

Svar på motion om fastighetsinnehav

Kyrkorådet tackar motionärerna för motionen. Som motionärerna belyser ska fastigheterna generera ett överskott som täcker kyrkornas underhåll och som stödjer den grundläggande uppgiften.

Under 2022 gjorde församlingens näringsfastigheter ett överskott om 1,5 mkr, jämfört med ett överskott 2021 om 1,8 mkr. Kyrkorådet instämmer i motionärernas intention om att näringsfastigheternas överskott behöver öka och vidtar åtgärder för detta. Med grund i lokalförsörjningsplanen som antogs i november 2021 ser församlingen löpande över möjligheter att effektivisera lokalnyttjandet. Som exempel nyttjas prästrummet på F3 till 6%, kontoret till öppna förskolan på F3 till 15% och övervåningen på Djurgårdskyrkan till 16%. Det finns därmed möjligheter att effektivisera lokalnyttjandet och på så sätt frigöra lokaler till extern uthyrning. Under året har bland annat en tidigare outhyrd yta om cirka 200 m² i Olaus Petri hyrts ut och omdisponering av lokalerna i suterrängplanet har genomförts för att möjliggöra extern uthyrning av ytterligare ca 180 m².

Utöver att effektivisera lokalnyttjandet och den externa uthyrningen är hyresnivåer det andra sättet med vilket församlingens hyresintäkter kan öka. Dessa möjligheter är dock begränsade till följd av nuvarande hyresreglering. Kyrkorådet har gett Fastighetsägarna Service AB i uppdrag att årligen förhandla om hyresnivåerna med Hyresgästföreningen. Nuvarande hyressättning utgår dock från lägenhetens bruksvärde, vilket generellt i Stockholm understiger lägenhetens marknadshyra. Utifrån att Fastighetsägarna Service AB har till uppgift att förhandla om hyrorna vänder sig kyrkorådet emot att de senaste årens hyreshöjningar är lägre än de praktiskt möjliga. Dock instämmer kyrkorådet i att hyresnivåerna kunde vara högre, men det förutsätter en övergång till marknadsbaserade hyror. Huruvida marknadshyror är rätt och riktigt lägger kyrkorådet ingen värdering i, den frågan äger Sveriges riksdag.

Det finns dock möjligheter att öka hyresnivåerna genom förbättrande åtgärder i lägenheterna såsom ett stambyte. Som motionärerna skriver kommer den kommande renoveringen av Olaus Petrifastigheten att uppgå till betydande belopp, men genom dessa planerade åtgärder kan dels hyresnivåerna öka, dels kostnadsbesparingar genom lägre energikostnader genomföras. Det är för kyrkorådet en självklarhet att ett kommande stambyte ska vara ekonomiskt försvarbart och på sikt öka fastigheternas överskott, dels genom ett förbättrat driftnetto, dels genom ett ökat marknadsvärde.

Kyrkorådet vill avslutningsvis belysa svårigheten i att sätta ett mål om ett överskott i förhållande till fastigheternas marknadsvärden. Genom att församlingen inte har möjlighet att ta ut marknadshyror så kommer ett överskott i förhållande till marknadsvärdet, allt annat lika, att minska om fastigheternas marknadsvärden ökar. Genom ett aktivt och välplanerat underhåll kan kyrkorådet till viss del påverka fastigheternas marknadsvärden, dock finns flera externa faktorer som inflation, räntor, inflyttning med mera som har en betydande inverkan på marknadsvärdet

och som församlingen inte har rådighet över. Kyrkorådet instämmer dock i motionärernas intention om att fastighetsöverskottet behöver öka.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår kyrkorådet kyrkofullmäktige besluta att anse motionen besvarad.

| | | |
|-------------------|------------|------------------|
| SAMMANTRÄDESDATUM | MED | PROTOKOLLSBILAGA |
| 2023-10-23 | Kyrkorådet | 8 |

Reservation

Ang svar på motion om fastighetsinnehavet

Svaret på motionen bollar från-att den normalhyresnivån i trakten Oscars församling är ca 1700 kr per kvm och år.

Hyresnivån i församlingens bostadsfastigheter är väsentligt lägre och bollar på ca 1100 kr. kr. per kvm och år. I praktiken kan detta innebära en hyresrabatt på ca 500 kr/Kvm och år och en total en hyresrabatt på 50 000 till 100 000 kr per år beroende på våningens storlek. Detta är medel som församlingen förlorat och i stället skulle kunna ha stött dess verksamhet.

Jämförelsen med Sveriges riksdags beslut om marknadshyror är befängd och visar att man vill dölja jämförelsen med nuvarande mycket låga hyror i församlingens bostadsfastigheter. Sedvanliga bostadsbolag på marknaden har ett finansiellt netto på 2 procent av marknadsvärdet.

Stamreoveringen är att se som löpande underhåll men inte någon standardhöjning. Det är därför tveksamt om stamreovering kan medföra högre hyror till församlingen utan snarast blir en ekonomisk belastning.

Bostadsfastigheterna har vid ett marknadsvärde på ca 750 milj. kr. vid normal förvaltning botten ge ett överskott på ca 15 milj. kr. Medel som stärker församlingens ekonomi och gett utiymme för bättre verksamhet.

Vi reserverar oss mot svaret som vi anser är vilseledande.

Leif Krafft

Kristina Uhr

Elisabeth Guthe

K.
K.

LS
LS

BN
BN

ANKOM 2022 -10- 24

Postnr: 22.505

Ärendenr: 22-23

Oscars församling Motion till Kyrkofullmäktiges sammanträde 2022-11-09

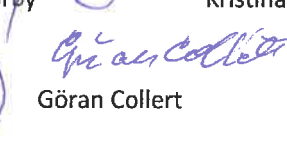
Oscars församling äger tre bostadsfastigheter på Östermalm som bedöms ha ett marknadsvärde på lägst 650 à 750 mkr.

Fastigheter av detta slag bör generera ett överskott på lägst 1,5 à 2,5 % på värdet, dvs 7,5 à 15 mkr per år, vilket församlingen skulle behöva för att täcka kyrkornas underhåll och därutöver ge ett värdefullt bidrag till den s.k. kärnverksamheten.

Till följd av under många år eftersatt underhåll och lägre än möjliga hyreshöjningar har fastighetsöverskottet blivit allt blygsammare och närmar sig nu ett 0-resultat, samtidigt som OP-fastigheten står inför en betydande renovering, som kommer att leda till att det totala fastighetsöverskottet uteblir och vänds till ett negativt resultat.

Undertecknade motionärer föreslår att Kyrkofullmäktige uttalar, att målet med fastighetsinnehavet måste vara att bostadsfastigheterna skall lämna ett marknadsmässigt överskott så att de ej blir en finansiell börda för församlingen som kräver en höjning av kyrkoskatten med följd av risk för medlemstapp.

Stockholm den 24 oktober 2022


Leif Krafft
Bengt Nörby
Kristina Uhr
Carolin Viklund
Birgitta Fristedt Odelberg
Göran Collert
Elisabeth Guthe
K.
LS
BN