planeras. Samråd har under året genomförts med flera 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. Samplaneringen tillsammans med samebyar fortsätter att vara betydelsefullt men blir allt mer resurskrävande. Vi ser att processerna oftare drar ut på tiden och stundtals stannar upp, vilket påverkar möjligheterna till att nå fram till gemensamma lösningar. Ett samplaneringsforum som riktas till certifierade aktörer och samebyar har genomförts av FSC. Ovan naturvårdsgrens (Naturskyddsföreningens gräns för fjällnära skog) har endast hyggesfritt skogsbruk skett i enlighet med de krav som ställs i FSC-standarden.

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.

SFV:s skogsbruk ska vara variationsrikt, flexibelt och anpassat

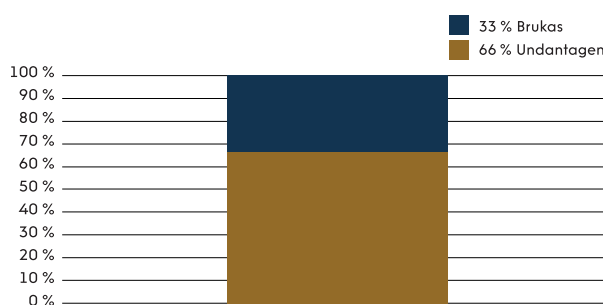
SFV:s uppdrag att vårda dagens och skapa framtidens skogar medför ett stort ansvar på SFV som förvaltare. De skogar som SFV förvaltar ska producera högkvalitativt virke, generera upplevelsevärden, åstadkomma goda förutsättningar för att bedriva renskötsel samt skapa och bibehålla en rik biologisk mångfald.

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 år¹. De intäkter som SFV:s skogsbruk genererar används främst för skogsskötsel, upprätthållande av infrastruktur som vägar med mera, tillgängliggörande och underlättande för friluftsliv exempelvis genom att skapa rast- och grillplaster samt natur- och miljövårdande insatser. Intäkter och kostnader redovisas under avsnitt Resultat per verksamhetsgren, verksamhetsgren mark.

En tredjedel (cirka 200 000 hektar) av den totala arealen produktiv skogsmark (600 000 hektar) brukas. Den brukade skogen består, arealmässigt, i huvudsak av skog i åldern 0–80 år.

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

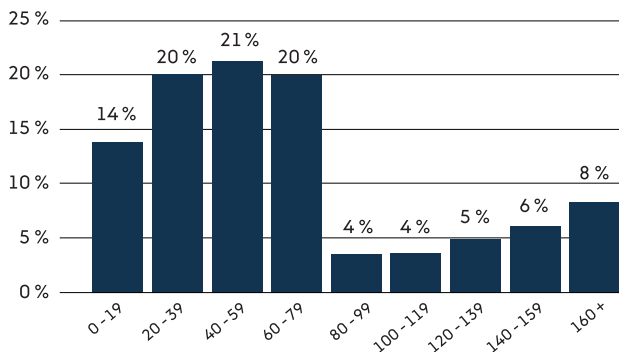


¹Bedömd årlig tillväxt är cirka 650 000 skogskubikmeter och årlig avverkning är cirka 120 000 skogskubikmeter.



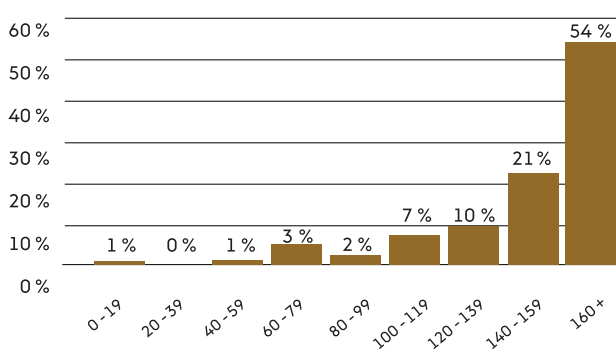
Detalj av lunglav. Foto: Melker Dahlstrand

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



Huvuddelen av den ej brukade skogen utgörs av skog med en ålder 100 år och uppåt, med en tonvikt på skog med ålder över 140 år.

Diagram 4. Åldersklassfördelning i ej brukad skog (% avrundat)



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. Kunskapsunderlaget är dock bristfälligt då stora delar av de marker vi förvaltar väster om odlingsgränsen inte har fornminnesinventerats.

De vanligaste skogsvårdsåtgärderna som plantering och röjning har generellt en stabil ökande trend kostnadmässigt medan kostnaden för markberedning varit stabil eller minskat något.

I södra Sverige låg skogsvårdskostnaderna generellt över branschgenomsnittet. Detta beror främst på att en stor andel aktuella åtgärder varit ädellövsplantering, hjälpplantering och barrotsplantering samt riktad markberedning, vilka är mer kostsamma.

I norra Sverige ligger kostnaderna för plantering och markberedning 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)		2025	2024	2023
Hyggesrensning	Ha	15	0	0
	Pris per ha	600	0	0
Markberedning	Ha	67	12	47
	Pris per ha	5 254	7 841	5 897
Plantering	Ha	25	17	31
	Pris per ha	15 399	16 670	20 760
Röjning	Ha	100	226	49
	Pris per ha	4 550	5 282	5 206
Total skogsvård	Ha	207	255	127
	Pris per ha	5 822	6 163	9 276
Typ av skogsvård (norra* Sverige)		2025	2024	2023
Hyggesrensning	Ha	0	60	0
	Pris per ha	0	3 400	0
Markberedning	Ha	602	350	465
	Pris per ha	2 913	2 983	2 658
Plantering	Ha	368	411	593
	Pris per ha	6 322	5 914	6 394
Röjning	Ha	1 246	668	282
	Pris per ha	4 428	4 267	3 369
Total skogsvård	Ha	2 216	1 488	1 339
	Pris per ha	4 331	4 384	4 461

*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. En god framförhållning är också viktigt för att säkerställa den bevarandehänsyn som SFV vill ta. Planeringen görs bland annat genom en taktisk plan för förnyingsavverkning och en databank med indelade områden som är färdigplanerade för åtgärder, en så kallad traktbank, se tabell 9 och 10. 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.

En ny avverkningsberäkning har gjorts för hela innehavet under 2025 och den taktiska planen kommer att uppdateras löpande i det skogliga it-systemet SkogsGeo med den som underlag. 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. Traktbanken har ökat 2025

vilket beror på att vi färdigställt flera trakter och fyllt på i traktbanken, detta ökar vår flexibilitet.

Från och med detta år rapporteras taktisk plan som den genereras i vårt skogliga it-system med volymavverkning i en tidsperiod om sju år. Tidigare år har den taktiska planen baserats på en femårsperiod.

Tabell 9. Taktisk plan förnyingsavverkning (m3fub*)

2025	2024	2023
752 265 m3fub	648 400 m3fub	389 420 m3fub

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

Tabell 10. Traktbank förnyingsavverkning (m3fub*)

2025	2024	2023
82 906 m3fub	20 600 m3fub	36 230 m3fub

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

Virkesförsäljningen uppgick 2025 till 56 (41) miljoner kronor.

Bevarande av jordbruksfastigheternas värden

Sammantaget omfattar den jordbruksmark som SFV förvaltar cirka 14 000 hektar, varav 6 700 hektar åker, 3 000 hektar bete och 4 300 hektar övrig mark. All jordbruksmark arrenderas ut till jordbruksarrendatorer som nyttjar mark och byggnader. Över hälften av jordbruksmarken ligger inom naturreservat, cirka 7 500 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 heltidssysselsättning för arrendatorn. Detta säkrar jordbruksdriften på lång sikt och därmed finansiering av förvaltningen inklusive bebyggelsen och egendomarnas kultur- och naturvärden. De aktiva jordbruken bidrar också till att Sveriges livsmedelsförsörjning stärks, något som under 2025 ökat i betydelse på grund av omvärldsläget.

Åkrar, betesmarker och skog som hör till jordbruksegendomarna är underlag till den produktion som bedrivs och säkrar den långsiktiga hållbarheten för gårdarna.

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 förvaltare. Samtidigt ligger mycket av hanteringen av till exempel upplåtelse hos andra myndigheter, främst länsstyrelserna. Naturvårdsverket har ansvar för ledsystemet i fjällen, samt för skötseln av nationalparkerna. 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 av statliga aktörer och med statliga medel, men som i dag inte behövs för sina ursprungliga ändamål. Det råder osäkerhet om vilken statlig aktör som bär fastighetsägaransvaret på de statliga markerna inom fjällområdet för de åtgärder som över åren har genomförts av olika statliga huvudmän eller med stöd av staten.

Klimatanpassning

SFV arbetar med klimatanpassning enligt förordningen (2018:1428) om myndigheters klimatanpassningsarbete. Den klimat- och sårbarhetsanalys med tillhörande handlingsplan som vi tog fram 2024 är fortfarande aktuell.

SFV:s internrevisor har reviderat myndighetens klimatanpassningsarbete. Revisionen resulterade i att styrelsen beslutade om ledningens förslag till förbättrande åtgärder, vilka kommer att implementeras under kommande år.

SFV:s applikation i GIS som visar klimatrisker utifrån riskkartor framtagna av andra expertmyndigheter har uppdaterats under 2025, bland annat med skikt från Stockholms stads förnyade skyfalls-kartering.

En enskild klimatanpassningsåtgärd täcker sällan hela behovet av klimatanpassning av en byggnad eller fastighet. Ofta krävs ett antal åtgärder som tillsammans hanterar de risker som ett förändrat klimat innebär. Klimatanpassning är ofta förenat med ett omfattande utredningsarbete för att komma fram till lämpliga åtgärder för byggnader och fastigheter. I vissa fall sträcker sig behovet av insatser också långt utanför det område SFV har rådighet över. Detta ställer stora krav på samordning mellan berörda aktörer där SFV ofta är en mindre sådan.

Några exempel på projekt som genomförs under 2025 är dagvattenhantering samt solavskärmning och kylbatteri för Gymnasiehusen på Riddarholmen i Stockholm. Under året har det även genomförts

en översiktlig skyfallsutredning för Vasamuseet i Stockholm som redovisar risker kopplat till förhöjda havsnivåer.

SFV följer klimatanpassningsarbetet genom ett mått där fastigheter med klimatanpassningsbehov har identifierats och där åtgärder har planerats in, påbörjats eller åtgärdats. Årets utfall är inom det tidigare angivna acceptabla gränsvärdet på 0,81–1,0 (fortlöpande).

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

2025	2024	2023
0,92	0,93	0,9

*Beräknas enligt följande: (helt åtgärdade objekt + delvis åtgärdade objekt + objekt med åtgärder inlagda i planeringen) / objekt identifierade med behov av klimatanpassning.

INVESTERINGAR FÖR ATT BEVARA VÄRDEN

Åtterapporteringskrav i regleringsbrev 2025

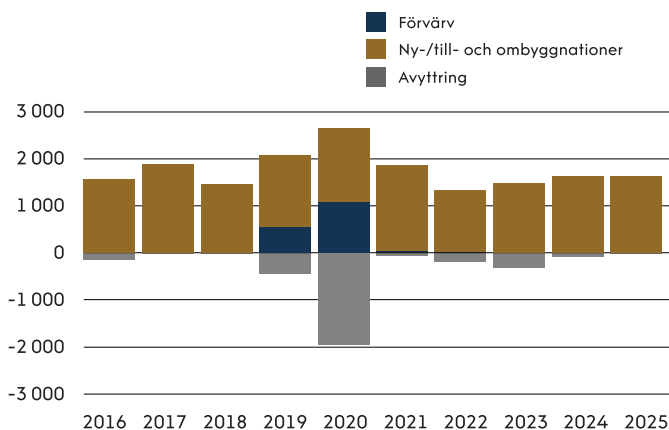
Kategorierna anskaffning och utveckling av nya investeringar samt vidmakthållande av befintliga investeringar ska redovisas separat med totalbelopp per kategori.

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, förvärv samt underhållsåtgärder.

Förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer

Under 2025 genomfördes förvärv, ny-, till- och ombyggnationer inklusive underhåll för 1 646 (1 643) miljoner kronor, se diagram 5.

Diagram 5. Förvärv, avyttringar samt ny-, till- och ombyggnationer inklusive underhåll 2016–2025 (mnkr)



Under 2025 genomfördes ett förvärv om 9 miljoner kronor. Det avsåg cirka 29 hektar åkermark till fastigheten Bäckaskog 1:17 i Kristianstad kommun och syftar till att stärka Bäckaskog kungsgårds ekonomiska bärkraft som jordbruksfastighet.

Avyttringar 2025 redovisas i avsnitt Försäljning och överföring av fast egendom. De investeringsprojekt som haft störst utfall under 2025 redovisas i tabell 12.



Bäckaskog kungsgård. Foto: Martin Sörbo

Tabell 12. De största investeringsprojekten 2025 (mkr)

	Utfall 2025	Akkumulerat utfall 2025	Total projektbudget*	Prognos slutkostnad
Renovering operabyggnaden, Stockholm	81	121	3 250	3 250
Skeppsholmen Kasern III, förtätning Kungliga Konsthögskolan, Stockholm	65	137	175	145
Helsingfors, grundförstärkning och lokalanpassning, Finland	41	190	300	196
Operabyggnaden, fasad- och takrenovering, Stockholm	39	102	177	177
Upprustning Yttre Riddarholmen (Östra, Norra och Birger Jarls torg), Stockholm	37	115	195	180
Manillaskolan, renovering fasader, Stockholm	23	46	137	75
Lunds universitet, underhåll växthus och orangerier, Lund	21	56	70	65
Ämbetsbyggnad Göta hovrätt, ombyggnad för ny verksamhet, Jönköping	21	46	65	47
Moderna museet, ombyggnad lanterniner, Stockholm	19	84	90	90
Kvarteret Krubban, lokalanpassning Officersstallet, Stockholm	18	21	25	20

*Beslutad eller bedömd nivå 2025-12-31 inklusive eventuell budgetreserv. För projektet Renovering av operabyggnaden är inte Kungliga Operans donationsmedel inkluderade i tabellen, de bedöms också behöva nyttjas.

Färdigställda investeringar

Investeringsprojekt som har tillgångsredovisats och aktiverades under 2025 uppgick till 892 (870) miljoner kronor. Mer information framgår i not B2, B3 och B8.

Bland byggprojekten som färdigställdes under året var grundförstärkningen av ambassadbyggnaden i Helsingfors, ombyggnad och förtätning av Kasern III för Kungliga konsthögskolan på Skeppsholmen i Stockholm, tekniskt underhåll del 1 och 2 i kvarteret Johannes i Stockholm samt ombyggnad för ny verksamhet i Ämbetsbyggnaden Göta hovrätt i Jönköping några exempel. För dessa byggprojekt sker slutrapportering och ekonomiskt avslut under 2026.

Renoveringen av Konsthögskolan, som blev färdig under andra halvan av 2025, har skapat fler och bättre ytor för undervisning, ateljéer och administration. De nya lokalerna uppfyller dessutom nya miljö- och arbetsmiljökrav. I byggprojektet i kvarteret Johannes har tekniskt underhåll och ytskiktunderhåll skett och hyresgästen har även utfört vissa lokalanpassningar. I Jönköping har Ämbetsbyggnaden anpassats för den nya hyresgästen, en gymnasieskola, som flyttat in under året.

Avvikelse i investeringsplanens utfall jämfört med budget enligt regleringsbrev för budgetåret 2025

Årets utfall uppgick till 1 646 (1 643) miljoner kronor, vilket var 3 miljoner kronor högre än föregående år och 1 299 miljoner kronor lägre än budget.

Budgeten motsvarar investeringsplanen enligt regleringsbrev för budgetåret 2025, vilket baserades på SFV:s rapporterade investeringsplan framtagen vid tertial 1 år 2024 för planår 2025. Skillnaden mot budget kan sammantaget till största del förklaras av att planerade åtgärder flyttats framåt i tid.

Investeringsplanen innehåller både investerings- och underhållsåtgärder som är beslutade och åtgärder som planeras. Detta innebär att både kostnader och tid löpande revideras och förfinas. Investeringsplanen påverkas också av faktorer som fastigheternas underhållsbehov, avtalsfrågor, myndighetsbeslut, omvärldsfaktorer, konjunktur och hyresgästers önskemål.

Årets utfall var 1 299 miljoner kronor lägre än budget och avvikelsen fördelades enligt följande. Förändringar i byggprojekt överstigande 20 miljoner kronor står för cirka 700 miljoner kronor av avvikelsen. Förändringar i byggprojekt och åtgärder som understiger 20 miljoner kronor står för cirka 500 miljoner kronor av avvikelsen och förklaras främst av åtgärder som var planerade men inte beslutade eller påbörjade vid tidpunkten då investeringsplanen i regleringsbrevet beslutades. Även utfallet för förvärv, som var planerade men inte genomförts, är lägre och avviker 96 miljoner kronor.



Manillaskolan, Stockholm. Foto: Anders Fredriksen

Tabell 13. Investeringsplanens utfall 2025 jämfört budget och tidigare år (mnr)

	Utfall 2025	Budget 2025*	Avvikelse mot budget	Utfall 2024	Utfall 2023
Anskaffningar och utveckling av nya investeringar					
Marknadshyresfastigheter	0	174	-174	39	43
Kostnadshyresfastigheter	0	0	0	0	0
Mark	10	87	-77	26	4
Summa utgifter för anskaffningar och utveckling av nya investeringar	10	261	-251	65	47
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>10</i>	<i>261</i>	<i>-251</i>	<i>65</i>	<i>47</i>
Finansiering av anskaffning och utveckling					
Låneram för samhällsinvesteringar (lån i Riksgäldskontoret)	10	261	-251	65	47
Summa finansiering av anskaffning och utveckling av nya investeringar	10	261	-251	65	47
Vidmakthållande av befintliga investeringar					
Marknadshyresfastigheter	1 086	2 137	-1 051	1 252	1 050
Kostnadshyresfastigheter	160	164	-4	18	136
Bidragsfastigheter	326	320	6	258	203
Mark	64	63	1	50	44
Summa utgifter för vidmakthållande av befintliga investeringar	1 636	2 684	-1 048	1 578	1 433
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>948</i>	<i>1 985</i>	<i>-1 037</i>	<i>983</i>	<i>920</i>
Finansiering vidmakthållande					
Anslag 1:10 Bidragsfastigheter	326	320	6	258	203
Låneram för samhällsinvesteringar (lån i Riksgäldskontoret)	948	1 985	-1 037	983	920
Övrig finansiering	362	379	-17	337	310
Summa finansiering av vidmakthållande av befintliga investeringar	1 636	2 684	-1 048	1 578	1 433
Totala utgifter för nyanskaffning, utveckling och vidmakthållande av investeringar	1 646	2 945	-1 299	1 643	1 480
<i>Varav investering i anläggningstillgångar</i>	<i>958</i>	<i>2 246</i>	<i>-1 288</i>	<i>1 048</i>	<i>967</i>

*Enligt regleringsbrev för budgetåret 2025.

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

Anskaffning och utveckling av nya investeringar

Utfallet år 2025 uppgick till 10 (65) miljoner kronor vilket var 55 miljoner kronor lägre än föregående år och 251 miljoner kronor lägre än budget.

Den främsta förklaringen till avvikelsen var att den budgeterade förvärvsvolymen är 96 miljoner kronor lägre. Avvikelsen beror på att det planerade markförvärvet av Nyköping Nikolai-Berga 1:2 om 25 miljoner kronor har förskjutits till år 2027. Inget beslut finns men diskussioner pågår med Trafikverket. Förvärvet avser markbyte med anledning av att SFV avstår mark för den planerade Kungsladugårdsleden. Vidare genomfördes enbart ett mindre förvärv om 9 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 den största avvikelsen med 80 miljoner kronor då byggprojektet tills vidare är pausat.

Vidmakthållande av befintliga investeringar

Utfallet år 2025 uppgick till 1 636 (1 578) miljoner kronor vilket var 58 miljoner kronor högre än föregående år och 1 048 miljoner kronor lägre än budget.

Övergripande förklaring till förändringar per verksamhetsgren ges nedan.

Utfallet inom verksamhetsgren marknadshyresfastigheter blev 1 051 miljoner kronor lägre än budget. Investerings- och underhållsåtgärder under

20 miljoner kronor står för cirka 410 miljoner kronor av avvikelsen.

För byggprojekt över 20 miljoner kronor förklaras avvikelsen på cirka 640 miljoner kronor framför allt av att ett antal byggprojekt förskjutits i tid eller att en 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 och ökade kostnadsbedömningar skett, vilket dock har mindre påverkan på årets avvikelse. Ett antal byggprojekt över 20 miljoner kronor har också tillkommit eller utgått.

Exempel på byggprojekt, med genomförandebeslut, där utfallet har förskjutits jämfört med budget är ombyggnaden av ambassaden i Tokyo i Japan, om- och tillbyggnationen av ambassadkansliet i Peking i Kina samt ombyggnad av Landsstatshus B och hörsalen i kvarteret Residenset i Göteborg. För ombyggnadsprojektet i Tokyo har ett genomförandebeslut fattats under året och en upphandling av entreprenad har skett. Betalplanen har reviderats i samband med detta, vilket har förskjutit utbetalningar framåt i tid. Prognosen för slutkostnad har också reviderats. Även byggprojektet i Göteborg har fått ett genomförandebeslut under året och slutkostnaden och tidplanen har reviderats. Byggprojektet i Peking är försenat avseende etapp två på grund av inväntande av myndighetsbeslut i landet. Tillsammans står dessa tre byggprojekt för cirka 320 miljoner kronor av årets avvikelse.



Svenska ambassaden i Peking, Kina. Foto: Åke E:son Lindman

Exempel på byggprojekt som förskjutits då utredningar pågått eller med anledning av förlängda samtal om hyresgästens behov och önskemål, är den planerade ombyggnaden av Ekonomisentrum i Lund, och kvarteret Landshövdingen (Kalmar residens) i Kalmar samt ombyggnationen av Universitetshuset i Lund. För byggprojektet Ekonomisentrum har en fördjupad förstudie utförts, en översyn av kalkyl har skett och tidplanen har förskjutits. Vad gäller kvarteret Landshövdingen i Kalmar har dialog med en tilltänkt hyresgäst pågått under året, men nu förs även dialog med andra intressenter. Vad gäller den planerade ombyggnaden av Universitetshuset i Lund har programhandlingen kompletterats med hyresgäst Anpassningar under året, och nu inväntas tecknande av nytt hyresavtal med hyresgästen. Dessa byggprojekt har inriktningsbeslut men inget beslut för genomförande. Förskjutningen i tid för dessa projekt har påverkat årets avvikelse med cirka 150 miljoner kronor.

Andra förskjutningar som skett avser ett antal planerade byggprojekt som är i relativt tidigt skede. Exempelvis har kommande kraftförsörjningsprojekt inom regeringskvarteren förskjutits med anledning av omarbetade produktionstidplaner. Även den kommande renoveringen av kvarteret Vinstocken i Stockholm förskjuts framåt. Dessa planerade byggprojekt står för cirka 50 miljoner kronor av årets avvikelse.

Utöver ovan har några byggprojekt över 20 miljoner kronor tillkommit eller utgått. Två exempel på byggprojekt som utgått, vilket medför att utfallet är 60 miljoner kronor lägre än budget, är den planerade anpassningen av lokaler för hyresgäst inom kvarteret Ladugårdsbron i Stockholm samt den planerade ombyggnaden av Kristianstad residens. Hyresgäst Anpassningen i kvarteret Ladugårdsbron planeras fortsatt utföras men omfattningen har ändrats och den totala kostnaden bedöms nu understiga 20 miljoner kronor. Den planerade ombyggnationen i Kristianstad utgår. SFV avvaktar Riksantikvarieämbetets remissyttrande om avyttring för att sedan kunna ta ställning till en eventuell avyttring. De byggprojekt som tillkommit har ingen stor effekt på utfallet år 2025.

Utfallet inom verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter blev 4 miljoner kronor lägre än budget. Byggprojekt över 20 miljoner kronor har ett högre utfall jämfört med budget med 20 miljoner kronor, medan åtgärder och byggprojekt under 20 miljoner kronor är 24 miljoner kronor lägre. För de stora byggprojekten är det förändringar inom den plane-

rade renoveringen av operabyggnaden samt den pågående tak- och fasadrenoveringen som är främsta anledningen. Både tidpunkten för färdigställandet och den bedömda slutkostnaden är förändrad jämfört med budget. Detta påverkar till viss del år 2025, men framför allt de kommande planåren. Under året har vi arbetat med att ta fram en så kallad programhandling för operabyggnaden. Parallellt har fasadrenoveringen löpt på, och en hemställan har skickats in för att möjliggöra att slutföra puts-, sten- och fönsterarbeten innan den stora renoveringen.

Utfallet inom verksamhetsgren bidragsfastigheter blev 6 miljoner kronor högre än budget. Två projekt över 20 miljoner har tillkommit, fasadrenovering av Kina slott på Ekerö samt murverksreparationer på Kronobergs slottsruin. Ett projekt har utgått.

Utfallet inom verksamhetsgren mark uppgick till 64 miljoner kronor vilket är i nivå med budget. Inga projekt över 20 miljoner kronor finns inom verksamhetsgren mark.

Investeringsplanens utfall jämfört med tidigare år

Investeringar och underhållsåtgärder uppgick till 1 646 miljoner kronor år 2025 vilket är 3 miljoner kronor högre än utfallet för år 2024 som uppgick till 1 643 miljoner kronor samt 166 miljoner kronor högre än för år 2023. Att projektvolymen varierar mellan åren beror bland annat på att byggprojekt av olika storlek tillkommer eller färdigställs.

ARBETE MED BYGGPROJEKT

Under 2025 genomförde SFV cirka 2 100 byggprojekt (2 000 föregående år) med en total investeringsvolym om cirka 1,8 miljarder kronor (1,8 miljarder kronor föregående år). Merparten av projekten utgjordes av underhållsåtgärder inom ramen för den löpande fastighetsförvaltningen. De största projekten under året redovisas i tabeller i avsnittet Investeringar för att bevara värden.

Det största projektet i portföljen är den planerade renoveringen av operabyggnaden i Stockholm. I juni 2024 fick SFV regeringens medgivande om medel för projektering. SFV har hemställt om regeringens medgivande att genomföra projektet. Projektet syftar till att åtgärda byggnadens omfattande renoveringsbehov och säkerställa att Kungliga Operan långsiktigt kan bedriva och utveckla sin verksamhet i moderniserade lokaler, med en ny scen för barn och unga, som erbjuder en god arbetsmiljö. I december kontrakterades Skanska Sverige AB som entreprenör för projektet.

Arbetsmiljö och säkerhet är högt prioriterade områden inom SFV:s byggverksamhet. Sedan 2022 är SFV medlem i branschorganisationen Håll Nollan, som verkar för olycksfria byggarbetsplatser. Genom säkerhetsgenomgångar och gemensamma riktlinjer för säkra arbetsplatser bidrar SFV aktivt till detta arbete.

För att säkerställa att arbetsmiljölagstiftningen efterlevs och att arbetsmiljön är god, genomför SFV:s arbetsmiljöspecialist regelbundna besök på byggarbetsplatserna, samt utbildar löpande i gällande arbetsmiljölagstiftning.

Miljöstyrning i byggprojekt

För att bevaka och styra miljökrav i byggprojekt har vi styrande krav i projekteringsanvisningar Miljöstyrning byggprojekt, Klimatberäkningar och klimatförbättringar i byggprojekt samt Energistyrning byggprojekt. Vi ställer krav på att större byggprojekt ska uppfylla specifika miljökrav kopplat till områdena energi, inomhusmiljö, fuktsäkerhet, materialval och kemikalier, avfall och återbruk, klimatpåverkan, transporter, klimatanpassning, mark- och vattenresurser samt förorenad mark.

Under året har projekteringsanvisning Klimatberäkningar och klimatförbättringar i byggprojekt uppdaterats och inkluderar nu fler livscykelkedan och ger förslag på åtgärder i byggprojekten som kan minska klimatpåverkan, exempelvis energi-effektiviseringar och materialval.



Kungliga Operan, Stockholm. Foto: Åke E:son Lindman



Historiska museet, Stockholm. Foto: Åke E:son Lindman

Miljöcertifiering av större byggprojekt

För att kvalitetssäkra och följa upp miljöarbetet certifieras alla större byggprojekt (över 40 miljoner kronor) enligt Miljöbyggnad Ombyggnad eller Nybyggnad som administreras av Sweden Green Building Council (SGBC). Byggnadens förutsättningar kan påverka möjligheterna för certifiering men utgångspunkten är att projekten ska certifieras. För byggprojekt utomlands använder vi internationella miljöklassningssystem såsom Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).

SFV har ambitionen att öka antalet certifierade byggnader och byggprojekt som finns registrerade hos SGBC. SGBC lanserade en ny ombyggnadsmanual under 2025 som inkluderar krav på klimatpåverkan, cirkularitet och utomhusmiljö. Eftersom våra byggprojekt pågår under flera år har vi ännu inte haft möjlighet att redovisa resultat utifrån den nya manualen. Arbetet med återbruk och klimatberäkningar i byggprojekten redovisas i löptext under avsnitt Cirkularitet.

Vi certifierar även befintliga byggnader enligt Miljöbyggnad iDrift. Certifieringen främjar kontinuerlig förbättring av befintliga byggnaders miljöprestanda och lagefterlevnad i den dagliga förvaltningen och driften, exempelvis energiklass, radon, kemikalier, avfallsortering, klimatanpassning, obligatorisk ventilationskontroll och skötselrutiner.

Under 2025 har SFV följt upp energianvändningen och återrapporterat till SGBC för de byggnader som är certifierade: Afrikahuset i Uppsala och Historiska museet i Stockholm.

Under året ökade antalet registreringar i Miljöbyggnad från 16 till 18, se tabell 14. Andelen preliminärt certifierade byggnader har ökat under 2025. Även andelen byggnader som uppnår SFV:s energimål har ökat under året. SFV har ett byggprojekt certifierat enligt LEED utöver dessa 18.

Tabell 14. Nyckeltal kopplat till registreringar för Miljöbyggnad

Nyckeltal kopplat till Miljöbyggnad	2025	2024	2023***
Antal pågående miljöcertifieringar Miljöbyggnad	18	16	14
Andel (%) av pågående miljöcertifieringar som är minst preliminärt certifierade enligt Miljöbyggnad*	78	75	-
Andel av pågående miljöcertifieringar i byggprojekt som uppnår SFV:s energimål. (energiförbrukning $\leq 94,5$ kWh/m ² Atemp år**)	75	66,7	-

*Antal pågående miljöcertifieringar Miljöbyggnad avser både byggnader och byggprojekt.

** Se även stycke Energianvändning i byggprojekt. SFV:s energimål i tabell 14 ($\leq 94,5$ 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). Värdet i tabell 37 och 38, energianvändning i byggnader, är utan viktningsfaktorer.

***Började redovisas under 2024, därför finns inte jämförelsesiffror för 2023.

Arbetsplatskontroller

SFV vill bidra till en sund konkurrens och goda arbetsförhållanden. Under 2025 har arbetet med oannonserade platskontroller systematiserats i stora byggprojekt. Oannonserade arbetsplatskontroller genomförs för att säkerställa att arbetsplatserna är fria från arbetslivskriminalitet och oseriösa aktörer. Kontroller genomförs bland annat på arbets- och uppehållstillstånd, underentreprenörer, skalskydd och arbetsmiljö. Om större avvikelser noteras vid kontrollen kan en fördjupad granskning av berörda leverantörer genomföras.

Under 2025 har 15 oannonserade arbetsplatskontroller genomförts. De avvikelser som noterades var bland annat mindre brister i arbetsmiljökrav och skalskydd samt avsaknad av föranmälda underentreprenörer.

Tidiga skeden

Under året har vi utvecklat ett mer strukturerat arbetssätt i tidiga skeden även för projekt när en särskild förstudie inte krävs. Fokus har legat på att arbeta fram en behovsanalys. Syftet med behovsanalysen är att stödja vid bedömningen av det föreslagna projektets angelägenhet och genomförbarhet utifrån ekonomiska aspekter samt SFV:s långsiktiga mål och förvaltningsansvar.

Ekonomiskt omfattande och komplexa projekt kräver en särskild utredning, som genomförs i form av en förstudie. 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 2025

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 genomfört en gemensam utbildning tillsammans med Moderna museet för att fördjupa förståelsen mellan verksamheten och oss som fastighetsägare. Utbildningsinsatsen kommer fortsätta för museer under 2026. Hyresgästpassningarna var fler under 2025 jämfört med tidigare år till följd av fler beställningar från hyresgästerna. Uthyrningsgraden är på en fortsatt stabil hög nivå jämfört mot fastighetsmarknaden.

SFV som en serviceinriktad hyresvärd

SFV tillhandahåller och utvecklar lokaler för bland annat hyresgäster med höga krav på säkerhet och säkerhetsskydd, kulturinstitutioner med publik verksamhet och historiska besöksmål. Våra kunder är lokal- och bostadshyresgäster, arrendatorer, virkesköpare och produktionsbolag. För att tillhandahålla god service behöver hyresvärdens kunskap om hyresgästens verksamhet, behov och förutsättningar.

SFV strävar efter att vara en lyhörd hyresvärd och samverkar med hyresgästerna för att kunna erbjuda god service, uppnå gemensamma mål och utveckla fastigheterna och lokalerna. Enförtroendefull och långsiktig samverkan är av stor vikt för SFV:s kundrelationer och anseende. Via hyresgästmöten, utbildning och andra dialogtillfällen arbetar vi för att uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd. Kundnöjdhet mäts genom kundundersökningar och intressentdialoger.

År 2025 har SFV haft kundfokus som tema både i fastighetsförvaltarforum och på den gemensamma SFV-dagen.

Under året enades SFV och landets 21 länsstyrelser om en gemensam avsiktsförklaring kring förvaltningen av länsresidensen. Syftet är att skapa en tydlig och enhetlig struktur för samverkan. Överenskommelsen reglerar bland annat ansvarsfördelning, hyressättning och former för dialoger vid byggprojekt.

Under 2025 tog vi fram en gemensam utbildningsplan för att fortsätta stärka samverkan med de centrala museerna i olika frågor av gemensamt intresse. Denna syftar till att öka kunskapen hos SFV:s och museernas medarbetare om förutsättningarna för verksamheten och fastighetsförvaltningen. En pilotutbildning genomfördes tillsammans med Moderna museet där hyresgästen och SFV utbildade varandra för att öka förståelsen

för varandras uppdrag och för SFV att kunna erbjuda en mer ändamålsenlig förvaltning.

För att stärka samverkan med hyresgästerna för de största besöksmålen har SFV fortsatt arbetet för att utveckla nätverket Historiska besöksmål.

SFV:s arbete med tillfälliga upplåtelser är nu etablerat. Det bidrar till SFV:s intäkter samt skapar intresse och kunskap kring vårt fastighetsbestånd. Under 2025 inkom 241 (211) förfrågningar om tillfälliga upplåtelser. Evenemang som testades 2024 kom tillbaka under 2025, nya evenemang tillkom och filmproduktioner spelades in, till exempel SVT:s julkalender som visades i december 2025 och Netflix kostymdrama om Axel och Sofie von Fersen. SFV har tagit initiativ till att tydliggöra erbjudandet från SFV, till exempel genom att erbjuda filmplatsledare en bildbank att inspireras av. Vi har också börjat samarbeta med Visit Sweden, Svenska Institutet och Film Commission Sweden under året.

Det successivt höjda anslaget för bidragsfastigheter 2024–2026 har inneburit goda möjligheter till både ett förstärkt underhåll och särskilda riktade insatser, se avsnitten Minska underskottet på bidragsfastigheter och Användning av utökade medel på anslag 1:10. Trots det utökade anslaget har vi 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. På lång sikt är en höjd och stabil anslagsnivå mycket önskvärd.

Kundundersökningar

Kundundersökningarna ger en övergripande bild av hur vårt löpande arbete upplevs av kunden och resultatet används för att utveckla oss som serviceinriktad hyresvärd. 2025 års mätning riktade sig liksom föregående år, endast till lokalhyresgäster, som är SFV:s huvudsakliga kundsegment. Undersökningarna genomförs enligt branschgemensam metodik.

Resultatet 2025, baserat på likvärdigt underlag som 2024, ger en minskning med 1 NKI-enhet i förhållande till fjolårets resultat och uppgår till 69. Resultatet är dock inte fullt jämförbart då 2025 även utrikesfastigheterna ingick till skillnad från 2024. Om dessa frånräknas är värdet bibehållet.

Svarsfrekvensen för de berörda fastighetsområdena har sjunkit ytterligare från 46 procent föregående år till 33 procent. Eftersom svarsfrekvensen var låg bör resultatet tolkas med försiktighet.

Nedanstående är resultatet från årets undersökning av lokalhyresgäster.

Tabell 15. NKI för lokalhyresgäster

Accepterat gränsvärde	2025	2024	2022*
70–75 (fortlöpande)	69	70	66

*2023 genomfördes ingen undersökning.

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 kallade 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. Ytor med pågående ombyggnadsprojekt eller som inte går att hyra ut till följd av exempelvis myndighetskrav räknas inte som disponibel uthyrbar area och ingår därmed inte i vakansstatistiken. 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 49 miljoner kronor 2025 vilket var en minskning i jämförelse med 2024.

SFV har en låg ytvakansgrad som minskade från 5,6 procent år 2024 till 5,4 procent år 2025.

SFV hade totalt 82 952 kvadratmeter vakant area i december 2025. De största ytvakanserna återfanns inom marknadshyresfastigheter och var vid årets utgång del av Centralposthuset i Stockholm, del av Tullstation Arlanda i Märsta kommun och del av kvarteret Ladugårdsbron, främst Kjellberska huset i Stockholm. Läs mer om dessa vakanser under marknadshyresfastigheter nedan.

Den enskilt största förändringen under året inom marknadshyresfastigheter avser Södra Bankohuset i Stockholm med 3 643 kvadratmeter och 13 miljoner kronor i vakanshyra. Ytan har omklassats till ombyggnadsprojekt och ingår inte längre i vakansstatistiken. Inom bidragsfastigheter avser den största förändringen nyuthyrning av Svartsjö slott i Ekerö kommun med en yta på 2 782 kvadratmeter och 2 miljoner kronor i vakanshyra.

Tabell 16. SFV:s vakanser och vakansgrader

	2025	2024	2023
Uthyrbar area (kvm)	1 599 033	1 602 122	1 602 559
Disponibel uthyrbar area (kvm)	1 544 454	1 553 060	1 554 959
Ytvakans (kvm)	82 952	86 480	90 720
Ytvakansgrad (%)	5,4	5,6	5,8
Andel uthyrd area (%)	94,6	94,4	94,2
Ekonomisk vakans (mnkr)	49	54	50
Ekonomisk vakansgrad (%)	1,7	1,9	1,9

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

Marknadshyresfastigheter

Den ekonomiska vakansen för marknadshyresfastigheter sjönk, från 49 miljoner kronor år 2024 till 45 miljoner kronor år 2025. Det motsvarade en sänkt ekonomisk vakansgrad från 1,9 procent under 2024 till 1,7 procent 2025. Ytvakansgraden för marknadshyresfastigheter minskade från 3,9 procent år 2024 till 3,8 procent år 2025. I december 2025 fanns totalt 42 872 kvadratmeter vakant area i marknadshyresfastigheter.

Vakans för delar av Centralposthuset i Stockholm uppgår till 3 274 kvadratmeter, vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 13 miljoner kronor. Dialog pågår med en annan statlig myndighet om de tomställda ytorna.

Vakans för delar av Tullstation Arlanda i Märsta kommun uppgår till 1 881 kvadratmeter, vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 4 miljoner kronor. Byggnaderna står på ofri grund och vakansen avser främst kontorslokaler. I dagsläget finns inte någon nära förestående uthyrning.

Vakans för delar av kvarteret Ladugårdsbron, främst Kjellbergsska huset, i Stockholm uppgår till 1 709 kvadratmeter, vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 3 miljoner kronor. Uthyrningsprocess pågår och lokalen visas för intressenter.

Kostnadshyresfastigheter

Vakansgraden för kostnadshyresfastigheter uppgick i december 2025 till 0 procent, vilket var detsamma som föregående år.

Bidragsfastigheter

Den ekonomiska vakansen för bidragsfastigheterna uppgick till 3 miljoner kronor. Den ekonomiska vakansgraden sjönk, från 5,7 procent år 2024, till 4,8 procent år 2025. I jämförelse med år 2024 sjönk ytvakansgraden för bidragsfastigheterna från 13,1 procent år 2024 till 12,3 procent år 2025. Totalt fanns 40 079 kvadratmeter vakant area i bidragsfastigheterna i december 2025. Många bidragsfastigheter har sådan karaktär att det är svårt att finna permanenta hyresgäster.

De största ytvakanserna för bidragsfastigheter under året var armé batteriet Bomyrberget (Victoriafortet) i Jokkmokks kommun, Gamla residenset i Nyköpings kommun och Exercishuset vid Vaxholms kastell i Vaxholms kommun.

Armé batteriet, det vill säga befästningen Bomyrberget, hade vakanser som uppgick till 1 500 kvadratmeter. I dagsläget finns ingen intressent för att hyra anläggningen.

Vakansen vid Gamla residenset Nyköpingshus i Nyköping uppgick till 1 070 kvadratmeter vilket motsvarar en ekonomisk vakans om 1 miljon kronor. Objektet har varit vakant sedan 1 juli 2025 och arbete pågår med att hyra ut objektet. För att visa upp de vakanta lokalerna arrangerade SFV i november i samarbete med Nyköpings kommun "Öppet på Nyköpingshus" i samband med Sörmlands museums årliga julmarknad. Då fick besökare bland annat möjlighet att gå in i Gamla residenset.

Vakansen för Exercishuset vid Vaxholms kastell uppgick till 593 kvadratmeter. Lokalen är inte uppvärmd och kan därför endast användas under årets varmare månader. Arbete pågår med att hyra ut lokalen för olika evenemang.

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, 685 (593) miljoner kronor, utgjorde 106 (110) 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 74 (84) miljoner kronor till följd av lägre behov. Kostnader för felavhjälpande underhåll för kostnadshyresfastigheter var 4 (4) miljoner kronor. Det största

behovet har varit i byggnaden för Nationalmuseum och operabyggnaden i Stockholm. Kostnader för felavhjälpande underhåll för bidragsfastigheter uppgick till 26 (21) 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)

	2025	2024	2023
Marknadshyresfastigheter	63	71	83
Kostnadshyresfastigheter	39	44	53
Bidragsfastigheter	79	62	63
SFV	65	68	77



Nyköpingshus, Nyköping. Foto: SFV/Erika Bjurling

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. 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 141 (117) miljoner kronor. Nyckeltal för hyresgäst Anpassningar för SFV totalt återfinns i tabell 18-19.

Antalet hyresgäst Anpassningar för marknads- hyresfastigheter var fler än tidigare år, till följd av att hyresgästerna beställde fler åtgärder, se tabell 19. De största åtgärderna under 2025 var ombyggnaden av Palmhuset i Lund om 32 miljoner kronor, ombyggnation i kvarteret Brunkhuvudet i Stockholm om 9 miljoner kronor, tekniskt underhåll i kvarteret Johannes Större i Stockholm om 8 miljoner kronor samt lokalanpassning i Kungliga biblioteket i Stockholm om 6 miljoner kronor.

Antalet hyresgäst Anpassningar för kostnads- hyresfastigheter var fler än tidigare år. De största hyresgäst Anpassningarna som genomfördes var i Dramaten, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet, alla i Stockholm.

Antalet hyresgäst Anpassningar för bidrags- fastigheter var något färre än tidigare år. Den största hyresgäst Anpassningen under 2025 avsåg fasadbelysning på Läckö slott vid Lidköping.

Tabell 18. SFV:s hyresgäst Anpassningar (mnkr)

	2025	2024	2023
Marknadshyresfastigheter	136	110	232
Kostnadshyresfastigheter	4	5	2
Bidragsfastigheter	1	2	0
SFV totalt	141	117	234

Tabell 19. SFV:s hyresgäst Anpassningar (antal)

	2025	2024	2023
Marknadshyresfastigheter	185	169	201
Kostnadshyresfastigheter	20	12	10
Bidragsfastigheter	5	7	10
SFV totalt	210	188	221

GOD HUSHÅLLNING OCH EFFEKTIVITET

Mål i regleringsbrevet för 2025

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 av hela verksamheten. Avkastningskravet har uppnåtts och direktavkastningen har ökat.

AVKASTNINGSKRAV

Mål i regleringsbrev för 2025

Myndigheten ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 4,54 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. Även fastigheter med kostnadshyra är undantagna från avkastningskravet.

SFV ska som lägst uppnå ett resultat efter finansiella poster uppgående till 160 miljoner kronor. Det motsvarar en avkastning på 4,54 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 859 miljoner kronor.

Det ekonomiska överskottet före fastighetsförsäljningar uppgick till 859 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 727 miljoner kronor föregående år.

Resultatet motsvarade en avkastning på 24,4 procent på 30 procent av SFV:s genomsnittliga lån i Riksgälden. Motsvarande siffra var 19,7 procent år 2024 och 20,1 procent år 2023.

De generellt höga marknadshyresnivåerna och indexregleringar av hyresavtal har påverkat resultatet positivt de senaste åren.

En del av 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 9,2 procent under 2025 vilket är en procentenhet högre jämfört med 2024.

För direktavkastning och driftnetto per verksamhetsgren se avsnitten Verksamhetsgren marknads- hyresfastigheter, Verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter, Verksamhetsgren bidragsfastigheter och Verksamhetsgren mark.

Intäkter

De totala intäkterna uppgick till 3 964 miljoner kronor, vilket är en ökning med 176 miljoner kronor jämfört med 2024. Ökade hyresintäkter förklaras av indexuppräknning samt omförhandlade och tillkommande avtal. Den enskilt största ökningen avser högre kostnadshyra vid Naturhistoriska riksmuseet till följd av högre underhållskostnader.

Tabell 20. Intäkter 2023–2025 (mnkr)

	2025	2024	2023
Hyresintäkter	3 227	3 124	2 962
Intäkter av anslag	445	365	290
Övriga intäkter	272	256	346
Finansiella intäkter	20	43	39
Totala intäkter	3 964	3 788	3 637

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

Tabell 21. Hyresintäkter 2023–2025 (kr/kvm)

	2025	2024	2023
Marknadshyresfastigheter	2 351	2 285	2 210
Kostnadshyresfastigheter	2 083	1 770	1 615
Bidragsfastigheter	263	259	252
SFV*	2 018	1 950	1 848

*2023 – 2025 inkluderades hyror och arrenden för jordbruks-egendom som förvaltades av SFV på uppdrag av Fortifikationsverket. Uppdraget avslutades i april 2025.

Kostnader

De totala kostnaderna ökade med en procent jämfört med tidigare år. Det beror framför allt på ökade kostnader för underhåll samt avskrivningar och nedskrivningar. Övriga kostnader var lägre då tidigare nedlagda projekteringar avseende operabyggnaden kostnadsfördes föregående år. 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. Största enskilda



Nationalmuseum, Stockholm. Foto: SFV/Claes Olsson

avvikelsen för avskrivningar och nedskrivningar avser nedskrivning av förbättringsutgifter i befintlig kontorslokal till följd av kommande flytt av huvudkontor till nya lokaler.

De största kostnadsposterna utgjordes av avskrivningar och nedskrivningar, administration, underhåll samt drift. Se tabell 22. De administrativa kostnaderna bestod främst av personalkostnader, inköp av externa tjänster, it-kostnader och lokalkostnader.

Tabell 22. Kostnader 2023–2025 (mnkr)

	2025	2024	2023
Driftkostnader	623	632	624
Underhållskostnader	685	593	510
Avskrivningar och nedskrivningar	727	683	630
Administration	709	690	610
varav förvaltningsadministration	404	395	356
varav central administration	305	295	254
Finansiella kostnader	126	132	137
Övriga kostnader	234	331	365
Totala kostnader	3 105	3 061	2 876

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

Under 2025 ökade administrationskostnaderna, där den största ökningen framför allt avsåg högre personalkostnader till följd av helårseffekt av genomförda ny- och ersättningsrekryteringar samt högre lönekostnader inom fastighetsområden och staber.

Tabell 23. Administrationskostnader 2023–2025 (kr/kvm)

	2025	2024	2023
Förvaltningsadministration	253	246	222
Central administration	191	184	158

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 2015-2024	Intäkt	Kostnad	Budget 2025		Utfall 2025		Ack. UB 2025
				+/- 2025	Intäkt	Kostnad	+/- 2025	
Uppdragsverksamhet								
Marknadshyresfastigheter	6 626 622	2 848 470	2 178 033	670 437	2 929 999	2 176 594	753 404	7 380 026
Kostnadshyresfastigheter	-168 702	191 430	193 776	-2 346	206 628	208 972	-2 344	-171 046
Bidragsfastigheter	-1 937	97 405	97 405	0	97 603	87 956	9 648	7 711
Mark	782 507	238 965	162 723	76 242	265 456	167 631	97 825	880 332
Uppdrag	-4 822	0	0	0	1 394	1 394	0	-4 822
Summa**	7 233 667	3 376 270	2 631 937	744 333	3 501 079	2 642 547	858 532	8 092 200

*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 859 miljoner kronor, vilket är 114 miljoner kronor över beslutad budget.

Resultatet påverkades på intäktsidan framför allt av ökade hyresintäkter inom verksamhetsgren marknadshyresfastigheter. På kostnadssidan påverkades resultatet av lägre driftkostnader, framför allt media-kostnader, kostnad för skadestånd till följd av tidigare-lagd flytt samt lägre finansiella kostnader.

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

Utvecklingsprojekt med it-påverkan

Under 2025 har it-stöd för lön och anställning (tillsammans med Statens servicecenter) tagits i bruk. De sedan tidigare startade it-projekten som har pågått under året är it-stöd för fastighetsförvaltning och fastighetsdrift samt it-stöd för projektstyrning.

Övrigt projekt som fortsätter är införande av e-legitimation för offentlig sektor i syfte att höja säkerheten vid bland annat inloggning.

Inköp

Avseende inköp har SFV under 2025 kommit igång med kategoristyrning för att ta fram strategier och en löpande inköpsplanering av SFV:s affärer. Arbetet med kategoristyrning syftar till att utveckla och tydliggöra styrningen av inköpsverksamheten tillsammans med verksamheten för att få en mer effektiv inköpsprocess.

Effektivitetsrevision

I Riksrevisionens effektivitetsrevision Förvaltning av fastigheter – Statens fastighetsverk och regeringens

styrning (RiR 2025:30) som publicerades 2025 är Riksrevisionens övergripande slutsats att SFV:s förvaltning av marknadshyres- och bidragsfastigheter till stora delar bedrivs effektivt, men att det finns vissa brister i såväl SFV:s förvaltning som regeringens styrning. Riksrevisionen bedömer att det bland annat finns vissa brister i SFV:s arbete med underhåll av fastigheter, i relationerna till lokalhyresgästerna och i arbetet med att anpassa fastighetsbeståndet i syfte att öka intäkterna och minska kostnaderna.

MINSKA UNDERSKOTTET FÖR BIDRAGS-FASTIGHETER

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev för 2025
Myndigheten ska redovisa hur den har verkat för att öka intäkterna och minska kostnaderna i syfte att på sikt minska underskottet avseende bidragsfastigheter.

SFV:s bestånd av bidragsfastigheter finns inom 118 förvaltningsenheter. Antalet har minskat över flera år som en följd av aktiva åtgärder inom ramen för SFV:s anpassningsplan och regeringens uppdrag om avyttringar. En förvaltningsenhet är ett geografiskt avgränsat område i vilket kan ingå byggnader, anläggningar och mark på en eller flera registerfastigheter. Under år 2025 ingick 947 byggnader som sträcker sig över hela eller delar av 215 fastigheter. Huvuddelen av bidragsfastigheterna (cirka 75 procent) är statliga byggnadsminnen med av regeringen fastställda skyddsbestämmelser.

Under 2025 har SFV fått en fortsatt ökning av bidragsanslaget. Detta har möjliggjort att under-

hållsnivåerna har kunnat ökas ytterligare, 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.

Ett exempel på en insats under året är att SFV har nya hyresgäster på Svartsjö slott på Ekerö, då myndigheten har tecknat ett hyresavtal med ett bolag bestående av flera olika aktörer som har som mål att tillsammans utveckla Svartsjö slott som besöksmål. Detta leder till ökade hyresintäkter till bidragsfastigheten.

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, men kan anpassa nivån på underhållet efter anslaget storlek.

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 under lång tid 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 underhållsskulden något, men förändrar inte grundproblemet med en obalans mellan bestånd och resurser. Då aviserade nivåer för 2027 och framåt innebär en återgång till den tidigare lägre nivån på bidragsanslaget innebär det att underhållsskulden åter väntas öka. Även Riksrevisionen har uppmärksammat förhållandet i sin rapport Förvaltning av fastigheter – Statens fastighetsverk och regeringens styrning (RiR 2025:30).

SFV:s anpassningsplan

För att minska underskottet, och frigöra resurser till fastigheter som måste ägas av staten, arbetar vi löpande med myndighetens anpassningsplan. Under 2025 har version 3.0 av denna fastställts. Anpassningsplanen har sin grund i skrivningarna i den så kallade kulturfastighetsstrategin som regeringen lagt fram i prop. 2016/17:116. Anpassningsplanen visar per bidragsfastighet planerad åtgärd som avyttring, omklassificering till marknadshyres-

fastighet, anpassad eller passiv förvaltning samt avveckling.

En åtgärd som ger minskad anslagsbelastning och som skapar bättre förutsättningar för besöksmålsutveckling är att omklassificera från verksamhetsgren bidragsfastigheter till verksamhetsgren marknadshyresfastigheter. Omklassningar kan ske där en bidragsfastighet över tid kan uppnå ett positivt driftnetto. Det skapar en möjlighet att lånefinansiera insatser inom objektet och fördela investeringsutgifter över flera år genom avskrivningar. Detta gör i sin tur att investeringar av utvecklingskaraktär underlättas, när de bedöms kunna leda till ett positivt driftnetto. Under året beslutades om en omklassificering, Eketorps borg på Öland.

Genom de omklassificeringar som skett kommer den ekonomiska belastningen på bidragsanslaget att minska. 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 i just verksamhetsgren bidragsfastigheter.

Inom verksamhetsgren bidragsfastigheter förvaltar SFV ett antal bostäder vilket medför ett fastighetsägaransvar som regleras genom ett flertal lagar och förordningar. Till dessa hör att vid en skada i en bostad är fastighetsägaren skyldig att omgående åtgärda skadan. Vid en omklassificering av bostäder ändras förutsättningarna och förbättrar möjligheterna att kunna hantera hastigt uppkomna problem. Samtidigt ges möjlighet att lånefinansiera till exempel stambyte inom en bostadsfastighet. I december 2025 beslutades att omklassificera 150 bostäder med tillhörande kringbyggnader från bidragsfastigheter till marknadshyresfastigheter. Omklassificeringen träder i kraft 1 januari 2027.

Inriktningen i den nya anpassningsplanen är att både genomföra utökade underhålls- och renoveringsåtgärder 2026 då bidragsanslaget höjs och planera för utökade anpassningsåtgärder, inklusive ökat antal avyttringar och kraftigt minskade underhållsnivåer, om anslaget sjunker enligt plan 2027.

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 med mera. Av de 45 objekt som ingår i den

uppdaterade avyttringsplanen är 24 bidragsfastigheter. 21 av objekten är statliga byggnadsminnen. Under 2025 har två bidragsfastigheter avyttrats. En avsiktsförklaring har tecknats med Växjö kommun och Region Kronoberg om Kronobergs slottsruin, som förväntas övergå till Växjö kommuns ägo 2027. Vid årsskiftet var nio ärenden för yttrande hos Riksantikvarieämbetet.

Om en avyttring av utpekade objekt inte är möjlig, är SFV:s kvarstående alternativ att låta anläggningarna övergå till anpassad förvaltning alternativt att de avvecklas, det vill säga rivs. Anpassad förvaltning innebär att aktiva förvaltningsåtgärder inklusive underhåll minskar eller utgår helt. I förlängningen medför det att fastigheten tillåts förfalla. Passivt förvaldade anläggningar kan av säkerhetsskäl behöva stängas av för att undvika att tredje man skadas av till exempel nedfallande stenar. Om ett statligt byggnadsminne förvaltas passivt, innebär detta att fastställda skyddsbestämmelser för objektet inte kan följas enligt krav i förordning (2013:558).

Driftnetto 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 445 miljoner kronor användes i sin helhet.

Tabell 25. Utveckling av driftnetto i bidragsfastigheter (mnkr)

	2025	2024	2023
Hyror och arrenden	88	86	90
Övriga verksamhetsintäkter	10	13	7
Summa intäkter	98	100	97
Driftkostnader	96	96	96
Lokal förvaltnings-administration	40	36	35
Övriga verksamhetskostnader	3	3	0
Avskrivningar	1	1	1
Summa kostnader	140	136	132
Driftnetto	-42	-36	-35

Tabell 26. Overhead, underhållskostnader och anslagsintäkter (mnkr)

	2025	2024	2023
Overheadkostnader	68	62	57
Underhållskostnader	325	258	203
Intäkter av anslag	445	365	290

UPPNÅ FULL KOSTNADSTÄCKNING FÖR KOSTNADSHYRESFASTIGHETER

Mål i regleringsbrev för 2025

För huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet (de byggnader som har en kostnadshyra) 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 2024.

Bedömning av måluppfyllelsen

Målet är inte uppfyllt. Underskottet i verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 171 miljoner kronor. Det beror främst på att tidigare genomförda utredningar avseende byggprojekt i operabyggnaden bedömts som förgäveskostnader och därför kostnadsförts 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.



Kronobergs slottsruin, Växjö. Foto: SFV/Mia Fernlund

Underskottet för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 171 miljoner kronor. Förändringen mot 2024 års nivå på 169 miljoner kronor beror på att 2 miljoner kronor avser eftersatt underhåll enligt det tidigare regeringsbeslutet Fi2003/3646.

Den största delen av underskottet beror på att förgäveskostnader för tidigare nedlagda projekt-eringar avseende operabyggnaden på 138 miljoner kronor har kostnadsförts.

Av regeringsbeslut Fi2003/3646 framgår att eftersatt underhåll inte ska ingå i kostnadshyran. Det ackumulerade underskottet uppgick till 30 miljoner kronor (26 miljoner kronor avsåg eftersatt underhåll och 4 miljoner kronor beror på att SFV inte fått ersättning för samtliga administrativa kostnader).

SFV och Kungliga Operan har under 2025 träffat en överenskommelse som innebär att SFV ska ersätta Kungliga Operan under den tid som de inte kan bedriva verksamhet i operabyggnaden. Det innebär att underskottet på verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter under kommande år kommer att öka.

SFV avser att fortsatt föra en dialog med Finansdepartementet om hanteringen av underskottet.

Regeringen har i budgetpropositionen för 2026 aviserat att kostnadshyresmodellen inte längre ska tillämpas och beslutat om ett uppdrag till SFV att påbörja omförhandlingar av hyresavtalen för berörda institutioners huvudbyggnader. SFV har rapporterat i enlighet med uppdrag.

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

Verksamhet*	Ack IB 2015-2024	Intäkt	Kostnad	Budget 2025		Utfall 2025		Ack. UB 2025
				+/- 2025	Intäkt	Kostnad	+/- 2025	
Uppdragsverksamhet								
Marknadshyresfastigheter	6 626 622	2 848 470	2 178 033	670 437	2 929 999	2 176 594	753 404	7 380 026
Kostnadshyresfastigheter	-168 702	191 430	193 776	-2 346	206 628	208 972	-2 344	-171 046
Bidragsfastigheter	-1 937	97 405	97 405	0	97 603	87 956	9 648	7 711
Mark	782 507	238 965	162 723	76 242	265 456	167 631	97 825	880 332
Uppdrag	-4 822	0	0	0	1 394	1 394	0	-4 822
Summa**	7 233 667	3 376 270	2 631 937	744 333	3 501 079	2 642 547	858 532	8 092 200

*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 miljö kvalitetsmålen, kulturmiljömålen och till genomförandet av politiken för gestaltad livsmiljö genom hållbar gestaltning.

ANVÄNDNING AV UTÖKADE MEDEL PÅ ANSLAG 1:10

Återrapporteringskrav i regleringsbrev för 2025
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.

Det förstärkta anslaget 2024–2025 har under 2025 möjliggjort ett fortsatt arbete med att höja underhållsnivåerna på våra bidragsfastigheter generellt och samtidigt har ett flertal projekt fortsatt från föregående år. Under året utökades anslaget med ytterligare fem miljoner kronor för utgifter avseende åtgärder på fastigheterna som innebär stärkta möjligheter till sysselsättning för arbetslösa och nyexaminerade personer. Det har inneburit att vi har kunnat visstidsanställa 13 personer (10 tjänster) vilket medför att SFV kunnat ta ett större grepp kring underhållsplanering på bidragsfastigheter vilket underlättar för det strategiska arbetet på sikt.

Exempel på projekt:

- upprustning och lagning av murverk på Bohus fästning, Kungälv, Carlstens fästning, Marstrand och Nya Älvsborgs fästning, Göteborg
- takomläggning Kungliga Hovstallet
- 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

- underhåll av det Bernadotteska gravkoret i Riddarholmskyrkan samt förberedelser för nedtagning av tornspiran för renovering, Stockholm
- renovering av lotsplatshuset samt fyrunderhåll på Rödkallen, Luleå kommun
- fasadputsning på Läckö slott vid Lidköping
- fasadarbeten på Tylöns fyrplats i Hallands län
- åtgärder på broar vid Huseby bruk Alvesta
- utredning avseende möjligheterna att säkra delar av Kronobergs slottsruin i Växjö samt inlett arbetet med att göra det möjligt att återöppna den för besökare
- utveckling av öarna Koholmen och Drottningsskärs kastell inom Världsarvet Örlogsstaden Karlskrona
- renovering av lägenhet i Vadstena.

NATURMILJÖER

SFV förvaltar markområden av skiftande karaktär, från slottsparkar till fjällmiljöer, se tabell 28. SFV har, genom förvaltning av stora arealer mark, förutsättningar att bidra till Agenda 2030 och nationella miljö kvalitetsmål inklusive klimatarbetet och arbetet med EU:s naturrestaureringslag.

Tabell 28. Fördelning av markinnehav (hektar)*

Skogsmarker	1 570 000
Öppen våtmark	700 000
Öppen mark inklusive åkermark	3 750 000
Exploaterad mark	10 000
Sjöar och vattendrag	540 000
Hav	80 000

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 markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald." Det bidrar även till de nationella miljö kvalitetsmålen 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 miljö kvalitetsmålen 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. Bidraget betalas ut efter rekvisition ställd till Naturvårdsverket. Uppdraget ska i samband med årsredovisningen för 2025 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till Klimat- och näringslivsdepartementet)."

Under 2025 har SFV fått 8 miljoner kronor att disponera från anslag 1:3. En förenklad prognos över budgetläget redovisades till Naturvårdsverket den 31 augusti 2025 där SFV bedömer att hela bidraget kommer att nyttjas under året.

Totalt har SFV under 2025 genomfört 15 åtgärder på en yta motsvarande 47 hektar i egen regi samt fem åtgärder i samverkan med andra aktörer på totalt 75 hektar. Detta har resulterat i att SFV sammanlagt under 2025 genomfört 20 åtgärder på en yta motsvarande 122 hektar. Särredovisning görs eftersom omfattningen på arbetsinsats skiljer sig åt beroende på om åtgärden görs i egen regi eller i samverkan med annan aktör.

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

2025		2024		2023	
I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan
47	75	32 ha	36 ha	1 ha	*

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

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

2025		2024		2023	
I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan	I egen regi	Samverkan
15	5	12	1	1	*

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

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 1 152 hektar. Som ett resultat av årets inventeringar avsatte vi under 2025 frivilligt ytterligare 754 hektar skog med höga naturvärden för naturvård.

Under året utförde vi naturvårdande skötsel på 61 hektar där vårt mål för året var 140 hektar. Att vi inte når upp till utsatt mål beror i huvudsak på att årets planerade naturvårdsbränningar inte kunde genomföras på grund av den torra och varma sommaren, vilket inte gav säkra förhållanden för utförandet.

Tabell 31. Areal naturvårdande skötsel (hektar)

2025	2024	2023
61 ha	183 ha	68 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 värde-tillväxt och en god naturhänsyn på våra marker.

Tabell 32. Uppföljning av hänsyn och kvalitet vid skogsbruksåtgärder

Åtgärd	Antal objekt	Antal godkända	Andel godkända
Markberedning	6	5	83 %
Plantering	10	10	100 %
Röjning	8	4	50 %
Gallring	4	1	25 %
Föryngrings-avverkning	6	6	100 %

Tre fjärdedelar av objekten som kontrollerades avseende gallring var inte godkända. Detta berodde i huvudsak på kvalitetsbrister då de uppgifter som låg till grund för planeringen av åtgärden inte stämde med de faktiska förhållandena i skogen. Även skador på kvarvarande träd som orsakats av gallringsmaskinen fanns inom ett objekt som inte blev godkänt. I uppföljningen av röjning godkändes hälften av objekten. Även här handlade det i huvudsak om kvaliteten på utförd åtgärd då delar av objekten inte hade röjts. I ett fall missades en hänsynsaspekt då det gjordes ett för stort uttag av löv. Samtliga objekt som kontrollerades vad gäller plantering och föryngringsavverkning blev godkända med 100 procent och nästan 100 procent av objekten blev godkända när det gäller markberedning.

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 andelen av jordbruksegendomar 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 29 procent för 2025, 27 procent 2024 och minst 25 procent för 2023.

För 2025 blev utfallet av antal genomförda åtgärder 31 procent, vilket är en höjning mot 2024 då vi hade 29 procent.

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

2025	2024	2023
31 %	29 %	27 %

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 långsiktig 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 2025 med åtgärder för växt- och djurlivet. Betesmarker hyser generellt höga biologiska värden, vilket kopplar till ett rikt växt- och djurliv. 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 2025. Generellt har antalet betesmarker ökat på SFV:s jordbruksegendomar vilket har lett till en procentuell minskning av andelen särskilda värden då dessa i regel tar lång tid att skapa.



Ales stenar, Kåseberga. Foto: SFV/Stefan Trolle Lindros

Tabell 34. Andel utarrenderad betesmark med särskilda värden

2025	2024	2023
60 %	62 %	63 %

Inventering och sanering av markföroreningar

Under 2025 har vi arbetat vidare med kartläggning och kunskapsuppbyggnad kring förorenade områden. Vi har påbörjat MIFO fas 2 (Metodik för inventering av förorenade områden) av två förorenade områden, där en tidigare historisk genomgång inte gett tillräcklig information för att belysa förekomsten i tillräcklig omfattning. SFV har genomfört några miljötekniska markundersökningar för att öka kunskapen om kända och delvis inventerade förorenade områden där också kunskapen behövde utvecklas. Vi har bidragit med information till den årliga lägesbeskrivningen om arbetet med förorenade områden som genomförs av Naturvårdsverket enligt förordning (2004:100) om statsbidrag för avhjälpande av föroreningsskador. Ett litet antal förorenade områden har identifierats under året vilket företrädesvis

inträffar i samband med våra egna projekt eller i samband med att andra aktörer genomför projekt på SFV:s fastigheter. SFV har också tagit fram en promemoria om miljörettsligt ansvar för statliga myndigheter som förvaltar fastigheter som staten äger. SFV har också i viss omfattning åtgärdat ett mindre antal områden där föroreningar påträffats i mark till exempel i samband med markprojekt i Hagaparken i Solna, Koholmen i Karlskrona kommun respektive Skokloster i Håbo kommun. Arbetet med en ansvarsutredning rörande Basareholmen i Karlskrona kommun, har under året fortsatt. Ansvarsutredningen genomförs av Försvarmaktens miljöprovningsenhet.

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

2025	2024	2023
5	1	7

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

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

Under året har detaljerade energikartläggningar utförts på utvalda högförbrukare. Årets och tidigare kartläggningar täcker ett större antal av utvalda högförbrukare.

Ventilationssystem i flera fastigheter har bytts ut och genomgått tekniskt underhåll. Flera belysningsprojekt har genomförts och energiglas har installerats i utvalda byggnader. I några fastighetsområden har även ett antal värmepumpskonverteringar genomförts.

Den specifika energianvändningen under 2025 minskade med cirka 3,1 procent mot 2024. Målet att minska specifik energianvändning till år 2030 bedöms kunna uppnås (18 GWh av 20,9 GWh har hittills uppnåtts).

Tabell 36. Förändring specifik energianvändning per år

2025	2024	2023
-3,1 %	+ 1,6 %	- 4 %

Specifik energianvändning per kvadratmeter uppgår till 103 kWh/m² (Atemp) vilket är lägre än förra året.

Värden i tabell 37 och 38 är, till skillnad från värden i tabell 14, utan viktningfaktorer.

Tabell 37. Energianvändning - specifik energi

Specifik energi- användning			2025	2024	2023	2013
Total	GWh		123	127	125	141
Per energibärare:	Uppvärmning och varmvatten	GWh	91	95	94	104
	Komfortkyla	GWh	8	8	8	8
	Fastighetsel	GWh	23	23	23	29
	Energianvänd- ning per m ²	kWh/m ² (A-temp)	103	106	106	115
	Tempererad area	kkv (A-temp)	1 195	1 194	1 173	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. Energianvändningen redovisas också uppdelad per energibärare.

Tabell 38. Totalt köpt energi

Totalt köpt energi			2025	2024	2023
Energi- användning	GWh	Inrikes	193	196	195
		Utrikes	19	19	19
		Totalt	212	215	215
Energi- användning per m ²	kWh/m ² (A-temp)	Inrikes	129	130	132
		Utrikes	157	155	154
		Totalt	131	132	133

Energianvändning i byggprojekt

För att följa upp energianvändningen i ombyggnadsbyggprojekt används energikriterierna för Miljöbygggnad. 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 i avsnittet Arbete med byggprojekt.

SOLCELLER

Sammantaget har solceller i SFV:s bestånd producerat 2,2 GWh. Av årets produktion kommer 23 procent från utrikes solceller.

Solceller inrikes

I Sverige uppfördes en solcellsanläggning på Studentskegården i Lund.

Solceller utrikes

Solcellsanläggningar finns på ambassader i utlandet, i dagsläget på 21 av 56 orter. Under året har ytterligare en solcellsanläggning installerats i New Delhi.

Tabell 39. Solceller, producerad el, (GWh)

	2025	2024	2023
Inrikes	1,7	1,6	1,0
Utrikes	0,5	0,7	0,6
Totalt	2,2	2,3	1,6

Markbaserade solcellsanläggningar

Under 2025 har ett begränsat antal områden utretts för etablering av mindre markbaserade anläggningar, än så länge dock utan konkret resultat. De marker som SFV förvaltar i Syd- och Mellansverige lämpar sig generellt inte för etablering av markbaserade solcellsanläggningar, om inte högproduktiv jordbruksmark ska tas i anspråk. Med tanke på behovet av inhemsk livsmedelsproduktion, har detta inte varit önskvärt.



Botanhuset, Stockholm. Foto: Ida Borg

CIRKULARITET

SFV gör återbruksinventeringar inför projektering i byggprojekt över 20 miljoner kronor. Under 2025 har återbruksinventeringar färdigställts i två projekt, Brunkhuvudet i Stockholm och Landstadshus B i Göteborg, och arbete pågår i flertalet projekt. I markprojektet Norra Riddarholmshamnen i Stockholm har asfalts- och smågatstensytor bytts ut till storgatstensytor. I detta projekt har sten från SFV:s lager i Brottbys återanvänts så långt som möjligt. I Östra gymnasiehuset på Riddarholmen i Stockholm har golvtillor från 1700-talet lyfts och lagts om på nya ställen för att undvika att behöva lägga in nya golv. Vid fasadrenoveringen av Stock-

holms slott används gammal sandsten för ilagningar och ilusningar.

Under 2025 har klimatberäkningar genomförts för hyresgästanpassningar i kvarteret Brunkhuvudet i Stockholm. En klimatberäkning efter färdigställande av projekt har också gjorts för ombyggnaden av Kasern III där hyresgästen Kungliga konsthögskolan nu kan nyttja lokalerna mer effektivt. Klimatpåverkan blev cirka 29 kg CO₂e/m², 18 procent lägre än beräknat i systemhandlingskedde.

Under året har ett ramavtal tecknats för att möjliggöra avyttring av återbruksvaror så att byggvaror SFV inte längre har användning för kommer marknaden till handa.



Gymnasiehusen, Stockholm. Foto: Sofi Sykfont

MYNDIGHETEN STATENS FASTIGHETSVERK

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

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

Justitiekanslern har även år 2025 framfört påpekanden i samband med granskningen av SFV:s ärendeförteckning. Mot bakgrund av detta avser Justitiekanslern att även kommande år följa upp SFV:s arbete med diarieföring och ärendehantering.

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). Certifieringen förnyades 2025.

INFORMATIONSSÄKERHET

SFV arbetar kontinuerligt med att förvalta och utveckla informationssäkerhetsarbetet på myndigheten. Arbetet med att förtydliga säkerhetskrav och tillämpningen av dessa genom rätt administrativa och tekniska skyddsåtgärder fortgår. It-säkerhetsåtgärder har vidtagits under året utifrån genomförda riskanalyser inom informationssäkerhets- och it-säkerhetsområdet.

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 2025 fortgick det strukturerade arbete med kultur, medarbetarskap och ledarskap som påbörjades 2024 i syfte att stärka samarbetet i hela organisationen och skapa goda förutsättningar för att nå uppsatta verksamhetsmål. En ny medarbetarpolicy beslutades i februari och implementeringen av den pågår.

SFV har ett systematiskt arbetsmiljöarbete med en nollvision mot arbetsplatsolyckor och myndighetens arbetsmiljöledningssystem är certifierat enligt ISO 45001. Under 2025 har fokus i arbetsmiljöarbetet varit 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 2025 genomfördes en mätning. 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 då utfallet var 4,2.

ANTALET ANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING

Medelantalet anställda 2023–2025

Medelantalet anställda ökade med 35 personer jämfört med föregående år. Den arbetsmarknadsinsats SFV genomför på uppdrag av regeringen påverkar antalet anställda 31 december 2025 och därmed medelantalet anställda. En annan del i ökningen är konsultväxlingar inom it-verksamheten och tillfällig bemanning av arkivfunktionen inför flytten av myndighetens huvudkontor.



Medarbetare på SFV. Foto: Ida Borg

Tabell 40. Medelantal anställda

	2025		2024		2023			
	1 jan	31 dec	Antal i genomsnitt	Andel %	Antal i genomsnitt	Andel %	Antal i genomsnitt	Andel %
Kvinnor	267	279	273	47	265	48	258	49
Män	299	325	312	53	285	52	270	51
Totalt	566	604	585	100	550	100	528	100

Personalomsättning 2023–2025

SFV:s personalomsättning har minskat något sedan föregående år. Förändringen bedöms ligga inom normal variation. Nivån är något högre än staten i övrigt.

Tabell 41. Personalomsättning

	2025	2024	2023
Personalomsättning	11,8 %	12,9 %	12,5 %

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 andel medarbetare som stannar kvar med en viss variation över åren.

Tabell 42. Andel nyanställda som stannar kvar

2025	2024	2023
90,8 %	96,1 %	94,7 %*

*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 2025 var den totala sjukfrånvaron i princip oförändrad jämfört med 2024. Andelen långtidsjukfrånvaro har minskat något sedan föregående år. Det strukturerade arbetet med arbetslivsinriktad rehabilitering fortgick. En ökning av sjukfrånvaron har skett i åldersgruppen yngre än 30 år, vilket är en liten grupp på myndigheten. En viss ökning har också skett i åldersgruppen 30–49 år medan sjukfrånvaron gått ner bland medarbetare 50 år och äldre. Kvinnornas sjukfrånvaro är högre än männens. Sjukfrånvaron bedöms vara inom normalspannet.

Tabell 43. Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro	%	2025		2024		2023	
		Minst 60 dagar	%	Minst 60 dagar	%	Minst 60 dagar	%
Alla anställningar	3,0	52,5	3,1	55,2	3,0	48,8	
Alla män	1,9		2,3		2,1		
Alla kvinnor	4,3		4,1		4,0		
Alla yngre än 30 år	2,3		0,6		1,0		
Alla 30–49 år	4,0		3,7		2,9		
Alla 50 år och äldre	2,4		2,8		3,2		

Antal sysselsatta – egen personal och externa resurser

Under 2025 sysselsatte SFV cirka 5 750 (5 960) personer. Omräknat motsvarade det cirka 1 510 (1 530) heltidstjänster. Av antalet heltidstjänster utgjorde SFV:s egen personal cirka 36 (34) procent, men endast cirka 10 (9) 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

(Allt avrundat till tiotal)	2025		2024		2023	
	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta	Antal heltids-tjänster	Antal syssel-satta
Egen personal	550	590	520	550	500	530
Inhyrd personal	10	10	10	10	10	10
Administrativa konsulter tillfällig	30	30	50	50	30	30
Extern driftpersonal	220	220	220	220	230*	230*
Tekniska konsulter, byggprojekt	150	1 050	140	990	140	1 000
I entreprenader	550	3 850	590	4 140	530	3 700
Total	1 510	5 750	1 530	5 960	1 440*	5 500*

*Justerat på grund av avrundningsfel

ANSEENDE

Anseende index

SFV:s anseende mäts årligen i Verians anseendemätning för myndigheter. SFV når index 29 i 2025 års undersökning, vilket är en ökning med två punkter jämfört med 2024. Förändringen ligger inom felmarginalen. Genomsnittet för myndigheter 2025 är 39.

En bidragande orsak till SFV:s relativt låga anseende är att SFV fortfarande är en av de minst kända myndigheterna i undersökningen. Anseendet för SFV är högre bland kvinnor än män och högre i åldersgruppen 30–44 år jämfört med andra åldersgrupper.

Tabell 45. SFV:s anseendeindex

2025	2024	2023
29	27	28

SFV i svenska medier

SFV tittar årligen på hur vi framställs i svenska medier. Antalet artiklar och inlägg som berörde myndigheten var 1 119 (1 262). Av dessa var 8 (44) positiva, 1 109 (1 102) neutrala och 2 (116) negativa.

Webbplatsen sfv.se

Under året lanserades en uppdaterad webbplats, sfv.se, med ny teknik och ett gränssnitt som bättre stödjer myndighetsuppdraget och vårt publika erbjudande. Den nya strukturen gör det enklare att ta del av fakta, men också att upptäcka våra miljöer genom ett upplevelsebaserat innehåll. Vi introducerade även en separat webbplats för hyresgäster, hyresgast.sfv.se, för att samla och tydliggöra all hyresgästkommunikation. Antalet besök på sfv.se ökade med 24 procent och antalet unika sidvisningar med 55 procent.

Sociala kanaler

Under året fortsatte arbetet med att differentiera innehållet i de olika sociala kanalerna: Facebook, Instagram, LinkedIn och Youtube. Flera nya koncept tillkom och det blev tydligare vad som fungerar bra i respektive kanal. I år satsade vi stort på filmserien Spökelsor i samtliga kanaler vilket ledde till ökat antal besökare på vår playtjänst Sevärt. Avsnittet om Skokloster slott blev det mest visade på kanalen hittills.

Samtliga kanaler har vuxit starkt. Facebook sticker ut som den snabbast växande kanalen. Där har antalet följare ökat med över 50 procent. Detta har lett till att våra stora kanaler, Facebook, Instagram och LinkedIn, blir mer och mer jämnstora. Tidigare har Instagram varit klart störst.

Sammantaget ökade antalet följare i SFV:s sociala kanaler, inklusive betalande prenumeranter på vår tidning Kulturvärden, med 28 procent – från 129 000 till 166 000.

För SFV:s sociala kanaler mäter vi även engagemang, det vill säga antalet personer som gillat eller kommenterat våra inlägg. I år blev resultatet 777 472 interaktioner, totalt 27 472 över målet på 750 000.

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

	2025	2024	2023
Antalet följare	166 747	126 570	97 325

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

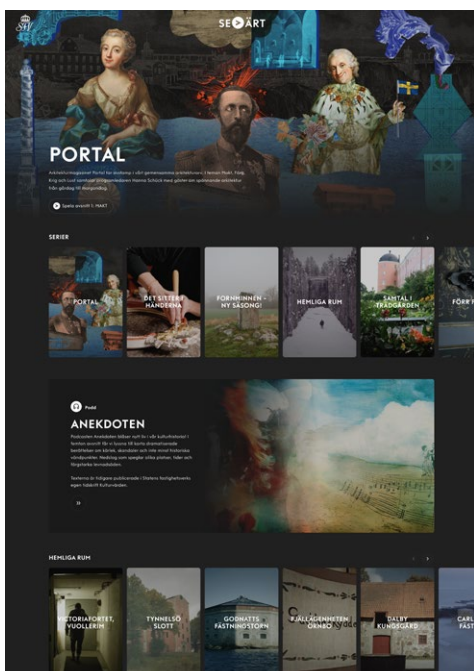
	2025	2024	2023
Interaktioner	777 472	740 247	667 492

SFV:s tidning Kulturvärden

I Kulturvärden, som utkom med fyra nummer, skriver vi om besöksmål, prioriterade projekt och om våra natur- och kulturmiljöer. Den tryckta upplagan var cirka 14 400 exemplar per nummer. 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 ett externt evenemang, Plats för kärlek, på Oscar Fredriksborg på Rindö utanför Vaxholm. Fyra brudpar vigdes i den för allmänheten annars stängda fästningen. I februari medverkade SFV under Folk och Kultur i Eskilstuna. GD Max Elger talade under rubriken "Så bidrar våra gemensamt ägda historiska fastigheter till kulturen och samhället".



Kulturvärden nummer 4, playtjänsten Sevärt på sfv.se, Plats för kärlek

ÖVRIG ÅTERRAPPORTERING

RESULTAT PER VERKSAMHETSGREN

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev för 2025

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 hyresgästpassningar, 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 2025

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 för marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter och bidragsfastigheter
- underhållskostnad i kronor per kvadratmeter för marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter och bidragsfastigheter
- administrationskostnad i kronor per kvadratmeter för marknadshyresfastigheter, kostnadshyresfastigheter och bidragsfastigheter
- 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	2 749 207	2 679 861	2 531 250
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	167 928	150 788	269 484
Summa verksamhetens intäkter	2 917 135	2 830 649	2 800 734
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-461 296	-467 981	-459 553
Underhållskostnader	-282 173	-285 293	-270 332
Övriga verksamhetskostnader	-412 655	-365 441	-508 719
Summa verksamhetens kostnader	-1 156 124	-1 118 715	-1 238 605
Andel förvaltningsoverhead	-86 211	-87 230	-90 877
Verksamhetens driftnetto	1 674 799	1 624 704	1 471 252
Avskrivningar	-601 401	-586 275	-534 973
Resultat efter avskrivningar	1 073 398	1 038 429	936 278
Andel central overhead	-241 073	-216 248	-186 304
Resultat efter avskrivningar och overhead	832 325	822 180	749 974
Fastigheternas bokförda värde IB	14 210 986	14 127 970	12 730 735
Fastigheternas bokförda värde UB	14 426 145	14 210 986	14 127 970
Pågående byggprojekt IB	1 425 383	1 073 554	2 567 192
Pågående byggprojekt UB	1 406 460	1 425 383	1 073 554
Uthyrbar area m ²	1 169 572	1 172 941	1 145 519
Lokal administrationskostnad	-195 331	-196 007	-159 609
Overheadkostnad	-327 285	-303 478	-277 181
Hysesintäkt kr/m ²	2 351	2 285	2 210
Driftkostnad kr/m ²	-394	-399	-401
Underhållskostnad kr/m ²	-241	-243	-236
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-167	-167	-139
Overheadkostnad kr/m ²	-280	-259	-242
Driftnetto kr/m ²	1 432	1 385	1 284
Direktavkastning	12%	11 %	10 %
Ytvakans m ²	42 872	43 913	45 317
Ytvakansgrad	3,8%	3,9 %	4,1 %
Andel uthyrd area	96,2%	96,1 %	95,9 %
Ekonomisk vakans	45 322	48 692	46 505
Ekonomisk vakansgrad	1,7%	1,9 %	1,9 %

Driftnettet för verksamhetsgren marknadshyresfastigheter uppgick till 1 675 (1 625) miljoner kronor.

Hyresintäkter uppgick till 2 749 (2 680) miljoner kronor. Det högre utfallet förklaras av indexuppräkning, omförhandlade avtal, tillkommande avtal och avslutade hyresrabatter.

Övriga verksamhetsintäkter uppgick till 168 (151) miljoner kronor och avsåg till största delen hyresgästanpassningar om 137 (114) miljoner kronor.

Driftkostnaderna uppgick till 461 (468) miljoner kronor, där minskade kostnader framför allt avsåg fastighetsskatt och snöröjning.

Underhållskostnaderna uppgick till 282 (285) miljoner kronor. De största underhållsåtgärderna under året avsåg renovering av fasadträ på ambassaden i Tokyo, arbeten i utemiljön på Riddarholmens mark och kajer i Stockholm samt fönsterrenovering på Södra tornet på Uppsala slott.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 413 (365) miljoner kronor och avsåg till största delen hyresgästanpassningar om 137 (110) miljoner kronor. De största åtgärderna var ombyggnaden av

Palmhuset i Lund, ombyggnation i kvarteret Brunkhuvudet, tekniskt underhåll i kvarteret Johannes Större samt lokalanpassning i Kungliga biblioteket, alla tre i Stockholm. Kostnader för förvaltningsadministration var på samma nivå som tidigare år. I övriga verksamhetskostnader ingår även ej aktiverbara kostnader i investeringsprojekt om 15 (18) miljoner kronor, lämnade skadestånd till följd av tidigarelagd flytt samt vidarefakturerade kostnader.

Avskrivningarna uppgick till 601 (586) miljoner kronor. De högre avskrivningarna berodde främst på aktivering av flera större investeringsprojekt.

Fastigheternas bokförda värde uppgick vid årets slut till 14 426 (14 211) miljoner kronor. Förändringen jämfört med 2024 avsåg aktiveringarna av investeringsprojekt samt årets avskrivningar.

Ytvakansgraden uppgick i december till 3,8 (3,9) procent och den ekonomiska vakansgraden till 1,7 (1,9) procent, vilket motsvarar 45 (49) miljoner kronor i uppskattat hyresvärde under året. Andel uthyrd area uppgick till 96,2 (96,1) procent. För mer information, se avsnitt Vakanser.



SFV-medarbetare, Kungliga Operan i Stockholm. Foto: Ida Borg

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	200 744	170 482	158 642
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	3 348	4 377	2 399
Summa verksamhetens intäkter	204 092	174 858	161 041
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	-36 407	-36 251	-37 862
Underhållskostnader	-42 324	-17 985	-15 983
Övriga verksamhetskostnader	-14 723	-154 156	-12 576
Summa verksamhetens kostnader	-93 453	-208 392	-66 421
Andel förvaltningsoverhead	-6 804	-6 757	-7 487
Verksamhetens driftnetto	103 835	-40 290	87 134
Avskrivningar	-71 599	-68 430	-66 025
Resultat efter avskrivningar	32 236	-108 720	21 109
Andel central overhead	-19 026	-16 751	-15 349
Resultat efter avskrivningar och overhead	13 210	-125 471	5 759
Fastigheternas bokförda värde IB	1 493 773	1 402 159	1 435 490
Fastigheternas bokförda värde UB	1 461 336	1 493 773	1 402 159
Pågående byggprojekt IB	239 011	396 868	309 966
Pågående byggprojekt UB	315 904	239 011	396 868
Uthyrbar area m ²	96 365	96 293	98 211
Lokal administrationskostnad	-10 439	-9 028	-9 717
Overheadkostnad	-25 830	-23 508	-22 836
Hysesintäkt kr/km ²	2 083	1 770	1 615
Driftkostnad kr/m ²	-378	-376	-386
Underhållskostnad kr/m ²	-439	-187	-163
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-108	-94	-99
Overheadkostnad kr/m ²	-268	-244	-233
Driftnetto kr/m ²	1 078	-418	887
Direktavkastning	7%	-3 %	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 13 (-125) miljoner kronor. Det negativa resultatet föregående år berodde på kostnadsföring av förgäveskostnader av tidigare utredningar avseende projekt i operabyggnaden.

Driftnettot för verksamhetsgren kostnadshyresfastigheter uppgick till 104 (-40) miljoner kronor.

Hysesintäkter uppgick till 201 (170) miljoner kronor. Hysesnivån påverkades främst av högre kostnader för underhåll under 2025 jämfört med 2024.

Övriga verksamhetsintäkter avser främst hyresgäst Anpassningar, som även återspeglas i posten övriga verksamhetskostnader, samt intäkter för vidarefakturerade kostnader.

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till 79 (54) miljoner kronor. Driftkostnaderna är i det närmaste på samma nivå som föregående år medan underhållskostnaderna ökar. Ökade underhållskostnader beror på att investeringsprojekt vid Naturhistoriska riksmuseet omklassificerats till underhållsprojekt. De största underhållsprojekten under 2025 avsåg nätnings- och putsarbeten vid

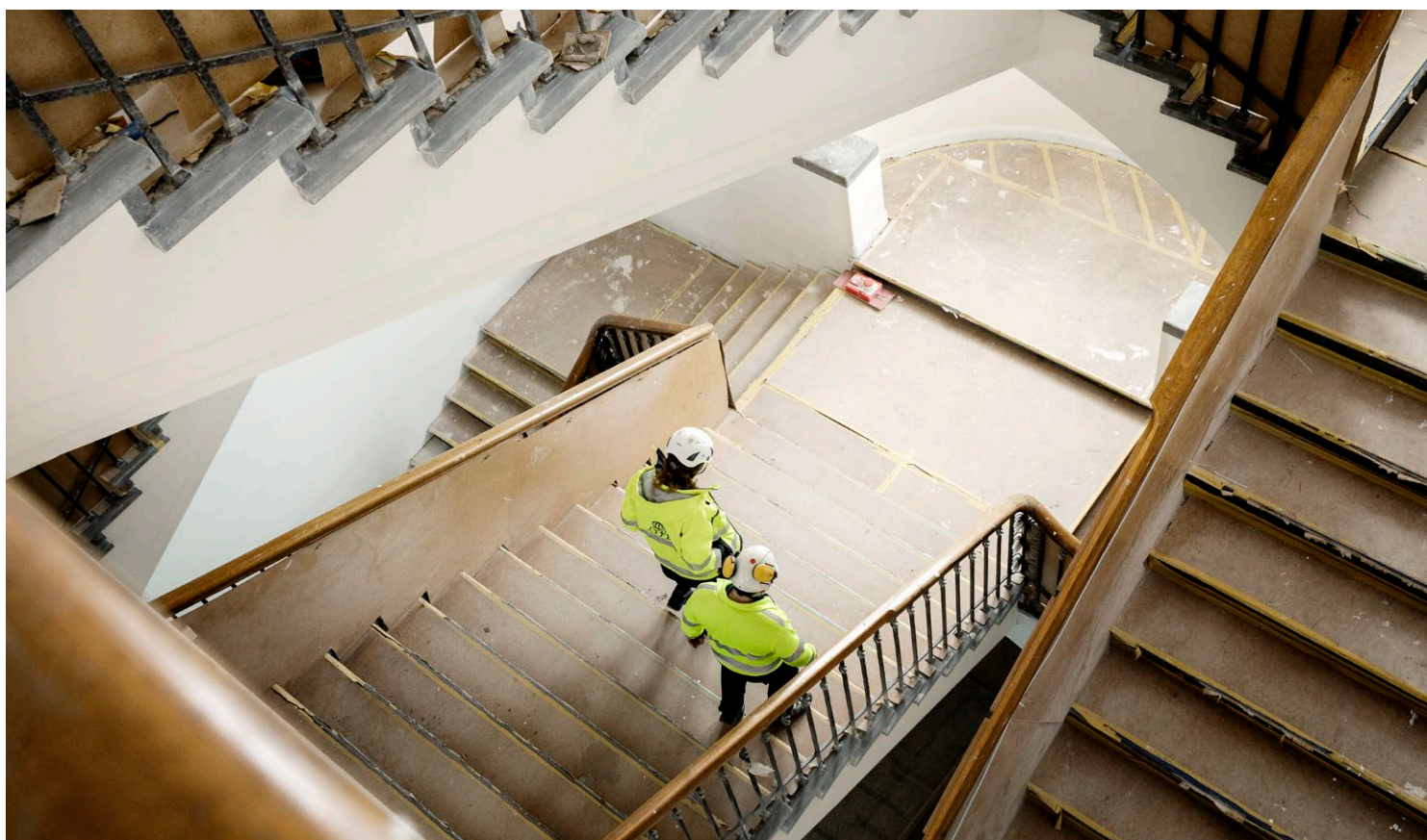
Naturhistoriska riksmuseet till följd av nedfallen puts.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 15 (154) miljoner kronor. I posten ingår lokal administration, hyresgäst Anpassningar och övriga kostnader. Minskningen beror på kostnadsföring av förgäveskostnader i tidigare utredningar avseende projekt i operabyggnaden om 138 miljoner kronor föregående år. Kostnaderna för lokal administration är något högre än föregående år och förklaras av ökade lönekostnader till följd av nyrekrytering. Kostnaderna för hyresgäst Anpassningar var något lägre än föregående år och de största projekten under 2025 avsåg vattenskada orsakad av hyresgäst vid Dramaten, tillskapande av ny metallverkstad vid Naturhistoriska riksmuseet samt modernisering av hörsal vid Historiska museet.

Avskrivningarna uppgick till 72 (68) miljoner kronor.

Kostnadshyresfastigheter har inga vakanser.

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



Botanhuset, Stockholm. Foto: Ida Borg

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	87 644	86 348	90 317
Intäkter av anslag	445 000	365 000	290 000
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	9 960	13 213	6 492
Summa verksamhetens intäkter	542 603	464 561	386 809
Verksamhetens kostnader			
Drifkostnader	-96 176	-95 968	-95 646
Underhållskostnader	-324 731	-258 089	-202 997
Övriga verksamhetskostnader	-42 533	-39 227	-34 054
Summa verksamhetens kostnader	-463 440	-393 284	-332 697
Andel förvaltningsoverhead	-17 974	-17 888	-18 914
Verksamhetens driftnetto	61 189	53 389	35 198
Avskrivningar	-1 280	-780	-760
Resultat efter avskrivningar	59 909	52 608	34 437
Andel central overhead	-50 262	-44 346	-38 775
Resultat efter avskrivningar och overhead	9 648	8 263	-4 338
Fastigheternas bokförda värde	0	0	0
Pågående byggprojekt	0	0	0
Uthyrbar area m ²	333 096	332 887	358 829
Lokal administrationskostnad	-39 852	-36 240	-34 576
Overheadkostnad	-68 236	-62 234	-57 689
Hyresintäkt kr/m ²	263	259	252
Drifkostnad kr/m ²	-289	-288	-267
Underhållskostnad kr/m ²	-975	-775	-566
Lokal administrationskostnad kr/m ²	-120	-109	-96
Overheadkostnad kr/m ²	-205	-187	-161
Driftnetto kr/m ²	184	160	98
Ytvakans m ²	40 079	42 567	45 403
Ytvakansgrad	12,3%	13,1 %	12,9 %
Andel uthyrd area	87,7%	86,9 %	87,1 %
Ekonomisk vakans	3 384	3 972	2 892
Ekonomisk vakansgrad	4,8%	5,7 %	4,0 %

Driftnettot för verksamhetsgren bidragsfastigheter uppgick till 61 (53) miljoner kronor.

Verksamhetens intäkter uppgick till 543 (465) miljoner kronor, varav avräknat anslag uppgick till 445 (365) miljoner kronor. För 2025 tilldelades SFV 445 miljoner kronor i anslag.

Hysesintäkterna är högre till följd av index-uppräknning, omförhandlade avtal tillkommande avtal och mediaförsäljning.

Övriga verksamhetsintäkter var lägre avseende intäkter för hyresgästanpassning, bidrag och försäkringsersättning jämfört med tidigare år.

Drift- och underhållskostnaderna uppgick till 421 (354) miljoner kronor. Driftkostnaderna var i samma nivå som tidigare år. Underhållskostnaderna varierar mellan åren till följd av den beslutade anslagsnivån. Under 2025 tilldelades SFV högre anslagsmedel jämfört med 2024, och därför kunde fler underhålls-åtgärder genomföras och underhållskostnaderna blev högre. De största underhållsåtgärderna under

2025 var fortsatt restaurering av fasaderna och säkerhethöjande åtgärder på Stockholms slott.

Andra större åtgärder var renovering av tornspiran på Riddarholmskyrkan i Stockholm, takomläggning på Kungliga Hovstallet i Stockholm, renovering av Tillsynsmannabostaden och bryggan på Koholmen utanför Karlskrona, omputsning av fasaderna på Läckö slott vid Lidköping samt samfinansierat projekt för restaurering av södra entrén i Hagaparken i Solna.

Övriga verksamhetskostnader avsåg främst kostnader för lokal administration.

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

Ytvakansgraden uppgick i december till 12,3 (13,1) procent och den ekonomiska vakansgraden till 4,8 (5,7) procent vilket motsvarade 3 (4) miljoner kronor i uppskattat hyresvärde under året. Andel uthyrd area uppgick till 87,7 (86,9) procent. För mer information, se avsnitt Vakanser.



Stockholms slott. Foto: Åke E:son Lindman

VERKSAMHETSGREN MARK

Verksamhetsgren mark avser jord, skog, kronoholmar och tomträtter.

Mark Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	187 939	180 183	172 510
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	75 231	64 918	44 825
Summa verksamhetens intäkter	263 170	245 101	217 335
Verksamhetens kostnader			
Drifftkostnader	-29 556	-31 874	-30 957
Underhållskostnader	-35 465	-31 368	-20 400
Övriga verksamhetskostnader	-46 250	-37 783	-30 976
Summa verksamhetens kostnader	-111 270	-101 025	-82 332
Andel förvaltningsoverhead	-5 524	-5 941	-6 122
Verksamhetens driftnetto	146 376	138 135	128 881
Avskrivningar	-19 081	-15 827	-14 156
Resultat efter avskrivningar	127 295	122 308	114 725
Andel central overhead	-15 446	-14 729	-12 550
Resultat efter avskrivningar och overhead	111 849	107 579	102 175
Fastigheternas bokförda värde IB	2 528 776	2 515 251	2 498 231
Fastigheternas bokförda värde UB	2 559 956	2 528 776	2 515 251
Pågående byggprojekt IB	33 673	18 215	20 848
Pågående byggprojekt UB	18 823	33 673	18 215
Direktavkastning	6%	5%	5%
Virkeslager vid årets slut för skog i norr m3fub*	0	1 000	7 145
Virkeslager vid årets slut för skog i söder m3fub	0	0	0
Total försåld volym Söder m3fub	33 261	24 502	34 060
Total försåld volym Söder Pris Kr/m3fub**	697	532	350
Total försåld volym Norr m3fub	75 637	66 803	49 063
Total försåld volym Norr Pris Kr/m3fub	412	299	203
Total försåld volym m3fub	108 898	91 306	83 123
Total försåld volym Pris Kr/m3fub	494	361	263
Försåld volym gallring Söder m3fub	7 925	9 938	16 255
Försåld volym gallring Söder Kr/m3fub	482	543	301
Försåld volym gallring Norr m3fub	27 174	10 076	-461
Försåld volym gallring Norr Kr/m3fub	389	265	2 008
Total försåld volym gallring m3fub	35 099	20 014	15 794
Total försåld volym gallring Kr/m3fub	410	403	251
Försåld volym FYA*** Söder m3fub	9 107	8 490	13 321
Försåld volym FYA Söder Kr/m3fub	784	607	491
Försåld volym FYA Norr m3fub	15 212	24 754	24 434
Försåld volym FYA Norr Kr/m3fub	534	451	351
Total försåld volym FYA m3fub	24 319	33 243	37 755
Total försåld volym FYA Kr/m3fub	628	491	400

* m3fub: kubikmeter fast under bark

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

*** FYA: föryngringsavverkning

Driftnettot för verksamhetsgren mark uppgick till 146 (138) miljoner kronor.

Intäkter för hyror och arrenden uppgick till 188 (180) miljoner kronor och avsåg intäkter från tomträtter, jordbruk, fritids- och bostadshus, jakt- och fiskerätter samt en vindkraftspark. Ökningen berodde till stor del på retroaktiv höjning av tomträttsavgäld till följd av domslut i Högsta domstolen avseende en flerårig tvist. Ökningen berodde även på indexuppräkning, nya förräntningsavtal (avtal om investering som utförts åt arrendatorer där avgift erhålls) och omförhandlade arrendeavtal.

Bidrag och övriga verksamhetsintäkter uppgick till 75 (65) 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 försåld volym av framför allt rotposter och högre marknadspriser inom den skogliga verksamheten, högre bidragsintäkter avseende våtmarksåtgärder samt högre intrångsersättningar.

Driftkostnaderna uppgick till 30 (32) miljoner kronor och bestod till stor del av kostnader avseende skoglig verksamhet så som skogsvård samt kostnader för fastighetsskatt. Kostnaderna för drivning inom

den skogliga verksamheten minskade till följd av lägre volym av leveransvirke på grund av omfördelning till försäljning av rotposter. Kostnaderna för skogsvård ökade till följd av högre skogsvårdsarealer samt högre kostnadsläge.

Underhållskostnaderna uppgick till 35 (31) miljoner kronor där ökningen främst avsåg våtmarksåtgärder. De största underhållsåtgärderna under året avsåg vägunderhåll inom den skogliga verksamheten, våtmarksåtgärder på Tullgarns kungsgård i Södertälje samt sanering av byggnader och mark i anslutning till Korsudden vid Svartsjö, Ekerö.

Övriga verksamhetskostnader uppgick till 46 (38) miljoner kronor och avsåg främst kostnader för lokal administration. Ökningen berodde till stor del på högre lönekostnader, advokat- och rättegångskostnader samt konsultkostnader avseende inre ytmätning av byggnader.

Avskrivningarna uppgick till 19 (16) miljoner kronor. Ökningen avsåg främst avskrivningar för nytt skogligt it-stöd samt avslutade och aktiverade investeringar.

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



Tullgarns slott, Södertälje. 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. De två uppdrag som funnits åt Naturvårdsverket och Fortifikationsverket har upphört.

Uppdrag Resultatrapport (tkr)

Belopp i tkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	1 394	7 376	8 811
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	0	525	945
Summa verksamhetens intäkter	1 394	7 901	9 755
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	0	0	0
Underhållskostnader	0	0	0
Övriga verksamhetskostnader	-1 394	-7 844	-9 483
Summa verksamhetens kostnader	-1 394	-7 844	-9 483
Andel förvaltningsoverhead	0	0	0
Verksamhetens driftnetto	0	57	273
Avskrivningar	0	0	0
Resultat efter avskrivningar	0	57	273
Andel central overhead	0	0	0
Resultat efter avskrivningar och overhead	0	57	273

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

Verksamhetens intäkter uppgick till 1 (8) miljoner kronor. Hyror och arrenden avsåg arrende- och nyttjanderättsintäkter och minskade till följd av slutreglering av förvaltningsuppdraget gentemot Fortifikationsverket.

Verksamhetens kostnader uppgick till 1 (8) miljoner kronor och utgörs av avräkning avseende arrendeintäkter till följd av slutregleringen.

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 underhålls-åtgärder för Stenhammars slott i Flens kommun. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav.

Marknadsvärdet uppgick per den 31 december 2025 till 67 (66) 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 2025 uppgick till 0 (6) miljoner kronor.

Overhead

Overhead avser intäkter och kostnader för projekt- och teknikavdelningen, förvaltningsstaben, kulturmiljöenheten 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	2025-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Verksamhetens intäkter			
Bidrag/övriga verksamhetsintäkter	11 948	15 853	15 118
Summa verksamhetens intäkter	11 948	15 853	15 118
Verksamhetens kostnader			
Förvaltningsadministration	-115 793	-117 799	-122 679
Central administration	-304 949	-295 243	-253 531
Övriga verksamhetskostnader	-234	-528	-777
Summa verksamhetens kostnader	-420 976	-413 569	-376 986
Verksamhetsutfall före avskrivningar	-409 029	-397 716	-361 868
Avskrivningar	-33 292	-12 174	-14 511
Resultat efter avskrivningar	-442 321	-409 890	-376 379
varav fördelad förvaltningsoverhead	116 513	117 816	123 400
varav fördelad central overhead	325 807	292 074	252 979
Fördelning overhead per verksamhetsgren			
Marknadshyresfastigheter	327 285	303 478	277 181
Kostnadshyresfastigheter	25 830	23 508	22 836
Bidragsfastigheter	68 236	62 234	57 689
Mark	20 970	20 670	18 672
Uppdrag	0	0	0
Resultat efter fördelning overhead	0	0	0

Verksamhetens intäkter uppgick till 12 (16) miljoner kronor och bestod till största delen av hyresintäkter avseende andrahandsuthyrning av kontorslokaler på Sankt Paulsgatan i Stockholm.

Verksamhetens kostnader uppgick till 421 (414) miljoner kronor och bestod främst av lönekostnader. Ökningen berodde till största del på tillkommande lönekostnader samt högre kostnader avseende konsulter och övriga tjänster inom finansstaben, staben för it och digital utveckling samt kommunikationsstaben.

Avskrivningar uppgick till 33 (12) miljoner kronor och ökade avseende nedskrivning av förbättringsutgifter i befintlig kontorslokal till följd av kommande flytt av huvudkontor till nya lokaler.

Årets fördelade overhead uppgick till 442 (410) miljoner kronor, varav central overhead uppgick till 326 (292) miljoner kronor och förvaltningsoverhead till 117 (118) miljoner kronor.

ÅRETS RESULTAT, AVKASTNINGSKRAV OCH INLEVERANSER

Åtterrapporeringskrav i regleringsbrev 2025

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

Tabell 48. Årets överskott 2023–2025 (tkr)

tkr	2025	2024	2023
Årets överskott före fastighetsförsäljningar	858 924	727 295	761 752

Tabell 49. Årets avkastningskrav 2023–2025 (tkr)

tkr	2025	2024	2023
Avkastningskrav	159 885	132 646	101 302

Tabell 50. Årets inleveranser 2023–2025 (tkr)

tkr	2025	2024	2023
Inleverans föregående års avkastningskrav	33 048	24 602	23 763
Inleverans föregående års reavinst	0	295	178 449
Återhämtning tidigare reavinst	-38	0	0
Inleverans årets avkastningskrav	121 164	99 597	76 700
Inleverans nationella digitala infrastrukturen	1 323	1 323	1 323
Inleverans reavinst	14 000	72 620	262 706
Kommande inleverans årets avkastningskrav	38 721	33 048	24 602
Kommande inleverans /återhämtning reavinst	1 151	-38	295

AVYTTRING

Myndighetens arbete med att löpande pröva och anpassa sitt innehav av fastigheter har fortsatt under 2025. SFV samråder främst med Riksantikvarieämbetet och Fortifikationsverket i arbetet med avyttringar. Men dialog sker 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 om staten av andra särskilda skäl inte ska äga fastigheten.

I regleringsbrevet för 2025 gavs följande uppdrag "Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits, och vilka åtgärder den avser att vidta under 2025 i syfte att löpande pröva och anpassa sitt innehav av bidragsfastigheter samt med anledning av myndighetens avyttringsplan". Uppdraget har, enligt beslutet i regleringsbrevet, delredovisats

per 13 juni 2025 och slutredovisats den 20 januari 2026. Arbetet med att löpande pröva och anpassa innehavet av bidragsfastigheter med anledning av myndighetens avyttringsplan genomförs strukturerat och i enlighet med fastlagd planering i verksamhetsplanen. Arbetet utförs inom ramen för den styrgrupp, under ledning av överdirektören, som leder och samordnar arbetet med dessa frågor. Avyttringar genomförs i enlighet med en fastlagd process.

Under 2025 har tempot ökat i arbetet med avyttringar. Externa förfrågningar besvaras snabbare. Det har gjorts möjligt genom en tydligare intern struktur och arbetsfördelning, som innebär att processer runt avyttring hålls samman inom enheten Fastighetsrätt från tidigt skede till avslutad avyttring. Inom enheten Fastighetsrätt har det också skett en specialisering och uppdelning mellan tidiga skeden och genomförande/transaktioner.

När det gäller anpassning av beståndet av bidragsfastigheter, så har det skett dels genom aktiv prövning av möjligheten att omklassificera till marknadsfastigheter, dels genom avyttring.

Den 17 december 2025 fastställde generaldirektören en ny avyttringsplan som omfattar 45 (37) fastigheter. Det är dock ingen egentlig utökning, då planen nu innehåller registerfastigheter, vilket innebär att vissa som räknades som en fastighet 2024, i planen utgör fler.



Ritningar. Foto: Ida Borg

FÖRSÄLJNING OCH ÖVERFÖRING AV FAST EGENDOM

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2025

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 har förts över till en annan myndighet, deras värde och skälen för varje överföring.

SFV genomförde under året inga försäljningar som översteg 20 miljoner kronor (2024: en försäljning 2023: två försäljningar).

SFV har under året överfört förvaltningsansvar avseende åtta fastigheter (2024: fyra fastigheter 2023: tre fastigheter). På grund av bildande av naturreservat så har fastigheten Falköping Ekornavallen 3:1 överförts till Naturvårdsverket. Fastigheterna Värmdö Hallskär 2:1, 2:2 och 2:3 har överförts till Naturvårdsverket på grund av bildande av nationalparken Nämdöskärgården.

Del av fastigheten Kiruna Jukkasjärvi kronoöverloppsmark 1:1 har överförts till Trafikverket för anläggande av en faunapassage.

Mot bakgrund av rådande omvärldsläge och totalförsvarets tillväxt så har förvaltningsansvaret för fastigheterna Gotland Fleringe Hau 1:39, del av Kiruna Kiruna 1:1 samt Uppsala Husbyborg 1:81 överförts till Fortifikationsverket. Det bokförda värdet för del av Kiruna 1:1 uppgick till 386 tkr. För övriga berörda fastigheter var det bokförda värdet noll kronor.

FÖRSÄLJNINGENSÄRENDEN OVAN ODLINGSGRÄNSEN OCH RENBETESFJÄLLEN

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2025

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

Av redovisningen ska särskilt framgå:

- antalet inkomna förfrågningar
- 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 försälda fastigheter och köpeskillning
- hur stort belopp av köpeskillningarna som tilldelats samefonden.

Under 2025 inkom tio förfrågningar om försäljning av mark ovan odlingsgränsen och på renbetesfjäll (2024: tolv förfrågningar, 2023: tretton förfrågningar). Regeringen beviljade fyra försäljningar (2024: sex försäljningar, 2023: tre försäljningar). Jordbruksverket beviljade inga försäljningar (2024: inga försäljningar, 2023: inga försäljningar). Av de förfrågningar som beviljades under 2025 har ingen av de sökande hittills avböjt möjligheten att få köpa mark men två har begärt betänketid.

Fem försäljningar (varav en försäljning till kommun) avslutades under 2025 (2024: sex försäljningar, 2023: fem försäljningar). Köpeskillningen uppgick till 3 221 tkr (2024: 3 880 tkr, 2023: 1 568 tkr). Fastigheternas sammanlagda areal uppgick till 132 836 kvadratmeter (2024: 70 959 kvadratmeter, 2023: 20 086 kvadratmeter).

Två försäljningar av mark genomfördes i Jämtlands län (2024: två försäljningar, 2023: två försäljningar).

213 tkr överfördes till Samefonden (2024: 240 tkr överfördes till Samefonden, 2023: 73 tkr överfördes till Samefonden). Handläggningstiden efter regeringsbeslut uppgick till två år, inklusive fastighetsbildning hos Lantmäteriet (2024: tre år och en månad, 2023: tre år och tre månader).

FÖRSÄLJNINGÄRENDE AVSEENDE FASTIGHETER TILL KOMMUNER FÖR SAMHÄLLSBYGGNADSÄNDAMÅL

Åtterrporteringskrav i regleringsbrev 2025

Myndigheten ska redovisa arbetet med försäljningsärenden avseende fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål. Av redovisningen ska särskilt framgå antalet inkomna förfrågningar och antalet avslutade försäljningar.

SFV har under året mottagit sex förfrågningar avseende försäljning av fastigheter till kommuner för samhällsbyggnadsändamål. Två försäljningar till kommuner har genomförts under 2025 varav den ena avseende del av Kristianstad Lillö 50:2 och den andra avseende del av Kiruna Kiruna 1:1 och del av Kiruna Kiruna 1:173.

STIFTELSE OCH TESTAMENTMEDEL

A R Von Kraemers donerade testamentsmedel förvaltas av SFV. Kapitalet, som är placerat i Kammarkollegiets aktie- och räntekonsortie, får disponeras för att delvis bekosta vissa underhållsåtgärder för Stenhammars slott i Flen kommun. Dessa medel ingår inte i SFV:s avkastningskrav. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2025 till 67 (66) miljoner kronor. För mer information se avsnitt Verksamhetsgren övrigt (Donationsfastigheter).

Stiftelsen Fonden för Carl XII:s monument förvaltas 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. Under 2025 fick Karolinska förbundet ett mindre bidrag. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2025 till 4 (4) miljoner kronor.

Helgo Zettervalls fond delar årligen ut stöd, i första hand till behövande arkitekter. 2025 ansökte 21 personer om stöd, varav 17 personer beviljades ett stöd på sammanlagt 1 miljon kronor. Resterande

utdelningsbara medel överlämnas till SFV om stiftelsen beslutar om det. Dessa medel används till att dela ut stipendier till studenter och yrkesverksamma, för att främja den svenska byggnadskonstens utveckling. Under året inkom 32 ansökningar, varav 12 personer tilldelades stipendier på sammanlagt 0,6 miljoner kronor. Helgopriset delas ut ungefär vart fjärde år. Helgopriset delades senast ut 2023. Helgo Zettervalls fond förvaltas via Skandinaviska Enskilda Banken (SEB). Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2025 till 74 (73) miljoner kronor.

Stiftelsen von Rothsteins donationsfond delar varje år ut resestipendiemedel för personlig utveckling inom byggnadskonsten. Sökande till stipendiet är arkitekter inom länsstyrelsernas planenheter, Riksantikvarieämbetet, Boverket och SFV. Under året inkom 10 ansökningar och 8 personer tilldelades stipendiemedel på sammanlagt 0,1 miljoner kronor. Stiftelsen förvaltas av Kammarkollegiet. Marknadsvärdet uppgick den 31 december 2025 till 11 (11) miljoner kronor.

RAPPORTERATS TIDIGARE UNDER ÅRET

Prognoser inklusive beställningsbemyndigandet

Uppdrag 1. Prognoser

Myndigheten ska redovisa prognoser för 2025–2028 vid nedanstående prognostillfällen. Prognoserna ska kommenteras både i förhållande till föregående prognostillfälle och i förhållande till budgeten. Prognoserna lämnas i informationssystemet Hermes senast den 3 februari, 25 april, 25 juli och 20 oktober.

Myndigheten ska redovisa en prognos för de förslag till beställningsbemyndiganden som lämnats i budgetunderlaget och för de åtaganden som ingåtts med stöd av äldre beställningsbemyndiganden. Prognosen ska lämnas senast den 25 juli 2025 via Statsredovisningssystemet i Hermes och utformas enligt närmare information från Ekonomistyrningsverket.

SFV har lämnat prognoser för perioden 2025–2028 avseende anslag för bidragsfastigheter i enlighet med regleringsbrevet. Myndigheten har även lämnat en prognos för beställningsbemyndigandet till Regeringskansliet.

Investeringsplan

Uppdrag 2. Investeringar

Myndigheten ska dels i budgetunderlaget, dels senast den 13 juni och den 10 oktober 2025 redovisa en investeringsplan för 2025–2028 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 2025–2027.

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 byggprojekt och förvärv enligt uppdraget i regleringsbrevet för 2025. 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 2025.

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. Bidraget betalas ut efter rekvisition ställd till Naturvårdsverket. Uppdraget ska i samband med årsredovisningen för 2025 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till Klimat- och näringslivsdepartementet).

SFV avser att redovisa i enlighet med uppdraget. Se avsnitt Våtmarker för beskrivning av årets arbete med att anlägga och restaurera våtmarker.

Förändring av beståndet

Uppdrag 5. Förändringar i beståndet

Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits, och vilka åtgärder den avser att vidta under 2025 i syfte att löpande pröva och anpassa sitt innehav av bidragsfastigheter samt med anledning av myndighetens avyttringsplan. Uppdraget ska senast den 13 juni 2025 delredovisas och senast den 30 januari 2026 slutredovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet).

SFV har redovisat vilka åtgärder som vidtagits, och vilka åtgärder som avses vidtas under 2025 i syfte att löpande pröva och anpassa innehavet av bidragsfastigheter samt med anledning av avyttringsplanen. Se även avsnitt Avyttring.

Utvärdering av strategin för statens förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter

Uppdrag 6. Utvärdering av strategin för statens förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter
Myndigheten ska, tillsammans med Riksantikvarieämbetet, utvärdera genomförandet av strategin för statens förvaltning av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, den s.k. kulturfastighetsstrategin (prop.2016/17:116).

Myndigheten ska gemensamt utforma en metod för utvärderingen. Myndigheten ska vidare analysera om ytterligare åtgärder behövs inom ramen för arbetet med att genomföra kulturfastighetsstrategin samt, om det bedöms lämpligt, lämna förslag till åtgärder. Riksantikvarieämbetet ska vara huvudansvarig för uppdragets redovisning. Uppdraget ska senast den 15 december 2025 redovisas till Regeringskansliet (Kulturdepartementet, med kopia till Finansdepartementet).

SFV har tillsammans med Riksantikvarieämbetet redovisat enligt ovan.

Förvärv av en fastighet i Ukraina

Uppdrag 8. Förvärv av en fastighet i Ukraina
Myndigheten ska undersöka om det finns förutsättningar för staten att förvärva en fastighet i Kiev, Ukraina, i syfte att kunna använda som ambassadkansli. Uppdraget ska genomföras i dialog med Regeringskansliet (Utrikesdepartementet) och senast den 29 augusti 2025 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet med kopia till Utrikesdepartementet).

SFV har redovisat i enlighet med uppdraget.

Uppförande av evakueringsmagasin för att stärka det civila försvaret

Uppdrag 9. Uppförande av evakueringsmagasin för att stärka det civila försvaret

Myndigheten ska undersöka och redovisa förutsättningarna för att uppföra evakueringsmagasin som kan disponeras av Riksantikvarieämbetet för att skydda kulturföremål i händelse av krig. Myndigheten ska utgå från Riksantikvarieämbetets bedömning av behovet av sådana magasin. I redovisningen ska ingå bl.a. en tidsplan och kostnadsberäkningar. Uppdraget ska senast 22 februari 2026 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till Kulturdepartementet).

SFV har redovisat i enlighet med uppdraget.

Förvärv av en fastighet

Uppdrag 10. Förvärv av en fastighet

Myndigheten ska undersöka om det finns förutsättningar för staten att förvärva en fastighet som kan användas för att förvara vissa skyddsvärda handlingar och, om det bedöms lämpligt, vidta förberedande åtgärder för ett sådant förvärv. Uppdraget ska genomföras i dialog med Regeringskansliet (Finansdepartementet) och senast den 1 mars 2026 redovisas till Regeringskansliet.

SFV avser att redovisa enligt ovan.

FINANSIELL REDOVISNING

ÅRETS RESULTAT

Disposition av årets resultat (mnkr)

Marknadshyresfastigheter	Intäkter	2 917
	Kostnader	-2 085
	Resultat	832
Kostnadshyresfastigheter	Intäkter	204
	Kostnader	-191
	Resultat	13
Bidragsfastigheter	Intäkter	543
	Kostnader	-533
	Resultat	10
Mark	Intäkter	263
	Kostnader	-151
	Resultat	112
Uppdrag	Intäkter	1
	Kostnader	-1
	Resultat	0
Finansnetto	Intäkter	18
	Kostnader	-126
	Resultat	-109
Resultat före försäljning av anläggningstillgångar		859
Realisationsvinst försäljning av anläggningstillgångar		16
A R von Kraemers testamentsmedel		0
Årets överskott		874
Avkastningskrav enligt regleringsbrev 4,54 %		160
<i>varav inbetalat under året</i>		<i>121</i>
SFV:s genomsnittliga lån Riksgälden 2025		11 739

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Verksamhetens intäkter			
Hyror och arrenden	R1	3 226 927	3 124 249
Intäkter av anslag	R2	445 000	365 000
Intäkter av bidrag	R3	20 180	17 710
Övriga verksamhetsintäkter	R4	251 790	237 983
Summa verksamhetens intäkter		3 943 898	3 744 942
Verksamhetens kostnader			
Driftkostnader	R5	-623 434	-632 074
Underhållskostnader	R6	-684 693	-592 736
Övriga verksamhetskostnader	R7	-943 726	-1 020 389
Summa verksamhetens kostnader	R8	-2 251 853	-2 245 199
Verksamhetsutfall före avskrivningar		1 692 045	1 499 743
Avskrivningar och nedskrivningar	R9	-726 653	-683 486
Verksamhetsutfall efter avskrivningar		965 392	816 257
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	R10	19 893	43 193
Finansiella kostnader	R11	-126 361	-132 154
Summa finansiella intäkter och kostnader		-106 467	-88 961
Överskott före försäljning anläggningstillgångar		858 924	727 295
Intäkter försäljning anläggningstillgångar		22 440	88 100
Kostnader försäljning anläggningstillgångar		-6 931	-12 681
Netto försäljning anläggningstillgångar	R12	15 509	75 419
Verksamhetsutfall efter försäljning anläggningstillgångar		874 433	802 715
Årets överskott	R13	874 433	802 715

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter		89 330	52 109
Summa immateriella anläggningstillgångar	B1	89 330	52 109
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	B2, B4	12 381 758	12 229 515
Mark och annan fast egendom	B3, B4	6 057 398	5 994 952
Förbättringsutgifter annans fastighet	B5	10 843	34 448
Arbetsmaskiner, bodar m.m	B6	8 629	5 840
Inventarier, transportmedel m.m	B7	76 582	73 110
Pågående anläggningstillgångar	B8	1 741 187	1 698 067
Summa materiella anläggningstillgångar		20 276 398	20 035 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	B9	69 152	67 979
Andra långfristiga fordringar	B10	508	290
Summa finansiella anläggningstillgångar		69 660	68 269
Summa anläggningstillgångar		20 435 388	20 156 310
Varulager m.m			
Varulager och förråd	B11	3 306	3 305
Summa varulager m.m		3 306	3 305
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 800	16 474
Fordringar hos andra myndigheter		156 456	130 847
Övriga kortfristiga fordringar		7 479	7 833
Summa fordringar	B12	171 735	155 154
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader		40 939	30 965
Upplupna bidragsintäkter		904	5 211
Övriga upplupna intäkter		44 829	26 043
Summa periodavgränsningsposter	B13	86 673	62 219
Avräkning med statsverket	B14	-39 872	-33 010
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgälden	B15	980 116	1 276 611
Övriga tillgodohavande Riksgälden	B16	12 881	12 881
Kassa, postgiro och bank		5 985	5 044
Summa kassa och bank		998 982	1 294 536
Summa tillgångar		21 656 212	21 638 514

Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Kapital och Skulder			
Myndighetskapital			
Statskapital	B17	904 034	904 034
Balanserad kapitalförändring	B18	6 813 699	6 187 395
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		874 433	802 715
Summa myndighetskapital	B19	8 592 167	7 894 143
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser		969	2 228
Övriga avsättningar		8 448	8 022
Summa avsättningar	B20	9 416	10 250
Skulder m.m.			
Lån i Riksgälden	B21	11 570 770	12 226 156
Andra långfristiga skulder	B22	3 642	9 252
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	B23	92 900	108 992
Leverantörsskulder		353 140	328 298
Övriga kortfristiga skulder	B24	70 949	88 444
Summa skulder m.m.		12 091 402	12 761 143
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	B25	172 104	184 683
Oförbrukade bidrag	B26	64 618	66 456
Övriga förutbetalda intäkter	B27	726 505	721 840
Summa periodavgränsningsposter		963 227	972 978
Summa kapital och skulder		21 656 212	21 638 514
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser	B28	4 528	263 500

FINANSIERINGSANALYS

		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i tkr		2025-12-31	2024-12-31
Verksamheten			
Verksamhetens resultat före avskrivningar inklusive försäljningskostnader	F1	1 691 137	1 494 291
Finansiella intäkter och kostnader	F2	-106 467	-88 961
Medel som tillförts statens budget från verksamheten	F3	-155 535	-125 522
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital och investeringar		1 429 134	1 279 808
Förändring i rörelsekapital			
Förändring av lager		-1	2 140
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 035	64 360
Förändring av kortfristiga skulder		-19 330	74 763
Förändring i rörelsekapital		-60 366	141 264
Kassaflöde före investeringar		1 368 768	1 421 072
Investeringar			
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-1 391	-4 686
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-39 840	-32 608
Investering i materiella anläggningstillgångar		-972 890	-1 103 927
Summa investeringar		-1 014 121	-1 141 222
Kassaflöde efter investeringar		354 647	279 850
Finansiering			
Förändring lån Riksgälden		-655 386	-233 000
Förändring andra långfristiga lån		-5 609	5 800
Försäljning av anläggningstillgångar innevarande år		24 756	88 100
Summa finansiering		-636 239	-139 100
Medel som tillförts statens budget			
Försäljning av fastigheter		-13 962	-72 915
Summa medel som tillförts staten för finansiering av investeringar		-650 201	-212 014
Förändring i likvida medel		-295 554	67 836
Likviditetsförändring			
Likvida medel vid årets början		1 294 536	1 226 701
Likvida medel vid årets slut		998 982	1 294 536
Förändring i likvida medel		-295 554	67 836
Förändring fordran statsverket		6 862	8 114

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	445 000	0	0	0	445 000	-445 000	0	0
Summa	0	445 000	0	0	0	445 000	-445 000	0	0

Se även not B14.

SFV tilldelades 2025 ett anslag på 445 mnkr som får användas för underhåll, löpande driftunderskott samt utveckling av bidragsfastigheter. Av anslaget får 5 mnkr användas för åtgärder på fastigheterna som innebär stärkta möjligheter till sysselsättning för arbetslösa och nytexaminerade personer. Anslaget har nyttjats i sin helhet och av utgifterna avsåg 2 mnkr sysselsättningsåtgärder.

REDOVISNING AV BESTÄLLNINGSBEMYNDIGANDE

Belopp i tkr	Beslutat bemyndigande	Ekonomiska åtaganden 2025-01-01	Nya ekonomiska åtaganden	Utgifter mot anslag	Övriga förändringar	Ekonomiska åtaganden 2025-12-31	Förväntad redovisning mot anslag 2026	Slutår
1:10 Bidragsfastigheter	100 000	49 531	66 780	44 721	-4 205	67 385	67 385	2026

Enligt regleringsbrevet får SFV under 2025 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 2026. 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 eftersom projekten kan försenas på grund av olika faktorer. Årets utestående ekonomiska åtaganden uppgår till 67 385 tkr varav 605 tkr avser åtaganden från tidigare år som ej infriats under 2025. Övriga förändringar uppgår till minskade åtaganden på 4 205 tkr avseende underhållsåtgärder där slutligt fakturerat belopp inte uppgått till beställt belopp.

Kommentar utestående åtaganden jämfört med tilldelat bemyndigande

Utestående åtagande för 2025 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 38 500 tkr.

REDOVISNING MOT INKOMSTITTEL

Belopp i tkr	Inkomster
Inkomstittel	
2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning	168 174
Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk	
2811 Övriga inkomster av statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen.	1 323
Summa	169 497

SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

Belopp i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Låneram fastigheter					
Beviljad i regleringsbrev	15 200 000	15 200 000	15 200 000	15 200 000	15 200 000
Utnyttjad	11 388 770	12 089 156	12 339 156	12 673 620	13 193 620
Låneram anläggningstillgångar Kap 7 1 §					
Beviljad i regleringsbrev	248 000	200 000	140 000	110 000	110 000
Utnyttjad	182 000	137 000	120 000	85 000	85 000
Räntekontokredit hos Riksgälden					
Beviljad i regleringsbrev	150 000	200 000	170 000	200 000	200 000
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto					
Ränteintäkter	12 727	34 199	30 528	6 279	0
Räntekostnader	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter* som disponeras					
Beräknat belopp i regleringsbrev	3 376 270	3 263 888	3 177 777	3 022 222	2 980 400
Utfall	3 513 280	3 415 089	3 338 009	3 080 336	2 958 731
Anslagskredit					
Beviljat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	10 218
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	67 385	49 531	52 303	11 752	46 452
Medeltal under året					
Antalet årsarbetskrafter**	553	518	498	488	465
Medelantalet anställda	585	550	528	516	486
Verksamhetskostnad***					
Per årsarbetskraft	4 072	4 334	4 236	4 408	3 951
Kapitalförändring					
Balanserad kapitalförändring	6 813 699	6 187 395	5 368 756	4 970 586	4 384 552
Årets kapitalförändring	874 433	802 715	1 025 189	763 795	873 123

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

**Antalet årsarbetskrafter 2025 är beräknat genom ett viktat medelvärde från två system på grund av ett systembyte under året.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BEGREPP

Allmänt

SFV följer god redovisningssed och förordningen (2000:606) om myndigheters bokföring samt allmänna råd till denna förordning om myndigheters bokföring.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om myndigheters årsredovisning och budgetunderlag. SFV:s uppställningsform för resultaträkning samt finansieringsanalys avviker dock från vad som anges i förordningen vilket beror på att dessa ska utformas på ett sätt som möjliggör jämförelser med andra fastighetsförvaltande myndigheter och statliga fastighetsförvaltande aktiebolag. I resultaträkningens noter finns kompletterande information i de fall resultaträkningen avviker från kraven i förordningen.

Belopp anges i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges och belopp som anges inom parentes avser föregående år.

Klassificering av intäkter och kostnader

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Intäkter och kostnader avseende fastigheter som inte förvaltas av SFV redovisas som uppdragsintäkter/-kostnader.

Intäkter och kostnader för arbete som utförs i egna fastigheter efter överenskommelse med hyresgästen avseende anpassningar till hyresgästens verksamhet och som betalas av hyresgästen redovisas som övriga intäkter/kostnader.

Utgifter som avser inre och yttre skötsel av fastigheten, såsom teknisk service på installationer, kostnader för kyla, värme och fastighetsskatt, redovisas som driftkostnader.

Utgifter för åtgärder i fastigheten upp till 500 tkr redovisas som underhåll. Vissa åtgärder definieras, oavsett kostnad, alltid som underhållskostnad, till exempel målnings- och slipningsarbeten. Felavhjälpande underhåll är underhållsåtgärder som inte kan förutses och därför inte kan budgeteras men som enligt erfarenhet uppstår i byggnaden. Åtgärderna måste utföras akut för att återställa byggnadsdelens eller installationsutrustningens avsedda funktion. Till felavhjälpande underhåll hör åtgärder efter skadegörelse, brand, vattenläckage, pump-haveri, takläckage eller en skada på sanitetsporlin. Administrationskostnader avser främst kostnader

för löner, lokaler, it, konsulter och resor. 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 hänförliga till GD, styrelse, internrevision, ledningsstöd, finansstaben, HR-staben, kommunikationsstaben samt staben för it och digital utveckling.

Undantag från ekonomiadministrativa regelverket och övriga bestämmelser

I regleringsbrevet för 2025 medges Statens fastighetsverk följande undantag från det ekonomiadministrativa regelverket:

1. SFV:s bidragsfastigheter är undantagna regleringen i 2 kap. 1 § första stycket i kapitalförsörjningsordningen (2011:210) där det framgår att anläggningstillgångar ska lånefinansieras hos Riksgälden. Bidragsfastigheter är även undantagna bestämmelserna i 5 kap. 3 § förordningen (2000: 605) om årsredovisning och budgetunderlag gällande anläggningars anskaffningsvärde. Bidragsfastigheter betraktas inte som anläggningstillgångar och förbättringsåtgärder belastar årets resultat.
2. SFV får, inom ramen för sitt förvaltningsuppdrag och de ekonomiska resurser som myndigheten förfogar över, utan hinder av beloppsbegränsningen i 10 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, besluta om investeringar och förvärv när den beräknade investeringskostnaden inte överstiger 40 miljoner kronor per projekt, och projektet är redovisat inom investeringsplanen. Om den beräknade kostnaden överstiger detta belopp ska SFV lämna över frågan till regeringen för beslut.
3. SFV ska inte tillämpa 6 § förordningen (1993:1138) om hantering av statliga fordringar vid anstånd till hyresgäster avseende betalning av hyra.

Övriga bestämmelser enligt regleringsbrevet för 2025 avser:

1. 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 villkoren för överföringen och det uppskattade värdet för fastigheten inte överstiger 20 miljoner kronor.
2. I fråga om huvudbyggnaden för Kungliga Operan AB får SFV, för den period som bolaget helt eller delvis till följd av en ombyggnation och renovering inte kan bedriva verksamhet i byggnaden, medge anstånd med hyran.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Brytdag och periodavgränsningsposter

Den gemensamma brytdagen för statliga myndigheter är 5 januari 2026. Därefter har intäkter och kostnader över 50 tkr periodiserats. För investeringsprojekt är beloppsgränsen 2 000 tkr.

I de fall faktura eller motsvarande inkommit efter brytdagen, eller när fordrings- eller skuldbeloppet inte är exakt känt, redovisas beloppet som en periodavgränsningspost. Löpande redovisning avseende räkenskapsåret har gjorts fram till 14 januari 2026.

Värdering av fordringar och skulder

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

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till kursen på balansdagen.

Hyresfordringar redovisas som en fordran först den månad avin avser, förutsatt att 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 kommer levereras in till staten senast den 22 februari nästkommande år enligt regleringsbrevet. Skulden bokas mot balanseerad kapitalförändring.

Värdering av varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av anskaffnings- eller försäljningsvärdet och baserar sig på en genomförd inventering.

VÄRDERING AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader, mark och annan fast egendom

Åtgärder som överstiger 500 tkr och som uppfyller kriterierna för anläggningstillgång har redovisats som investeringar i byggnader eller mark.

I anskaffningsvärdet ska endast utgifter för tillgångens förvärv eller tillverkning ingå. Aktivering görs efter varje färdigställd etapp eller vid ibruktagande. Slutredovisning av investeringsprojekt sker senast sex månader efter slutbesiktning.

SFV tillämpar från 2016 komponentredovisning för investeringar. Detta innebär att investeringar med anskaffningsvärde över 2 miljoner kronor delas upp på en eller flera komponenter i anläggningsregistret. Tillgångar, anskaffade innan 2016, delas inte upp i komponenter utan redovisas i anläggningsregistret till anskaffningsvärde.

Avskrivning sker enligt plan baserat på anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd enligt nedan.

Komponent	Avskrivningstid
Stomme	75 år
Yttertak och fasader	40 år
Stomkomplettering/invändiga ytskikt	25 år
Installationer	20 år
Markanläggningar	40 år

Avskrivningstid för byggnader och mark anskaffade innan 2016 är enligt följande: ny-, till- och ombyggnader 40 år och installationer, anpassningsåtgärder och kortvariga åtgärder på byggnader 10–20 år.

Eventuella justeringar av en byggnads (eller marks) bokförda värde, i form av nedskrivningar, görs om tillgången minskar mer i värde än beräknat.

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

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier med en livslängd på 3 år, eller mer, och där anskaffningsvärdet uppgår till minst 50 tkr har redovisats som en tillgång.

Avskrivning sker enligt plan baserat på anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd för respektive anläggningsgrupp enligt nedan.

Anläggningsgrupp	Avskrivningstid
Maskiner, inventarier, kontorsmaskiner med mera	5 år
Inredning, byggbodar med mera	10 år
It-utrustning	3 år
Transportmedel	5 år
Programrättigheter och andra immateriella tillgångar	3 år

Finansiella instrument

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

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.

Fallrättighet

Rätten att utvinna energi ur strömmande vatten.

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 sanitetsporlin. 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)

För ett antal kulturinstitutioners huvudbyggnader tillämpas kostnadshyra. För dessa gäller förenklat att hyran ska motsvara kostnaderna. Huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet, samtliga i Stockholm omfattas.

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 och bostäder.

Mediaförbrukning

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

Normalårskorrigerig

Normalårskorrigerig 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 åtgärdstyp 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
- Finansinspektionen
- Skolinspektionens insynsråd
- Förenklingsrådet

Ann-Christin Nykvist

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

Tove Friberg

- Sjöfartsverket

Fredrik Linder

- Inga övriga uppdrag

Olof Johansson

- Sveaskog Timber AB

Johan Bill

- Svevia AB

GENERALDIREKTÖR OCH ÖVERDIREKTÖR

Generaldirektör Max Elger ingår i styrelsen enligt myndighetsförordningen. Han tillträdde tjänsten 1 mars 2024.

Den 4 mars 2024 tillträdde Irene Svenonius som överdirektör.

Max Elger

- Nordic Investment Bank

Irene Svenonius

- Inga övriga uppdrag

ERSÄTTNINGAR

Tabell 51. Ersättningar till ledande befattningshavare från SFV i tkr

	2025
Ersättning till ledamöter:	
Gunnar Larsson (ordförande)	78
Ann-Christine Nykvist	40
Tove Friberg	40
Fredrik Linder	40
Olof Johansson	40
Johan Bill	40
Ersättningar till GD och ÖD	
Max Elger	1 708
Irene Svenonius	1 388

NOTER TILL RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING

Not R1 Hyror och arrenden	2025	2024
Hysesintäkter lokaler	2 783 271	2 724 922
Hysesintäkter bostäder	74 659	70 314
Arrendeintäkter	179 192	178 829
Övriga intäkter	114 039	76 142
Mediaförsäljning	75 766	74 043
Summa	3 226 927	3 124 249

Generellt avser ökningen avseende hyreintäkter lokaler indexuppräkning, men även omförhandlade och tillkommande avtal bidrar. Övriga intäkter ökar dels på grund av ökade intäkter för kostnadshyresfastigheter, där fler underhållsåtgärder genomförts, dels på grund av att hyresrabatter avslutats.

Not R2 Intäkter av anslag	2025	2024
Tilldelat anslag enligt regleringsbrev	445 000	365 000
Utnyttjat anslag	445 000	365 000

Anslaget för 2025 får användas för underhåll, löpande driftunderskott samt utveckling av bidragsfastigheter. Av beloppet får 5 000 tkr användas för åtgärder på fastigheterna som innebär stärkta möjligheter till sysselsättning för arbetslösa och nyutexaminerade personer.

Not R3 Intäkter av bidrag	2025	2024
Intäkter av bidrag	20 180	17 710

Årets bidragsintäkter är framförallt inomstatliga och kommer till största delen från Naturvårdsverket avseende arbete med återställande av våtmarker och från Länsstyrelsen Stockholm avseende samfinansiering av åtgärder i Nationalstadsparken i Haga-Ulriksdal, Stockholm.

Not R4 Övriga verksamhetsintäkter	2025	2024
Hysesgästanpassningar	141 129	118 683
Uppdragsverksamhet	0	525
Skogsbruk	55 841	40 781
Erhållet skadestånd/försäkringsersättning	73	5 236
Intäkter andrahandsuthyrning	9 612	12 637
Vidarefakturerade kostnader	13 007	15 895
Övriga verksamhetsintäkter	32 128	44 226
Summa	251 790	237 983

Årets två största hyresgästanpassningar avser ombyggnaden av Palmhuset, Lund (32 266 tkr) samt ombyggnation i kvarteret Brunkhuvudet, Stockholm (9 498 tkr). De största posterna i Övriga verksamhetsintäkter är intäkter från fjärrvärmecentralen i Karlsborg 15 060 tkr, realiserad värdeförändring avseende fonden A R von Kraemers testamentsmedel 3 575 tkr samt ersättning från allmänningar 3 570 tkr.

I Övriga verksamhetsintäkter ingår även intäkter och avgifter avseende 4 § Avgiftsförordningen, som uppgår till 575 (601) tkr och består till största delen av prenumerationsintäkter från tidningen Kulturvärden.

Not R5 Driftkostnader	2025	2024
Media	262 719	265 783
Lön driftpersonal	78 039	73 169
Drift- och serviceavtal	94 930	89 998
Fastighetsskatt	39 260	47 742
Drivning, stämpling, skogsvård	12 836	15 466
Övriga driftkostnader	135 651	139 917
Summa	623 434	632 074

Lägre kostnad för fastighetsskatt avser främst Södra Bankhuset, Pluto 1, som omklassificerats och där SFV fått retroaktivt återbetald fastighetsskatt avseende fyra år. I Övriga driftkostnader ingår till exempel markskötsel, renhållning och larm/övervakning.

Not R6 Underhållskostnader	2025	2024
Underhållskostnader	684 693	592 736

Det största underhållsprojektet är fortsatt reoveringen av fasaderna på Stockholms slott. Ökningen jämfört med 2024 avser framförallt ökat anslag och möjlighet att genomföra fler åtgärder på bidragsfastigheter.

Not R7 Övriga verksamhetskostnader	2025	2024
Administrativa kostnader	708 766	689 871
<i>varav central administration</i>	304 949	295 243
Hyresgästanpassningar	142 397	117 417
Övriga verksamhetskostnader	92 563	213 101
Summa	943 726	1 020 389

Högre administrativa kostnader 2025 beror till stor del på högre personalkostnader, se not R8. Kostnader för hyresgästanpassningar motsvaras av intäkter för hyresgästanpassningar, se not R4. I Övriga verksamhetskostnader ingår framförallt skadestånd och förgäveskostnader, vilket också minskar jämfört med 2024 då utredningar i operabyggnaden kostnadsfördes (137 917 tkr).

Not R8 Summa verksamhetens kostnader	2025	2024
Kostnader för personal	599 874	548 732
<i>varav lönekostnader</i>	393 525	363 711
<i>varav arvode styrelse/uppdragstagare</i>	278	278
Kostnader för lokaler	45 158	43 858

Medeltalet anställda 2025 har ökat med 35 jämfört med 2024 vilket ger högre löne- och personalkostnader. Kostnader för lokaler avser främst myndighetens egna kontorslokaler.

Not R9 Avskrivningar och nedskrivningar	2025	2024
Byggnader	650 932	640 143
Markanläggning	21 997	18 910
Inventarier, transportmedel m.m.	24 839	18 581
Rättigheter	2 619	2 056
Förbättringsutgift på annans fastighet	2 947	2 947
Arbetsmaskiner och bodar	1 262	848
Nedskrivning	22 057	0
Summa	726 653	683 486

Avskrivningar avseende Byggnader ökar på grund av aktiveringar av byggprojekt under året, bland annat grundförstärkning och lokal-anpassning kansli, Helsingfors och helårseffekt av ombyggnation Kungshuset, Lund, se även not B2. Högre avskrivningar avseende inventarier avser främst anskaffning av IT-utrustning och transportmedel, se även not B7. För avskrivningstider, se avsnitt Redovisningsprinciper.

Årets nedskrivning avser framförallt förbättringsutgift på annans fastighet avseende huvudkontoret på Sankt Paulsgatan 6, där den beräknade nyttjandeperioden minskat till följd av att utflyttning kommer att ske i maj 2026.

Not R10 Finansiella intäkter	2025	2024
Ränteintäkter, Riksgälden	16 973	39 625
Utdelning aktie- och räntekonsortie	1 935	2 008
Dröjsmålsränta, övriga	985	1 560
Summa	19 893	43 193

Ränteintäkter, Riksgälden avser till största delen ränteintäkter för räntekontot och det lägre utfallet beror på lägre räntenivåer under 2025 jämfört med 2024 samt att saldot på räntekontot varit lägre.

Not R11 Finansiella kostnader	2025	2024
Räntekostnader lån investeringar Riksgälden	125 226	131 636
Övriga finansiella kostnader	1 134	518
Summa	126 361	132 154

Lägre räntenivåer leder till lägre räntekostnader för det rörliga lånet. Tre lån har omsatts men till högre ränta än tidigare. Övriga finansiella kostnader avser bland annat dröjsmålsräntor och bankomkostnader.

Not R12 Summa fastighetsförsäljningar

Resultat av försäljningar av byggnader och mark per verksamhetsgren 2025.

	Köpeskilling	Bokfört värde	Övr fsg kstn	Reavinst/ förlust
Marknadshyresfastigheter	14 000	2 428	76	11 496
Bidragfastigheter	301	0	74	226
Mark	6 862	3 148	286	3 429
Summa försålda fastigheter	21 162	5 575	436	15 151

Årets reavinst avser till största delen försäljning av fastigheten Landshövdingens stall, Kåbo 5:3, Uppsala (11 496 tkr). Försäljningen av mark avser ett flertal försäljningar, där den största reavinsten avser Oppgårdens, Vansö-Husby 5:1, Strängnäs (2 014 tkr). Av överskottet har 14 000 tkr levererats in under 2025 och 1 151 tkr kommer leveras in i februari 2026. Under året har 405 tkr överförts till Samefonden avseende tre försäljningar varav en avslutades 2024. 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 763 tkr.

Not R13 Årets överskott

Årets överskott avser avgiftsfinansierad verksamhet. Von Kraemers testamentsmedel påverkar resultatet med 392 tkr. Se även avsnitt Årets resultat.

Not B1 Rättigheter	2025-12-31	2024-12-31
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	99 060	66 452
Årets nyanskaffning	39 840	32 608
Årets utrangering	-2 801	0
Summa	136 099	99 060
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-46 951	-44 895
Årets avskrivningar	-2 619	-2 056
Årets utrangering	2 801	0
Summa	-46 770	-46 951
Bokfört värde	89 330	52 109
Bokfört värde immateriella anläggningstillgångar	89 330	52 109

Hyresrätter i utlandet avser hyresrätter i London, Storbritannien och tomträtter i utlandet avser en tomt i Islamabad, Pakistan. Årets nyanskaffning av programrättigheter avser främst pågående anskaffning av nytt system för fastighetsförvaltning och drift.

Not B2 Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 699 776	20 967 877
Årets nyanskaffningar	0	1
Årets tillgångsredovisade projekt	806 944	744 685
Överföring från Sjöfartsverket	0	100
Årets försäljning	-9 981	-12 886
Årets utrangering	-1 933	0
Summa	22 494 806	21 699 776
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Avskrivningar vid årets början	-9 470 261	-8 838 880
Årets avskrivningar	-650 932	-640 143
Årets försäljningar	7 613	8 761
Årets nedskrivningar	-1 399	0
Årets utrangering	1 932	0
Summa	-10 113 047	-9 470 261
Bokfört värde	12 381 758	12 229 515

Byggnadernas bokförda värde har ökat jämfört med 2024 vilket främst beror på att årets aktiveringar är större än årets avskrivningar. Av årets tillgångsredovisade projekt är det största grundförstärkning och lokalanpassning av Sveriges ambassad i Helsingfors (181 440 tkr). Årets försäljning avser Landshövdingens stall, Kåbo 5:3, Uppsala.

Not B3 Mark och annan fast egendom	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 125 598	6 015 993
Årets nyanskaffningar	8 509	2 546
Årets tillgångsredovisade projekt	81 509	110 048
Årets försäljningar	-3 208	-2 989
Överföring till Naturvårdsverket	-106	0
Överföring till Fortifikationsverket	-386	0
Överföring till Trafikverket	-1 931	0
Summa	6 209 986	6 125 598
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-130 646	-111 736
Årets avskrivning	-21 997	-18 910
Överföring till Naturvårdsverket	55	0
Överföring till Fortifikationsverket	0	0
Överföring till Trafikverket	0	0
Summa	-152 588	-130 646
Bokfört värde	6 057 398	5 994 952

Årets förändring beror främst på årets tillgångsredovisade projekt, där det största avsåg markarbeten på Uppsala slott (9 516 tkr). Årets nyanskaffningar avser till stor del förvärv av åkermark vid Bäckaskog kungsgård, Kristianstad. Av årets försäljning är del av mark i Kiruna 1:1 och 1:173 den största.

Not B4 Taxeringsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Mark	3 793 137	3 994 858
Byggnader	2 911 186	2 891 569
Skogsmark, lantbruk och ekonomibygnader	8 794 050	8 797 170
Summa	15 498 373	15 683 597

Förändringen beror framförallt på Skatteverkets justering av taxeringsvärden.

Not B5 Förbättringsutgifter i annans fastighet	2025-12-31	2024-12-31
<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	-45 291	-42 345
Årets avskrivningar	-2 947	-2 947
Årets nedskrivning	-20 658	0
Årets avyttring	0	0
Summa	-68 896	-45 291
Bokfört värde	10 843	34 448

Årets nedskrivning avser huvudkontoret på Sankt Paulsgatan 6, där den beräknade nyttjandeperioden minskat till följd av att utflyttning kommer att ske i maj 2026.

Not B6 Arbetsmaskiner, bodar m.m.	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 281	12 305
Årets nyanskaffningar	4 142	290
Årets avyttringar/utrangeringar	-502	-315
Summa	15 921	12 281
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 441	-5 907
Årets avskrivningar	-1 262	-848
Årets avyttringar/utrangeringar	411	315
Summa	-7 292	-6 441
Bokfört värde	8 629	5 840

Årets anskaffning avser främst arbetsmaskiner till Regeringskvarteren i Stockholm. Avyttringar/utrangeringar avser till stor del en ponton på Skeppsholmen, Stockholm.

Not B7 Inventarier, transportmedel m.m.	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	214 140	181 259
Årets nyanskaffningar	28 667	36 844
Årets avyttringar/utrangeringar	-3 268	-3 963
Summa	239 539	214 140
<i>Akkumulerade av/nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-141 029	-126 279
Årets avskrivningar	-24 839	-18 581
Årets avyttringar/utrangeringar	2 911	3 831
Summa	-162 957	-141 029
Bokfört värde	76 582	73 110

Posten består huvudsakligen av IT-utrustning, transportmedel samt inredning av representationslokaler och SFV:s egna lokaler. Årets anskaffning avser främst IT-utrustning och transportmedel. Avyttringar/utrangeringar avser till stor del försäljning av transportmedel.

Not B8 Pågående anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 698 067	1 488 638
Årets investering	934 955	1 079 628
Aktivering	-891 835	-870 198
Bokfört värde	1 741 187	1 698 067

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 förtätning av Kungliga Konsthögskolan, Stockholm. Årets största aktiveringar avser grundförstärkning av och lokalanpassning i Sveriges ambassad i Helsingfors, Finland, renovering och utbyggnad av Sveriges ambassad i Peking, Kina samt av lägenhetsarbeten i Sveriges diplomatiska representation i New York, USA. Posten inkluderar innehållna medel i pågående projekt (19 266 tkr).

Not B9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
IB anskaffningsvärde räntekonsortiet	5 209	5 092
Årets anskaffning	18 447	117
Årets realiserade värdeförändringar	-98	72
Tidigare års realiserade värdeförändring	473	401
Marknadsvärde	24 031	5 682
IB anskaffningsvärde aktiekonsortiet	13 066	13 066
Årets försäljning	-17 893	0
Årets realiserade värdeförändringar	716	4 655
Tidigare års realiserade värdeförändring	47 344	42 689
Marknadsvärde	43 233	60 410
Bokfört värde	67 265	66 092

Posten består av en donation avseende Hovmarskalk Friherre A R von Kraemers testamentsmedel. Den årliga utdelningen från räntekonsortiet återinvesteras och uppgick i år till 555 tkr. Innehavet i aktiekonsortiet är uppdelat i svenska aktiekonsortiet och utländska aktiekonsortiet. Svenska aktiekonsortiet uppgår till 2 916,57 andelar och utländska aktiekonsortiet uppgår till 863,24 andelar. Årets försäljning avseende aktiekonsortie avser omfördelning av innehavet och överföring till räntekonsortiet. Fonderna värderas till marknadsvärde och förändringar bokförs som realiserade värdeförändringar. Årets realiserade värdeförändring uppgår totalt till 618 tkr efter avdrag gällande förvaltningsavgiften som uppgick till 178 tkr.

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

Not B10 Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Hysesfordran Riyad, Saudiarabien	132	290
Innehållna medel, bidragsfastighet	376	0
Summa	508	290

Hysesfordran Riyad, Saudiarabien avser långfristig del av betald tomträttsavgäld till och med år 2027. Innehållna medel avser långfristig del av innehållna medel i byggprojekt som bedrivs på bidragsfastigheter, vilket i år i sin helhet avser renovering av Tornspiran, Riddarholmskyrkan, Stockholm.

Not B11 Varulager	2025-12-31	2024-12-31
Varulager	3 306	3 305

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

Not B12 Kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	7 800	16 474
Fordringar hos andra myndigheter	156 456	130 847
Övriga kortfristiga fordringar	7 479	7 833
Summa	171 735	155 154

Fordringar hos andra myndigheter består till största delen av rekvisition av moms, 92 792 tkr. Ökade fordringar hos andra myndigheter avser till största delen retroaktiv fakturering till Domstolsverket.

Not B13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 939	30 965
Upplupna intäkter hyresgästpassningar	22 680	9 791
Upplupna intäkter för grus och virke	4 272	1 292
Upplupna bidragsintäkter	904	5 211
Upplupna mediaintäkter	11 698	8 807
Upplupna ränteintäkter, Riksgälden	2 375	2 375
Övriga upplupna intäkter	3 804	3 777
Summa	86 673	62 219

Förutbetalda kostnader består till största delen av licenser för flertalet IT-stöd och programvaror, 12 248 tkr, evakueringsprojekt i Tokyo, Japan, 11 567 tkr samt verksamhetsförsäkring, 2 939 tkr. De största hyresgästpassningarna med upplupna intäkter avser ombyggnation från kontorslokaler till skolsal i Botaniska trädgården, Lund, 4 399 tkr. Övriga upplupna intäkter består främst av parkeringskostnader som ska vidarefaktureras, 1 948 tkr. Upplupna bidragsintäkter kommer från Trafikverket avseende drift av vägar i Norrland, 904 tkr.

Not B14 Avräkning med statsverket	2025-12-31	2024-12-31
<i>Uppbörd</i>		
Ingående balans uppbörd	0	0
Redovisat mot inkomsttitel 2215 och 2811	-169 497	-198 437
Medel från räntekonto som tillförts inkomsttitel 2215 och 2811	169 497	198 437
Skuld avseende uppbörd	0	0
<i>Anslag i räntebärande flöde</i>		
Ingående balans	0	0
Redovisat mot anslag	445 000	365 000
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-445 000	-365 000
Fordringar/skulder avseende anslag i räntebärande flöde	0	0
<i>Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto</i>		
Ingående balans	-33 010	-24 897
Medel som inleverats under året	33 010	24 897
Skuld avseende ej inlevererat avkastningskrav	-38 721	-33 048
Fordran/skuld avseende överskott från fastighetsförsäljning	-1 151	38
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	-39 872	-33 010
Summa	-39 872	-33 010

Posten avser ännu ej inbetald del av avkastningskrav 38 721 tkr och slutlig reglering avseende överskott från försäljningar av anläggningstillgångar 1 151 tkr avseende 2025.

Not B15 Behållning räntekonto i Riksgälden	2025-12-31	2024-12-31
Behållning i räntekonto, Riksgälden	980 116	1 276 611

SFV finansierar huvudsakligen sin verksamhet med hyresintäkter och av dessa betalas drygt 600 000 tkr i förskott kvartalsvis vilket ger stora skiftningar på räntekontot över året. Saldot på räntekontot har under året varierat mellan 69 923 tkr och 1 277 075 tkr. Inlåningsräntan exklusive avgifter uppgick per 2025-12-30 till 1,75 %. SFV:s räntekontokredit uppgår till 150 000 (200 000) tkr.

Not B16 Övriga tillgodohavanden i Riksgälden	2025-12-31	2024-12-31
Hovmarskalken Friherre A R von Kraemers testamentsmedel	12 881	12 881

Saldot avser belopp på konto i Riksgälden.

Not B17 Statskapital	2025-12-31	2024-12-31
Ej avkastningspliktigt statskapital	904 034	904 034

Ej avkastningspliktigt kapital är hänförligt till markfastigheter som saknar avkastningsförmåga.

Not B18 Balanserad kapitalförändring	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	6 187 395	5 368 756
Föregående års överskott	802 715	1 025 189
Inleverans överskott från årets försäljningar	-14 000	-72 620
Inleverans del av årets överskott	-121 164	-99 597
Överföring fastighet till Naturvårdsverket	-51	0
Inleverans den nationella digitala infrastrukturen	-1 323	-1 323
Uppbokning resterande del av årets avkastningskrav samt överskott från försäljningar	-39 872	-33 010
Utgående balans	6 813 699	6 187 395

I enlighet med regleringsbrevet ska årets avkastningskrav samt överskott från försäljning av fastigheter levereras in. 121 164 tkr avser inleverans del av årets överskott. Inleverans till statens verksamhet för finansiering av den nationella digitala infrastrukturen framgår av regleringsbrev 2025, 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, 39 872 tkr.

Not B19 Myndighetskapital

Avkastningskrav

Enligt regleringsbrevet ska SFV uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 4,54 % på 30 % av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden. Soliditeten är 39,68 %, för 2024 och 2023 var soliditeten 36,48 respektive 34,43 %.

Förändring av myndighetskapitalet

	Statskapital	Balanserad kapitalförändring avgiftsfinansierad verksamhet	Kapitalförändring enligt RR	Summa
UB 2024	904 034	6 187 395	802 715	7 894 143
IB 2025	904 034	6 187 395	802 715	7 894 143
Föregående års kapitalförändring	0	802 715	-802 715	0
Inleverans enligt regleringsbrev	0	-176 359	0	-176 359
Överföring till Naturvårdsverket	0	-51	0	-51
Årets kapitalförändring	0	0	874 433	874 433
Summa årets förändring	0	626 305	71 719	698 023
UB 2025	904 034	6 813 699	874 433	8 592 167

Inleveranskrav

Avkastningskravet för 2025 uppgår till 159 885 tkr. Tre fjärdedelar av avkastningskravet, 121 164 tkr, har levererats in. Resterande del, 38 721 tkr, inleveras i samband med att årsredovisningen lämnas till regeringen i enlighet med regleringsbrevet.

Not B20 Avsättningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans avsättning pensioner	2 228	1 831
Årets avsättning pensionskostnader	-1 025	319
Årets avsättning särskild löneskatt	-235	77
Summa	969	2 228
Avsättning lokalt omställningsarbete	8 448	8 022
Summa avsättningar	9 416	10 250

Under 2025 har avsättningen för pensionskostnader samt löneskatt minskat till följd av antalet medarbetare med delpension minskat. Avsättning för lokalt omställningsarbete under 2025 uppgår till 789 tkr. Under året har 363 tkr av medlen nyttjats för utbildningsinsatser.

Not B21 Lån i Riksgälden	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad låneram enligt regleringsbrev samhällsinvesteringar	15 200 000	15 200 000
IB lån, bundet	10 621 000	10 871 000
IB lån investering, rörligt	1 468 156	1 468 156
Årets nya/omsatta lån	1 150 000	1 280 000
Årets amortering/omsatta lån	-1 850 386	-1 530 000
Summa	11 388 770	12 089 156
Beviljad låneram enligt regleringsbrev verksamhetsinvesteringar	248 000	200 000
IB lån anläggningstillgångar	137 000	120 000
Årets nya/omsatta lån	45 000	17 000
Årets amortering/omsatta lån	0	0
Summa	182 000	137 000

Bundna lån har en genomsnittlig bindningstid på 83 (88) månader. Genomsnittlig ränta är 1,0 (1,1) %. Lån vid årets slut uppgick till 11 388 770 tkr varav rörlig del var 1 467 770 tkr vilket utgör 13 (12) % av samtliga lån. Under året har tre lån omsatts på totalt 1 150 000 tkr. Ett lån på 700 000 tkr har amorterats samt 386 tkr på det rörliga lånet. Inga nya lån har tagits upp för samhällsinvesteringar.

Lån avseende verksamhetsinvesteringar har öökats med 45 000 tkr och uppgår per 2025-12-31 till 182 000 tkr. Bokfört värde på verksamhetsinvesteringar per 2025-12-31 uppgår till 170 528 tkr. Avvikelsen avser framförallt en nedskrivning vars exakta belopp blev känt sent under året.

Not B22 Andra långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Övriga långfristiga skulder	3 642	9 252

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	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder till andra myndigheter	28 491	40 681
Mervärdesskatt	54 111	56 398
Arbetsgivaravgifter, fastighetskatt m.m.	10 298	11 913
Summa	92 900	108 992

Not B24 Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Källskatt	9 225	8 435
Övriga kortfristiga skulder	59 866	78 558
Handpenning fastighetsförsäljning	1 859	1 451
Summa	70 949	88 444

I Övriga kortfristiga skulder ingår 16 000 tkr avseende kortfristig del av innehållna medel, medel som beställaren i entreprenader håller kvar enligt avtalet tills projektet är färdigställt.

Not B25 Upplupna kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader Riksgälden	72 325	59 194
Upplupna löner och sociala avgifter	16 974	22 934
Upplupen semesterlöneskuld	24 296	24 026
Övriga upplupna kostnader	58 508	78 529
Summa	172 104	184 683

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

Not B26 Oförbrukade bidrag	2025-12-31	2024-12-31
Oförbrukade bidrag enskilda	10 598	10 598
Oförbrukade bidrag statliga	54 021	55 858
Summa	64 618	66 456

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.

	2025-12-31	2024-12-31
-inom 3 månader	459	459
-mer än 3 månader till ett år	1 579	1 378
-mer än ett år till tre år	3 676	3 876
-mer än tre år	48 307	50 145
Summa	54 021	55 858

Not B27 Övriga förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalning hyra	663 797	667 346
Övriga förutbetalda intäkter	62 708	54 494
Summa	726 505	721 840

Förskottsbetalning hyra avser hyra för nästkommande period, månad eller kvartal. Av Övriga förutbetalda intäkter avser 48 714 tkr kostnadshyra för framförallt Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Statens historiska museer.

Not B28 Övriga ansvarsförbindelser	2025-12-31	2024-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	4 528	263 500

Upptaget belopp avser två ansvarsförbindelser. Den första avser ett ärende där en hyresgäst har stämt SFV på 3 528 tkr på grund av uppsägning av kontrakt. Ärendet har varit uppe i tingsrätten men har överklagats av hyresgästen till Svea hovrätt. Andra ansvarsförbindelsen avser ett skadeståndsanspråk för intäktsbortfall på 1 000 tkr från en hyresgäst på grund av en försenad renovering.

NOTER TILL FINANSIERINGSANALYS

Not F1 Verksamhetens resultat före avskrivningar inklusive försäljningskostnader	2025-12-31	2024-12-31
Verksamhetsutfall före avskrivningar enligt resultaträkning	1 692 045	1 499 743
avgår diverse kostnader försäljning anläggningstillgångar	-503	-5 404
avgår överföring till Samefonden	-405	-48
Summa	1 691 137	1 494 291

Not F2 Finansiella intäkter och kostnader	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella intäkter	19 893	43 193
Finansiella kostnader	-126 361	-132 154
Summa	-106 467	-88 961

Not F3 Medel som tillförts statens budget från verksamheten	2025-12-31	2024-12-31
Slutlig inleverans föregående års resultat	-33 048	-24 602
Återbetalning anslag föregående år	0	0
Inleverans innevarande års resultat	-121 164	-99 597
Inleverans digital infrastruktur	-1 323	-1 323
Summa	-155 535	-125 522

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

Processen för 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 ett etiskt förhållningssätt, en ändamålsenlig organisation, en tydlig ansvarsfördelning, ett fungerande processarbete, styrande dokument som täcker väsentliga områden, god intern och extern kommunikation och en fungerande kompetensförsörjning. Ytterligare delar i detta arbete är riskhanteringsprocessen, det förebyggande arbetet mot oegentligheter samt chefernas självvärdering av den interna styrningen och kontrollen. SFV har en långsiktig plan för utvecklingen av den interna styrningen och kontrollen. Under 2025 stärkte vi vår interna styrning och kontroll med bland annat följande aktiviteter:

- En process har tagits fram som integrerar informationssäkerhets- och dataskyddskrav i syfte att skapa bättre förutsättningar för en korrekt och säker informationshantering.
- Internkontrollen inom underhållsplaneringen och arbetet med klimatanpassning har stärkts. Utvecklade verktyg ska ge SFV bättre förutsättningar att beräkna och planera kommande kostnader vilket stärker styrningen, minskar riskerna och förbättrar möjligheterna till framförhållning i kommunikation med hyresgäster.
- Riktlinje för fysisk säkerhet har fastställts och informationsinsatser har genomförts.
- För att stärka arbetet med leverantörsuppföljning har stöd och utbildning utvecklats.
- Fokus på processarbete har stärkts genom att myndighetens processägarforum har återupptagits. Syftet är att förbättra styrningen i verksamheten genom att ytterligare integrera processarbetet med verksamhetsplanering och internkontroll.

Förebyggande arbete mot oegentligheter

SFV har förnyat certifiering 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. Under året har vi stärkt det före-

byggande arbetet genom:

- Införande av bakgrundskontroller av domar gällande företrädare för leverantörer och kommersiella hyresgäster.
- Framtagande av en vägledning för säkrare upplåtelser. Vägledningen är en del i arbetet med att utveckla riskmedvetenheten och det förebyggande arbetet mot oegentligheter kopplat till våra upplåtelser.

Risikanalyserbete

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.

Den riskanalys som genomfördes under hösten 2025 identifierade elva väsentliga risker vars hantering SFV prioriterar. Bland de identifierade riskerna ser vi det osäkra omvärldsläget som ger en fortsatt ökad hotbild och sårbarhet i Sverige och utomlands. Det påverkar behovet av beredskap i verksamheten. En annan risk är felaktig informationshantering, vilket bland annat inbegriper otillbörlig informations-spridning. SFV har också identifierat en utmaning med att hitta balansen mellan att ta tillvara på de möjligheter som digitalisering inklusive AI innebär samtidigt som de krav som ställs utifrån säkerhets-, dataskydds- och informationsförvaltningsperspektiv ska efterlevas. Det finns fortsatt risk för oacceptabla skador på bidragsfastigheter på grund av ett eftersatt underhåll under en följd av år.

Vi har planerat åtgärder för att särskilt prioritera omhändertagandet av samtliga av de elva väsentliga riskerna.

Uppföljningen av SFV:s arbete med att hantera riskåtgärder under 2025 visar att vi i huvudsak arbetat aktivt med att hantera prioriterade risker under året. En viss del av åtgärdsarbetet har inte uppnått avsedd effekt, till exempel utvecklingen av informationshantering och det systematiska arbetet med interna utvecklingsinsatser.

Visselblåarsystem

Myndigheten har ett system för hantering av visseblåsarärenden. Visselblåarsystemet hanterade arton ärenden under året.

Analysverktyg för att bedöma SFV:s interna styrning och kontroll

Utvecklingsarbetet inom området struktureras med hjälp av ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll². 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 tydliga utvecklingsområden, särskilt kopplade till kontrollaktiviteter, uppföljning och ledningens ansvarsutkrävande. Åtgärdsarbetet fortskrider och fokus ligger på att stärka kontrollmiljön och säkerställa en mer systematisk uppföljning.

Självutvärdering avseende intern styrning och kontroll

Samtliga chefer gör en bedömning av den interna styrningen och kontrollen genom att besvara ett antal självutvärderingsfrågor inom den verksamhet de ansvarar för. För 2025 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 2025 bedöms att den interna styrningen och kontrollen i huvudsak är betryggande inom SFV. I uppföljningen noteras även förbättringsområden bland annat efterlevnaden avseende informations-säkerhet och informationsförvaltning, inklusive ärendehantering. Uppföljningen av regelefterlevnaden kopplad till styrande dokument behöver stärkas.

Internrevision

SFV omfattas av internrevisionsförordningen (2006:1228) och har en internrevision som stödjer styrelsen och myndigheten genom att självständigt granska, och ge förslag till utveckling av den interna styrningen och kontrollen. Styrelsen beslutar årligen en internrevisionsplan. Internrevisionen rapporterar löpande iakttagelser och rekommendationer utifrån sina granskningar. Verksamheten lämnar förslag på åtgärder som styrelsen beslutar. Under 2025 har internrevisionen lämnat fem revisionsrapporter: ÄTA-hantering, Våtmarker, Klimatanpassning av fastigheter, Projekt Operan samt Bisyslor. Styrelsen har utifrån dessa beslutat 39 åtgärder.

Uppföljning av revisionsrekommendationer

Uppföljning av revisionsrekommendationer görs årligen av internrevisionen. Rekommendationerna hanteras löpande men det finns åtgärder som inte hanterats enligt plan.

Extern revision

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

Under 2025 har Riksrevisionen även genomfört en effektivitetsrevision av SFV och regeringens styrning av myndigheten. Riksrevisionens övergripande slutsats är att SFV:s förvaltning av marknadshyres- och bidragsfastigheter till stora delar bedrivs effektivt, men att det finns vissa brister i SFV:s förvaltning och regeringens styrning. Riksrevisionen lämnar två rekommendationer till SFV. Den ena är utveckla former för att involvera lokalhyresgäster i underhållsplaneringen i den omfattning som hyresgästens verksamhet och fastighetens behov motiverar. Den andra är att utveckla stödet till verksamhetsområdena gällande arbetet med att göra realistiska underhålls- och investeringsbudgetar. (Förvaltning av fastigheter – Statens fastighetsverk och regeringens styrning RiR 2025:30).

Externa revisioner genomfördes avseende SFV:s skogsbruk och för ledningssystem mot oegentligheter (ISO 37001). Resultaten visade att SFV:s ledningssystem levde upp till kraven i dessa standarder.

²COSO, Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

STATENS FASTIGHETSVERK ÅRSREDOVISNING 2025

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 19 februari 2026.



Gunnar Larsson
Ordförande



Max Elger
Generaldirektör



Johan Bill



Tove Friberg



Olof Johansson



Fredrik Linder



Ann-Christin Nykvist

Produktionsfakta

Statens fastighetsverk (SFV) 2025/2026

Text: SFV

Grafisk form: SFV/Intellecta

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

Omslagsfoto: Linnéträdgårdens paviljong i Uppsala.

Foto Åke E:son Lindman

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