

Finansdepartementet

Statens fastighetsverk  
Box 2263  
103 16 Stockholm

## Regleringsbrev för budgetåret 2025 avseende Statens fastighetsverk

1 bilaga

Riksdagen har för budgetåret 2025 beslutat om anslag och bemyndiganden om ekonomiska åtaganden (prop. 2024/25:1 utg.omr. 2, bet. 2024/25:FiU2, rskr. 2024/25:120, prop. 2024/25:99 utg.omr. 2, bet. 2024/25:FiU21, rskr. 2024/25:252).

Med ändring av regeringens beslut den 19 december 2024, den 28 maj 2025, den 26 juni 2025 och den 28 augusti 2025 beslutar regeringen att följande ska gälla under budgetåret 2025 för Statens fastighetsverk. Ändringen innebär justering av redovisningstidpunkten för ett uppdrag och att myndigheten ges ett nytt uppdrag.

Regeringen beslutar att följande ska gälla under budgetåret 2025 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 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.

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.

#### *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.

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

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.

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

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 försålda fastigheter och köpeskillning
- hur stort belopp av köpeskillningarna som tilldelats samefonden.

### **3 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
- 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.

#### *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.

### *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 2025 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till Klimat- och näringslivsdepartementet).

### *5. Förändringar av 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).

### *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). Myndigheterna ska gemensamt utforma en metod för utvärderingen. Myndigheterna 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).

#### *7. 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 (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet) redovisa vilka åtgärder som har vidtagits.

#### *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).

#### *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 den 22 februari 2026 redovisas till Regeringskansliet (Finansdepartementet, med kopia till Kulturdepartementet).

#### *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.

## FINANSIERING

### 4 Anslag

#### 4.1 Tilldelade anslag/anslagsposter (belopp angivna i tkr)

##### *Utgiftsområde 2 Sambällsekonomi och finansförvaltning*

#### 1:10 Bidragsfastigheter (Ramanslag)

<i>Disponeras av Statens fastighetsverk</i>		445 000
ap.1	Bidragsfastigheter (ram)	445 000

#### Villkor för anslag 1:10

##### *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. Av beloppet får 5 000 000 kronor användas för utgifter för åtgärder på fastigheterna som innebär stärkta möjligheter till sysselsättning för arbetslösa och nyexaminerade personer.

### 4.3 Finansiella villkor

#### 4.3.1 Finansiella villkor för anslag/anslagsposter

##### *Utgiftsområde 2 Sambällsekonomi och finansförvaltning*

Anslag/ap	Anslagskredit	Anslagsbehållning som disponeras 2025	Indrag av anslagsbelopp
<b>1:10 Bidragsfastigheter</b>			
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 2025	Utgifter mot anslag till följd av ekonomiska åtaganden			
		2026	2027	2028 -	Slutår
<b>1:10 Bidragsfastigheter</b>					
ap.1	100 000	100 000			2026

Belopp angivna i tkr

## 5 Övriga villkor

### 5.1 Låneramar och krediter

Låneram för verksamhetsinvesteringar	248 000
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
2025-01-25	36 667
2025-02-25	36 667
2025-03-25	36 667
2025-04-25	36 667
2025-05-25	36 667
2025-06-25	36 667
2025-07-25	37 500
2025-08-25	37 500
2025-09-25	37 500
2025-10-25	37 500
2025-11-25	37 500
2025-12-25	37 498
<b>Summa</b>	<b>445 000</b>

Belopp angivna i tkr

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

1:10 ap.1          Bidragsfastigheter

## 6 Avgifter och bidrag

### 6.1 Beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna disponeras

Verksamhet	+/- t.o.m. 2023	+/- 2024	Int. 2025	Kost. 2025	+/- 2025	Ack. +/- utgå. 2025
<b>Uppdragsverksamhet</b>						
Marknadshyresfastigheter	5 869 234	664 616	2 848 470	2 178 033	670 437	7 204 287
Kostnadshyresfastigheter	-28 304	-2 364	191 430	193 776	-2 346	-33 014
Bidragsfastigheter	-10 200	3 338	97 405	97 405	0	-6 862
Mark	686 462	82 124	238 965	162 723	76 242	844 828
Uppdrag	-4 879	25	0	0	0	-4 854
<b>Summa</b>	6 512 313	747 739	3 376 270	2 631 937	744 333	8 004 385

Belopp angivna i tkr

#### 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 2025 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.

3. I fråga om huvudbyggnaden för Kungliga Operan AB får myndigheten, 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.

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