

Årsberättelse 2019

Landskapets fastighetsverk



Bild: Uppredningsarbete efter stormen Alfrida. Risbädd används för att undvika hjulspår i landskapets mark.

Innehåll	Sida
1. VD:s översikt	3
2. Styrelsens verksamhetsberättelse	6
2.1 Landskapets fastighetsverks uppdrag	6
2.2 Allmän verksamhetsmässig och ekonomisk översikt	6
2.3 Nyckeltal	7
2.4 Byggprojekt	7
2.5 Personal	8
2.6 Bokföring och redovisning	8
2.7 Förvaltning av aktier i fastighets- och bostadsbolag	8
2.8 Hållbar utveckling	9
2.9 Lagstiftning rörande Fastighetsverket	14
2.10 Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång	14
2.11 Framtida utveckling av verksamheten	14
2.12 Risker	14
2.13 Disposition av vinstmedel	14
3. Bokslut	16
3.1 Resultaträkning	16
3.2 Balansräkning	17
3.3 Redovisningsprinciper	19
3.4 Noter resultaträkning	21
3.5 Noter balansräkning	22
3.6 Styrelsens och VD:s bokslutsunderskrifter	26
4. Revisionsberättelse	27

1. VD:s översikt

År 2019 utgjorde Fastighetsverkets fjärde verksamhetsår och det präglades bland ett stort antal projekt och aktiviteter speciellt av slutförandet av projektering samt upphandling av byggentreprenader för polisens nya hus. Därtill har året medfört ett större antal avyttringar av för landskapet obehövliga fastigheter.

Polishuset

Parallellt med att projekteringen av det nya polishuset samt renovering av det befintliga slutfördes så genomförde Fastighetsverket ombyggnad och anpassning för polismyndighetens tillfälliga lokaler vid Elverksgatan. Inflyttning kunde ske i maj enligt tidsplan och enligt polisens digra kravspecifikation. Polisen väntas bli kvar till vintern 2022.

Det nya polishusbyggets entreprenadupphandling utvecklades till en komplicerad upphandling som krävde noggranna juridiska bedömningar. Entreprenaden bjöds ut på våren och efter inkomna anbud valdes Byggnadsfirma Hans Mattsson Ab. Företaget uppfyllde vid tidpunkten för upphandling samt vid beslutstillfället i midsommartid samtliga ska-krav. Inom besvärstiden inkom dock rättelseyrkande från annan part med påpekanden om skatteskulder. Fastighetsverket lät frågan vila över sommaren men skatteskulderna kvarstod. Efter förfrågan till Byggnadsfirma Hans Mattsson Ab och extra tid för svaromål tvingades Fastighetsverket konstatera att skatteskulderna alltså kvarstod varför det näst billigaste anbudet från Ålands Bygg Ab antogs.

Tilldelningsbeslutet överklagades av Byggnadsfirma Hans Mattsson Ab men då skatteskuld tydligt i lagen anges som uteslutningsgrund så var Fastighetsverkets fasta övertygelse att ett verkställighetstillstånd skulle ges från Marknadsdomstolen. Detta skedde sedermera och det var med lättnad och glädje som kontrakt kunde tecknas i december och byggarbeten starta den 15 januari 2020. Kontraktteckningen för polishusets uppförande kan nog ses som årets enskilt viktigaste händelse inom Fastighetsverket.

Byggprojekt

Att förverkliga både planerade underhåll och kunders önskemål om nybyggnationer utgör en kärna i Fastighetsverkets verksamhet. Under 2019 färdigställdes ett större antal projekt än tidigare år i form av bland annat nya centralköket till Ålands gymnasium, renoveringen vid Jan Karlsgårdens café, nybyggnation för ÅHS:s helikopterverksamhet och lekplats vid sjukhuset, flisanläggning vid Ålands folkhögskola, nytt värmesystem till GE-villan och renovering av bron vid Kastelholms slott. Samt ovan nämnda tillfälliga polishus. Därutöver genomfördes ett stort antal målningar av tak, fönsterbyten, ventilationsuppgraderingar och andra mindre projekt. Vi har på senare tid sett att önskemålen från våra kunder stadigt ökat och det gör att vi ibland inte hinner starta och förverkliga projekt i den tidtabell som våra kunder önskar.

Ett viktigt steg för att öka säkerhet och effektiviteten i byggprojekt var arbetet med att kartlägga, dokumentera och fastställa Fastighetsverkets principer och processer kring projekt. Policyn och processbeskrivningarna som fastställdes under året var ett viktigt steg framåt i Fastighetsverkets utvecklings- och mognadsprocess. Allt arbete med processdokumentering genomfördes med interna krafter.

Sjukhuset/ÅHS

Sjukhusets byggnader om drygt 40 000 kvadratmeter är Fastighetsverkets mest komplexa miljö. Dels på grund av byggnadernas ålder och det faktum att byggnaderna tillbyggs och renoverats under årtionden och därmed skapat ett lapptäcke, och dels på grund av den 24/7/365 verksamhet som bedrivs i byggnaderna.

Året har varit utmanande för Fastighetsverket med resursbrist inom projektledning på grund av sjukskrivningar kombinerat med byte av nyckelpersoner. Trots det har driften klarats bra och flera, om än inte alla, förväntade projekt på sjukhuset har kunnat föras framåt.

Öppet inför framtiden på sjukhusområdet är ännu frågan om geriatrisk klinik. I december blev det klart att Fastighetsverket fick rätt gällande överklagandet i marknadsdomstolen om upphandling av konsulter. Bedömningen har hela tiden varit att vi förfarit korrekt i upphandlingsprocessen men förstås kändes bekräftelsen från marknadsdomstolen bra för alla involverade personer på Fastighetsverket.

Energiomställning

Landskapets energi- och klimatstrategi sätter tydliga mål för Fastighetsverkets miljöförbättringssträvanden.

I enlighet med väsentlighetsprincipen så har fokus 2019 varit att fasa ut den största CO₂-källan inom Fastighetsverkets verksamhet, nämligen oljeuppvärmningen av de många enskilda byggnaderna vid Ålands folkhögskola. Skolan stod för 28 % av Fastighetsverkets inköp av olja för uppvärmning under 2019. I december 2019 kunde det under året projekterade, upphandlade och nybyggda flisvärmeverket tas i bruk. Flis ur egen skog kommer nu att värma husen och det är bra både för ekonomin och miljön.

Även vid Telegrafan i Prästö fasades olja ut under 2019. En luft/vatten värmepump ersatte.

Fastighetsaffärer

År 2019 var ett mycket intensivt år gällande avyttring av för landskapet obehövlig mark och fastigheter. Hela sex fastigheter såldes i form av Godby vägstation, Storklobbs sjöbevakningsstation, den så kallade läromedelscentralen i Mariehamns bibliotek, parhus invid Flygfältsvägen, mark kvar från den så kallade Decca-stationen i Gottby och ett större markområde i Finström Pehrsberg. Ännu återstår några likvärdiga objekt att sälja varefter en behövlig diskussion om landskapets fortsatta ägande alternativt försäljning vore välkommen. Fastighetsverket vill vara en aktiv förvaltare där ny behövlig mark för landskap köps in, till exempel till skyddande av naturvärden, medan mark som inte är kärninnehav, ger avkastning eller annars behövs för landskapets verksamhet bör kunna diskuteras att avyttras till någon ägare som kan utveckla fastigheten.

Kronoholmar

Fastighetsverket har engagerat sig i frågeställningen kring de så kallade kronoholmarnas status och framtid. Det finns holmar i skärgården med statusen kronoholme där landskapet är ägare men nyttjanderätten innehas av annan. I slutet av 2019 fick landskapet lagfart över holmen Rödsjär, en holme vars besittningsrätt Fastighetsverket köpt från innehavaren av stomme till hemmanet. Lantmäteriverkets beslut öppnar möjligheten att om viljan hos bägge parter finns lösa den uppkomna situationen för de ca 30 fastigheter som betecknas som kronoholmar.

Alfrida

Stormen Alfrida natten mot den 2:a januari 2019 präglade året på många sätt. Den planerade och utbudna avverkningen fick dras tillbaka och fokus helt läggas på att reda upp landskapets stormfällda skogar. Förstås utan att åsamka skador i marken och även utan att åderlåta den åländska marknaden på tillgången på maskiner och manskap i den svåra stormens spår. Under mars till maj 2019 lyckades Fastighetsverket få den allra största delen av landskapets skogar uppredda.

Framåt

När 2019 nu läggs till handlingarna så är känslan att Fastighetsverket som del av ekosystemet i landskapets förvaltningsstruktur börjat sätta sig. Det märks bland annat på så sätt att våra kunder aktiverats och vi ser ett stort inflöde av önskade byggprojekt för att förbättra eller utveckla deras verksamhet. Det är positivt men ställer samtidigt krav på leveransförmåga hos inom Fastighetsverket. Förutom nya projekt har också Fastighetsverket vid sidan av den dagliga driften hela tiden det planerade underhållet som ska skötas; renovera ventilation, byta eller måla tak och fönster osv. Vi har under året haft flera långtidssjukskrivningar till följd av pressad arbetssituation och det är en viktig fråga att analysera orsaken till detta. Har vi tillräckligt med resurser, eller förstärkte vi inte tillräckligt då 2018 när hela sjukhuset

införlivades i Fastighetsverket? Sjukhuset innebar en 40 % ökning av förvaltnad yta, men bara en knapp 20 % förstärkning av personal och ingen nettoförstärkning inom projektledning.

Kompetens, resurs och arbetsglädje är viktiga faktorer framåt. Trots utmaningarna under fjolåret så var det därför roligt att personalundersökningen i november 2019 visade på att en stor majoritet av Fastighetsverkets anställda trivs bra eller till och med mycket bra på jobb samt att arbetet vi utför känns meningsfullt.

Resultatet i Fastighetsverket år 2019 blev 5,2 miljoner euro mot 5,1 miljoner euro år 2018. Utdelningen till landskapet för 2019 är 5,8 miljoner euro. Först från 2020 har det korrigerats den diskrepans som uppstod i samband med att Fastighetsverket tog över och hyrde ut sjukhusets byggnader till ÅHS. År 2019 borde Fastighetsverkets intäkter varit ca 1 miljon euro högre och då hade avkastningen uppgått till 3,1 % av det förvaltade kapitalet. Nu blev avkastningen 2,6 %, samma som året innan. Då det i slutändan är landskapets pengar så valde Fastighetsverkets styrelse att låta denna fråga passera.

Fastighetsverkets styrelse har under 2019 sammanträtt nio gånger. Styrelsen består av Lennart Isaksson (ordförande), Agneta Erlandsson-Björklund (vice ordförande), Åsa Mattsson, Tage Eriksson och nyvald från 8 maj Katarina Donning.

Fastighetsverket revisorer är CGR Fanny Johansson och CGR Fredrik Salonen.

Jag vill avslutningsvis framföra mitt tack till våra trevliga och tålmodiga kunder, personalen vid Fastighetsverket som varje dag bidrar, styrelsen, revisorerna samt ägarrepresentant Ida Hellgren vid landskapets finansavdelningen. Tillsammans bygger vi vidare.

Mariehamn den 18 mars 2020

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.

2.2 Allmän verksamhetsmässigt och ekonomisk översikt

Omsättningen för verksamheten under räkenskapsperioden uppgick till 23,2 miljoner euro (år 2018 22,0 miljoner euro) varav 20,4 (20,0) miljoner euro var internhyror. Externa hyresintäkter uppgick till 0,86 (0,86) miljoner euro medan övriga intäkter uppgick till 1,1 (0,33) miljoner euro. Ökningen hänförs sig främst till ovanligt hög virkesförsäljning som en följd av Alfrida samt vinster vid försäljning av fastigheter. Skötselanslag från kulturbyrån och miljöbyrån var 0,84 (0,84) miljoner euro.

Personalkostnaderna totalt uppgår till 2,6 (2,4) miljoner euro. Ökningen beror främst på ny tjänst som arkitekt, en fastighetstekniker till bergsskyddet och Ålands sjöfartsmuseum vilka bägge tidigare köptes in som tjänster och där Fastighetsverket även numera får intäkter, extra personal kopplat till långtidssjukskrivningar och anställning av snickare/murare som under en längre tid köpts in som tjänst men som behövs långsiktigt i verksamheten. Fastighetsverket har aktivt jobbat med organisationens utformning såtillvida att när pensionsavgångar inträffar eller någon slutar övervägs alltid hur arbetet effektivare kan fördelas på befintlig organisation alternativt tjänster köpas in istället för nyanställning.

Inköp av material och tjänster uppgår till 5,6 (5,0) miljoner. Ökningen beror främst på ett aktivt år med många driftsprojekt. Projekt över 50 000 euro aktiveras i balansen, se tabell nedan. Driftsprojekt däremot mellan 15 000 euro till 50 000 euro kostnadsförs direkt över resultatet och under 2019 har Fastighetsverkets personal genomfört 25 driftsprojekt till en sammanlagd kostnad om 0,8 miljoner euro. Övriga kostnader består av el, vatten och avlopp som samtliga varit i linje med föregående år medan värmekostnaderna sjunkit med 11 % mot tidigare år på grund av gynnsammare temperatur.

Avskrivningarna uppgår till 8,6 (8,5) miljoner euro och övriga rörelsekostnader var 1,3 (1,1) miljoner euro.

Räkenskapsperiodens vinst summeras till 5,2 (5,1) miljoner euro. Fastighetsverkets utdelning till landskapsregeringen om 5,8 miljoner euro är sålunda större än vinsten. Fastighetsverket hade räknat med att landskapsregeringen via tilläggsbudget skulle korrigera den felaktiga internhyran för sjukhusets byggnader. Detta har dock verkställts först från 2020 års budget.

2.3 Nyckeltal

Nyckeltal	2016	2017	2018	2019
Omsättning (miljoner euro)	18,5	16,0	22,0	23,2
Räkenskapsperiodens vinst (miljoner euro)	7,7	4,5	5,1	5,2
Avkastning på eget kapital	5,8 %	3,4 %	2,6 %	2,6 %
Andel av intäkter från landskapets förvaltningar	93,1 %	92,0 %	94,6 %	91,7 %
Yta under förvaltning (kvadratmeter)	115 295	114 965	155 402	154 318
Genomsnittligt antal heltidsanställda	35	36	42	46
Genomsnittligt antal m2 under förvaltning per heltidsanställd	3 294	3 193	3 700	3 355

De i nyckeltalen ovan redovisade andelen intäkter från landskapets förvaltningar är enligt bokföringslagen att betrakta som närståendeintäkter. Fastighetsverket köper tjänster såsom bokföring, viss it och administration från landskapsregeringen men i övrigt finns inga väsentliga transaktioner mellan Fastighetsverket och ägaren och deras underlydande myndigheter.

2.4 Byggprojekt

Byggprojekt är en kärnverksamhet inom Fastighetsverket. På basen av såväl okulära löpande besiktningar såväl som schematiskt beräknad livslängd så finns underhållsplaner för landskapets fastigheter. Vid sidan av planerat underhåll genomför Fastighetsverkets projektingenjörer beställningar av nybyggnader eller ombyggnader åt landskapets olika förvaltningar och myndigheter.

Byggprojekt över 50 000 euro bokförs som investeringsprojekt och avskrivs olika länge beroende på beräknad livslängd. Sammanlagt slutfördes 16 större byggprojekt under 2019 till ett sammanlagt värde om 4,7 miljoner euro.

Större ombyggnadsprojekt (>50 000 euro)	Plats	Kund	Projektkostnad
Parkeringsombyggnad,	Neptunigatan 19	Ålands gymnasium	53 650
Renovering av takterrasser	Sjukhuset	ÅHS	54 000
Nytt värmesystem och VVS-sanering	GE-villan	Landskapsregeringen	59 490
Ombyggnad och renovering	Lagtinget	Ålands lagting	63 406
Ny fjärrvärmväxlare	Sjukhuset Gullåsen	ÅHS	68 248
Nytt plåttak	Kastelholms kungsgård	Kulturbyrå	83 370
Förnyande av ventilationsaggregat	Folkhögskolan	Ålands folkhögskola	93 990
Solskydd	Sjukhuset lasarett	ÅHS	95 769
Fasadrenovering	Ålands lyceum	Ålands gymnasium	140 651
Ny vattenrening	Guttorp	Ålands fiskevårdscentrum	248 916
Bostadshus för helikopterpersonal	Flygfältet	ÅHS/Babcock Air Ambulance	318 721
Förnyande av yttertak	Sjukhuset Gullåsen	ÅHS	327 999
Jan Karlsgårdens vårdshus grundrenovering	Jan Karlsgården	Slottsdestilleriet Ab/Kulturbyrå	404 497
Flispanna för uppvärmning	Folkhögskolan	Ålands folkhögskola	459 366
Tillfälligt polishus	Elverksgatan	Polisen	653 008
Centralkök	Neptunigatan 6	Ålands gymnasium	1 607 955
Summa investeringsprojekt 2019			4 733 036

Förutom de större investeringsprojekten genomfördes under året mindre byggprojekt av varierande karaktär för sammanlagt 0,8 miljoner euro. Dessa kostnadsfördels direkt som löpande utgifter.

Under 2019 dokumenterades hela byggprocessen inom Fastighetsverket. Delmoment består av förfrågan, förstudie, beställning, projektering, upphandling, byggskede, mottagning och överlämning till kund. Till exempel infördes tydligare beställningsrutiner för kunder. För varje delmoment finns checklistor för att underlätta för projektledaren och samtidigt säkerställa att alla moment genomförs likvärdigt inom hela verksamheten.

2.5 Personal

Antalet producerade årsverken inom Fastighetsverket har inte entydigt kunnat fastställas då systemen är under utveckling hos Ålands landskapsregering. Ett förhållandevis stort antal av de anställda jobbar deltid och flera mot timredovisning eller med korta anställningskontrakt eller formellt som konsulter. Inför framtiden är ambitionen att kunna redovisa antal helårsverken inom Fastighetsverket.

Antalet personer i anställningsförhållande var under året 52 medan genomsnittligt antal anställda var 46 (42).

Främst på grund av pensionsavgångar så har året varit intensivt avseende rekryteringar. Fastighetsverket annonserar alltid ut heltidstjänster som ska tillsättas och efter intervjuer och referenstagning har Fastighetsverket i flera fall använt tjänster från Adderamera Ab för att få fram slutkandidatens beteende- och kommunikationsstil. Den holistiska modellen identifierar de viktigaste beteendevetenskapliga stilarna för att underlätta interaktionen mellan människor och för att förbereda oss på att mer effektivt hantera och motivera andra människor. Målsättningen med rekryteringsprocessen är förutom färdigheter för arbetsuppgifterna att hitta en person som kan samarbeta och nå resultat.

Fastighetsverket samlar två gånger per år hela personalen för en hel eller halvdags sammankomst för informationsutbyte, inspiration eller utbildning. I år hölls evenemangen på Kobbå Klantar i juni och vid Ålands folkhögskola i december.

I november genomfördes en trivselundersökningen i samarbete med företaget KivaQ Ab. Svarsprocenten var mycket bra och Fastighetsverkets KivaQ index blev 7,66 på en skala 1 – 10. Det är något över medeltalet i hela KivaQs databas och klart över jämförbara verksamheter. En stor majoritet av Fastighetsverkets personal (> 75 %) svarade att det är trevligt eller till och med mycket trevligt att komma på jobb och att det känns meningsfullt och att man trivs med sina närmaste arbetskamrater.

2.6 Bokföring och redovisning

Fastighetsverkets bokföring, redovisning och allmänna rapportering sköts av finansavdelningen på Ålands landskapsregering. Under året togs första versionen av personalhanteringssystemet Unit4 i bruk.

2.7 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 %)

Aktiebolagens aktier är inte överförda till Fastighetsverket och tillgångar och skulder är inte konsoliderade i Fastighetsverkets räkenskaper.

2.8 Hållbar utveckling

En hållbar utveckling är en central del i Fastighetsverkets framdrift och ledstjärna finns inom nätverket Bärkraft.ax. 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).

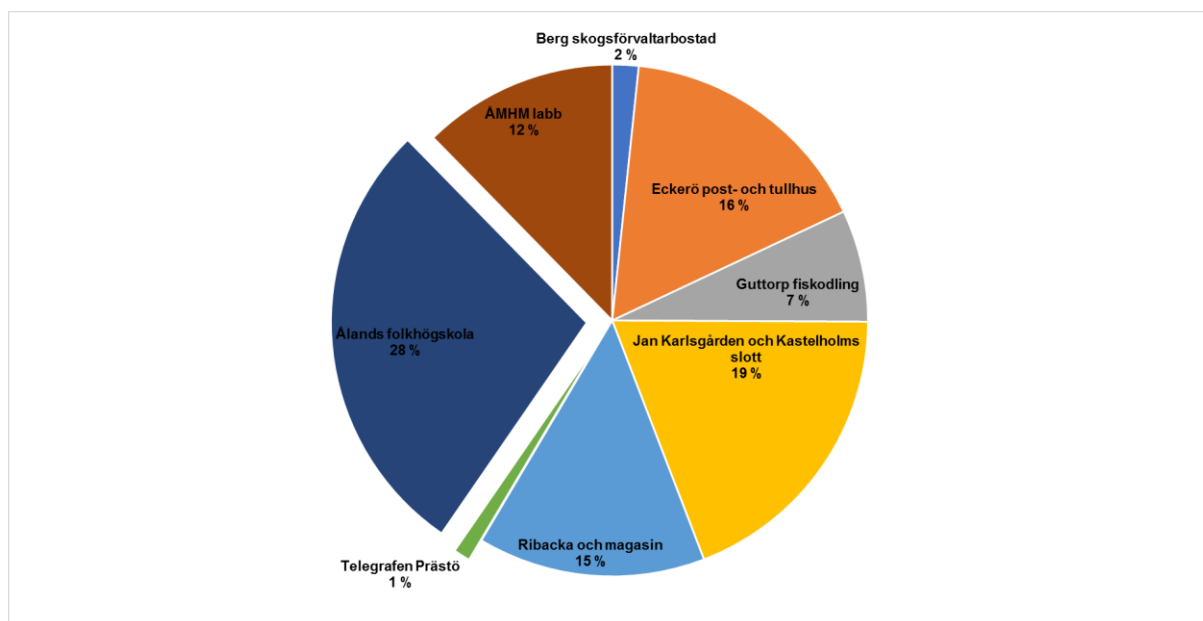
Uppföljning görs mot landskapets energi- och klimatstrategi och de konkreta målsättningarna till år 2030.

Miljömässig hållbarhet:

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

Under 2019 genomfördes projektering och installation av ett flisvärmeverk vid Ålands folkhögskolan. Skolan har varit landskapets enskilt största inköpare av olja för uppvärmning och är sedan december 2019 konverterad till flis.

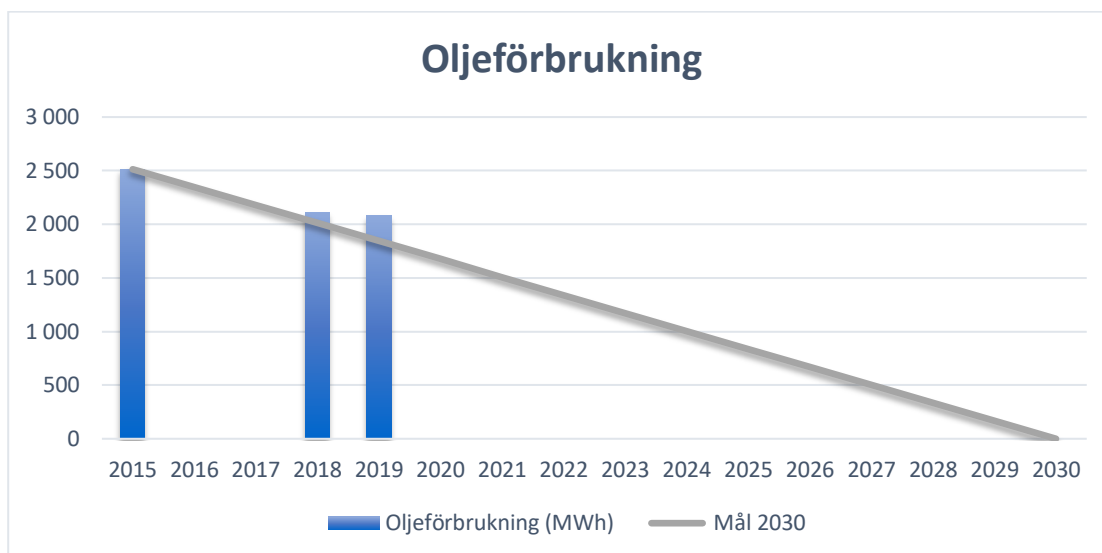
Nedanstående bild visar de byggnader som värmts med olja och 2019 års andel av de totala inköpen som sammanlagt uppgick till 174,7 kubikmeter olja:



Med Ålands folkhögskola och telegrafan på Prästö konverterade under 2019 så ska oljeinköpen minska med ca 29 % under 2020. Samtidigt fortsätter planeringen av utfasningen genom att både Eckerö post- och tullhus samt AMHM labb under året ska projekteras och förhoppningsvis även något av dem genomförs.

Avseende utfasningen av olja från Ribacka och Kastelholms slott inklusive Jan Karlsgården så för Fastighetsverket en diskussion med Flexens Ab som visat intresse för innovativa energilösningar i området.

Nedanstående bild visar energimängden (MWh) och målsättningen att helt fasa ut olja som uppvärmningsmetod före 2030. Under 2020 väntas inköp och energianvändning av olja minska påtagligt igen.



Rent vatten

Inom område rent vatten byggdes under 2019 den nya reningen vid Gutterorps fiskodling. Den nya reningsprocessen togs i bruk vid årsskiftet och inkörningen har börjat.

Fastighetsverket har medverkat i gruppen som jobbar för att rena dricksvattentäkten vid Långsjön och Markusbölefjärden. Under 2019 har diskussioner med markägare förts om hur utloppsdiken i både norra och södra Långsjön kan förbättras. Fastighetsverkets roll är att förhandla om markanvändning med markägarna.

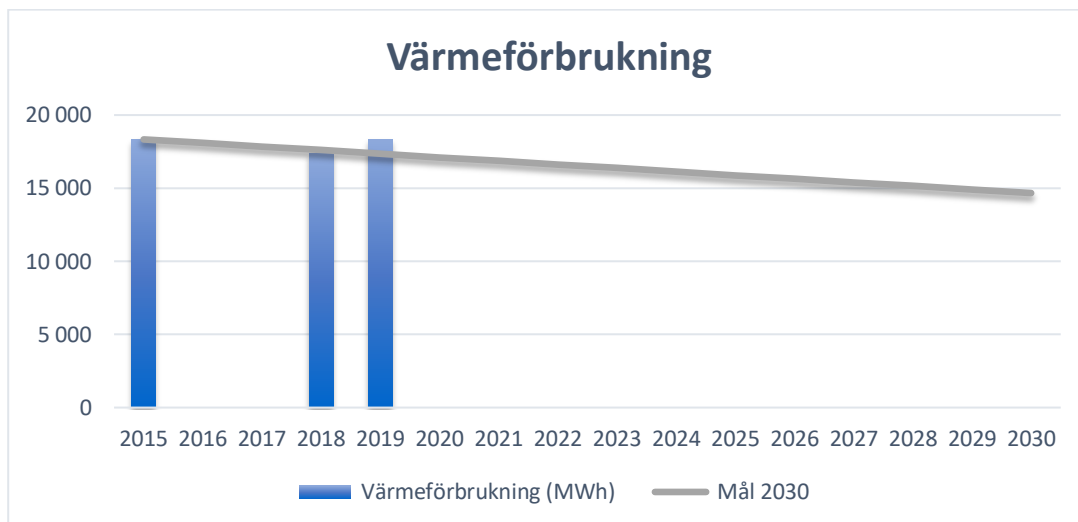
Kunskap om hållbart byggande

I större nybyggnadsprojekt fortsätter Fastighetsverket att kräva att konsulter som planerar för Fastighetsverket har genomgått kurs om passivhus.

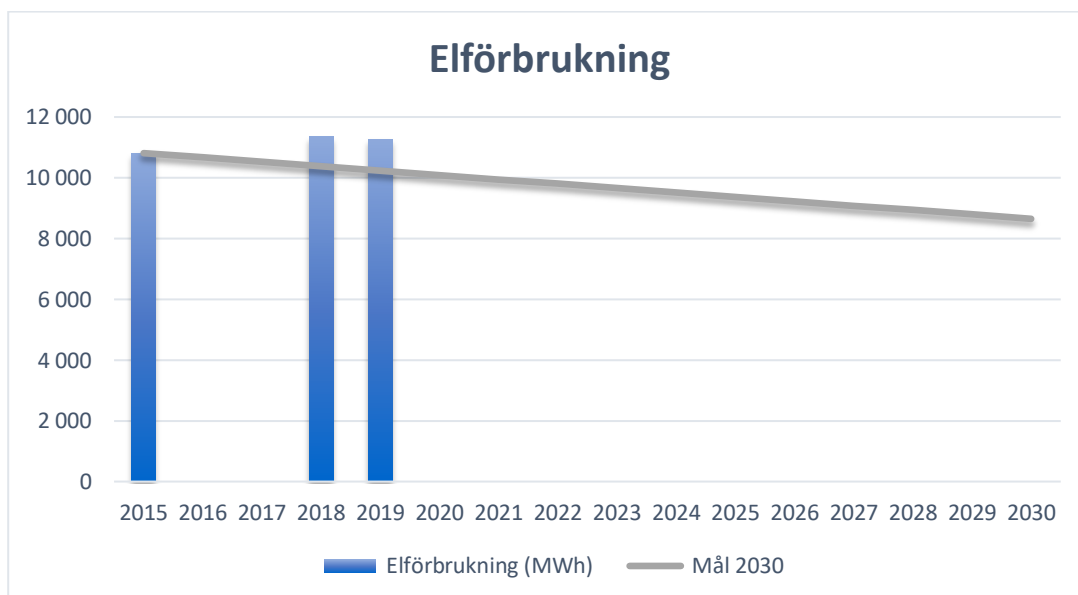
Energibesparing

Energibesparing i fastigheter är ett ständigt pågående arbete där mycket finns att göra åren framåt, inte minst på sjukhuset. Målsättningarna framkommer i landskapets energi- och klimatstrategi och stipulerar 20 % lägre förbrukning år 2030 än jämförelseåret 2015. Under år 2019 har flera OVK – obligatorisk ventilationskontroll – genomförts på landskapets fastigheter. Paradoxalt nog så kan en OVK innebära att ventilation, och därmed el- och energiåtgång, går upp. Detta då OVK:n visar att luftvolymerna varit för små vid någon plats. Hittills har Fastighetsverkets genomförda OVK:n resulterat i både energibesparingar och omvänt mer luftcirkulation.

Nedanstående bild visar Fastighetsverkets värmeförbrukning i förhållande till målsättningen om en 20% sänkning från 2015 till 2030.



Målsättningen i energi- och klimatstrategin tar inte hänsyn till förändringar i t ex yta under förvaltning. Detsamma gäller nedanstående bild som visar förbrukning av el i landskapets fastigheter. Orsaken till ökningen från startåret 2015 till 2019 finns i den nya avancerade (och därmed elintensiva) ventilationen för Ålands museum och landskapsarkivet samt bättre ventilation i lagtinget och en ny byggnad och elintensiv magnetsresonans på sjukhuset.



Fastighetsverkets CO₂ fotavtryck

Det övergripande viktigaste målsättningen inom ekologisk hållbarhet är CO₂-fotavtrycket. 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 fotavtrycket minska med ca 47 %. Nivån 2015 var ca 1400 ton CO₂ och ska till 2030 ner till ca 740 ton per år.

Fastighetsverket har utfasning av olja för uppvärmning som viktigaste medel för att nå målet men har även arbetat aktivt med förnyelsebar el. Under 2019 stod det dock klart att Fastighetsverket inte kan

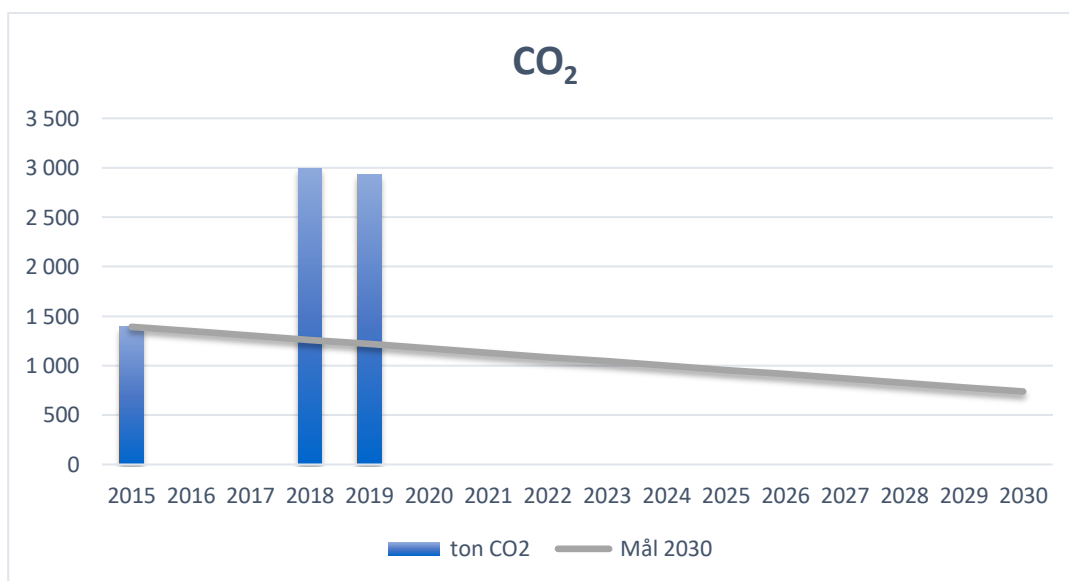
medverka i den planerade åländska utbyggnaden av vindkraft. Orsaken är att stödsystemen skulle äventyras om Fastighetsverket som offentligt ägd verksamhet skulle vara delaktig.

Fastighetsverket köper in el från Mariehamns Energi Ab (tidigare Mariehamns Elnät Ab), Ålands Elandelslag samt Allwinds Ab. Från samtliga aktörer köps delvis grön el, alltså förnyelsebar. Dock inte för hela förbrukningen.

Vid sammanställningen av 2019 års CO₂-påverkan för landskapets fastigheter så har det nu överraskande visat sig att Mariehamns Energi från 2015 års inköpta elmix som endast till liten del bestod av fossila bränslen sedan något år ändrat elmixen. År 2015 bestod elmixen mest av vattenkraft, kärnkraft och vind och endast till liten del fossila bränslen. CO₂ redovisades till 6,4 kg/MWh men senaste data gör gällande att andelen fossilt producerad el ökat till 34 % av elmixen och behöver därför nu beräknas till 104,17 kg/MWh.

Då Fastighetsverket har många fastigheter i Mariehamn och endast ett fåtal ännu haft grön el så gör ändringen hos Mariehamns Energi att Fastighetsverkets CO₂ avtryck för år 2019 skjuter i höjden. Samtidigt har datan för 2018 korrigerats med den nyvunna insikten om Mariehamns Energis elmix.

Grafen visar Fastighetsverkets utveckling mot målet 2030 om ca 45 % lägre CO₂ fotavtryck än mätåret 2015.



Miljöbedömning av leverantörer

Fastighetsverket gör i dagsläget ingen strukturerad miljöbedömning av olika leverantörer, dock finns frågan med i diskussionerna vid olika val av leverantörer.

Social hållbarhet:

Ett område nära fastighetsförvaltning och utveckling är tillgänglighet och vid renoveringar och ombyggnader finns alltid tillgänglighet med som ett fokusområde. Tillgängliga fastigheter bidrar till ett inkluderande samhälle. Ett exempel är rampen vid Alandica som år 2019 förnyades med bättre underlag och kontrastmarkeringar:



Inom diskrimineringsområdet är det framförallt åldersdiskriminering vi aktivt motverkar på det sättet att Fastighetsverket ser positivt på medarbetares möjlighet att gå ner i arbetstid när pensionsåldern närmar sig. Fastighetsverket har en relativt stor andel medarbetare som inte jobbar heltid och vi bedömer att fördelarna i de flesta fall uppväger nackdelarna samtidigt som det är bra för den enskilde individen med individanpassad arbetstid. Speciellt för de som närmar sig pensionsålder kan en nedtrappning vara bra samtidigt som individen hålls kvar längre i arbetslivet.

Ekonomisk hållbarhet:

Ett viktigt ämne inom ekonomisk hållbarhet är upphandling och Fastighetsverket följer strikt lagar och regler. Kulturen vi vill ha och bygga vidare på inom verksamheten är att konkurrensutsättning som grundregel alltid bör ske, även om summorna understiger olika tröskelvärden. Under 2019 färdigställdes och fastställdes policyn för upphandling och inköp samt processbeskrivning för byggnadsprojekt.

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. Allt i syfte att undvika närståendetransaktioner inom verksamheten.

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.

2.9 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 bokföring 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 Landskapslagen om allmänna handlingars offentlighet (1977/72).

2.10 Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Den 15:e januari 2020 startade polishusets renovering och tillbyggnad.

Den 7 mars brann fasad och entré vid Strandgatan 1 (Ålands yrkesgymnasium). Skadans omfattning är inte känd ännu men är betydande, dock inte överstigande självrisken enligt försäkringsavtal.

Den 11 mars såldes radhus vid Flygfältsvägen i Jomala för 435 000 euro.

2.11 Framtida utveckling av verksamheten

Fastighetsverket är medveten om att flera förvaltningskunder ser behov av förändringar och förnyelse eller allmänt har önskemål om förbättringar. Den interna resursen för projektledning är begränsad speciellt efter övertagande av ansvaret för sjukhuset har resursbristen blivit uppenbar.

Huvudfokus på projektsidan ligger på att genomföra polishusets renovering och nybyggnation, lagtingets fasad samt slutföra projekteringen av Bomarsunds besökscenter. Slutligen är fokus att komma vidare med den ansamling av nya projekt vid sjukhuset som önskas från ÅHS:s sida samt de planerade underhåll Fastighetsverket vill inleda. Bedömningen är att sjukhusets byggnader kommer att kräva fokus och renoveringsinsatser under många år framåt.

2.12 Risker

Fastighetsverkets intäkter baseras till stor del på långsiktiga hyresavtal med dussintalet internhyreskunder i stabila verksamheter. Därmed är riskerna på intäktssidan relativt låga.

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

Fastighetsverket är motpart i ett upphandlingsärende hos marknadsdomstolen avseende besvär gällande tilldelning av polishusets byggentreprenad. Marknadsdomstolens avgörande väntas under 2020. Fastighetsverket har inte gjort någon avsättning i bokslutet avseende ärendet.

2.13 Disposition av vinstmedel

Styrelsen föreslår inför landskapsregeringen att de utdelningsbara vinstmedlen disponeras på följande sätt:

1. Fastställes förskottsöverföring till landskapet om 5 800 000 euro, som redan tidigare beslutats om som utdelning.
2. I det fria egna kapitalet kvarlämnas 775 116,29 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 775 116,29 euro bör kvarlämnas i Fastighetsverket för att långsiktigt stärka Fastighetsverkets balans och möjliggöra extra korrigeringsåtgärder på fastigheter som tidigare möjligtvis försumrats samt öka säkerheten i verksamheten inför en framtida fastslagning av internhyror.

3. Bokslut

3.1 RESULTATRÄKNING

	Not	1.1-31.12.2019	1.1-31.12.2018
OMSÄTTNING	1	23 203 492,60	22 029 083,31
Material och tjänster	2		
Material, förnödenheter och varor			
Inköp under räkenskapsperioden		-524 533,62	-468 322,98
Köpta tjänster		-5 034 901,60	-4 487 335,32
		<u>-5 559 435,22</u>	<u>-4 955 658,30</u>
Personalkostnader	3		
Löner och arvoden		-2 164 416,17	-1 984 370,03
Lönebikostnader			
Pensionskostnader		-397 563,15	-356 075,38
Övriga lönebikostnader		-35 315,25	-34 486,98
		<u>-2 597 294,57</u>	<u>-2 374 932,39</u>
Avskrivningar och nedskrivningar			
Avskrivningar enligt plan		-8 615 400,61	-8 512 699,83
Övriga rörelsekostnader	4	-1 296 505,45	-1 117 629,26
RÖRELSEVINST		5 134 856,75	5 068 163,53
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och fin. intäkter		28 029,29	5 862,63
Räntekostnader och övriga fin. kostnader		-2 721,87	-3 901,56
Summa finansiella intäkter och kostnader		<u>25 307,42</u>	<u>1 961,07</u>
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER		5 160 164,17	5 070 124,60
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST		5 160 164,17	5 070 124,60

3.2 BALANSRÄKNING

	Not	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVA			
BESTÅENDE AKTIVA			
Immateriella tillgångar			
Övriga utgifter med lång verkningstid	5	653 008,32	0,00
Materiella tillgångar			
Särskild egendom			
Markområden		2 127 156,82	2 019 657,82
Byggnader		2 103 474,42	1 969 583,52
		<u>4 230 631,24</u>	<u>3 989 241,34</u>
Övriga materiella tillgångar			
Markområden		3 359 653,71	3 375 003,71
Byggnader		169 717 639,00	176 073 471,04
Konstruktioner		156 440,73	0,00
Maskiner och inventarier		269 463,73	108 855,69
Pågående nyanläggningar		3 779 899,06	2 860 225,62
		<u>181 513 727,47</u>	<u>186 406 797,40</u>
Materiella tillgångar totalt		181 513 727,47	186 406 797,40
Summa bestående aktiva		182 166 735,79	186 406 797,40
RÖRLIGA AKTIVA			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	324 845,59	2 204 757,13
Övriga kortfristiga fordringar		332 274,09	210 443,49
Resultatregleringar	8	65 366,67	65 554,56
		<u>722 486,35</u>	<u>2 480 755,18</u>
Summa kortfristiga fordringar		722 486,35	2 480 755,18
Kassa och bank		18 804 257,95	11 455 679,42
Summa rörliga aktiva		19 526 744,30	13 936 434,60
SUMMA AKTIVA		201 693 480,09	200 343 232,00

	Not	31.12.2019	31.12.2018
PASSIVA			
EGET KAPITAL	9		
Grundkapital		193 893 204,66	193 893 204,66
Övrigt kapital		3 320 345,74	3 220 345,74
Balanserade vinstmedel		1 414 952,12	1 644 827,52
Förskottsöverföring till landskapets budget		-5 800 000,00	-5 300 000,00
Räkenskapsperiodens vinst		5 160 164,17	5 070 124,60
Summa eget kapital		197 988 666,69	198 528 502,52
FRÄMMANDE KAPITAL			
Kortfristigt främmande kapital			
Leverantörsskulder		3 048 049,80	1 225 507,31
Övriga skulder	10	44 465,05	39 894,63
Resultatregleringar	11	612 298,55	549 327,54
Summa kortfristigt främmande kapital		3 704 813,40	1 814 729,48
SUMMA PASSIVA		201 693 480,09	200 343 232,00

3.3 REDOVISNINGSPRINCIPER

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.

Fastighetsverket 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 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.

Värdering av bestående aktiva

Ålands landskapsregering har vid grundandet av Fastighetsverket 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). Överföring av besittningsrätt av fastigheter utförs löpande enligt Ålands landskapsregerings beslut och enligt nämnda lagrum.

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. 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.

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

Tillgångsgrupp	Avskrivningstid
Byggnader	10 – 30 år
Konstruktioner, fasta	20 – 30 år
Maskiner och inventarier	5 år
Särskild egendom, nyinvestering/renovering, byggnader	20 år
Övriga utgifter med lång verkningstid	2 år*

Avskrivningstid väljs efter bedömning av byggnadens förväntade livslängd. Gränsen för när en anskaffning ska aktiveras som en anläggningstillgång är 50 000 euro.

*Avser grundförbättringar i tillfälligt polishus och beräknas till tidigaste tidpunkt Fastighetsverket kan avträda hyresavtalet.

3.4 NOTER TILL RESULTATRÄKNING

	31.12.2019	31.12.2018
Not 1. Omsättning		
Intäkter av fastigheter		
Interna hyresintäkter	20 440 242,33	20 001 773,61
Interna skötselanslag	840 000,00	840 000,00
Externa hyresintäkter	859 712,20	859 871,39
Övriga intäkter av fastighet	1 063 538,07	327 438,31
Omsättning totalt	23 203 492,60	22 029 083,31
Not 2. Material och tjänster		
Inköp under räkenskapsperioden		
Material	524 533,62	468 322,98
Köpta tjänster		
Drift och underhåll	1 943 117,29	1 345 212,40
El	1 318 599,14	1 300 096,50
Värme	1 076 186,89	1 208 599,26
Fastighetsskatt	286 686,40	249 462,98
Avfallshantering	172 534,18	147 728,97
Vatten och avloppsvatten	237 777,70	236 235,21
Material och tjänster totalt	5 559 435,22	4 955 658,30
Not 3. Antal anställda i medeltal		
Genomsnittligt antal heltidsanställda	46	42
Fastighetsverket har under år 2019 haft timanställda som ej är heltidsanställda. Dessa är ej medtagna i nyckeltalet "genomsnittligt antal heltidsanställda" och bedöms inte väsentligt påverka antalet i genomsnitt.		
Utbetalda löner och arvoden till VD och styrelsemedlemmar	109 318,13	111 775,11
Not 4. Övriga rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader		
Övriga skötselkostnader	527 612,21	391 088,87
Administrationskostnader	183 108,55	192 864,94
Hyror och arrenden	365 438,50	251 401,23
Övriga personalkostnader	118 081,02	146 432,57
Köpta experttjänster	63 187,07	96 575,99
Skadeförsäkringar	39 078,10	39 265,66
Övriga rörelsekostnader totalt	1 296 505,45	1 117 629,26

3.5 NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5. Immateriella tillgångar	2019	2018
Övriga utgifter med lång verkningstid		
Anskaffningsvärde 1.1		
Ökning under året	653 008,32	0,00
Minskningar under året		
Ack. anskaffningsvärden 31.12	653 008,32	0,00
Ack. planavskrivningar 1.1		
Planavskrivningar som gäller minskningar under året		
Årets planavskrivningar		
Ack. planavskrivningar 31.12		
Bokfört värde 31.12 övriga utgifter med lång verkningstid	653 008,32	0,00
Bokfört värde immateriella tillgångar totalt 31.12	653 008,32	0,00
Not 6. Materiella tillgångar	2019	2018
Särskild egendom, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	2 019 657,82	1 859 107,82
Ökning under året	107 500,00	160 550,00
Minskningar under året	-1,00	0,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	2 127 156,82	2 019 657,82
Särskild egendom, byggnader		
Anskaffningsvärde 1.1	2 044 819,00	1 889 866,75
Ökning under året	178 709,43	154 952,25
Minskningar under året		
Ack. anskaffningsvärden 31.12	2 223 528,43	2 044 819,00
Ack. planavskrivningar 1.1	-75 235,48	-32 854,81
Årets planavskrivningar	-44 818,53	-42 380,67
Ack. planavskrivningar 31.12	-120 054,01	-75 235,48
Bokfört värde 31.12 särskild egendom	4 230 631,24	3 989 241,34
Materiella tillgångar, markområden		
Anskaffningsvärde 1.1	3 375 003,71	2 981 370,71
Ökning under året		576 983,00
Minskningar under året	-15 350,00	-183 350,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	3 359 653,71	3 375 003,71

Materiella tillgångar, byggnader

Anskaffningsvärde 1.1	195 332 963,06	125 482 301,32
Ökning under året	2 813 015,37	71 249 031,74
Minskningar under året	-831 799,06	-1 398 370,00
Ack. anskaffningsvärden 31.12	197 314 179,37	195 332 963,06

Ack. planavskrivningar 1.1	-19 259 492,03	-11 067 017,03
Planavskrivningar som gäller minskningar under året	195 206,97	-145 099,23
Årets planavskrivningar	-8 532 255,32	-8 047 375,77
Ack. planavskrivningar 31.12	-27 596 540,38	-19 259 492,03

Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar byggnader
169 717 639,00 176 073 471,04
Materiella tillgångar, konstruktioner

Anskaffningsvärde 1.1		
Ökning under året	159 687,79	0,00
Minskningar under året		
Ack. anskaffningsvärden 31.12	159 687,79	0,00

Ack. planavskrivningar 1.1		
Planavskrivningar som gäller minskningar under året		
Årets planavskrivningar	-3 247,06	0,00
Ack. planavskrivningar 31.12	-3 247,06	0,00

Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar, konstruktioner
156 440,73
Materiella tillgångar, maskiner och inventarier

Anskaffningsvärde 1.1	131 512,52	29 484,88
Ökning under året	195 687,74	102 027,64
Minskningar under året		
Ack. anskaffningsvärden 31.12	327 200,26	131 512,52

Ack. planavskrivningar 1.1	-22 656,83	-11 793,94
Planavskrivningar som gäller minskningar under året		-10 862,89
Årets planavskrivningar	-35 079,70	
Ack. planavskrivningar 31.12	-57 736,53	-22 656,83

Bokfört värde 31.12 materiella tillgångar, maskiner och inventarier
269 463,73 108 855,69
Pågående projekt 31.12 3 779 899,06 2 860 225,62
Bokfört värde materiella tillgångar totalt 31.12 181 513 727,47 186 406 797,40

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN	31.12.2019	31.12.2018
Not 7. Kundfordringar		
Kundfordringar, hyror	103 912,47	2 069 827,61
Kundfordringar, övriga	220 933,12	134 929,52
Summa kortfristiga fordringar	324 845,59	2 204 757,13
Not 8. Resultatregleringar		
Skattefordran		21 360,22
Övriga resultatregleringar	65 366,67	44 194,34
	65 366,67	65 554,56
Not 9. Eget kapital		
Grundkapital 1.1	193 893 204,66	127 639 149,96
Förändringar under året		66 254 054,70
Grundkapital 31.12	193 893 204,66	193 893 204,66
Övrigt eget kapital 1.1	3 220 345,74	3 120 345,74
Förändringar under året	100 000,00	100 000,00
Övrigt eget kapital 31.12	3 320 345,74	3 220 345,74
Balanserade vinstmedel 1.1	6 714 952,12	5 644 827,52
Förskottsöverföring till landskapets budget föregående räkenskapsperiod	-5 300 000,00	-4 000 000,00
Balanserade vinstmedel enligt fastställt bokslut	1 414 952,12	1 644 827,52
Balanserade vinstmedel 31.12	1 414 952,12	1 644 827,52
Förskottsöverföring till landskapets budget under räkenskapsperioden	-5 800 000,00	-5 300 000,00
Räkenskapsperiodens resultat	5 160 164,17	5 070 124,60
Sa Eget kapital	197 988 666,69	198 528 502,52
Övrigt eget kapital har under räkenskapsåret ökat genom en överföring av ett naturskyddsområden, Ålands landskapsregerings beslut ÅLR 2019/9844:		
Not 9.1 Utdelningsbara medel		
Balanserade vinstmedel 31.12	1 414 952,12	1 644 827,52
Räkenskapsperiodens resultat	5 160 164,17	5 070 124,60
Förskottsöverföring till landskapets budget	-5 800 000,00	-5 300 000,00
Överförs till balanserade vinstmedel	775 116,29	1 414 952,12

Styrelsens förslag till vinstdisposition

20.12.2018 antogs Ålands landskapsregerings budgetförslag för år 2019 av lagtinget. I budgeten förutsätts en överföring av avkastningen, i likhet med en förskottsdividend, från Landskapets fastighetsverk till Ålands landskapsregering. Denna förskottsöverföring har bokförts genom att minska det fria egna kapitalet.

Fastighetsverkets utdelningsbara vinstmedel uppgår till 775 116,29 euro

Styrelsen föreslår inför i landskapsregeringen att de utdelningsbara vinstmedlen disponeras på följande sätt:

- Fastställes förskottsöverföringen till landskapet om 5 800 000 euro, som redan tidigare beslutats om som utdelning.
- i det fria egna kapitalet kvarlämnas 775 116,29 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 775 116,29 euro bör kvarlämnas i Fastighetsverket för att långsiktigt stärka Fastighetsverkets balans och möjliggöra extra korrigeringsåtgärder på fastigheter som tidigare möjligtvis försumrats samt öka säkerheten i verksamheten inför en framtida fastslagning av internhyror.

Inga andra väsentliga förändringar har inträffat i Fastighetsverkets ekonomiska ställning efter räkenskapsperiodens utgång.

Not 10. Övriga skulder

Förskottsinnehållning	37 082,29	32 946,49
Övriga kortfristiga skulder	7 382,76	6 948,14
	44 465,05	39 894,63

Not 11. Resultatregleringar

Lönebikostnader	77 371,02	126 975,99
Periodiserade löner	424 345,84	372 307,26
Övriga resultatregleringar	110 581,69	50 044,29
	612 298,55	549 327,54

Säkerheter och ansvarsförbindelser

Hyresansvar

Förfaller till betalning under nästa räkenskapsperiod	189 060,00	42 130,00
Förfaller till betalning senare	124 560,00	0,00
	313 620,00	42 130,00

Närståendetransaktioner

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 21,4 (20,9) miljoner euro vara närstående intäkter från Landskapet.

3.6 Bokslutsunderskrifter

Mariehamn den 18 mars 2020



Lennart Isaksson

Ordförande



Agneta Erlandsson-Björklund

Vice ordförande



Asa Mattsson



Tage Eriksson



Katarina Donning



Stefan Rumander

vd

Revisionsanteckning

Över utförd revision har i dag avgetts berättelse

Mariehamn den ^{2 APRIL}~~18 mars~~ 2020



Fanny Johansson

CGR



Fredrik Salonen

CGR

4. Revisionsberättelse

Till Ålands landskapsregering

Revision av bokslutet

Uttalande

Vi har utfört en revision av bokslutet för Landskapets fastighetsverk (fo-nummer 2734625-5) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2019. Bokslutet omfattar balansräkning, resultaträkning och noter till bokslutet.

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av bolagets 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.

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 är oberoende i förhållande till bolaget enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 bolagets 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 bolagets 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.

Landskapets fastighetsverk
Revisionsberättelse
för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2019

- 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 bolagets 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 bolag 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 bolagets 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 informationen i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen. Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

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

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i VD:s översikt och verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och VD:s översikt och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

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

Mariehamn den 2/4 2020


Fanny Johansson
CGR

PricewaterhouseCoopers Oy
Nygatan 6, II vån.
22 100 Mariehamn


Fredrik Salonen
CGR

KPMG Oy Ab
Slottsgatan 26 C 3 A
20100 Åbo