

Årsberättelse 2023

Landskapets fastighetsverk



Bild: Fastighetsverkets medarbetare Aivars Petrovs på Jan Karlsgården våren 2023. Foto Gunilla Jansson

Innehåll	Sida
1. VD:s översikt	3
2. Styrelsens verksamhetsberättelse	4
2.1 Landskapets fastighetsverks uppdrag	4
2.2 Allmän verksamhetsmässig och ekonomisk översikt	4
2.3 Nyckeltal och effektivitetsuppföljning	5
2.4 Byggprojekt	7
2.5 Personal	8
2.6 Skogsvård	9
2.7 Miljövård	9
2.8 Kulturvård	10
2.9 Bokföring och redovisning	11
2.10 Förvaltning av aktier i fastighets- och bostadsbolag	11
2.11 Hållbar utveckling	11
2.12 Lagstiftning rörande Fastighetsverket	13
2.13 Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång	14
2.14 Framtida utveckling av verksamheten	14
2.15 Risker och tvister	15
2.16 Disposition av vinstmedel	15
3. Bokslut	16
3.1 Resultaträkning	16
3.2 Balansräkning	17
3.3 Redovisningsprinciper	19
3.4 Noter resultaträkning	21
3.5 Noter balansräkning	23
3.6 Underskrifter	27

1. VD:s översikt

Resultatet 2023 uppgick till 6,4 miljoner euro jämfört med 5,8 miljoner euro, en förbättring med 9 %. Energipriserna föll under året tillbaka, om än inte till nivåer före Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina, och det innebar att Fastighetsverkets resultat jämfört med 2022 men framför allt mot beräknat förbättrades.

Alltsedan Fastighetsverket bildades har det funnits en vetskap om att frekventa pensionsavgångar är att vänta. År 2023 blev ett år då flera trotjänare slutade eller aviserade sin pensionsavgång, även flera personer i ledande ställning och specialister. På basen av kommentarer i samband med genomgång av personalundersökningen och interna diskussioner om organisationsform så beslutades om en ny organisationsmodell. Syftet var att förtydliga ansvar och förkorta kommunikations- och beslutsvägar. Den 1 april 2023 infördes en ny organisationsmodell som testats under ett år och utvärderats. Fyra tydliga fastighetsområden med definierade fastigheter bildades med en enhetschef och tillika ingenjör som ledare. I den nya modellen frångicks tanken att projektingenjörer bara genomför byggprojekt, numera ansvarar de för ett fastighetsområde både avseende drift och byggprojekt.

Inga större nybyggnadsprojekt färdigställdes och levererades år 2023 förutom isoleringsrum vid sjukhuset. Istället var fokus på det som är Fastighetsverkets huvuduppgift, planerade underhåll av landskapets fastigheter. Det överlägset största projektet som pågick under året var uppgradering av reservkraft och elteknisk infrastruktur vid sjukhuset. Projektet som varit intensivt under året startades 2022 och slutförs precis i början av 2024 kommer väsentligt att förbättra driftsäkerheten vid sjukhuset i samband med störningar på Åland eller vid tillförsel av el från Sverige eller Finland. En annan viktig sak för framtiden var den externa besiktningsrapport som beställdes och som påvisar stora utmaningar med stommar och tekniska system vid flera av de större byggnaderna vid sjukhuset. Konsulten påpekade också att återbruk av stommen skulle vara mycket kostsamt, implicit att nybyggnation bör övervägas istället för grundrenovering av vissa av byggnaderna.

År 2023 innebar året då Fastighetsverket fasade ut de sista oljeeldade fastigheterna inom landskapet. Såväl vid Kastelholms slott som vid Ålands fiskevårdscentrum i Guttorp togs nya uppvärmningssystem i bruk i slutet av 2023. När arbetet på allvar inleddes för ca fem år sedan fanns ett drygt dussintal fastigheter med oljeuppvärmning.

Personalundersökningen hösten 2023 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 effektivisera vår verksamhet fortsatte under året.

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

Mariehamn den 21 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 Oy fungerat.

2.2 Allmän verksamhetsmässigt och ekonomisk översikt

Omsättningen för verksamheten under räkenskapsperioden uppgick till 25,6 miljoner euro (år 2022 25,1 miljoner euro) varav 22,9 (22,5) miljoner euro var internhyror, alltså hyror från landskapets myndigheter och förvaltningar. Externa hyresintäkter uppgick till 0,96 (0,91) miljoner euro medan övriga intäkter uppgick till 0,90 (0,84) miljoner euro. Skötselanslag från kulturbyrån och miljöbyrån var 0,84 (0,86) miljoner euro.

Ingen fast egendom såldes under året.

Personalkostnaderna uppgår totalt till 2,7 (2,6) miljoner euro, en ökning med 3,3 %. Omräknat till heltidstjänster arbetade 56,70 personer på Fastighetsverket under år 2023 jämfört med 57,46 heltidstjänster året före.

Inköp av material och tjänster uppgick till 6,2 (6,3) miljoner euro, en minskning med 2,3 %. Elkostnaderna sjönk och uppgick till 1,9 miljoner euro jämfört med 2,2 miljoner euro år 2022. Fastighetsverket strävar fortsättningsvis efter energieffektiviseringar och genomför mindre investerings- och underhållsprojekt för att sänka långsiktig elkonsumention. Värmekostnaderna minskade med 21,8 % och uppgick till 0,97 miljoner euro medan kostnaderna för avfall, vatten och avlopp var stabila jämfört med tidigare. Fastighetsskatterna ökade till 0,36 miljoner euro eller med 15,9 %.

Avskrivningarna uppgår till 9,8 (9,2) miljoner euro. Utöver planerat underhåll som aktiverats under året består ökningen i avskrivningarna av slutförandet av polishuset och besökscentret i Bomarsund.

Övriga rörelsekostnader var 1,0 (1,2) miljoner euro där främst externa hyreskostnader fortsatte att sjunka. Bland de kostnadsposter som ökat inom övriga rörelsekostnader finns snöröjning och juridiska kostnader.

Ränteintäkterna uppgick under året till 0,50 (0,04) miljoner euro. Fastighetsverket placerar likvida medel i samarbete med landskapets finansavdelning och i enlighet med principer antagna av styrelsen.

Räkenskapsperiodens vinst summeras till 6,4 (5,8) miljoner euro, en ökning med 9,0 %.

	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning (miljoner euro)	25,6	25,1	24,2	24,2	23,2
Räkenskapsperiodens vinst (miljoner euro)	6,4	5,8	4,9	5,6	5,2
Avkastning på eget kapital	3,2 %	2,9 %	2,5 %	2,8 %	2,6 %
Andel av intäkter från landskapets förvaltningar	92,7 %	92,5 %	93,2 %	92,8 %	91,7 %
Yta under förvaltning (kvadratmeter)	156 771	156 461	153 744	153 744	154 318
Genomsnittligt antal heltidsanställda (ingen info före 2022)	56,70	57,46	-	-	-

2.3 Nyckeltal och effektivitetsuppföljning

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

- Personalkostnad i förhållande till förvaltd fastighetsyta
- Kostnad för material och tjänster i förhållande till förvaltd fastighetsyta

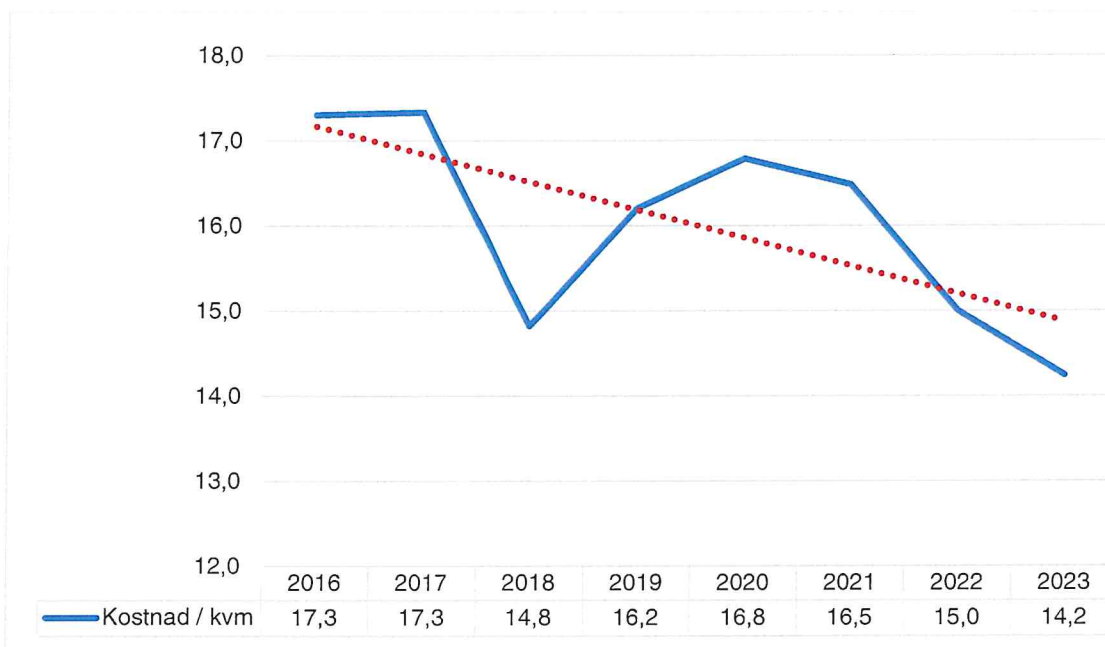
I effektivitetsuppföljningen inflationsjusteras kostnaderna för att skapa en långsiktig rättvisande bild av Fastighetsverkets effektivitetstrend. Från att tidigare år varit en låg inflation och under pandemin till och med negativ så var inflationstakten i medeltal under år 2023 hela 7,9 %.

Målsättningen med nyckeltalen är att över tid få en bild av effektivitets- och kostnadsutvecklingen i verksamheten.

Personalkostnad i förhållande till förvaltd fastighetsyta

Kostnaden för personal uppgick år 2023 till 2,7 (2,6) miljoner euro och förvaltd yta var 156 771 kvadratmeter (156 461). Ökningen hänförs till de nya isoleringsrummen vid sjukhuset. Nyckeltalet personalkostnad i förhållande till förvaltd fastighetsyta var därmed år 2023 14,3 euro/kvadratmeter.

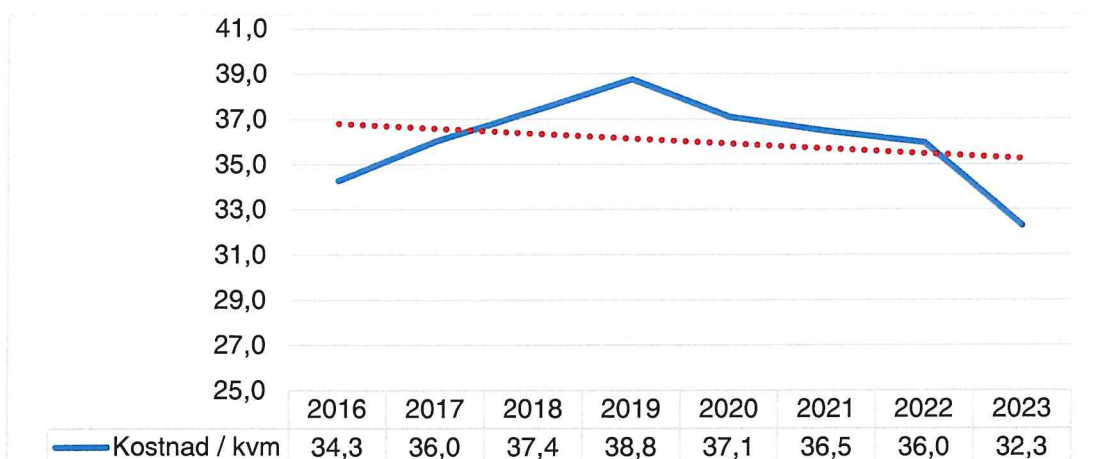
Justerat med årlig inflation fortsätter Fastighetsverket att minska personalkostnaden i förhållande till förvaltd fastighetsyta. I medeltal sedan starten 2016 har Fastighetsverket minskat personalkostnaden i förhållande till förvaltd yta med 2,5 % per år. Totalt har kostnaden minskat med 17,7 %.



Graf: Inflationsjusterad personalkostnad per kvadratmeter förvaltd fastighetsyta. Röd streckad linje utgör trend.

Material och tjänster i förhållande till förvaltd fastighetsyta

Kostnaden för material och tjänster inom landskapets fastigheter uppgick år 2023 till 6,2 miljoner euro (6,3). Under år 2023 föll priserna för el (-14,6 %) och värme (-21,8 %) jämfört med år 2022. Sedan Fastighetsverkets bildande har nyckeltalet inflationsjusterat i medeltal sjunkit med 0,7 % per år. Totalt har kostnaden inflationsjusterat sjunkit 5,8 %.



Graf: Inflationsjusterad kostnad för material och tjänster per kvadratmeter förvaltd fastighetsyta. Röd streckad linje utgör trend.

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 görs planer för kommande år. Vid sidan av planerat underhåll genomför Fastighetsverket 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 2023 färdigställdes isoleringsrum åt ÅHS, det enda nybygget under året. Den 310 kvadratmeter stora fristående byggnaden kostade 1,5 miljoner euro att bygga och hyrs till ÅHS.



Bild: Isoleringsrum vid sjukhuset med femårigt byggnadslov.

Det enskilt största planerade underhållsprojektet år 2023 var vid sjukhuset där en uppgradering av reservkraften startades redan 2022 och färdigställdes strax efter årsskiftet år 2024. Det handlar om en väsentlig förbättring av sjukhusets kraftförsörjning. Tidigare reservkraft från slutet av 1960-talet klarade inte av att förse annat än delar av sjukhuset med ström vid ett strömavbrott. Inte heller kunde tillräcklig spänning produceras så att viss sjukvårdskritisk utrustning kan användas.

I och med investering i nytt ställverk och två kraftfulla dieselgeneratorer har nu sjukhuset betydligt bättre beredskap vid strömavbrott och även vid en krissituation är sjukhuset självförsörjande.



Bild: En av två nya dieselgeneratorerna. De har placerats i separata hus i den norra delen av tomten vid sjukhuset i Mariehamn.

I övrigt när nybyggnadsprojekt inte är omfattande så har fokus kunnat ligga på de mindre planerade underhållen som är mycket viktiga att de genomförs för att hålla landskapets byggnader i skick och därmed värdet på fastigheterna. Fönsterbyten, takmålningar, ett flertal ventilations och energieffektiveringsprojekt färdigställdes samtidigt som förstudier och projektering av nödvändigt underhåll gjordes.

En större insats för att besiktiga och förnya material i skyddsrum i landskapets fastigheter gjordes även under 2023.

2.5 Personal och organisation

Styrelsen beslutade att under ett års tid, 1.4.2023 – 30.3.2024, testa en ny organisationsmodell med fyra tydliga fastighetsområden. Ingenjörerna som tidigare verkställt byggprojekt på olika fastigheter blev nu enhetschefer med dels personalansvar och dels tydligt definierade fastigheter där såväl drift som byggprojekt ingår.

Omräknat till heltidstjänster hade Fastighetsverket år 2023 totalt 56,70 anställda. År 2022 var motsvarande siffra 57,46 tjänster så 2023 hade Fastighetsverket $\frac{3}{4}$ tjänst mindre.

Fastighetsverket samlar personalen två gånger per år för en sammankomst med informationsutbyte, inspiration eller utbildning. Årets sammankomster hölls på Ålands lyceum och Högskolan.

I oktober genomfördes som brukligt trivselundersökningen i samarbete med företaget KivaQ Ab. Svarsprocenten var 82 % och Fastighetsverkets KivaQ index blev 8,13 på en skala 1 – 10. Det är över medeltalet i hela KivaQs databas och över jämförbara verksamheter. Det är även det högsta som uppmätts i Fastighetsverket med nuvarande metod. Ingen av 40 svarade uttryckte i undersökningen att det inte skulle vara trevligt eller mycket trevligt att komma på jobb.

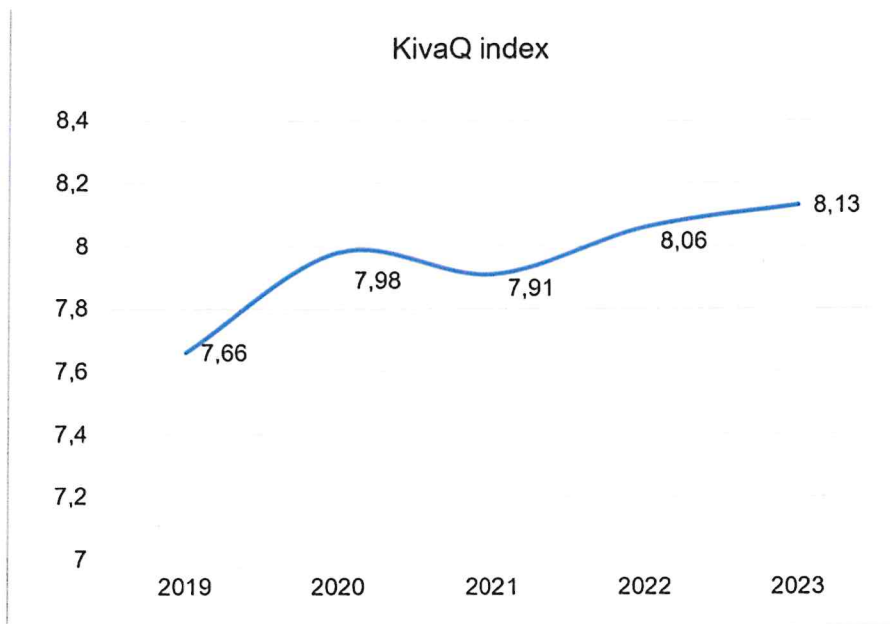


Bild: Utvecklingen av KivaQ index inom Fastighetsverket under fem år, 2019 - 2023.

Under 2023 startades ett ledarskapsprogram för Fastighetsverkets ledningsgrupp. Avsikten är att fortsätta arbetet och även bredda det till fler medarbetare såsom arbetsledare och andra nyckelpersoner.

2.6 Skogsvård

Under året har Fastighetsverket efter upphandling tecknat nya rotavverkningskontrakt med Ålands skogsindustrier och SkogAx. Avtalen gäller till 30 juni 2024 och ger Fastighetsverket beräknade intäkter på 157 000 euro.

År 2023 var skötselavverkningarna 48 hektar och förnyelseavverkningar 11 hektar. Virkesfånget var totalt 6 600 fast kubikmeter. Därutöver har 21 hektar plantskogsvård utförts i form av plantering och ungskogsrojning. Totalt uppgick intäkterna till 153 000 euro.

Flispannorna vid Jomala gård och Ålands folkhögskola har försetts med ca 900 kubikmeter energived.

Hösten 2023 utförde De Norske Veritas sedvanlig FSC certifieringsgranskning av landskapets skogar.

2.7 Miljövård

Med miljöbyrån hålls styrgruppsmöten där skötselanslagets användning diskuteras. De planerade underhållen genomfördes och en nyhet under året var en vandringsstig på Boxö i Saltviks skärgård. Där tecknades flera avtal med övriga markägare på ön, vilket möjliggjorde den nya vandringsstigen. Under hösten inleddes också toppning av träd vid Ramsholmen, något som görs efter dialog med Finavia. Det arbetet fortsätter 2024.



Bild: Avverkning vid Ramsholmen hösten 2023. Foto Jan Eriksson, Fastighetsverket.

Landskapsregeringens miljöbyrå köpte under året in fem markområden av olika storlek och karaktär till ett sammanlagt värde av 301 000 euro. Fastigheterna har inrättats till naturreservat, varefter samtliga har överförts till Fastighetsverket:

- Riängen Rnr 65-406-3-11 (3,2 hektar), i Höckböle Geta
- Nygård Rnr 318-407-8-4 (806,0 hektar), som är ett vattenområde i Kökars kommun
- Brändö I & II Rnr 76-403-3-76 och 76-403-5-30 (0,1 hektar), i Hammarlands kommun
- Klyndaklobbar Rnr 35-407-12-0 (795,3 hektar) i Jurmo, Brändö kommun
- Brändholm Rnr 62-417-1-11 (5,0 hektar) i Nötö i Föglö Kommun

Bedömningen är att tillskotten i dagsläget inte föranleder behov av mer skötselresurser.

Miljöbyrån beställde med extra budgetmedel tjänster från Fastighetsverket i form av bekämpning av den invasiva växten vresros samt via föreningen Archipelago Pares bekämpning av invasiva arter i havsbandet inklusive på landskapets naturreservat.

2.8 Kulturvård

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

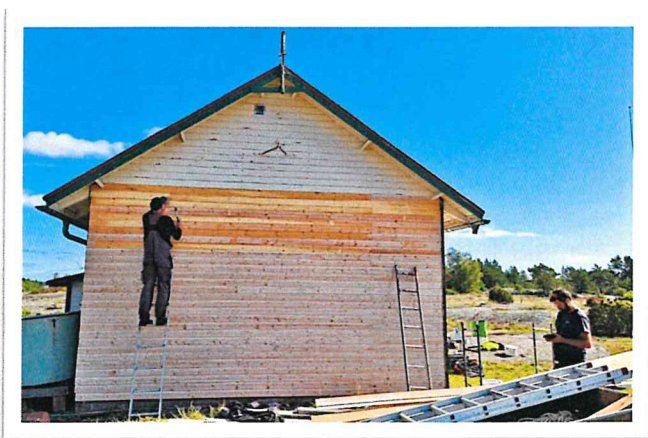


Bild: Fastighetsverkets Mika Marttila och Stefan Westman renoverar kulturhistorisk byggnad på Rödhamn.

År 2023 beställde Ålands museum med sina projektpengar direkt av Fastighetsverket renovering av Eckerö post och tullhus. 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. Projektets etapp 1 vid Eckerö post och tullhus föll mycket väl ut och arbetet fortsätter under 2024 och planeras även framåt.

Under året bytte Kastelholms gästhamn ägare och nytt långsiktigt arrendeavtal ingicks.

2.9 Bokföring och redovisning

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

2.10 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.

2.11 Hållbar utveckling

Miljömässig hållbarhet:

Hållbar utveckling är en central del i Fastighetsverkets drift. Lagting och landskapsregering uttrycker i budgetskrivningarna för år 2023 ånyo att Fastighetsverket ska fasa ut oljeuppvärmning från landskapets fastigheter. I december 2023 färdigställdes de två sista konverteringsprojekten där olja fasades ut till förmån för bergvärme. Genom projekten vid Ålands fiskevårdscentrum i Guttorp och vid Kastelholms slott så är nu all oljeeldning inom landskapets fastigheter utfasad. När insatserna statades 2019 var det 14 fastigheter som hade oljeeldning som uppvärmningskälla.

År 2023 är första året som Fastighetsverket mäter den miljömässiga hållbarheten mot de nya tuffa mål som sattes i *Att Jobba på Fastighetsverket* år 2022 och där utgångsåret blev 2021 års nivå. 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.

Energibesparing värme och el

Energibesparing i fastigheter är ett ständigt pågående arbete men fokus på området intensifierades under år 2022 och fortsatte och nådde full årlig effekt under år 2023. År 2023 fortsatte arbetet med:

- Sänka inomhustemperatur i vissa fastigheter
- Minska drifttider på ventilation
- Minska flöden i ventilation
- Ersatt tillfälliga kylaggregat med mer permanenta energieffektivare lösningar

Arbetet har gett resultat och såväl el som värmeförbrukningen i landskapets fastigheter minskade år 2023 jämfört med 2022.

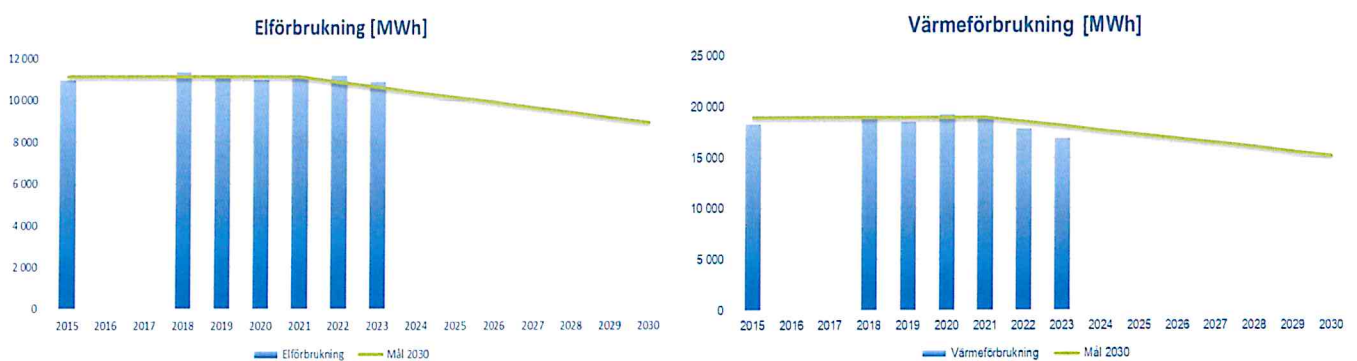


Bild: El och värmeförbrukning sedan 2015 samt den nya tuffa målsättningen till år 2030.

Under år 2023 driftsattes flera mindre solcellsanläggningar på tak i landskapets fastigheter.



Bild: Nya solpaneler på maskinhallen vid Jomala gård. Taket målades innan panelerna installerades.

Utfasning av uppvärmning med olja

I december 2023 fasades den sista kvarvarande oljepannan ut vid Guttorps fiskevårdscentrum och det innebar slutet för oljeeldning i landskapets fastigheter. Olja för uppvärmning har länge korrelerat med CO₂, vilket framgår av bilden.

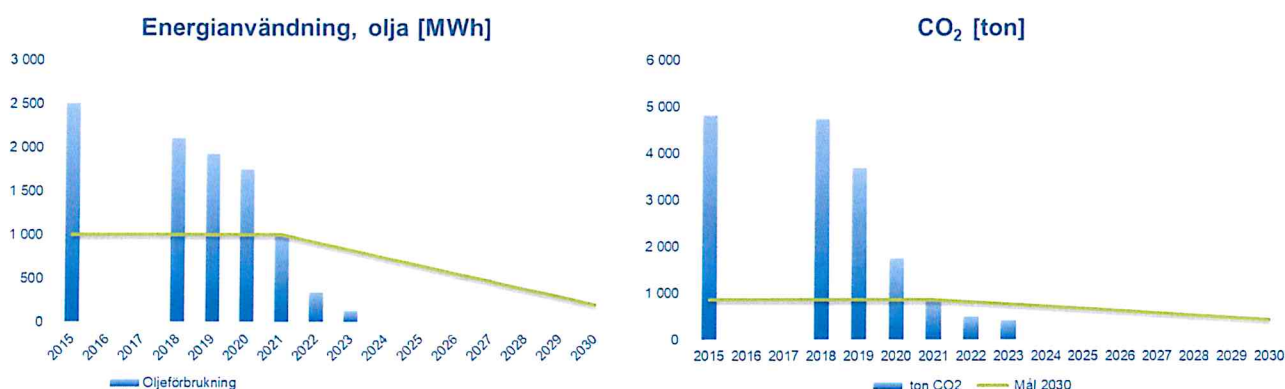


Bild: Olja till uppvärmning och Fastighetsverket CO₂ avtryck har länge korrelerat. Nya tuffa krav mot 2030 har satts och nu kommer förbrukningsvolymerna av el och energi i fokus, liksom kylmedel och transporter.

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. Vid flera tillfällen år 2023 har Fastighetsverket som arbetsgivare sett positivt på medarbetares möjlighet att gå ner i arbetstid när pensionsåldern närmar sig, något som också lyfts fram i landskapets äldrepolitiska program – *Ett äldrevänligt Åland 2023–2030*. Fastighetsverket ställer sig flexibel till medarbetares önskemål om tid för pensionsavgång.

Vid ombyggnader utvärderas alltid tillgänglighet med målsättning att förbättra för funktionshindrade personer. Fastighetsverket samverkar och för en dialog med *Funktionsrätt Åland*, en intresseorganisation för personer med funktionsnedsättning på Åland.

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.

2.12 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).

2.13 Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

- Den 16 februari 2024 uppdagades legionella vid sjukhuset i Mariehamn, vilket föranledde en rad åtgärder, extra arbetstid och inköp under den efterföljande tiden. De kortsiktiga kostnaderna för händelsen ryms inom det normala fastighetsunderhållet, men den långsiktiga konsekvensen av legionella-utbrottet kan medföra betydande renoveringsbehov av rörsystem och då även ytskikt i våtutrymmen. Förnyade prover visade på att åtgärderna gett önskat resultat.
- Den 8 mars 2024 informerades Fastighetsverket om att Landskapsregeringen beställer en extern revision av arrendeavtalen med Haga Kungsgård Lantbruk Ab.

2.14 Framtida utveckling av verksamheten

Fastighetsverket är medvetet 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. Den besiktningsrapport som Fastighetsverket beställde för sjukhusfastigheterna visar tydligt att flera av fastigheterna har nått slutskedet av livscykeln. Stommarna är skadade och byggnaderna i flera fall för låga och för smala för framtidens sjukvård. Ombyggnader genom åren har även inneburit försvagat brandskydd och rördragningar föranleder risker för t ex legionella. Fastighetsverket inväntar nu landskapsregeringens nya vårdstrategi för sjukvård på Åland innan arbetet med en fastighetsutvecklingsplan kan påbörjas.

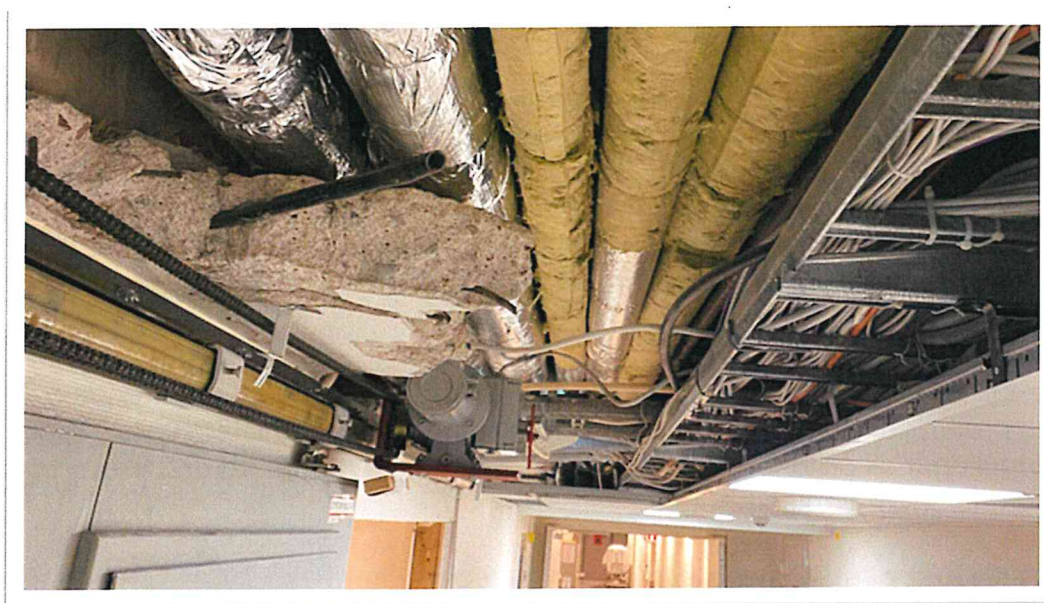


Bild: Bjälklaget i byggnaden från början av 1950-talet vid sjukhuset har sågats sönder för att komma fram med nya rördragningar, sannolikt i samband med renovering 1987.

2.15 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 intäktsidan relativt låga. På kostnadssidan påverkas fortsättningsvis energipriserna av det osäkra omvärldsläget men riskerna bedöms 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.

Den 5 december 2023 meddelades dom i tingsrätten i Mariehamn i ärendet om ägande och besittningsrätt till kronholmen Slätskär i Saltviks skärgård. Tingsrätten konstaterar att det är landskapet som äger fastigheten men att den är föremål för en fast besittningsrätt. Sökanden dömdes att betala Fastighetsverkets rättegångskostnader. Domen är överklagad av motparten.

2.16 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 4 500 000 euro, som redan tidigare beslutats om som utdelning.
2. I det fria egna kapitalet kvarlämnas 2 533 528,75 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 2 533 528,75 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	1.1-31.12.2023	1.1-31.12.2022
OMSÄTTNING	1	25 575 095,83	25 081 719,88
Övriga rörelseintäkter	2	0,00	26 086,37
Material och tjänster	3		
Material, förnödenheter och varor			
Inköp under räkenskapsperioden		-517 356,84	-463 161,76
Köpta tjänster		-5 668 020,05	-5 867 433,08
Summa material och tjänster		-6 185 376,89	-6 330 594,84
Personalkostnader	4		
Löner och arvoden		-2 264 615,37	-2 192 816,36
Lönebikostnader			
Pensionskostnader		-402 928,18	-378 594,88
Övriga lönebikostnader		-61 161,34	-69 752,44
Summa personalkostnader		-2 728 704,89	-2 641 163,68
Avskrivningar och nedskrivningar			
Avskrivningar enligt plan		-9 763 514,68	-9 169 094,45
Summa avskrivningar och nedskrivningar		-9 763 514,68	-9 169 094,45
Övriga rörelsekostnader	5	-1 034 633,29	-1 160 470,79
		5 862 866,08	5 806 482,49
RÖRELSEVINST			
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och fin. intäkter		500 592,80	40 449,29
Räntekostnader och övriga fin. kostnader		-3 324,62	-12 158,81
Summa finansiella intäkter och kostnader		497 268,18	28 290,48
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		6 360 134,26	5 834 772,97
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST		6 360 134,26	5 834 772,97

3.2 BALANSRÄKNING

	Not	31-12-2023	31-12-2022
AKTIVA			
BESTÅENDE AKTIVA			
Materiella tillgångar	6		
Särskild egendom			
Markområden		3 032 932,19	2 731 932,19
Byggnader		2 454 302,72	2 535 540,35
Summa särskild egendom		5 487 234,91	5 267 472,54
Övriga materiella tillgångar			
Markområden		3 305 862,71	3 305 862,71
Byggnader		163 286 621,95	170 145 727,20
Planteringar		149 042,98	168 895,90
Konstruktioner		285 694,01	298 498,37
Maskiner och inventarier		636 063,78	675 888,92
Pågående nyanläggningar		4 101 138,84	1 380 399,04
Materiella tillgångar totalt		171 764 424,27	181 242 744,68
Summa bestående aktiva		177 251 659,18	181 242 744,68
RÖRLIGA AKTIVA			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	3 214 405,22	646 293,20
Övriga fordringar		175 697,10	178 164,37
Resultatregleringar		192 754,12	272 071,87
Summa kortfristiga fordringar		3 582 856,44	1 096 529,44
Finansiella värdepapper			
Övriga depositioner		8 000 000,00	0,00
Kassa och bank		14 775 437,66	18 161 158,33
Summa rörliga aktiva		26 358 294,10	19 257 687,77
SUMMA AKTIVA		203 609 953,28	200 500 432,45

	Not	31-12-2023	31-12-2022
PASSIVA			
EGET KAPITAL	8		
Grundkapital		193 893 205,66	193 893 205,66
Övrigt kapital		4 228 346,74	3 927 346,74
Balanserade vinstmedel		673 394,49	838 621,52
Förskottsöverföring till landskapets budget		-4 500 000,00	-6 000 000,00
Räkenskapsperiodens vinst		6 360 134,26	5 834 772,97
Summa eget kapital		200 655 081,15	198 493 946,89
FRÄMMANDE KAPITAL			
Kortfristigt främmande kapital			
Leverantörsskulder		1 152 620,98	1 302 922,84
Övriga skulder	9	1 184 356,87	49 838,22
Resultatregleringar	10	617 894,28	653 724,50
Summa kortfristigt främmande kapital		2 954 872,13	2 006 485,56
SUMMA PASSIVA		203 609 953,28	200 500 432,45

3.3 REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciper

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

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.

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 Lagen 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

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.

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.

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. 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 31.12.2023 ännu inte använts.

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

Finansiella värdepapper

Finansiella värdepapper innehåller temporärt placerad överskottslikviditet som inte uppfyller villkoren för likvida medel. Placeringarna görs på basen av avtal med landskapsregeringen eller direkt med kreditinstitut.

Kassa och bank

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

3.4 NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	31.12.2023	31.12.2022
Not 1. Omsättning		
Intäkter av fastigheter		
Interna hyresintäkter	22 867 514,04	22 483 995,18
Interna skötselanslag	844 876,44	856 876,44
Externa hyresintäkter	959 794,58	905 498,00
Övriga intäkter av fastighet	902 910,77	835 350,26
Omsättning totalt	25 575 095,83	25 081 719,88
Not 2. Övriga rörelseintäkter		
Försäljningsvinst fast egendom	0,00	26 086,37
	0,00	26 086,37
Not 3. Material och tjänster		
Inköp under räkenskapsperioden		
Material	517 356,84	463 161,76
Köpta tjänster		
Drift och underhåll	2 247 969,11	1 960 572,51
Ei	1 899 408,65	2 224 640,17
Värme	759 763,31	971 813,37
Fastighetsskatt	360 210,56	310 893,43
Avfallshantering	185 113,97	178 635,34
Vatten och avloppsvatten	215 554,45	220 878,26
Material och tjänster totalt	6 185 376,89	6 330 594,84
Not 4. Anställda och förtroendevalda		
Genomsnittligt antal heltidsanställda	56,70	57,46
<p>Fastighetsverket har månadsanställda och timanställda. Antalet anställda konverteras till heltidsanställda på basis av arbetstiden under räkenskapsperioden. Från och med år 2023 har vi räknat med alla anställda, även korttidsanställda, och rapporten tas ut från löneprogrammet. Jämförelsetalet för år 2022 har uppdaterats så att samma beräkningssätt har använts.</p>		
Utbetalda löner och arvoden till VD och styrelsemedlemmar	131 033,00	124 952,00

	31.12.2023	31.12.2022
Not 5. Övriga rörelsekostnader		
Övriga skötselkostnader	483 158,57	475 116,95
Administrationskostnader	103 211,32	121 951,54
Hyror och arrenden	152 285,19	317 554,85
Övriga personalkostnader	125 555,14	143 651,60
Köpta experttjänster	126 555,14	60 102,88
Skadeförsäkringar	43 942,62	42 092,97
Övriga rörelsekostnader totalt	1 034 633,29	1 160 470,79

Not 5.1. Revisorsarvoden

PricewaterhouseCoopers Oy		
Revisionsarvode	20 381,00	11 860,00
Övriga tjänster	1 890,00	2 625,00
Revisionsarvoden totalt	22 271,00	14 485,00

Revisorsarvodena ingår i Övriga rörelsekostnader/Köpta experttjänster.

3.5 NOTER TILL BALANSRÄKNING

	31.12.2023	31.12.2022
Not 6. Materiella tillgångar		
Särskild egendom, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	2 731 932,19	2 314 157,82
Ökning under året	301 000,00	420 000,00
Minskning under året	0,00	-2 225,63
Ack. anskaffningsvärden 31.12	3 032 932,19	2 731 932,19
Särskild egendom, byggnader		
Anskaffningsvärde 1.1	2 821 406,07	2 349 557,65
Ökning under året	0,00	471 848,42
Ack. anskaffningsvärden 31.12	2 821 406,07	2 821 406,07
Ack. planavskrivningar 1.1	-285 865,72	-226 254,43
Årets planavskrivningar	-81 237,63	-59 611,29
Ack. planavskrivningar 31.12	-367 103,35	-285 865,72
Bokfört värde 31.12 särskild egendom, byggnader	2 454 302,72	2 535 540,35
Bokfört värde 31.12 särskild egendom	5 487 234,91	5 267 472,54
Materiella tillgångar, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	3 305 862,71	3 343 403,71
Minskningar under året	-0,00	-37 541,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	3 305 862,71	3 305 862,71
Materiella tillgångar, byggnader		
Anskaffningsvärde 1.1	223 804 784,55	202 807 828,99
Ökning under året	2 674 200,06	21 242 471,56
Minskningar under året	0,00	-245 516,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	226 478 984,61	223 804 784,55
Ack. planavskrivningar 1.1	-53 659 057,35	-44 767 484,49
Planavskrivningar som gäller minskningar under året	0,00	81 838,80
Årets planavskrivningar	-9 533 305,31	-8 973 411,66
Ack. planavskrivningar 31.12	-63 192 362,66	-53 659 057,35
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar byggnader	163 286 621,95	170 145 727,20
Materiella tillgångar, planteringar		
Anskaffningsvärde 1.1	198 528,39	198 528,39
Ack. anskaffningsvärden 31.12	198 528,39	198 528,39
Ack. planavskrivningar 1.1	-29 632,49	-9 779,57
Årets planavskrivningar	-19 852,92	-19 852,92
Ack. planavskrivningar 31.12	-49 485,41	-29 632,49

	31.12.2023	31.12.2022
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar planteringar	149 042,98	168 895,90
Materiella tillgångar, konstruktioner		
Anskaffningsvärde 1.1	331 111,09	331 111,09
Ack. anskaffningsvärden 31.12	331 111,09	331 111,09
Ack. planavskrivningar 1.1	-32 612,72	-19 808,36
Årets planavskrivningar	-12 804,36	-12 804,36
Ack. planavskrivningar 31.12	-45 417,08	-32 612,72
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar, konstruktioner	285 694,01	298 498,37
Anskaffningsvärde 1.1	947 406,41	622 656,63
Ökning under året	76 489,32	324 749,78
Ack. anskaffningsvärden 31.12	1 023 895,73	947 406,41
Ack. planavskrivningar 1.1	-271 517,49	-177 537,85
Årets planavskrivningar	-116 314,46	-93 979,64
Ack. planavskrivningar 31.12	-387 831,95	-271 517,49
Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar, maskiner och inventarier	636 063,78	675 888,92
Pågående projekt		
Anskaffningsvärde 1.1	1 380 399,04	15 245 365,98
Ökning under året	5 394 939,86	8 149 914,39
Överföring till tillgångskonton vid aktivering eller kostnadsföring	-2 674 200,06	-22 014 881,33
Ack. anskaffningsvärden 31.12	4 101 138,84	1 380 399,04
Bokfört värde materiella tillgångar totalt 31.12	177 251 659,18	181 244 970,31
Not 7. Kundfordringar		
Kundfordringar hyror, Ålands landskapsregering inkl. underlydande myndigheter	2 400 490,04	0,00
Kundfordringar hyror, externa kunder	236 555,69	186 783,68
Kundfordringar övriga, LR/underlydande myndigheter	112 568,77	187 069,14
Kundfordringar övriga, externa kunder	539 201,06	334 924,26
Osäkra kundfordringar	-74 410,34	-62 483,88
Summa kortfristiga fordringar	3 214 405,22	646 293,20

	31.12.2023	31.12.2022
Not 8. Eget kapital		
Grundkapital 1.1	193 893 205,66	193 893 205,66
Grundkapital 31.12	193 893 205,66	193 893 205,66
Övrigt eget kapital 1.1	3 927 346,74	3 507 346,74
Förändringar under året	301 000,00	420 000,00
Övrigt eget kapital 31.12	4 228 346,74	3 927 346,74
Balanserade vinstmedel 1.1	6 673 394,49	6 108 621,52
Förskottsöverföring till landskapets budget föregående räkenskapsperiod	-6 000 000,00	-5 270 000,00
Balanserade vinstmedel 31.12	673 394,49	838 621,52
Förskottsöverföring till landskapets budget under räkenskapsperioden	-4 500 000,00	-6 000 000,00
Räkenskapsperiodens resultat	6 360 134,26	5 834 772,97
Sa Eget kapital	200 655 081,15	198 493 946,89

Övrigt eget kapital har under räkenskapsåret ökat genom överföring av fem naturskyddsområden, Ålands landskapsregerings beslut ÅLR 2023/2966, 2023/7031, 2023/7032, 2024/445 och 2024/446.

Not 8.1 Utdelningsbara medel

Balanserade vinstmedel 31.12	673 394,49	838 621,52
Räkenskapsperiodens resultat	6 360 134,26	5 834 772,97
Förskottsöverföring till landskapets budget	-4 500 000,00	-6 000 000,00
Överförs till balanserade vinstmedel	2 533 528,75	673 394,49

Disposition av vinstmedel, se punkt 2.16 på sidan 15

Not 9. Övriga skulder

Obetald förskottsdividend till landskapsregeringen	1 125 000,00	0,00
Övriga skulder	59 356,87	49 838,22
	1 184 356,87	49 838,22

Not 10. Resultatregleringar

Lönebikostnader	94 582,97	61 438,06
Periodiserade semesterlöner	523 311,31	515 237,16
Övriga resultatregleringar	0,00	77 049,28
	617 894,28	653 724,50

Not 11. Hyresansvar

Fastighetsverket hyr kontor i Sittkoffs med sex månaders uppsägningstid. Totalt ansvar uppgår till 28 099,92 euro.

Not 12. Transaktioner med närstående part


Till Landskapets fastighetsverks närståendekrets räknas landskapsregeringen 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 23 712 390,48 (23 340 871,62) miljoner euro vara närstående intäkter från landskapet. Utestående fordringar och skulder till landskapsregeringen presenteras under not 8 respektive 10.

3.6 Underskrifter

Mariehamn den 21 mars 2023


Agneta Erlandsson-Björklund, ordförande


Åsa Mattsson, styrelseledamot


Carin Holmgvist, styrelseledamot


Stefan Rumander, vd


Tage Eriksson, vice ordförande


Bo Timonen, styrelseledamot

Revisionsanteckning

Över utförd revision har idag avgetts berättelse.

Mariehamn

Fanny Johansson
CGR

Lauri Kallaskari
CGR

The following documents were signed Friday, March 22, 2024



LandskapetsFastighetsverk_Bokslut_2023.

pdf

(11882955 byte)

SHA-512: 9ff3f1d6daf0dd3845a04c55fd7b2d081fd28
5fa2d0f9aaa564c986eada04cb76c8b0b041311b83a3c4
e2cdec7e38e6c8fa18e66629caa9de4fd64eb1f182a88

Signatures

3/22/2024 4:12:01 PM (CET)



Lilli Fanny Kristiina Johansson, PricewaterhouseCoopers Oy

fanny.johansson@pwc.com

Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

3/22/2024 3:17:02 PM (CET)



Kallaskari Lauri Kristian, PricewaterhouseCoopers Oy

lauri.kallaskari@pwc.com

Signed with electronic ID (Mobiilivarmenne)



Signature is certified by Assently



LandskapetsFastighetsverk Bokslut 2023

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5040325fd9ceabff3fc669d977a68b59a450b539df93b3d16f68c8625f8324501a22c55f25b72ae12eab497f797b8d4b90c7a12dda4355709e4ddc3d5ed4cafb



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.