

Dnr 1.1. P-2023-24/20

§ 25

Remissvar - Utvecklingsplan för Lunds pastorat

Dnr 1.1. P-2023-24

Fastighetsutskottet beslutade 2023-06-12 § 18 att bilda en arbetsgrupp bestående av förtroendevalda ledamöter och ersättare i utskottet, för att arbeta fram ett remissvar på rubricerad utredning.

Fastighetsutskottet för en diskussion vid dagens sammanträde kring utarbetat utkast till remissvar. Utskottet avstår från att gradera förslagen via remissens kvantitativa del och väljer att endast lämna synpunkter i form av "frisvar". Därtill lämnas kompletterande synpunkter. Till protokollet bifogas såväl arbetsgruppens svar i den form det delats ut vid dagens sammanträde inkl. av dagens diskussion föranledda justeringar (protokollsbilaga 1), som en bilaga där svaret har anpassats strukturellt till anvisningarna utsända i remitteringen av utredningen (protokollsbilaga 2). Innehållet i texten är detsamma.

---

**Fastighetsutskottet beslutar**

att till kyrkorådet lämna synpunkter på utredningen *Utvecklingsplan för Lunds pastorat* enligt bilaga 1 och 2.

Plats och tid Kiliansgatan 7, Lund, kl. 18.30 – 20.10

Beslutande Kenneth Ferm (POSK), ordf.  
Per Andersson (BA)  
Lars-Roland Karlsson (S), vice ordf.  
Ann Lidgren (ÖKA)  
Niclas Blåder, domprost (deltar inte i överläggning och beslut i § 25)

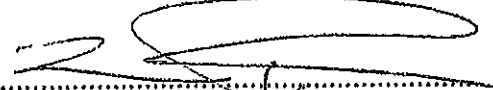

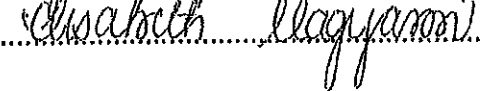
Ersättare Micael Bengtsson (POSK)  
Lars Westerberg (S)

Övriga deltagande Camilla Nilsson, fastighetschef  
Elisabeth Magyarósi, kanslijurist (sekr.)  
Mari-Ann Tu vesson, ekonomichef, t.o.m. § 24  
Lisa Karlsson, controller och tf. ekonomichef, t.o.m. § 24

Ut ses att justera Lars-Roland Karlsson (S)

Justeringens plats och tid Pastoratets kansli, Kiliansgatan 7, 2023-08-31

Underskrifter

Ordförande	
Justera nde	
Sekreterare	

Paragrafer: 23 - 26

## ANSLAGSBEVIS

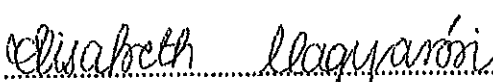
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Lunds pastorat, Kyrkorådets fastighetsutskott

Sammanträdesdatum 2023-08-28

Datum för anslags uppsättande 2023-08-31 Datum för anslags nedtagande 2023-09-25

Förvaringsplats för protokoll Pastoratets kansli, Kiliansgatan 7, Lund

Underskrift 

Justera ndes slgn



Utskriftsbestyrkande

## Remissvar från FU

### Utgångspunkter

Fastighetsutskottet, FU, tackar för möjligheten att lämna synpunkter på förslagen i pastoratets utvecklingsplan. Remissen är omfattande och innehåller ett stort antal frågor som gäller bedömning av hur förslagen i utvecklingsplanen påverkar verksamheten i pastoratet. FU:s roll är att hantera sakfrågor kring fastigheterna och inte att göra verksamhetsbedömningar vilket innebär att kommentarer endast lämnas på förslagen 15–19 under rubriken Fastigheter och Lokaler. Vidare behandlar FU dessa förslag endast med utgångspunkt från ekonomiska och fastighetstekniska utgångspunkter. FU avstår därför från att gradera förslagen via remissens kvantitativa del och väljer att endast lämna synpunkter i form av "frisvar".

### Uppsägning av hyreslokaler

Berör förslagen 16 och 19. Av förslagen i utvecklingsplanen är det endast uppsägning av hyrda lokaler som med säkerhet ger den ekonomiska effekt som beräkningarna i utvecklingsplanen utgår från. Tidsmässigt får uppsägning av lokaler genomslag i resultatet direkt efter uppsägningstiden och utan ytterligare insatser i form av arbete eller investeringar.

Noteras bör att det finns ytterligare tre hyrda lokaler från extern hyresvärd som ovanstående resonemang kan tillämpas på, Domkyrkoforum, Liberiet och Mikaelnsalen.

### Uthyrning av lokaler

Berör förslagen 15, 17 och 18. Generellt gäller att effekterna som utvecklingsplanen eftersträvar förutsätter att vi hittar en lämplig hyresgäst och att anpassning av lokalerna till hyresgästen kan hanteras inom överenskommen hyra och kontraktstid. Här finns alltså osäkerhet kring i vilken omfattning, och vid vilken tidpunkt, eftersträvad effekt på resultatet uppnås.

FU och fastighetsavdelningen kommer över tid att behöva arbeta löpande med uthyrning och hyresgäst Anpassning, baserat på inriktningsbeslut i pastoratet, innan det går att bedöma hur framgångsrikt ett visst förslag blir.

De tre föreslagna uthyrningarna har vardera sina egna förutsättningar enligt nedan:

#### Fogden 2 (Petersgården)

Relativt moderna lokaler, något utanför centrum, med tillgång till parkering och kommunikationer. Detta förslag ligger längst fram vad gäller att det finns pågående diskussioner med en möjlig hyresgäst och sannolikt inga större tekniska eller formella hinder för anpassning av lokalerna.

#### S:t Mikael 8 (Kansliet)

Äldre, centralt belägna lokaler med tillgång till parkering och kommunikationer. Bör vara möjligt att finna en hyresgäst men tillgång på lediga kontorslokaler i centrala Lund gör att det kan ta tid. Det råder också viss osäkerhet vad gäller tekniska och formella hinder för anpassning av lokalerna.

#### Ugglan 12 (Diakonicentralen)

Äldre centrumnära lokaler, med något mer begränsad tillgång till parkering och kommunikationer. Huset har kända tekniska utmaningar och det är osäkert vad gäller tekniska eller formella hinder för anpassning av lokalerna. Av allt att döma behöver en eventuell uthyrning föregås av utredning och åtgärder i lokalerna.

Kex

### Kompletterande synpunkter

FU har redan i sitt protokoll från sammanträdet 2023-06-12 tagit upp två frågor som är centrala för pastoratets fastighetsrelaterade resultat. Båda frågorna är kopplade till samma ekonomiska grundförutsättning, nämligen hur vi redovisar pastoratets förmögenhet och resultat.

Förmögenheten, pastoratets egenkapital, består huvudsakligen av tillgångar, exempelvis förvaltad kapital och värde på ägda fastigheter.

Resultatet består huvudsakligen av det årliga flödet av pengar in till pastoratet – huvudsakligen kyrkoavgift, men också exempelvis hyror från externa hyresgäster i lokaler vi äger – minskat med flödet av pengar ut från pastoratet – löner, lokalunderhåll, hyror för lokaler vi inte äger etc. Men, i resultatet ingår också avskrivningar som svarar mot en tänkt värdeminskning på sådant vi äger. I pastoratet är det främst på fastighetssidan, där det tänkta värdet på ägda fastigheter redovisas, som detta har stor inverkan på resultatet.

Pastoratet har beslutat att fastighetssidans nettoårskostnad (negativa resultat) högst ska motsvara 24% av pastoratets kyrkoavgift, ett beslut som:

1. Relaterar ett resultat som innehåller avskrivningar till ett specifikt, årligt flöde av pengar. Detta innebär att avskrivningar på enskilda bokförda fastighetsvärden jämföras med löpande drift i beslutsunderlag. I princip finns goda skäl att göra så, det bör inte se ut som att det är "gratis" att göra investeringar.
2. Inte tar hänsyn till aktuellt läge vad gäller långsiktigt underhåll, eller brist på sådant, av fastigheterna vid tidpunkten för beslutet. Detta kommer att jämna ut sig över tid men, som framgår av lokalförsörjningsplanen, har vi en stor underhållsskuld. Dvs vi har inte löpande gjort, eller avsatt medel till, underhåll som nu är akut. En annan beskrivning är att pastoratets egenkapital är konstgjort högt genom att väsentligt underhåll inte blivit utfört.

De frågor FU reste i juni är:

*Nedskrivning av Torns församlingsgård:* En förutsättning för att pastoratets sätt att begränsa nettoårskostnaden på fastighetssidan är att bokförda värden på enskilda fastigheter inte är överdrivna. En översyn av detta behövs och Torns församlingsgård utgör ett särfall. FU har beslutat uppdra åt ekonomi- och fastighetsavdelningen att undersöka möjligheten att göra nedskrivningar av bokförda värden. Detta skulle göra balansräkningen mer rättvisande.

*Avsättning av medel för att hantera underhållsskulden åren 2024–2030:* FU ser det inte möjligt att inom fastställda ramar (24%-beslutet) hantera den underhållsskuld som byggts upp och som främst gäller pastoratets 60-talsfastigheter. Bedömningen är att omfattningen på eftersatt underhåll uppgår till c:a 60 mkr som bör avskiljas från det fria egenkapitalet och resultatmässigt reserveras för detta ändamål. FU har beslutat överlämna detta som förslag till budgetberedningen inför 2024.

Utöver ovanstående vill FU understryka behovet av noggranna överväganden kring det som utvecklingsplanen och remissen beskriver som uthyrning av lokaler. Det är inte självklart att vår befintliga organisation är väl rustad att bedriva kommersiell uthyrning av fastigheter. Vi bör därför inte binda oss för att uthyrning i egen regi är den enda möjligheten att skapa intäkter från lokaler vi väljer att inte själv utnyttja.

KEP

## Enkät svar – Utvecklingsplan för Lunds pastorat

### FASTIGHETER OCH LOKALER

#### Förslag 15

Ugglan 12 (Diakonicentralens lokaler) hyrs ut som en konsekvens av Diakonicentralens flytt till Helgeandsgården.

*Hur bedömer ni förslag 15? Sätt kryss i den ruta som bäst överensstämmer med ert svar.*

Bra	Ganska bra	Varken dåligt eller bra	Ganska dåligt	Dåligt	Avstår
					x

#### Förslag 16

S:t Knuts församlingsgård sägs upp.

*Hur bedömer ni förslag 16? Sätt kryss i den ruta som bäst överensstämmer med ert svar.*

Bra	Ganska bra	Varken dåligt eller bra	Ganska dåligt	Dåligt	Avstår
					x

#### Förslag 17

Fogden 2 (Petersgården) hyrs delvis ut.

*Hur bedömer ni förslag 17? Sätt kryss i den ruta som bäst överensstämmer med ert svar.*

Bra	Ganska bra	Varken dåligt eller bra	Ganska dåligt	Dåligt	Avstår
					x

#### Förslag 18

S:t Mikael 8 (Kansliets lokaler) hyrs ut

*Hur bedömer ni förslag 18? Sätt kryss i den ruta som bäst överensstämmer med ert svar.*

Bra	Ganska bra	Varken dåligt eller bra	Ganska dåligt	Dåligt	Avstår
					x

*CEP*

Förslag 19  
Familjerådgivningens lokaler sägs upp.

*Hur bedömer ni förslag 19? Sätt kryss i den ruta som bäst överensstämmer med ert svar.*

<i>Bra</i>	<i>Ganska bra</i>	<i>Varken dåligt eller bra</i>	<i>Ganska dåligt</i>	<i>Dåligt</i>	<i>Avstår</i>
					x

#### Frisvar

Här finns möjlighet att ge synpunkter rörande förslagen kring fastigheter.

#### Utgångspunkter

Fastighetsutskottet, FU, tackar för möjligheten att lämna synpunkter på förslagen i pastoratets utvecklingsplan. Remissen är omfattande och innehåller ett stort antal frågor som gäller bedömning av hur förslagen i utvecklingsplanen påverkar verksamheten i pastoratet. FU:s roll är att hantera sakfrågor kring fastigheterna och inte att göra verksamhetsbedömningar vilket innebär att kommentarer endast lämnas på förslagen 15–19 under rubriken Fastigheter och Lokaler. Vidare behandlar FU dessa förslag endast med utgångspunkt från ekonomiska och fastighetstekniska utgångspunkter. FU avstår därför från att gradera förslagen via remissens kvantitativa del och väljer att endast lämna synpunkter i form av "frisvar".

#### Uppsägning av hyreslokaler

Berör förslagen 16 och 19. Av förslagen i utvecklingsplanen är det endast uppsägning av hyrda lokaler som med säkerhet ger den ekonomiska effekt som beräkningarna i utvecklingsplanen utgår från. Tidsmässigt får uppsägning av lokaler genomslag i resultatet direkt efter uppsägningstiden och utan ytterligare insatser i form av arbete eller investeringar.

Noteras bör att det finns ytterligare tre hyrda lokaler från extern hyresvärd som ovanstående resonemang kan tillämpas på, Domkyrkoforum, Liberiet och Mikaelnsalen.

#### Uthyrning av lokaler

Berör förslagen 15, 17 och 18. Generellt gäller att effekterna som utvecklingsplanen eftersträvar förutsätter att vi hittar en lämplig hyresgäst och att anpassning av lokalerna till hyresgästen kan hanteras inom överenskommen hyra och kontraktstid. Här finns alltså osäkerhet kring i vilken omfattning, och vid vilken tidpunkt, eftersträvad effekt på resultatet uppnås.

FU och fastighetsavdelningen kommer över tid att behöva arbeta löpande med uthyrning och hyresgästpassning, baserat på inriktningsbeslut i pastoratet, innan det går att bedöma hur framgångsrikt ett visst förslag blir.

De tre föreslagna uthyrningarna har vardera sina egna förutsättningar enligt nedan:

#### Fogden 2 (Petersgården)

Relativt moderna lokaler, något utanför centrum, med tillgång till parkering och kommunikationer. Detta förslag ligger längst fram vad gäller att det finns pågående diskussioner med en möjlig hyresgäst och sannolikt inga större tekniska eller formella hinder för anpassning av lokalerna.

S:t Mikael 8 (Kansliet)

Äldre, centralt belägna lokaler med tillgång till parkering och kommunikationer. Bör vara möjligt att finna en hyresgäst men tillgång på lediga kontorslokaler i centrala Lund gör att det kan ta tid. Det råder också viss osäkerhet vad gäller tekniska och formella hinder för anpassning av lokalerna.

Ugglan 12 (Diakonicentralen)

Äldre centrumnära lokaler, med något mer begränsad tillgång till parkering och kommunikationer. Huset har kända tekniska utmaningar och det är osäkert vad gäller tekniska eller formella hinder för anpassning av lokalerna. Av allt att döma behöver en eventuell uthyrning föregås av utredning och åtgärder i lokalerna.

## Övergripande synpunkter

Här finns möjlighet att lämna synpunkter kring förslagen i sin helhet.

1. Finns det fler aspekter ni vill framföra, som vi ska beakta i helheten?

### Kompletterande synpunkter

FU har redan i sitt protokoll från sammanträdet 2023-06-12 tagit upp två frågor som är centrala för pastoratets fastighetsrelaterade resultat. Båda frågorna är kopplade till samma ekonomiska grundförutsättning, nämligen hur vi redovisar pastoratets förmögenhet och resultat.

Förmögenheten, pastoratets egenkapital, består huvudsakligen av tillgångar, exempelvis förvaltad kapital och värde på ägda fastigheter.

Resultatet består huvudsakligen av det årliga flödet av pengar in till pastoratet – huvudsakligen kyrkoavgift, men också exempelvis hyror från externa hyresgäster i lokaler vi äger – minskat med flödet av pengar ut från pastoratet – löner, lokalunderhåll, hyror för lokaler vi inte äger etc. Men, i resultatet ingår också avskrivningar som svarar mot en tänkt värdeminskning på sådant vi äger. I pastoratet är det främst på fastighetssidan, där det tänkta värdet på ägda fastigheter redovisas, som detta har stor inverkan på resultatet.

Pastoratet har beslutat att fastighetssidans nettoårskostnad (negativa resultat) högst ska motsvara 24% av pastoratets kyrkoavgift, ett beslut som:

1. Relaterar ett resultat som innehåller avskrivningar till ett specifikt, årligt flöde av pengar. Detta innebär att avskrivningar på enskilda bokförda fastighetsvärden jämföras med löpande drift i beslutsunderlag. I princip finns goda skäl att göra så, det bör inte se ut som att det är "gratis" att göra investeringar.
2. Inte tar hänsyn till aktuellt läge vad gäller långsiktigt underhåll, eller brist på sådant, av fastigheterna vid tidpunkten för beslutet. Detta kommer att jämna ut sig över tid men, som framgår av lokalförsörjningsplanen, har vi en stor underhållsskuld. Dvs vi har inte löpande gjort, eller avsatt medel till, underhåll som nu är akut. En annan beskrivning är att pastoratets egenkapital är konstgjort högt genom att väsentligt underhåll inte blivit utfört.

De frågor FU reste i juni är:

*Nedskrivning av Torns församlingsgård:* En förutsättning för att pastoratets sätt att begränsa nettoårskostnaden på fastighetssidan är att bokförda värden på enskilda fastigheter inte är överdrivna. En översyn av detta behövs och Torns församlingsgård utgör ett särfall. FU har beslutat uppdra åt ekonomi- och fastighetsavdelningen att

undersöka möjligheten att göra nedskrivningar av bokförda värden. Detta skulle göra balansräkningen mer rättvisande.

*Avsättning av medel för att hantera underhållsskulden åren 2024–2030:* FU ser det inte möjligt att inom fastställda ramar (24%-beslutet) hantera den underhållsskuld som byggts upp och som främst gäller pastoratets 60-talsfastigheter. Bedömningen är att omfattningen på eftersatt underhåll uppgår till c:a 60 mkr som bör avskiljas från det fria egenkapitalet och resultatmässigt reserveras för detta ändamål. FU har beslutat överlämna detta som förslag till budgetberedningen inför 2024.

Utöver ovanstående vill FU understryka behovet av noggranna överväganden kring det som utvecklingsplanen och remissen beskriver som uthyrning av lokaler. Det är inte självklart att vår befintliga organisation är väl rustad att bedriva kommersiell uthyrning av fastigheter. Vi bör därför inte binda oss för att uthyrning i egen regi är den enda möjligheten att skapa intäkter från lokaler vi väljer att inte själv utnyttja.

KEF