



Datum	Diarienummer	Sida
2017-08-10	652-405/17	1 (1)
	Er beteckning	

Handläggare
Mariette Molin, 010-478 7407
E-post
mariette.molin@sfv.se

Regeringen
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Delårsrapport avseende år 2017-01-01 t.o.m. 2017-06-30.

Beslut i detta ärende har fattats av SFV:s styrelse med följande närvarande:
Ordförande Sten Olsson, vice ordförande Ann-Charlotte Backlund, Johan Davidson,
Per-Magnus Nilsson, Anette Waara, Ann-Christin Nykvist och Birgitta Böhlin.
Föredragande var Enhetschef Ekonomi och styrningssystem Mariette Molin.



Birgitta Böhlin
Vikarierande generaldirektör

SFV:s uppdrag

Statens fastighetsverk (SFV) är en fastighetsförvaltande myndighet med uppdrag att förvalta en del av statens fastighetsbestånd. De fastigheter SFV ansvarar för är sådana fastigheter som staten långsiktigt behöver för speciella ändamål, fastigheter med stora kulturhistoriska värden för vilka staten har ett särskilt ansvar, markområden som under århundraden tillhört staten samt fastigheter som donerats till staten.

SFV ska förvalta fastigheterna så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås samtidigt som myndigheten bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.

SFV förvaltar drygt 2 300 fastigheter. Total markareal motsvarar närmare en sjundedel av Sveriges markyta. På dessa fastigheter finns cirka 3 100 statsägda byggnader, varav en stor del avser sådana kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som är en del av vår gemensamma historia och framtid.

Vi förvaltar bland annat:

- de kungliga slotten med tillhörande parker, residens, fästningar, monument och delar av Djurgårdsmarken
- regeringsbyggnaderna, Riddarholmen, Skeppsholmen, statliga musei- och teaterbyggnader
- renbetesfjäll i Jämtlands län och rennäringens åretruntmarker väster om odlingsgränsen i Västerbottens och Norrbottens län
- statligt ägda öar, holmar och skär med fyr- och lotsplatser samt jord- och skogsegendomar i södra och mellersta Sverige
- Sveriges ambassader och andra statliga byggnader i utlandet i ett 60-tal länder.

Inledning

Denna delårsrapport avser perioden 2017-01-01 – 2017-06-30. Delårsrapporten består av följande delar.

SFV:s uppdrag	1
Inledning	1
Väsentliga händelser	1
Finansiell redovisning, utfall och prognos	2
Resultaträkning	2
Utfall 2017-06-30	3
Prognos 2017-12-31	3
Balansräkning	5
Anslagsredovisning	7
Redovisning mot inkomstittel	7
Delårsrapportens undertecknande	8

I årsredovisningen redovisas en fullständig beskrivning av SFV:s verksamhet och resultatet av verksamheten.

Väsentliga händelser

- SFV får förnyat miljöcertifikat (ISO 14001) och ett gott omdöme av revisorerna för sitt väl integrerade miljöarbete.
- I tävlingen om utformning av minnesvård efter flodvågskatastrofen 2004, utsågs danska konstnären Lea Porsager med idéförslaget Gravitational Ripples till vinnare. Minnesvården uppförs på Djurgården i Stockholm.

- Med cirka ett halvår kvar till överlämning av Nationalmuseum bjöd SFV, i början av maj, in pressen till "öppet bygge".
- Lovö naturreservat, utanför Stockholm, invigdes i mitten av maj. Skyltning och upprustning av leder har gjort området mer besöksvänligt.
- Nya broar till Kronobergs slottsruin, Växjö, stod klara lagom till sommarsäsongen.
- Total prognos för investeringar 2017 uppgår till 2 252 mnkr. Större pågående byggprojekt är framförallt kvarteret Björnen (Regeringskansliet) och Nationalmuseum, båda i Stockholm.
- Den statliga värdegrunden var temat på vårens chefsdag och starten för vidare samtal om värdegrunden i vardagen.
- Perioden har präglats av de konsekvenser som uppstått till följd av den händelseutveckling och publicitet om SFV i samband med misstänkta oegentligheter. Under våren har ett antal åtgärder genomförts och ett arbete påbörjats för att återupprätta förtroendet för myndigheten och att förtydliga våra interna riktlinjer.
- Fram till 26 januari var Björn Andersson generaldirektör. Under perioden 26 januari – 17 april var Marja-Leena Pilvesmaa vikarierande generaldirektör. Från den 18 april och till dess att en ordinarie generaldirektör rekryterats, är Birgitta Ågren Böhlin vikarierande generaldirektör.

Finansiell redovisning, utfall och prognos

Resultaträkning

Belopp i tkr	2017-01-01	2016-01-01	Prognos	Budget
	2017-06-30	2016-06-30	2017-12-31	2017-12-31
Verksamhetens intäkter				
Hyror och arrenden	1 187 252	1 152 807	2 343 777	2 357 221
Intäkter av anslag	88 120	105 670	198 779	193 000
Intäkter av bidrag	1 589	1 756	10 722	8 918
Övriga verksamhetsintäkter	135 559	87 501	365 549	285 998
Summa verksamhetens intäkter	1 412 520	1 347 734	2 918 827	2 845 137
Verksamhetens kostnader				
Drift- och underhållskostnader	-352 710	-391 133	-905 401	-898 063
Övriga verksamhetskostnader	-297 571	-254 324	-711 195	-636 704
Summa verksamhetens kostnader	-650 281	-645 457	-1 616 596	-1 534 767
Verksamhetsutfall före avskrivningar	762 239	702 277	1 302 231	1 310 370
Avskrivningar och nedskrivningar	-211 305	-205 222	-430 145	-430 689
Verksamhetsutfall efter avskrivningar	550 934	497 055	872 086	879 681
Finansiella intäkter och kostnader				
Finansiella intäkter	6 568	4 457	10 922	8 254
Finansiella kostnader	-82 411	-105 072	-153 353	-152 753
Summa finansiella intäkter och kostnader	-75 843	-100 615	-142 431	-144 499
Överskott före försäljningar	475 091	396 440	729 656	735 182
Intäkter försäljningar anläggningstillgångar	363	154 225	230	0
Kostnader försäljningar anläggningstillgångar	-181	-39 394	-143	0
Netto försäljningar anläggningstillgångar	182	114 831	87	0
Överskott	475 273	511 271	729 743	735 182

Utfall 2017-06-30 – 2016-06-30

Avkastning

SFV ska enligt regleringsbrev uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 3,4 procent på 30 procent av myndighetens genomsnittliga lån i Riksgälden. För kostnadshyresfastigheter ska SFV uppnå full kostnadstäckning genom att intäkter från berört fastighetskapital motsvarar den genomsnittliga räntan för myndighetens upplåning i Riksgälden 2017. Bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga är inte belånade och undantas från avkastningskravet. Även donationskapital är undantaget från avkastningskrav. Avkastningen beräknas före resultatet av fastighetsförsäljningar.

Verksamhetens intäkter

Periodens intäkter uppgår till 1 413 (1 348) mnkr. Hyror och arrenden, 1 187 (1 153) mnkr, står för 84 procent av intäkterna. Hyresintäkterna under 2017 påverkas positivt av högre omsättningshyror, omförhandlade avtal och indexuppräknning. Intäkter av anslag uppgår till 88 (106) mnkr. I övriga verksamhetsintäkter 136 (87) mnkr ingår bland annat intäkter från försäljning av virke samt övriga intäkter från skogsbruk 14 (10) mnkr, ersättning från Kammarkollegiet för brand i Konsthögskolan, Stockholm 11 (0) och intäkter från hyresgästanpassningar 83 (50) mnkr. Större projekt avseende hyresgästanpassningar under 2017 är säkerhetsåtgärder i Universitetshuset, Uppsala 28 mnkr, åtgärder i Nationalmuseum, Stockholm 12 mnkr och åtgärder i Stenbockska huset, Stockholm 10 mnkr.

Verksamhetens kostnader

Periodens kostnader för drift och underhåll uppgår till 353 (391) mnkr varav 224 (222) mnkr avser driftkostnader och 129 (169) mnkr avser kostnader för underhållsåtgärder. Till driftkostnader räknas kostnader för inre och yttre skötsel av fastigheter, inklusive skog, kostnader för energi och fastighets-skatt. Underhållskostnader definieras som mindre åtgärder/projekt under 250 tkr. Lägre underhållskostnader 2017 jämfört med 2016 beror på färre större underhållsprojekt och senare igångsättning av projekt 2017. Av övriga verksamhetskostnader 298 (253) mnkr avser 184 (190) mnkr administrativa kostnader. Kostnader för åtgärder som finansieras av hyresgäster uppgår till 86 (50) mnkr och dessa motsvaras av intäkter som engångsbelopp eller som ett hyrestillägg över ett antal år beroende på avtal. 9 mnkr avser kostnader av arbetet med återställande efter brand i Konsthögskolans lokaler, Stockholm.

Av- och nedskrivningar

Periodens avskrivningar uppgår till 211 (205) mnkr. Inga nedskrivningar har gjorts.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgår till 76 (101) mnkr. Detta beror främst på att två lån har omsatts till en lägre ränta än tidigare.

Förvärv fastigheter

Under 2017 har SFV förvärvat en del av en fastighet till ett mindre belopp.

Avyttring fastigheter

SFV säljer fastigheter som inte längre behövs för statlig verksamhet eller av andra skäl inte behöver vara kvar i statlig ägo.

Under perioden har en fastighet sålts för ett mindre belopp. De totala försäljningsintäkterna uppgår till 0,1 (154) mnkr. Delårets överskott från försäljningar uppgår till 0,04 (114) mnkr.

SFV avvaktar beslut från regeringen på ca 30 försäljningsärenden som har skickats in under 2013-2017.

Prognos 2017-12-31

Årets överskott före fastighetsförsäljningar beräknas uppgå till 730 mnkr, vilket motsvarar 19 procent avkastning på 30 procent av myndighetens lån i Riksgälden. Budgeterat överskott uppgår till 735 mnkr. Prognostiserat överskott innebär en resultatförsämring med 5 mnkr. 2016 infördes komponentredovisning vilket innebär att åtgärder som tidigare klassades som underhåll och kostnadsförts, nu klassas som investering och tillgångsredovisas. Denna förändring innebär ett förbättrat resultat under ett antal år för att därefter vändas till ett sämre resultat till följd av ackumulerade kostnader för avskrivningar och ökade finansiella kostnader eftersom investeringar ska finansieras av lån i Riksgälden samt att räntorna är låga idag. Det förbättrade resultatet innebär endast en bokföringsmässig förbättring, det innebär inte likvidmässig förbättring.

Nedan kommenteras avvikelser jämfört med budget:

- Verksamhetens intäkter beräknas öka med 74 mnkr.
- Intäkter för hyror och arrenden beräknas minska med 13 mnkr. Prognosticerade lägre hyresintäkter till följd av lägre kostnader i och med kostnadsbaserad hyra 9 mnkr och samverkansöverenskommelse med UD gällande hyresrabatt 10 mnkr. Prognosticerat högre hyresintäkter m.a.a indexuppräknning och omförhandlade avtal 6 mnkr.
- Intäkter av anslag beräknas öka med 6 mnkr och avser ianspråktagande av 2016 års anslagssparande samt nyttjande av 2017 års anslagskredit.
- Bidrag beräknas öka med 2 mnkr, varav 1 mnkr avser bidrag för att åtgärder på Risinge gamla kyrka, Finspång.

- Övriga verksamhetsintäkter beräknas öka med 80 mnkr, varav 77 mnkr avser en högre volym hyresgästanpassningar. Bl a åtgärder i Nationalmuseum, Stockholm 12 mnkr och åtgärder i Stenbockska huset, Stockholm för Domstolsverket 10 mnkr.
- Verksamhetens kostnader inklusive avskrivningar beräknas öka med 81 mnkr.
- Driftkostnader beräknas minska med 2 mnkr, bland annat prognosticerat lägre kostnader för snöröjning.
- Kostnader för underhåll beräknas öka med 9 mnkr varav 12 mnkr till följd av ett högre prognosticerat anslagsutnyttjande för bidragsfastigheter och lägre prognosticerat underhåll på kostnadshyresfastigheter med 3 mnkr.
- Övriga verksamhetskostnader ökar med 74 mnkr. Detta beror på högre volym hyresgästanpassningar, 62 mnkr. Övriga avvikelser avser bl.a. högre kostnader för befarade hyresförluster, vidarefakturerade kostnader, uppdragskostnader för uppförande av Minnesvård efter flodvågskatastrofen 2004 samt branden i Kasern II, Stockholm. Administrationskostnaderna beräknas öka med 3 mnkr på grund av avsättning för omstruktureringsåtgärder.
- Avskrivningar och nedskrivningar beräknas minska med 1 mnkr. Inga nedskrivningar är prognosticerade 2017.
- Finansnetto beräknas öka 2 mnkr jämfört med budget. Ränteintäkterna ökar med 2,7 mnkr i och med att flera bundna lån omsatts till negativ ränta. Räntekostnader ökar med 0,6 mnkr p.g.a. något högre ränta på nyupptagna lån än budgeterat.

Balansräkning

Belopp i tkr	2017-06-30	2016-06-30
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Rättigheter och programvaror	4 786	14 097
Summa immateriella anläggningstillgångar	4 786	14 097
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	8 007 934	8 042 180
Mark och annan fast egendom	5 264 602	5 247 048
Förbättringsutgifter annans fastighet	34 581	25 810
Arbetsmaskiner, bodar m.m	2 284	1 334
Inventarier, transportmedel m.m	15 575	16 667
Pågående anläggningstillgångar	2 645 990	1 673 028
Summa materiella anläggningstillgångar	15 970 966	15 006 067
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	49 962	41 651
Andra långfristiga fordringar	2 623	2 923
Summa finansiella anläggningstillgångar	52 585	44 574
Summa anläggningstillgångar	16 028 337	15 064 738
Varulager m.m		
Varulager och förråd	652	530
Summa varulager m.m	652	530
Fordringar		
Kundfordringar	2 566	3 845
Fordringar hos andra myndigheter	88 583	78 756
Övriga fordringar	2 417	5 836
Summa fordringar	93 566	88 437
Periodavgränsningsposter		
Förutbetalda kostnader	11 625	10 386
Upplupna bidragsintäkter	0	7
Övriga upplupna intäkter	27 318	16 200
Summa periodavgränsningsposter	38 943	26 593
Avräkning med statsverket	-12 731	7 918
Kassa och bank		
Behållning räntekonto Riksgälden	877 820	820 362
Övriga tillgodohavande Riksgälden	8 637	6 361
Kassa och bank	3 661	4 413
Summa kassa och bank	890 118	831 136
Summa tillgångar	17 038 885	16 019 352

Balansräkning

Belopp i tkr	2017-06-30	2016-06-30
Kapital och Skulder		
Myndighetskapital		
Statskapital	904 034	904 034
Balanserad kapitalförändring	1 594 290	1 127 167
Kapitalförändring enligt resultaträkningen	475 273	511 271
Summa myndighetskapital	2 973 597	2 542 472
Avsättningar		
Avsättningar för pensioner och andra förpliktelser	11 658	7 276
Summa avsättningar	11 658	7 276
Skulder m.m.		
Lån Riksgälden	13 035 077	12 536 281
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	91 687	67 620
Leverantörsskulder	208 673	160 146
Övriga skulder	23 972	7 479
Summa skulder m.m.	13 359 409	12 771 526
Periodavgränsningsposter		
Upplupna kostnader	122 342	141 820
Oförbrukade bidrag	16 771	16 955
Övriga förutbetalda intäkter	555 108	539 303
Summa periodavgränsningsposter	694 221	698 078
Summa kapital och skulder	17 038 885	16 019 352
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Anslagsredovisning

Anslag tkr

	Ingående överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regleringsbrev	Omdisponerade anslagsbelopp	Utnyttjad del av medgivet överskridande	Indragning	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Inkomster	Utgående överföringsbelopp
Utgiftsområde 02									
Samhällsekonomi och finansförvaltning									
02 01 010 Bidragsfastigheter	4 352	193 000	0	0	0	197 352	88 120	0	109 232
Summa	4 352	193 000	0	0	0	197 352	88 120	0	109 232

Redovisning mot inkomsttitel

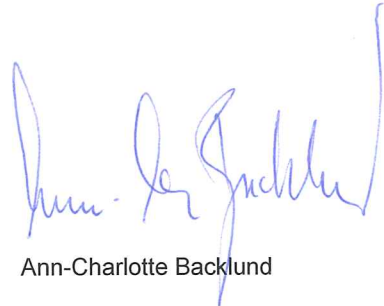
Belopp i tkr	Inkomster
Inkomsttitel	
2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning	
<i>Undertitel 001 Överskott från Statens fastighetsverk</i>	183 141
Summa	183 141

Delårsrapportens undertecknande

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

2017-08-10


Sten Olsson
Ordförande



Ann-Charlotte Backlund


Johan Davidsson


Ann-Christin Nykvist


Per-Magnus Nilsson


Anette Waara


Birgitta Böhlén
Vikarierande generaldirektör