

Årsberättelse 2022

Landskapets fastighetsverk



Bild: Bomarsunds besökscenter, invigt den 16:e juni 2022.

Landskapets fastighetsverk

Torggatan 13 A

AX-22100 Mariehamn

FO-nummer 2734625-5

Innehåll	Sida
1. VD:s översikt	3
2. Styrelsens verksamhetsberättelse	5
2.1 Landskapets fastighetsverks uppdrag	5
2.2 Allmän verksamhetsmässig och ekonomisk översikt	5
2.3 Nyckeltal och effektivitetsuppföljning	6
2.4 Byggprojekt	7
2.5 Personal	8
2.6 Skogsvård	10
2.7 Miljövård	10
2.8 Träbyggnadsprojekt	10
2.9 Kulturvård	11
2.10 Bokföring och redovisning	12
2.11 Förvaltning av aktier i fastighets- och bostadsbolag	12
2.12 Hållbar utveckling	12
2.13 Lagstiftning rörande Fastighetsverket	17
2.14 Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång	17
2.15 Framtida utveckling av verksamheten	17
2.16 Risker och tvister	17
2.17 Disposition av vinstmedel	18
3. Bokslut	19
3.1 Resultaträkning	19
3.2 Balansräkning	20
3.3 Redovisningsprinciper	22
3.4 Noter resultaträkning	24
3.5 Noter balansräkning	26
3.6 Styrelsens och VD:s underskrifter	30

1. VD:s översikt

År 2022 präglades på byggsidan av leveranserna av det nya och renoverade polishuset, besökscentret i Bomarsund samt grundrenoveringen av personalbostads- och kontorshuset vid sjukhuset. Fastighetsdriften påverkades av de kraftigt ökande energipriserna som en konsekvens av Rysslands invasion av Ukraina och därigenom fokus på energibesparande åtgärder.

Polishuset började diskuteras för över tio år sedan och det är med lättnad och tillfredsställelse som det totalrenoverade polishuset från 1984 och det nya huset i mars 2022 kunde överlämnas till Ålands polismyndighet. Totalkostnaden för projektet, vilket innefattade både nybyggnad och totalrenovering av befintligt polishus, blev 12,5 miljoner euro. Polisens speciella verksamhet och olika tekniska krav har inneburit utmaningar för alla som involverats i byggprojektet, från tidig planering för flera år sen till den intensiva fasen under de sista månaderna innan överlämning av bygget. Att det nya polishuset byggts enligt passivhusstandard har ytterligare ställt krav på alla involverade och under projektets gång hölls vid flera tillfällen fördjupade utbildningar om energieffektivt byggande för projektörer och entreprenörer. Landskapet har nu fått ett energieffektivt hus som byggts för att hålla i årtionden framåt.

Även Bomarsunds besökscenter färdigställdes och överlämnades i april till kulturbyrån och sedermera Ålands museum. Bygget med tajt tidtabell och viktig leverans inom ramen för firandet av Åland100 genomfördes på 12 månader från byggstart till överlämning. Totalkostnaden blev 3,3 miljoner euro.

I januari färdigställdes landskapsrevisorernas effektivitetsrevision av Fastighetsverket, den första sedan Fastighetsverket bildades. Revisionsrapporten som togs fram av revisionsfirman BDO på uppdrag av landskapsrevisionen har behandlats av styrelsen och landskapsregeringen som i sin tur gett en rapport till lagtinget där finansutskottet behandlat den. Glädjande om än helt förväntat så fanns inga allvarliga brister rent administrativt i förvaltningen av Fastighetsverket och effektivitetsdelen visade att vi över åren har effektiviserat organisationen och sänkt personalkostnaden i förhållande till förvaltningsytan trots att vi förstärkt leveranskapaciteten och kompetensen i organisationen. Vi avser fortsätta effektiviseringen av organisation och arbetssätt inom Fastighetsverket.

Det är tillfredsställande att år 2022 har ånyo ansträngningarna med att minska Fastighetsverkets CO₂-avtryck tagit nya kliva framåt genom en rad åtgärder där utfasningen av oljeuppvärmning är den enskilt viktigaste. Detta år har fokus varit på Kastelholmsområdet där slottet och närliggande hus fick bergvärme samt hela Jan Karlsgårdens vårdshus inklusive Vita Björn. Förbrukningen av olja minskade med 65 % och nu återstår bara Ålands fiskevårdscentrum i Gutterop innan all oljeuppvärmning av landskapets fastigheter är ersatt. Utfasningen av oljeuppvärmning är ett mål som uttryckligen uttrycks i landskapets budget om Fastighetsverkets verksamhet samt i energi- och klimatstrategin för Åland.

Förutom oljeförbrukningen har stort fokus under året varit på energieffektiviseringar och energisparande. I hållbarhetsdelen av denna årsredovisning redogörs närmare för de olika nyckeltal Fastighetsverket följer upp och allt sammanfattas i CO₂ avtrycket från vår verksamhet. Den nedåtgående trenden fortsatte under året och sedan mätningarna inleddes har Fastighetsverket sänkt avtrycket med hela 91 %.

Personal

Kompetens, resurs och arbetsglädje är viktiga faktorer i vår verksamhet. Sedan starten har Fastighetsverket arbetat för att skapa en stark kärna av ingenjörer och en arkitekt. Syftet med projektorganisationen är att minska konsultberoendet som fanns tidigare, ha ett helhetsgrepp om landskapets fastigheter, stärka styrning och kontroll genom hela byggprocessen samt totalt sett en bättre service till våra kunder. Vi ser också att genom att ha ett helhetsgrepp så ska landskapets kostnader för fastigheter över tid hållas lägre.

Personalundersökningen hösten 2022 visade på den högsta poängnivån någonsin och det är glädjande och viktigt att en stor majoritet av Fastighetsverkets anställda trivs bra eller till och med mycket bra på jobb samt att arbetet vi utför känns meningsfullt.

Strävan att utvecklas som organisation och effektivera vår verksamhet fortsatte under året.

Framåt

När 2022 nu läggs till handlingarna så är det tillfredsställande att två stora viktiga projekt i form av polishuset och besökscentret levererades på tid och med god kvalitet. Fokus framåt blir alltmer på sjukhusområdet där en arbetsgrupp tillsatts mellan ÅHS och Fastighetsverket för att utreda bland annat fastighetsbehov i förhållande till vårdbehov men även ekonomiska konsekvenser vid olika alternativ. Flera av fastigheterna vid sjukhuset är klart på slutet av sin livslängd.

Jag vill avslutningsvis rikta mitt tack till våra kunder, personalen vid Fastighetsverket, styrelsen, revisorerna och personalen vid finansavdelningen vid landskapsregeringen.

Mariehamn den 14 mars 2023.

Stefan Rumander

Vd



2. Styrelsens verksamhetsberättelse

2.1 Landskapets fastighetsverks uppdrag

Landskapets fastighetsverks ("Fastighetsverket") uppdrag är att förvalta och utveckla byggnader och miljöer som landskapet äger så att en god resurshushållning och ekonomisk effektivitet uppnås samtidigt som Fastighetsverket bidrar till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning.

På uppdrag av våra kunder genomför Fastighetsverket nybyggnationer, ombyggnationer och för landskapets räkning förvärv och avyttring av fast egendom. Den primära intäktskällan utgörs av uthyrningsverksamhet av lokaler och fastigheter avsedda för landskapets olika förvaltningar och myndigheters behov. Uppdraget innefattar även skötsel av kulturhistoriska fastigheter och naturreservat samt hantering av landskapets vatten, skog och markområden.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten. Styrelsen bestod av Agneta Erlandsson-Björklund (ordförande), Tage Eriksson (vice ordförande) Åsa Mattsson, Carin Holmqvist och Bo Timonen.

Som Fastighetsverkets revisorer har CGR Fanny Johansson och CGR Lauri Kallaskari från revisionsammanslutningen PricewaterhouseCoopers fungerat.

2.2 Allmän verksamhetsmässig och ekonomisk översikt

Omsättningen för verksamheten under räkenskapsperioden uppgick till 25,1 miljoner euro (år 2021 24,2 miljoner euro) varav 22,5 (21,7) miljoner euro var internhyror. Externa hyresintäkter uppgick till 0,91 (0,86) miljoner euro medan övriga intäkter uppgick till 0,86 (0,80) miljoner euro. Skötselanslag från kulturbyrån och miljöbyrån var 0,86 (0,86) miljoner euro.

Under året såldes huset på Sanatorievägen 2 inklusive tomten och 26 117 euro i förlust uppstod. Tre mindre fastigheter i form av ett skogsskifte i Hammarland, ett mindre åkerskifte i Sund samt en outbruten tomt för telefoncentral i Sund såldes för sammanlagt 28 312 euro.

Personalkostnaderna totalt uppgår till 2,6 (2,7) miljoner euro, en minskning med 0,8 %.

Inköp av material och tjänster uppgick till 6,3 (5,9) miljoner euro, en ökning med 6,6 %. Kostnaderna för el steg kraftigt från 1,4 miljoner euro till 2,2 miljoner euro år 2022. Ökningen med 54,0 % uppstod till följd av energikrisen i spåren av Rysslands invasion av Ukraina. Fastighetsverket har strävat efter återhållsamhet inom material och mindre underhållsprojekt för att motverka de skenande elpriserna. Materialinköpen minskade med 14,7 % medan drift- och underhållskostnaderna minskade med 11,7 %. Aktiviteterna för att spara energi redogörs för i punkt 2.10 om hållbarhet.

Avskrivningarna uppgår till 9,2 (9,2) miljoner euro. Inga nedskrivningar gjordes under året.

Övriga rörelsekostnader var 1,2 (1,3) miljoner euro där minskningen främst hänför sig till mindre hyreskostnader för externt polishus. Under året uppstod en del engångskostnader som hänförs till polisens flytt från de tillfälliga lokalerna till det nya och renoverade polishuset på Strandgatan.

Räkenskapsperiodens vinst summeras till 5,8 (4,9) miljoner euro, en ökning med 18,8 %.

	2019	2020	2021	2022
Omsättning (miljoner euro)	23,2	24,2	24,2	25,1
Räkenskapsperiodens vinst (miljoner euro)	5,2	5,6	4,9	5,8
Avkastning på eget kapital	2,6 %	2,8 %	2,5 %	2,9 %
Andel av intäkter från landskapets förvaltningar	91,7 %	92,8 %	93,2 %	93,0 %
Yta under förvaltning (kvadratmeter)	154 318	153 744	153 744	156 461
Genomsnittligt antal heltidsanställda	48	53	52	51
Genomsnittligt antal m2 under förvaltning per heltidsanställd	3 215	2901	2957	3 068

I enlighet med lagtingets beslut har tre mindre skogs- och åkerfastigheter med ringa värde avyttras.

Fastighetsverket utredde och förhandlade om det stora skärgårdsområdet mellan Sottunga och Kökar som sedermera köptes av landskapet för 150 000 euro och som nu inrättats till det nya Kyrkogårdsö naturreservat. Miljöbyrån köpte även under året mark på Jyddö för 200 000 euro samt fastigheten Stornäs i Kumlinge för 70 000 euro. Samtliga tre fastigheter har överförts till Fastighetsverket är nu naturreservat.

2.3 Nyckeltal och effektivitetsuppföljning

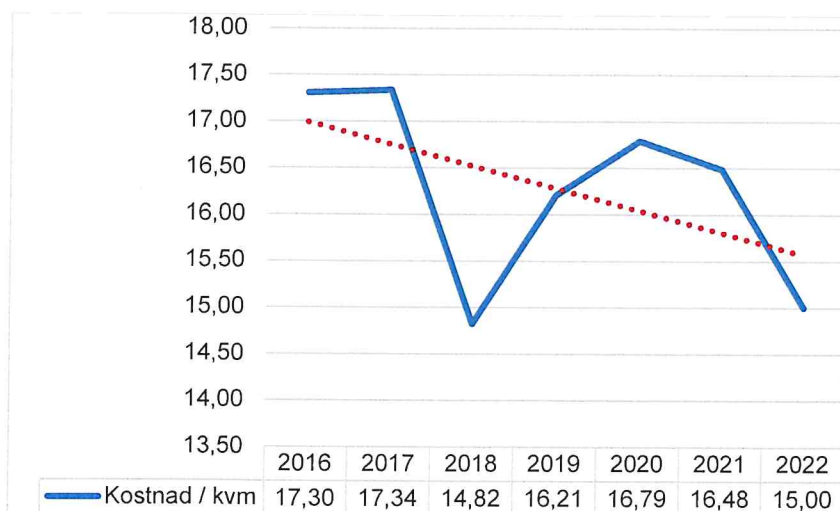
Fastighetsverket följer årligen upp effektivitetsnyckeltal genom att mäta olika kostnader i förhållande till förvaltningsyta. Följande nyckeltal följs upp:

- Personalkostnad i förhållande till förvaltningsyta
- Kostnad för material och tjänster i förhållande till förvaltningsyta

I effektivitetsuppföljningen inflationsjusteras kostnaderna för att skapa en långsiktig rättvisande bild av Fastighetsverkets effektivitet. Från att tidigare år varit en låg inflation och under pandemin till och med negativ så var inflationstakten i medeltal under år 2022 hela 6,6 %. Syftet med nyckeltalen är inte att de alltid ska minska utan syftet att över tid få en bild av effektivitets- och kostnadsutvecklingen i verksamheten.

Personalkostnad i förhållande till förvaltningsyta

Kostnaden för personal uppgick år 2022 till 2,64 miljoner euro (2,66) och förvaltningsyta var 156 461 kvadratmeter (153 744). Ökningen var hänförlig till polishus och besökscenter. Nyckeltalet personalkostnad i förhållande till förvaltningsyta var därmed år 2022 16,48 euro/kvadratmeter och det är noterbart att i reella tal minskade personalkostnaden år 2022 trots att förvaltningsyta ökade. Justerat för årlig inflation fortsätter också Fastighetsverket att minska personalkostnaden i förhållande till förvaltningsyta. I medeltal sedan starten 2016 har Fastighetsverket minskat personalkostnaden i förhållande till förvaltningsyta med 2,0 % per år.

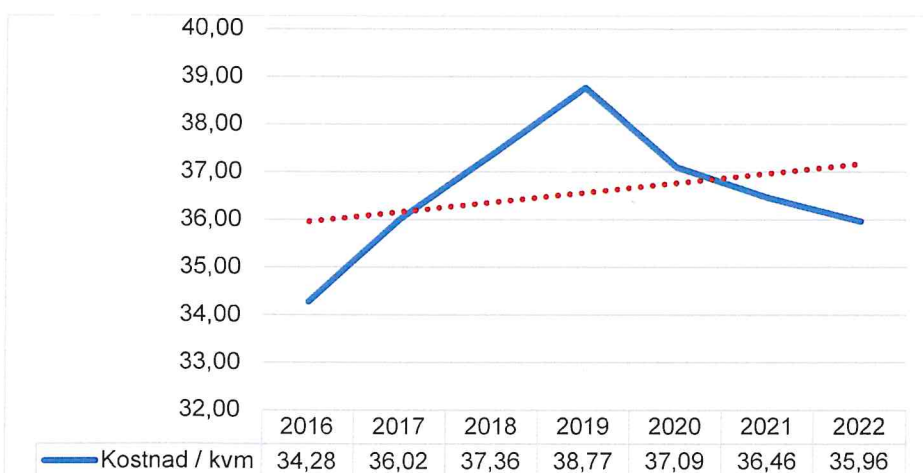


Minskningen i personalkostnad har uppnåtts främst genom återkommande justering av organisationen och arbetssätt och specifikt år 2022 kan noteras att flera medarbetare som är på väg i pension gått ner i arbetstid.

Material och tjänster i förhållande till förvaltd fastighetsyta

Kostnaden för material och tjänster inom landskapets fastigheter uppgick år 2022 till 6,22 miljoner euro (5,89). Sedan Fastighetsverkets bildande har nyckeltalet inflationsjusterat i medeltal ökat med 1,1 % per år, vilket visar att det fortsatt finns arbete att göra inom ramen för drift- och underhåll, el, värme, vatten och avlopp samt fastighetsskatt.

Noterbart är att fastighetsskatten i Mariehamns stad år 2022 ökade med ca 130 000 euro jämfört med tidigare år, en kostnadspost Fastighetsverket inte kan påverka.



Överföring av besittningsrätt och underhållsansvar för sjukhusets fastigheter från 1.1.2018 påverkar jämförelsen och uppföljningen av nyckeltalen.

2.4 Byggprojekt

Byggprojekt är jämte fastighetsskötsel kärnverksamhet inom Fastighetsverket. På basen av löpande besiktningar såväl som schematiskt beräknad livslängd så finns underhållsplaner för landskapets fastigheter. Vid sidan av planerat underhåll genomför Fastighetsverkets projektingenjörer beställningar av nybyggnation eller ombyggnader åt landskapets olika förvaltningar och myndigheter. Byggprojekt som överstiger 50 000 euro bokförs som investeringsprojekt och avskrivs på basen av beräknad ekonomisk livslängd.

År 2022 präglades av färdigställandet polishuset där Fastighetsverkets personal i form av projektingenjör Martin Karlsson förtjänstfullt i utmanande miljö fungerat som byggherrens representant och kontrollant och Bomarsunds besökscenter som ritats av arkitekt Daniel Andersson och effektivt under ett års byggnadstid projektlets av projektingenjör Elisabeth Rosenlöf.



Bild: Fastighetsverkets ordförande Agneta Erlandsson-Björklund invigningstalar vid avtäckningen av konstverket Kolsvart och Naturvit av Christoffer Relander.

Inom planerat underhåll var det största projektet grundrenoveringen av personalbostäderna och kontoret vid sjukhuset. ÅHS personal uppskattade för slutresultatet. Lägenheterna ritades om av arkitekt Daniel Andersson och projektet leddes av projektingenjör Stefan Sommarström.

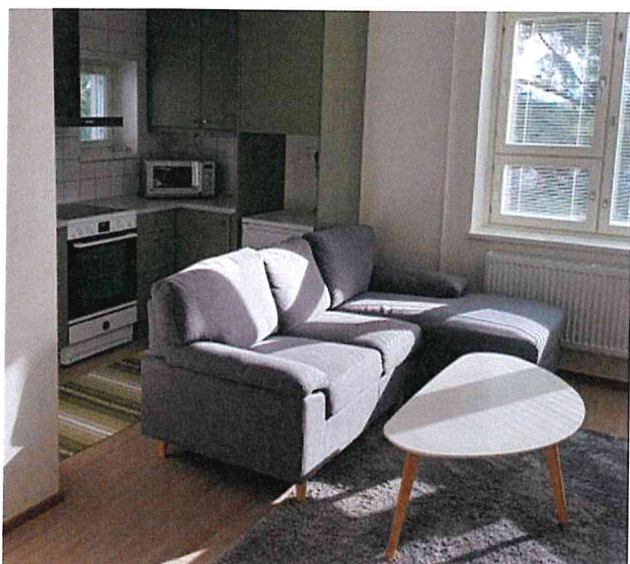


Bild: Nya lägenheter för korttidsuthyrning för sjukhuspersonal vid sjukhuset.

2.5 Personal

Antalet månadsanställda under år 2022 var i medeltal 50,5 (52,3). Forsättningsvis drivs en återhållsam linje vad avser anställning när någon slutar eller tillfälligt inte är i arbete. Under året har ett par medarbetare gått ner på deltid inför annalkande pensionering.

Fastighetsverket samlar personalen två gånger per år för en sammankomst med informationsutbyte, inspiration eller utbildning. År 2022 hölls även ett heldagsseminarium kring energibesparingar.



Bild: Stora delar av Fastighetsverkets personal samlad i Käringsund under "energidagen" den 11 november 2022. Dagen arrangerades av projektingenjörerna Elisabeth Rosenlöf och Martin Karlsson samt fastighetschef Jan Manselin.

I oktober genomfördes en trivselundersökning i samarbete med företaget KivaQ Ab. Svarsprocenten var 82 % och Fastighetsverkets KivaQ index blev 8,06 (år 2021 var den 7,91) på en skala 1 – 10. Det är över medeltalet i hela KivaQs databas och över jämförbara verksamheter. En stor majoritet av Fastighetsverkets personal (> 75 %) svarade att det är trevligt eller mycket trevligt att komma på jobb och att arbetet känns meningsfullt och att man trivs med sina närmaste arbetskamrater.

Som en del av effektivitetsrevisionen diskuterades Fastighetsverkets policyn och under året arbetade ledande personer inom Fastighetsverket fram en publikation som sedermera antogs av styrelsen. Dokumentet *Att jobba på Fastighetsverket* riktar sig till alla som arbetar på Fastighetsverket och behandlar våra värderingar, lagar vi följer, hållbarhetsfrågor där nya mål i linje med Bärkrafts hållbarhetsmål sätts, mänskliga rättigheter, god stämning på arbetsplatsen, upphandlingsdirektiv och undvikande av intressekonflikter och jäv, nolltolerans mot mutor och alkohol och droger. Även visseblåsardirektivet beaktas genom att slå fast att oegentligheter eller felaktiga beteenden ska rapporteras. Dokumentet *Att jobba på Fastighetsverket* innebär ytterligare ett steg i etableringen av Fastighetsverket som egen organisation.



Bild: Omslaget till broschyren *Att jobba på Fastighetsverket*.

2.6 Skogsvård

Under året har Fastighetsverket på basen av tidigare upphandling sålt virke till ett värde av 80 000 euro till Ålands skogsindustrier Ab. Därutöver har flispannorna vid Jomala gård och Ålands folkhögskola försetts med energived.

Under året har 26 hektar plantskogsvård utförts i landskapets skogar i form av plantering och plantröjning. Landskapets jaktmarker har liksom tidigare år varit utarrenderade till åländska jägare.

Under året har De Norske Veritas utfört en FSC-certifieringsgranskning av landskapets skogar och certifieringen kvarstår utan allvarliga anmärkningar. Dessutom ordnade Fastighetsverket i samarbete med Ålands Skogsvårdsförening utbildningar i FSC och PEFC-standarden för skogsfunktionärer och entreprenörer på Åland.

Den varma och torra sommaren har fortsättningsvis bidragit till skador av granbarkborren i landskapets skogar.

Under året har skogsfastigheten Björkskogen i Hammarland avyttrats.

2.7 Miljövård

Med miljöbyrån hålls styrgruppsmöten där skötselanslagets användning diskuteras. Även miljöbyrån valde år 2022 att med sina budgetmedel från Fastighetsverket köpa extra tjänster i form av bekämpning av den invasiva arten vresros.

En ny vandringsstig på Lassas-Långnäs etablerades under året.

2.8 Träbyggnadsprojekt

Fastighetsverket beviljades medel från miljöministeriet i Helsingfors för att driva projektet *Tillsammans för ett modernt träbyggande på Åland*. Projektet var ett accelerationsprogram för klimatsmart träbyggande i samhällets regi. Projektet drevs av Fastighetsverket som koordinerat projektåtgärder ämnade att kommunicera, dela kunskap, aktivera samhällets aktörer samt att samverka för bättre förutsättningar för innovation, utveckling, demonstration och implementation.

Den övergripliga målsättningen med projektet var att öka intresset för och kunskapen om trä som byggnadsmaterial och få fler offentliga aktörer och kommuner att bygga i trä. Projektet har drivit på att snabbare komma till en fas där man bygger mera effektivt, modernt, mångsidigt och hållbart i trä. Fokus har varit på nybyggen, men även användandet av trä i reparationer, renoveringar och tillbyggen. Flera av de åländska kommunerna intresserade sig och Saltviks kommun antog hösten 2022 en träbyggnadsstrategi.



Bild: Träff på Hammarudda såg inom ramen för Fastighetsverkets träbyggnadsprojekt. Från vänster i bild arkitekt Daniel Andersson, Christian Söderlund vid Rörtorps byggnadsvård, Johan Mörn Ålands Skogsvårdsförening, Tage Eriksson, Hammarudda såg och vice ordförande i Fastighetsverket styrelse, Anders Mattsson vid Ålands Skogsindustrier och Stefan Rumander, vd på Fastighetsverket.

2.9 Kulturvård

Fastighetsverket och kulturbyrån möts regelbundet inom ramen för en styrgrupp. Där diskuteras arbeten och prioriteringar inom ramen för skötselanslaget. Ordförande i gruppen är landskapsantikvarie Viveka Löndahl.

Nytt för år 2022 var att kulturbyrån med sina projektpengar direkt av Fastighetsverket beställde byggprojekt med förnyelse och uppgraderingar vid Kastelholms slott. Kulturbyrån hade budgeterade pengar och tillsammans ansåg vi att det är bättre att Fastighetsverket projektleder och hanterar byggnationerna och sedan tar in underleverantörer där det behövs än att kulturbyrån självständigt beställer byggprojekt på marknaden. Det enskilt största projektet var att kuretornet tillgängliggjordes för besökare genom att en trappa och tillika nödutgång byggdes.



Bild: Trappan till kuretornet installeras.

I januari 2022 vann beslut om Mariehamns stads k-märkning av navigationsskolan laga kraft, något kulturbyrån och Fastighetsverket gemensamt verkat för.

2.10 Bokföring och redovisning

Fastighetsverkets bokföring, redovisning och allmänna rapportering sköts på basen av avtal av finansavdelningen på Ålands landskapsregering.

2.11 Förvaltning av aktier i fastighets- och bostadsbolag

Fastighetsverket utövar styrelse- och ägaransvar för landskapets räkning i:

- FAB Dalnäs (40 %)
- FAB Söderkåkar (100 %)
- FAB Godby center (42,57 %)

Fastighetsverket tillhandahåller disponenttjänster i FAB Godby center och Sten-Göte Nyman fungerar som bolagets disponent.

Aktiebolagens aktier är inte överförda till Fastighetsverket och därmed är inte heller bolagens tillgångar och skulder konsoliderade i Fastighetsverkets bokslut.

2.12 Hållbar utveckling

En hållbar utveckling är en central del i Fastighetsverkets framdrift och ledstjärna finns inom nätverket Bärkraft.ax. Lagting och landskapsregering uttrycker i budgetskrivningarna för år 2022 ånyo att Fastighetsverket ska fasa ut oljeuppvärmning från landskapets fastigheter.

Det interna hållbarhetsarbetet kan delas in i miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet och nedanstående beskrivningar hämtar inspiration i GRI standarden för hållbarhetsredovisning (GRI = Global Reporting Index).

Uppföljning görs mot landskapets energi- och klimatstrategi och de konkreta målsättningarna till år 2030. Fastighetsverket använder Bärkrafts anvisningar för olika beräkningar av energi och miljöpåverkan. All redovisning av värmeenergi är normalårkorrigerad för att kompensera varierande utomhusklimat mellan olika år.

Miljömässig hållbarhet:

Energibesparing och andel förnyelsebar energi

Energibesparing i fastigheter är ett ständigt pågående arbete men fokus på området intensifierades under året som en följd av kraftiga prisstegringar i Europa i spåren av Rysslands krig mot Ukraina. Fastighetsverket samlade all personal till en energidag med workshopar och diskussioner kring energibesparande aktiviteter. Exempel på aktiviteter som Fastighetsverkets personal gjort på ett stort antal fastigheter runt om i landskapet under år 2022:

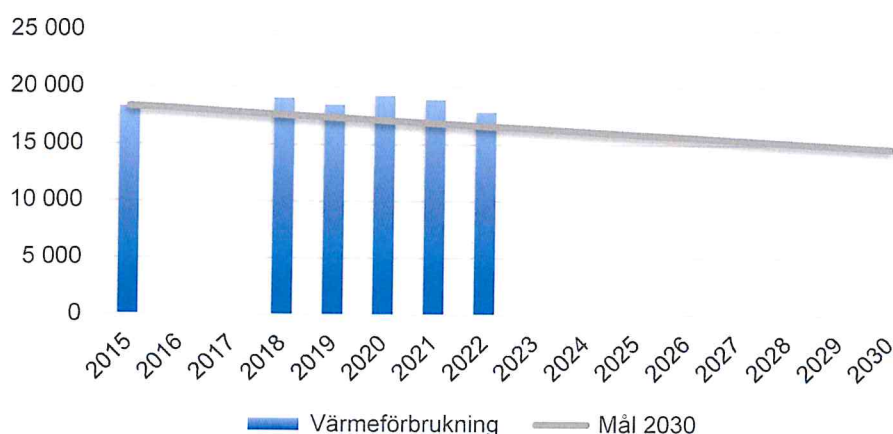
- Sänkt inomhustemperatur i de flesta fastigheter
- Minskat drifttider på ventilation
- Minskat flöden i ventilation

- Fasat ut direktverkande el
- Ersatt tillfälliga kylaggregat med mer permanenta energieffektivare lösningar
- Driftsatt tre solcellsanläggningar (sjukhusets personalbostadshus, Bomarsunds besökscenter samt yrkesskolan vid Neptunigatan)
- Projekterat och upphandlat flera mindre och större solcellsanläggningar som kommer att driftsättas under år 2023.
- Fasat ut oljeuppvärmning vid Ribackas kontor och lager samt Kastelholms slott och Jan Karlsgårdens värdshus med omnejd.

Speciellt aktivt har energikartläggningarna varit vid sjukhuset där samtliga 128 ventilationsanläggningar kartlagts och optimerats.

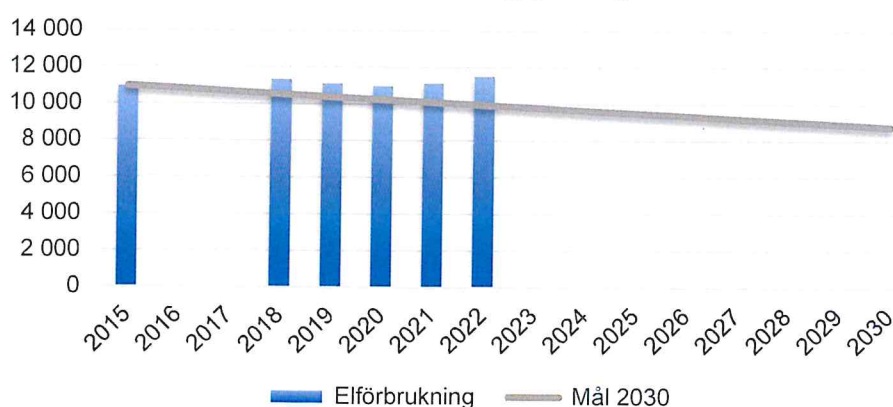
Arbetet har gett resultat och värmeförbrukningen i landskapets fastigheter minskade med 5,8 % år 2022 jämfört med 2021.

Värmeförbrukning [MWh]



Fastighetsverket har även som målsättning att minska elförbrukningen i landskapets fastigheter. Under 2022 tillkom polishus och Bomarsunds besökscenter samtidigt som utfasad oljeuppvärmning ersatts med elförbrukande anläggningar. Elförbrukningen ökade totalt med 3,3 % till 11 500 MWh. En utmaning är att i många fastigheter kan man i dagsläget inte separera verksamhetens elförbrukning från den förbrukning som tillkommer fastigheten. Internhyresgäster betalar inte själva sin el idag utan det är en del av internhyran.

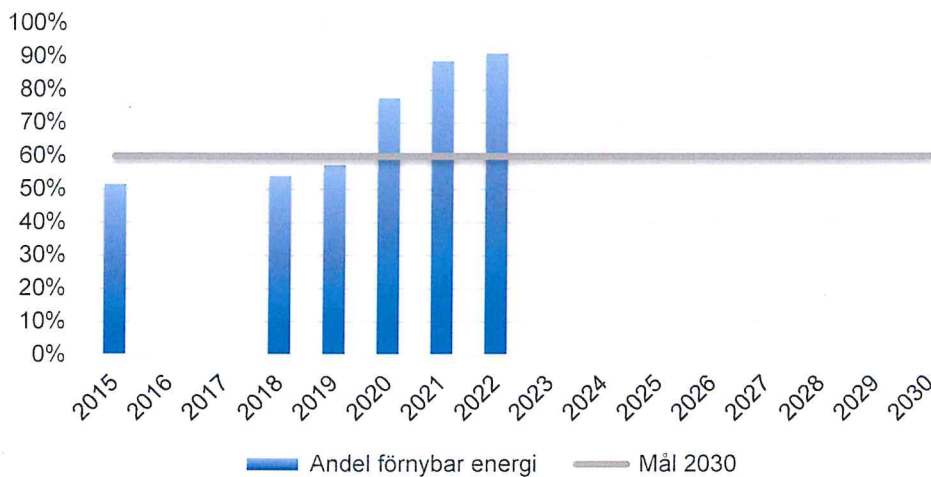
Elförbrukning [MWh]



Förnyelsebar grön el köptes från Mariehamns energi, Ålands elandelslag samt Allwinds. Därutöver producerar egna solceller el varför 100 % av landskapets fastigheter använder grön förnyelsebar el.

Totalt sett när oljeuppvärmning minskat, grön el används och även den inköpta fjärrvärmens från Mariehamns energi blivit renare under senare år så stiger andelen förnyelsebar energi som används inom Fastighetsverket till 91 %. Klart över målsättningen om 60 % som ska nås år 2030 enligt energi- och klimatstrategin.

Andel förnyelsebar energi



Utfasning av uppvärmning med olja

Prioriterat enligt väsentlighetsprincipen i hållbarhetsarbetet är för Fastighetsverket att fasa ut oljeeldning som värmekälla. Det är det klart viktigaste området Fastighetsverket själv kan påverka för att minska Fastighetsverkets totala CO₂ påverkan.

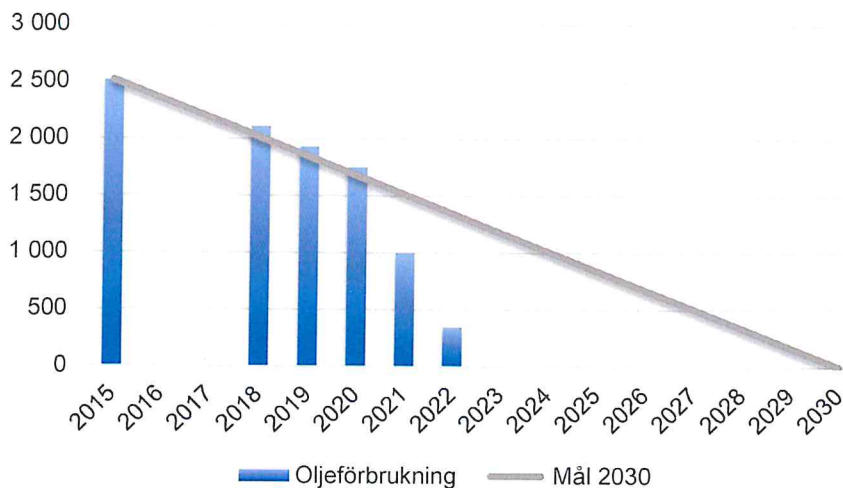
År 2022 driftsattes bergvärmeanläggningar för uppvärmning vid Kastelholms slott samt Jan Karlsgårdens Wärdshus. Inköp av olja minskade med 65 % år 2022 jämfört med år 2021. År 2022 var också det första hela året med flisvärmeanläggningen vid folkhögskolan i Finström i bruk.



Bild: Fastighetsskötare Glenn Nedergård vid de två flispannorna vid Folkhögskolan.

Bilden nedan visar energimängden från oljeuppvärmning (mätt i MWh) och målsättningen enligt energi och klimatstrategin att helt fasa ut olja som uppvärmningsmetod före år 2030.

Energianvändning, olja [MWh]



Fastighetsverkets CO₂ avtryck

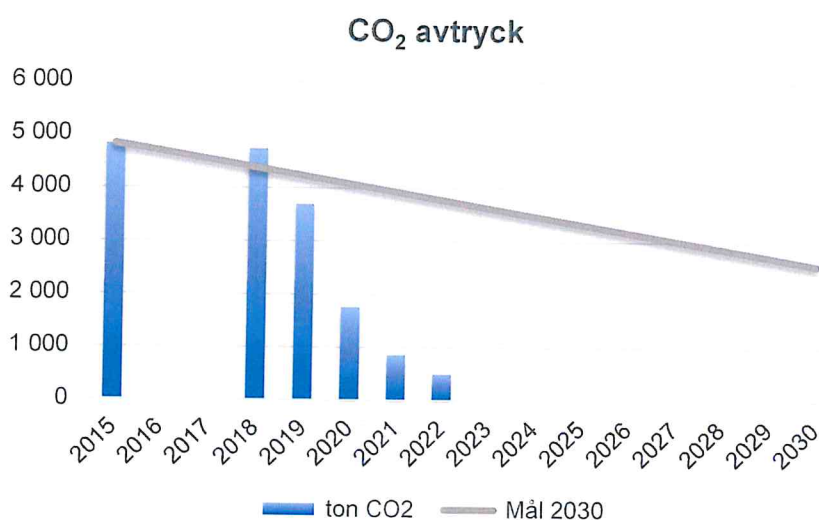
Sammanfattningen av Fastighetsverkets ansträngningar inom ekologisk hållbarhet är CO₂ avtrycket.

Målsättningen och resonemang kring mätning finns att läsa i Energi- och klimatstrategin och beräknas från 2005 års åländska nivåer. Fastighetsverket har tolkat målsättningen och från startåret

2015 till 2030 ska avtrycket minska med ca 47 %. Nivån 2015 var ca 4800 ton CO₂ och ska till 2030 ner till ca 2500 ton per år.

Främst på grund av kraftigt minskad oljeuppvärmning så minskar Fastighetsverkets avtryck från 2021 till 2022 markant. Sedan grundmätningen år 2015 har Fastighetsverket minskat sitt avtryck med 91 %.

Fastighetsverket CO₂ avtryck:



Social hållbarhet:

Den sociala hållbarhetsdimensionen handlar till stor del om välbefinnande, rättvisa, makt, rättigheter och individens behov, både på en arbetsplats och i samhället i stort.

Fastighetsverket ser till individens väl likväl som till organisationens som helhet och vid flera tillfällen år 2022 har Fastighetsverket som arbetsgivare sett positivt på medarbetares möjlighet att gå ner i arbetstid när pensionsåldern närmar sig. År 2022 lanserade Fastighetsverket dokumentet *Att jobba på Fastighetsverket* där frågor om personalens välbefinnande lyfts fram.

Ut mot kunder och på landskapets fastigheter är tillgänglighet ett fokusområde och det kan handla om bättre förutsättningar för rullstolsburna eller synskadade. Vid renoveringar och ombyggnader finns alltid tillgänglighet med som ett fokusområde och Bomarsunds besökscenter och dess omgivning planerades med tillgänglighet som en av grundpelarna liksom polishusets offentliga och interna ytor.

Ekonomisk hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet kretsar kring de långsiktiga ekonomiska aspekterna och drivkrafterna.

Fastighetsverket tänker alltmer i termer av livscykelkostnad vid beslut om inköp eller i samband med byggnadsprojekt. Många av Fastighetsverkets förvaltade byggnader har funnits länge och ska finnas kvar under mycket lång tid. I det sammanhangen är det rätt och riktigt att inte bara beakta inköpskostnaden för något, utan hela livscykeln med inköp, underhåll, reparation och rivning. Ofta sammanfaller här ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Som samhällsfinansierad verksamhet är frågor om anti-korruption ständigt närvarande och Fastighetsverket upprätthåller ett dokument med medarbetarnas frivilligt inlämnade information över kopplingar till olika företag eller organisationer. Syftet är att undvika närståendetransaktioner inom verksamheten.

2.13 Lagstiftning rörande Fastighetsverket

Fastighetsverket regleras i Landskapslagen om Landskapets fastighetsverk (110:2015). I såväl lag som förarbeten framkommer att styrelsens likväl som VD:s arbete i tillämpliga delar ska följa Aktiebolagslagens bestämmelser. Gällande redovisning och bokslut är det Bokföringslagens bestämmelser som ska tillämpas.

I Landskapslagen om landskapets finansförvaltning (2012/69) klargörs att Fastighetsverket är en del av landskapet, men står utanför budgetekonomin och landskapsförvaltningen.

För försäljningar och upptagande av lån ska Fastighetsverket följa Lagtingsordning (2011/97). Fastighetsverket tillämpar landskapets Offentlighetslag (2021/79).

2.14 Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsperiodens utgång.

2.15 Framtida utveckling av verksamheten

Fastighetsverket är medveten om att flera förvaltningskunder ser behov av förändringar och förnyelse eller allmänt har önskemål om förbättringar i de fastigheter de verkar i.

Den enskilt största framtida utmaningen är utformningen av sjukhusområdet. Flera av fastigheterna har nått slutskedet av livscykeln samtidigt som ÅHS och landskapet arbetar med upplägget för sjukvård inom och utanför Åland samt sinsemellan mellan landskapet, kommuner och kommunalförbund.

2.16 Risker och tvister

När det gäller risker framåt så baseras Fastighetsverkets intäkter till stor del på långsiktiga hyresavtal med dussintalet internhyreskunder i stabila verksamheter. Därmed är riskerna på intäktssidan relativt låga. På kostnadssidan påverkade Rysslands invasion av Ukraina energipriserna och trots att risken finns att kriget blir långvarigt bedöms riskerna som låga, speciellt som Fastighetsverket inte har räntebärande lån.

Byggnader över visst värde är försäkrade även om med relativt hög självrisk anses riskerna därmed synliggjorda och hanterade.

Klagan mot ett antal styrelsebeslut under åren 2017 och 2018 avgjordes i november. Under Fastighetsverkets inledande tid fanns en osäkerhet rent generellt hur *Landskapslagen om landskapets fastighetsverk* skulle tolkas i förhållande till annan lagstiftning. Det fanns också en debatt om vad som faktiskt var lagstiftarens vilja med Fastighetsverket och hur man skulle se på det

nya affärsverket. I Ålands förvaltningsdomstols dom från november 2022 slås fast att den åländska lagstiftningen kring offentlighet gäller. Följaktligen är delar av det materialet som sekretessbelades 2017 och 2018 offentligt medan domstolen också konstaterade att vissa typer av ärenden, till exempel om ärendet innehåller information om enskild affärsidkare, fortsättningsvis ska hållas sekretessbelagt. Fastighetsverket valde att inte överklaga de delar som förvaltningsdomstolen dömde mot tidigare bedömning av rättsläget.

Samtliga polisanmälningar som riktats mot VD och projektingenjören lades ner under året då anklagelserna ansågs grundlösa.

2.17 Disposition av vinstmedel

Utdelningsbara vinstmedel är den summa från tidigare år som Fastighetsverket kan överföra till landskapsregeringen. Styrelsen föreslår inför landskapsregeringen att de utdelningsbara vinstmedlen disponeras på följande sätt:

1. Fastställes förskottsöverföring till landskapet om 6 000 000 euro, som redan tidigare beslutats om som utdelning.
2. I det fria egna kapitalet kvarlämnas 673 394,49 euro.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen inte äventyrar Fastighetsverkets soliditet eller likviditet. Vinstutdelningen hindrar inte heller Fastighetsverket från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar. Styrelsen anser att de utdelningsbara medlen om 673 394,49 euro bör kvarlämnas i Fastighetsverket för att långsiktigt stärka Fastighetsverkets balans och möjliggöra extra underhålls- och renoveringsåtgärder på fastigheter som tidigare möjligtvis försumrats samt öka säkerheten i verksamheten inför en framtida fastslagning av internhyror.

3. Bokslut

3.1 RESULTATRÄKNING

	Not	1.1-31.12.2022	1.1-31.12.2021
OMSÄTTNING	1	25 081 719,88	24 209 312,62
Övriga rörelseintäkter	2	26 086,37	0,00
Material och tjänster	3		
Material, förnödenheter och varor			
Inköp under räkenskapsperioden		-463 161,76	-543 112,64
Köpta tjänster		-5 867 433,08	-5 394 391,27
		<u>-6 330 594,84</u>	<u>-5 937 503,91</u>
Personalkostnader	4		
Löner och arvoden		-2 192 816,36	-2 224 232,94
Lönebikostnader			
Pensionskostnader		-378 594,88	-391 533,58
Övriga lönebikostnader		-69 752,44	-47 599,13
		<u>-2 641 163,68</u>	<u>-2 663 365,65</u>
Avskrivningar och nedskrivningar			
Avskrivningar enligt plan		-9 169 094,45	-9 200 001,75
Nedskrivningar	5	0,00	-211 047,37
		<u>-9 169 094,45</u>	<u>-9 411 049,12</u>
Övriga rörelsekostnader	6,7	-1 160 470,79	-1 282 594,89
RÖRELSEVINST		5 806 482,49	4 914 799,05
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och fin. intäkter		40 449,29	740,21
Räntekostnader och övriga fin. kostnader		-12 158,81	-1 108,73
		<u>28 290,48</u>	<u>-368,52</u>
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		5 834 772,97	4 914 430,53
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST		5 834 772,97	4 914 430,53

3.2 BALANSRÄKNING

	Not	31-12-2022	31-12-2021
AKTIVA			
BESTÅENDE AKTIVA			
Immateriella tillgångar			
Övriga utgifter med lång verkningstid	8	0,00	9 434,58
Materiella tillgångar			
Särskild egendom			
Markområden		2 731 932,19	2 314 157,82
Byggnader		2 535 540,35	2 123 303,22
		<u>5 267 472,54</u>	<u>4 437 461,04</u>
Övriga materiella tillgångar			
Markområden		3 305 862,71	3 343 403,71
Byggnader		170 145 727,20	158 040 344,51
Planteringar		168 895,90	188 748,82
Konstruktioner		298 498,37	311 302,73
Maskiner och inventarier		675 888,92	445 118,78
Pågående nyanläggningar		1 380 399,04	15 245 365,98
Materiella tillgångar totalt		181 242 744,68	182 011 745,57
Summa bestående aktiva		181 242 744,68	182 021 180,15
RÖRLIGA AKTIVA			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	646 293,20	325 629,81
Övriga kortfristiga fordringar		178 164,37	210 381,46
Resultatregleringar	11	272 071,87	69 735,35
Lånefordran		0,00	10 500 000,00
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 096 529,44</u>	<u>11 105 746,62</u>
Kassa och bank		18 161 158,33	7 772 935,35
Summa rörliga aktiva		19 257 687,77	18 878 681,97
SUMMA AKTIVA		200 500 432,45	200 899 862,11

	Not	31-12-2022	31-12-2021
PASSIVA			
EGET KAPITAL			
	12		
Grundkapital		193 893 205,66	193 893 205,66
Övrigt kapital		3 927 346,74	3 507 346,74
Balanserade vinstmedel		838 621,52	1 194 190,99
Förskottsöverföring till landskapets budget		-6 000 000,00	-5 270 000,00
Räkenskapsperiodens vinst		5 834 772,97	4 914 430,53
Summa eget kapital		198 493 946,89	198 239 173,92
FRÄMMANDE KAPITAL			
Kortfristigt främmande kapital			
Leverantörsskulder		1 302 922,84	1 911 794,74
Övriga skulder		49 838,22	53 768,36
Resultatregleringar	13	653 724,50	695 125,09
Summa kortfristigt främmande kapital		2 006 485,56	2 660 688,19
SUMMA PASSIVA		200 500 432,45	200 899 862,11

3.3 REDOVISNINGSPRINCIPER

3.3.1 Redovisningsprinciper

Bokslutet är upprättat enligt prestationsprincipen. Bokslutet är sammanställt i enlighet med gällande lagar och förordningar beträffande upprättande av bokslut i Finland.

3.3.2 Allmän information

Landskapets fastighetsverk ('Fastighetsverket') är ett affärsverk underställt Ålands landskapsregering. Fastighetsverket tillhandahåller tjänster för landskapsregeringens allmänna förvaltning, fristående enheter som finns i anslutning till den och myndigheter som är underställda landskapsregeringen (landskapsförvaltningen) samt för lagtingets förvaltning och myndigheter som är underställda lagtinget.

Landskapets fastighetsverk bedriver uthyrningsverksamhet av lokaler och fastigheter för landskapsregeringens- och dess underliggande myndigheters behov, samt sköter den fastighetsförmögenhet som är i Fastighetsverkets besittning.

Uthyrning av fastigheter sker till väsentlig del till landskapsregeringen och dess underliggande myndigheter, dessa presenteras under interna hyresintäkter i resultaträkningen.

Förutom uthyrning av fastigheter till landskapsregeringen och dess underliggande myndigheter hyrs fastigheter, när sådana finns tillgängliga, även ut till externa parter såsom företag, föreningar och privatpersoner. Dessa intäkter presenteras som externa hyresintäkter och innehåller förutom hyror, även jordbruks- och jaktarrenden. Alla intäkter intäktsförs på prestationsbasis dvs. hyresintäkterna för månaden intäktsförs i den relevanta månaden.

Förutom förvaltningen av uthyrning skall Fastighetsverket även svara för förvaltning och underhåll av kulturarv, naturreservat och dylik särskild egendom. För underhåll av dessa fastigheter erhåller Fastighetsverket ett skötselanslag av Ålands landskapsregering som fastställs årligen. Dessa presenteras som interna skötselanslag i resultaträkningen. Övriga intäkter av fastighet representerar främst vidarefakturerade kostnader för el, värme och vatten samt försäljning av virke.

Övriga rörelseintäkter är försäljningsvinst som uppstått vid försäljning av bestående aktiva

3.3.3 Värdering av bestående aktiva

Ålands landskapsregering har den 29.12.2015, med stöd av 20 § LL (2015:110) om landskapets fastighetsverk, överfört fast egendom till Fastighetsverket (Finansavdelningens allmänna byrå, beslut 29.12.2015/Nr 68 Enskild).

Ingående anskaffningsutgiften för bestående aktiva 1.1.2016 har vid överföringen av fastigheternas besittningsrätt från Ålands landskapsregering till Landskapets fastighetsverk värderats i enlighet med Landskapslagen om landskapets fastighetsverk. Fastigheter som överförts efter den 1.1.2016

har överförts i enlighet med Landskapslagen om landskapets fastighetsverk det vill säga till bokföringsvärde och de övriga fastigheterna har överförts till gängse värde.

Anläggningstillgångarna delas upp i:

Materiella tillgångar – särskild egendom

Materiella tillgångar – övriga

Immateriella tillgångar – övriga utgifter med lång verkningstid

Särskild egendom, egendom definierad enligt 14 § landskapslagen (2015:110) om landskapets fastighetsverk. Med särskild egendom avses sådan egendom som inte värderas till sitt verkliga värde. I landskapets anläggningsregister ingick denna typ av egendom under begreppet *landskapsegendom*. Definitionen på landskapsegendom följer finska statens, där motsvarande egendom kallas för nationalförmögenhet. Det har inte gjorts någon värdering av den särskilda egendomen och denna avskrivs inte. Senare renovering eller investering i dessa fastigheter inom särskild egendom behandlas som en normal anskaffning av anläggningstillgångar och avskrivs enligt nedan.

Immateriella tillgångar – övriga utgifter med lång verkningstid består av grundförbättring av hyresfastighet.

Avskrivningstiderna

De materiella tillgångarna upptas till det verkliga värdet eller bokföringsvärdet vid överföringstidpunkt från Ålands Landskapsregering. Vid köp av tillgångar upptas dessa till anskaffningsutgiften. Alla andra tillgångar förutom värdet för särskild egendom avskrivs enligt nedanstående avskrivningstider. Individuell avskrivningstid finns etablerad för varje enskild tillgång enligt dess förväntade livslängd.

De immateriella tillgångarna, övriga utgifter med lång verkningstid, upptas till anskaffningsutgiften.

Tillgångsgrupp	Avskrivningstid
Byggnader	10 – 40 år
Konstruktioner, fasta	20 – 40 år
Byggnadens tekniska anordningar	10 – 20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Särskild egendom, nyinvestering/renovering, byggnader	20 – 40 år

Avskrivningstid väljs efter bedömning av byggnadens förväntade livslängd. Styrelsen för Fastighetsverket har år 2021 beslutat att införa möjligheten att inom ett byggprojekt göra komponentredovisning, vilket innebär att olika komponenter kan ha olika avskrivningstid. Möjligheten har per 31.12.2022 ännu inte använts.

Gränsen för när en anskaffning ska aktiveras som en anläggningstillgång är 50 000 euro.

3.3.4 Kassa och bank

Likvida medel under kassa och bank består av banktillgodohavanden samt depositioner som helt eller delvis kan lyftas på kort varsel.

3.4 NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	31.12.2022	31.12.2021
Not 1. Omsättning		
Intäkter av fastigheter		
Interna hyresintäkter	22 483 995,18	21 694 614,24
Interna skötselanslag	856 876,44	856 876,44
Externa hyresintäkter	905 498,00	859 999,45
Övriga intäkter av fastighet	835 350,26	797 822,49
Omsättning totalt	25 081 719,88	24 209 312,62
Not 2. Övriga rörelseintäkter		
Försäljningsvinst fast egendom	26 086,37	0,00
	26 086,37	0,00
Not 3. Material och tjänster		
Inköp under räkenskapsperioden		
Material	463 161,76	543 112,64
Köpta tjänster		
Drift och underhåll	1 960 572,51	2 220 886,50
Ei	2 224 640,17	1 444 214,08
Värme	971 813,37	1 171 410,33
Fastighetsskatt	310 893,43	187 746,88
Avfallshantering	178 635,34	162 338,91
Vatten och avloppsvatten	220 878,26	207 794,57
Material och tjänster totalt	6 330 594,84	5 937 503,91
Not 4. Antal anställda i medeltal		
Genomsnittligt antal heltidsanställda	50,5	52,3
Fastighetsverket har månadsanställda och timanställda. Antalet anställda konverteras till heltidsanställda manuellt på basis av arbetstiden under räkenskapsperioden. Timanställda vars arbetstid under räkenskapsperioden understiger 5% av en heltidstjänst är inte beaktade i medeltalet.		
Utbetalda löner och arvoden till VD och styrelsemedlemmar	124 952,00	123 869,88
Not 5. Nedskrivningar		
Utrangering av fastighet	0,00	211 047,37

	31.12.2022	31.12.2021
Not 6. Övriga rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Övriga skötselkostnader	475 116,95	443 540,58
Administrationskostnader	121 951,54	126 715,20
Hyror och arrenden	317 554,85	519 496,79
Övriga personalkostnader	143 651,60	116 174,24
Köpta experttjänster	60 102,88	36 409,86
Skadeförsäkringar	42 092,97	40 258,22
Övriga rörelsekostnader totalt	1 160 470,79	1 282 594,89
Not 7. Revisorsarvoden		
PricewaterhouseCoopers Oy		
Revisionsarvode	11 860,00	10 700,00
Övriga tjänster	2 625,00	1 742,50
Revisionsarvoden totalt	14 485,00	12 442,50

3.5 NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 8. Immateriella tillgångar	2022	2021
Övriga utgifter med lång verkningstid		
Anskaffningsvärde 1.1	709 615,81	709 615,81
Utrangering	-709 615,81	0,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	0,00	709 615,81
Ack. planavskrivningar 1.1	-700 181,23	-345 373,33
Årets planavskrivningar	-9 434,58	-354 807,90
Planavskrivning som gäller minskning under året	709 615,81	0,00
Ack. planavskrivningar 31.12	0,00	-700 181,23
Bokfört värde 31.12 övriga utgifter med lång verkningstid	0,00	9 434,58
Bokfört värde immateriella tillgångar totalt 31.12	0,00	9 434,58
Not 9. Materiella tillgångar		
Särskild egendom, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	2 314 157,82	2 254 156,82
Ökning under året	420 000,00	60 001,00
Minskning under året	-2 225,63	0,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	2 731 932,19	2 314 157,82
Särskild egendom, byggnader		
Anskaffningsvärde 1.1	2 349 557,65	2 238 974,54
Ökning under året	471 848,42	110 583,11
Ack. anskaffningsvärden 31.12	2 821 406,07	2 349 557,65
Ack. planavskrivningar 1.1	-226 254,43	-172 105,64
Årets planavskrivningar	-59 611,29	-54 148,79
Ack. planavskrivningar 31.12	-285 865,72	-226 254,43
Bokfört värde 31.12 särskild egendom, byggnader	2 535 540,35	2 123 303,22
Bokfört värde 31.12 särskild egendom	5 267 472,54	4 437 461,04
Materiella tillgångar, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	3 343 403,71	3 343 403,71
Minskningar under året	-37 541,00	0,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	3 305 862,71	0,00
Materiella tillgångar, byggnader		
Anskaffningsvärde 1.1	202 807 828,99	199 376 537,18
Ökning under året	21 242 471,56	3 768 967,81
Minskningar under året	-245 516,00	-337 676,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	223 804 784,55	202 807 828,99

Ack. planavskrivningar 1.1	-44 767 484,49	-36 191 283,75
Planavskrivningar som gäller minskningar under året	81 838,80	0,00
Årets planavskrivningar	-8 973 411,66	-8 702 829,37
Ack. planavskrivningar 31.12	-53 659 057,35	-44 767 484,49
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar byggnader	170 145 727,20	158 040 344,51
Materiella tillgångar, planteringar		
Anskaffningsvärde 1.1	198 528,39	0,00
Ökning under året	0,00	198 528,39
Ack. anskaffningsvärden 31.12	198 528,39	198 528,39
Ack. planavskrivningar 1.1	-9 779,57	0,00
Årets planavskrivningar	-19 852,92	-9 779,57
Ack. planavskrivningar 31.12	-29 632,49	-9 779,57
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar planteringar	168 895,90	188 748,82
Materiella tillgångar, konstruktioner		
Anskaffningsvärde 1.1	331 111,09	159 687,79
Ökning under året	0,00	171 423,30
Ack. anskaffningsvärden 31.12	331 111,09	331 111,09
Ack. planavskrivningar 1.1	-19 808,36	-10 337,26
Årets planavskrivningar	-12 804,36	-9 471,10
Ack. planavskrivningar 31.12	-32 612,72	-19 808,36
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar, konstruktioner	298 498,37	311 302,73
Anskaffningsvärde 1.1	622 656,63	622 656,63
Ökning under året	324 749,78	0,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	947 406,41	622 656,63
Ack. planavskrivningar 1.1	-177 537,85	-108 572,83
Årets planavskrivningar	-93 979,64	-68 965,02
Ack. planavskrivningar 31.12	-271 517,49	-177 537,85
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar, maskiner och inventarier	675 888,92	445 118,78
Pågående projekt		
Anskaffningsvärde 1.1	15 245 365,98	8 533 544,65
Ökning under året	8 149 914,39	11 034 469,63
Överföring till tillgångskonton vid aktivering eller kostnadsföring	-22 014 881,33	-4 322 647,30
Ack. anskaffningsvärden 31.12	1 380 399,04	15 245 365,98
Bokfört värde materiella tillgångar totalt 31.12	181 244 970,31	182 011 745,57

Not 10. Kundfordringar

Kundfordringar hyror, externa kunder	186 783,68	74 405,38
Kundfordringar övriga, LR/underlydande myndigheter	187 069,14	108 866,90
Kundfordringar övriga, externa kunder	334 924,26	204 841,41
Osäkra kundfordringar	-62 483,88	-62 483,88
Summa kortfristiga fordringar	646 293,20	325 629,81

Not 11. Resultatregleringar

Övriga resultatregleringar	272 071,87	69 735,35
	272 071,87	69 735,35

Not 12. Eget kapital

Grundkapital 1.1	193 893 205,66	193 893 205,66
Förändringar under året	0,00	0,00
Grundkapital 31.12	193 893 205,66	193 893 205,66
Övrigt eget kapital 1.1	3 507 346,74	3 447 345,74
Förändringar under året*	420 000,00	60 001,00
Övrigt eget kapital 31.12	3 927 346,74	3 507 346,74
Balanserade vinstmedel 1.1	6 108 621,52	6 394 190,99
Förskottsöverföring till landskapets budget föregående räkenskapsperiod	-5 270 000,00	-5 200 000,00
Balanserade vinstmedel enligt fastställt bokslut	838 621,52	1 194 190,99
Balanserade vinstmedel 31.12	838 621,52	1 194 190,99
Förskottsöverföring till landskapets budget under räkenskapsperioden	-6 000 000,00	-5 270 000,00
Räkenskapsperiodens resultat	5 834 772,97	4 914 430,53
Sa Eget kapital	198 493 946,89	198 239 173,92

*Övrigt eget kapital har under räkenskapsåret ökat genom överföring av tre naturskyddsområden:

Ålands landskapsregerings beslut ÅLR 2022/7127, 2022/7128 och 2022/9271.

Not 12.1 Utdelningsbara medel

Balanserade vinstmedel 31.12	838 621,52	1 194 190,99
Räkenskapsperiodens resultat	5 834 772,97	4 914 430,53
Förskottsöverföring till landskapets budget	-6 000 000,00	-5 270 000,00
Överförs till balanserade vinstmedel	673 394,49	838 621,52

Not 13. Resultatregleringar

Lönebikostnader	61 438,06	48 556,85
Periodiserade semesterlöner	515 237,16	510 939,98
Övriga resultatregleringar	77 049,28	135 628,26
	653 724,50	695 125,09

Not 14. Hyresansvar

Fastighetsverket hyr kontor i Sittkoffs med sex månaders uppsägningstid.

Not 15. Transaktioner med närstående part

Till Landskapets fastighetsverks närståendekrets räknas landskapet som ägare och Fastighetsverkets styrelsemedlemmar, verkställande direktör samt familjemedlemmar till nämnda personer. Till närståendekretsen hör även sammanslutningar var nämnda personer innehar bestämmanderätt eller betydande inflytande.

Inga väsentliga inköp har gjorts av närståendekretsen under räkenskapsperioden. Av Fastighetsverkets omsättning konstateras 23,3 (22,5) miljoner euro vara närstående intäkter från landskapet.

3.6 Underskrifter

Mariehamn den 14 mars 2023



Agneta Erlandsson-Björklund, ordförande



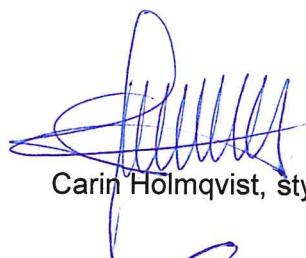
Tage Eriksson, vice ordförande



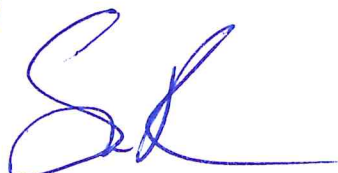
Asa Mattsson, styrelseledamot



Bo Timonen, styrelseledamot



Carin Hölmqvist, styrelseledamot



Stefan Rumander, vd

3.7 Revisionsanteckning

Över utförd revision har idag avgetts berättelse.

Mariehamn den 14 mars 2023



Fanny Johansson

CGR



Lauri Kallaskari

CGR



Revisionsberättelse

Till Ålands landskapsregering

Revision av bokslutet

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av verkets ekonomiska ställning samt av resultatet av dess verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Revisionens omfattning

Vi har utfört en revision av bokslutet för Landskapets fastighetsverk (FO-nummer 2734625-5) för räkenskapsperioden 01.01.–31.12.2022. Bokslutet omfattar balansräkning, resultaträkning och noter till bokslutet.

Grund för uttalandet

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionssed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Oberoende

Vi är oberoende i förhållande till verket enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande stadganden gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av verkets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om man avser att likvidera verket, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av dessa.

Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionssed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt



skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av verkets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om verkets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett verk inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för verkets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen omfattar verksamhetsberättelsen och informationen i VD:s översikt men inkluderar inte bokslutet eller vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Vår skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. För verksamhetsberättelsens del är det ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.



Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med bestämmelserna om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgående från vårt arbete på den övriga informationen, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i verksamhetsberättelsen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Mariehamn 14.3.2023


Fanny Johansson
CGR


Lauri Kallaskari
CGR