

Finansdepartementet

Statens fastighetsverk
Box 2263
103 16 Stockholm**Regleringsbrev för budgetåret 2026 avseende Statens fastighetsverk**

1 bilaga

Riksdagen har för budgetåret 2026 beslutat om anslag och bemyndiganden om ekonomiska åtaganden (prop. 2025/26:1 utg.omr. 2, bet. 2025/26:FiU2, rskr. 2025/26:133).

Regeringen beslutar att följande ska gälla under budgetåret 2026 för Statens fastighetsverk.

VERKSAMHET**1 Mål och återrapporteringskrav***Mål*

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

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

Myndigheten ska vidare förvalta fastigheterna så att en god resurshushållning och en hög ekonomisk effektivitet uppnås samt verka för att de nationella miljö kvalitetsmålen uppnås.

Myndigheten ska i sin verksamhet uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning om 5 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.

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 2025.

Åtterrapporering

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

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.

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

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.

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

Myndigheten ska redovisa hur den har verkat för att öka intäkterna och minska kostnaderna, i syfte att på sikt minska underskottet avseende bidragsfastigheterna. Av redovisningen ska framgå vilka effekter de vidtagna åtgärderna har fått på inäkterna och kostnaderna.

Myndigheten ska redovisa hur mycket medel från anslaget 1:9 Bidragsfastigheter som använts för underhåll på Stockholms slotts fasader och för säkerhetsåtgärder vid slottet.

Myndigheten ska redovisa hur de utökade medlen inom anslaget 1:9 Bidragsfastigheter har använts, framför allt hur ambitionsnivån för underhåll av fastigheter med särskilda kulturhistoriska värden har höjts.

Myndigheten ska redogöra för hur den i sin verksamhet har bidragit till genomförandet av för myndigheten aktuella delar av det riksdagsbundna målet för Agenda 2030, och hur myndigheten har bidragit till att uppfylla för myndigheten aktuella delar av de nationella miljökvalitetsmålen.

Myndigheten ska redogöra för hur den i sin verksamhet har bidragit till genomförandet av det nationella målet för stadsutveckling (skr. 2024/25:96).

Myndigheten ska redovisa vidtagna och planerade åtgärder för att öka möjligheterna att planera för underhållet av fastigheter där statliga kulturinstitutioner med publik verksamhet är hyresgäster.

Myndigheten ska redogöra för hur den i sin verksamhet har bidragit till att främja goda villkor för entreprenörskap, tillväxt och företagande.

3 Uppdrag

1. Prognoser

Myndigheten ska redovisa prognoser för 2026–2029 vid nedanstående prognostillfällen. Prognoserna ska kommenteras både i förhållande till föregående prognostillfälle och i förhållande till budgeten. Prognoserna lämnas via Statsredovisningssystemet i Hermes senast den

- 2 februari
- 22 april
- 24 juli
- 9 november.

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 24 juli 2026 via Statsredovisningssystemet i Hermes och utformas enligt närmare information från Statskontoret.

2. Investeringar

Myndigheten ska dels i budgetunderlaget, dels senast den 12 juni och den 9 oktober, 2026 redovisa en investeringsplan för 2026–2029 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 2026–2028. 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.

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.

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 2026 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till Klimat- och näringslivsdepartementet).

5. Förändringar av beståndet

Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits under 2026 i syfte att löpande pröva och anpassa sitt innehav av bidragsfastigheter samt med anledning av myndighetens avyttringsplan. Uppdraget ska senast den 29 januari 2027 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet).

6. Pågående uppdrag

Myndigheten har 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 (Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet) redovisa vilka åtgärder som har vidtagits.

Myndigheten har också i uppdrag att 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 30 januari 2026 slutredovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet).

Myndigheten har även i uppdrag att 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.

FINANSIERING

4 Anslag

4.1 Tilldelade anslag/anslagsposter (belopp angivna i tkr)

Utgiftsområde 2 Sambällsekonomi och finansförvaltning

1:9 Bidragsfastigheter (Ramanslag)

<i>Disponeras av Statens fastighetsverk</i>	515 000
ap.1 Bidragsfastigheter (ram)	515 000

Villkor för anslag 1:9

ap.1 Bidragsfastigheter

Anslaget får användas för utgifter för underhåll av och löpande driftsunderskott för de bidragsfastigheter som myndigheten förvaltar. Anslaget får även användas för att utveckla dessa fastigheter.

4.3 Finansiella villkor

4.3.1 Finansiella villkor för anslag/anslagsposter

Utgiftsområde 2 Sambällsekonomi och finansförvaltning

Anslag/ap	Anslagskredit	Anslagsbehållning som disponeras 2026	Indrag av anslagsbelopp
1:9 Bidragsfastigheter			
ap.1	0	Inget	0

Belopp angivna i tkr

Anslagssparandet prövas efter eventuell omfördelning av anslagssparande

Tabellen inkluderar anslagssparande och anslagskredit som i förekommande fall disponeras enligt 7 och 8 §§ anslagsförordningen (2011:223)

4.3.5 Beställningsbemyndiganden

Utgiftsområde 2 Sambällsekonomi och finansförvaltning

Anslag/ap	Bemyndigande 2026	Utgifter mot anslag till följd av ekonomiska åtaganden			
		2027	2028	2029 -	Slutår
1:9 Bidragsfastigheter					
ap.1	100 000	100 000			2027

Belopp angivna i tkr

5 Övriga villkor

5.1 Låneramar och krediter

Låneram för verksamhetsinvesteringar	250 000
Räntekontokredit	150 000
Låneram för samhällsinvesteringar	
- Låneram	15 200 000

Belopp angivna i tkr

Villkor

Låneram för samhällsinvesteringar

Investeringsplanen i *bilagan* gäller som riktlinje för myndighetens samhällsinvesteringar.

5.2 Utbetalningsplan

Till Statens fastighetsverks räntekonto i Riksgäldskontoret överförs enligt detta regleringsbrev medel enligt följande tabell:

Utbetalningsdatum	Belopp
2026-01-25	42 917
2026-02-25	42 917
2026-03-25	42 917
2026-04-25	42 917
2026-05-25	42 917
2026-06-25	42 917
2026-07-25	42 917
2026-08-25	42 917
2026-09-25	42 917
2026-10-25	42 917
2026-11-25	42 917
2026-12-25	42 913
Summa	515 000

Belopp angivna i tkr

Räntebärande anslag/anslagsposter som står till Statens fastighetsverks disposition enligt detta regleringsbrev är:

1:9 ap.1 Bidragsfastigheter

6 Avgifter och bidrag

6.1 Beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna disponeras

Verksamhet	+/- t.o.m. 2024	+/- 2025	Int. 2026	Kost. 2026	+/- 2026	Ack. +/- utgå. 2026
Uppdragsverksamhet						
Marknadshyresfastigheter ¹	6 626 622	713 040	2 976 880	2 378 363	598 517	7 938 179
Kostnadshyresfastigheter ¹	-168 702	-2 347	190 658	226 014	-35 356	-206 405
Bidragsfastigheter ²	-1 937	1 121	91 613	91 613	0	-816
Mark ¹	782 507	81 271	247 832	175 995	71 837	935 615
Uppdrag ¹	-4 822	0	0	5	-5	-4 827
Summa	7 233 668	793 085	3 506 983	2 871 990	634 993	8 661 746

Belopp angivna i tkr

¹Bestämt ekonomiskt mål – full kostnadstäckning

²Bestämt ekonomiskt mål – ej full kostnadstäckning

Villkor

Bidragsfastigheter

Avgifterna ska bidra till att täcka de direkta kostnaderna.

6.4 Villkor för avgiftsbelagd verksamhet

Myndighetens verksamhet ska huvudsakligen finansieras med inkomster från fastighetsförvaltningen. Skadestånd, viten, försäkringsersättningar, bidrag till fastighetsverksamheten och motsvarande ersättningar får disponeras av myndigheten.

Myndigheten ska den 15 maj, 11 september och 13 november 2026 betala in en fjärdedel av det belopp som följer av avkastningskravet. Den fjärde inbetalningen ska utgöra skillnaden mellan det belopp som motsvarar avkastningskravet för året och gjorda inbetalningar, och ska göras senast när årsredovisningen lämnas till regeringen. Inbetalningarna ska redovisas mot inkomsttitel 2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning.

Vid försäljning av fastigheter får belopp motsvarande fastighetens bokförda värde användas för att lösa lån i Riksgäldskontoret.

Myndigheten ska redovisa eventuellt överskott mot inkomsttitel 2215 Inlevererat överskott av statens fastighetsförvaltning.

UNDANTAG FRÅN EKONOMIADMINISTRATIVA REGELVERKET

1. Myndigheten ska inte tillämpa regleringen i 2 kap. 1 § första stycket kapitalförsörjningsförordningen (2011:210) om lånefinansiering av anläggningstillgångar hos Riksgäldskontoret för bidragsfastigheter. Sådana fastigheter och förbättringskostnader hänförliga till dessa ska inte lånefinansieras. För bidragsfastigheterna ska inte heller bestämmelserna i 5 kap. 3 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag om anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar tillämpas.
2. Inom ramen för sitt förvaltningsuppdrag och de ekonomiska resurser som myndigheten förfogar över får myndigheten, utan hinder av beloppsbegränsningen i 10 § förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter m.m., besluta om investeringar och förvärv i de fall den beräknade investeringskostnaden inte överstiger 40 000 000 kronor per projekt. Om den beräknade kostnaden överstiger detta belopp ska myndigheten lämna över frågan till regeringen för prövning.
3. Myndigheten ska inte tillämpa 6 § förordningen (1993:1138) om hantering av statliga fordringar när myndigheten ger hyresgäster anstånd med betalning av hyra.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER

1. 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.
2. Myndigheten ska redovisa 1 323 000 kronor mot inkomstitel 2811 Övriga inkomster av statens verksamhet för finansiering av den förvaltningsgemensamma digitala infrastrukturen.

På regeringens vägnar

Niklas Wykman

Eva Hoffmann Holm

Kopia till

Finansdepartementet/BA, DOF och SFÖ
Statsrådsberedningen/FCK och REV
Utrikesdepartementet/FAST
Justitiedepartementet/SSK
Klimat- och näringslivsdepartementet/E och NM
Kulturdepartementet/KKM
Arbetsmarknadsdepartementet/AA och JÄM
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet/BB och LB FJR
Förvaltningsavdelningen/EKA
riksdagen, finansutskottet
Riksgäldskontoret
Riksantikvarieämbetet
Statskontoret
Kungliga Operan AB
Kungliga Dramatiska Teatern AB
Nationalmuseum
Naturhistoriska riksmuseet
Statens historiska museer