

Svenska Kyrkan Melbourne

Med anledning av förfrågan från SKUT rörande avyttring av nuvarande församlingslokaler (Toorak House) har Kyrkorådet (KR) och styrelsen för Swedish Church Australia Ltd (SCA) tagit fram följande respons.

INTRODUKTION

Som efterfrågats i Rickard Jönssons mejl [25-06-10] presenterar KR och SCA två möjliga utfall för Svenska Kyrkans i Australiens framtid (Se paragraf 3.1-3.3 nedan).

Per Eckerdals utredning (*Fastighetsutredning avseende Svenska Kyrkans fastighet i Melbourne 2024-07-25*) ligger till grund för framtagandet av utfallen.

KR och SCA vill först tydligt framföra att:

- Församlingens grundinställning är att vara kvar i Svenska Kyrkans nuvarande lokaler (Toorak house).
- Beslutet att avyttra fastigheten blir en oåterkallelig och definitiv punkt för det arbete som i olika former har vuxit fram sedan 1956. Beslutet om försäljning skulle medföra ett existentiellt hot mot kyrkans verksamheten och för de 700+ församlingsmedlemmarna och 60.000+ årliga besökarna.

Generationer av medlemmar och besökare har skapat kyrkans unika karaktär som medför att den fungerar likt en landsortskyrka, en bit av Sverige långt borta, sinnebilden av vad utlandskyrkan representerar. Kyrkoherden, assistenten och volontärer bor på området; Det är lätt att ta sig dit och här förvaltas starka kopplingar till Sverige; En gemensam yta där alla får plats och kan bidra; Låga trösklar in i gemenskapen, kyrkan och Gudstjänstlivet.

I ett långsiktigt perspektiv bör lokaler för verksamheten, personal och volontärers boende vara ägda av den lokala församlingen (som rekommenderas i Eckerdals utredning)

Skulle mot församlingens önskan och vision ett beslut fattas att genomdriva försäljning, måste god framförhållning och noggrann planering upprätthållas. En tidsplan måste etableras i samråd med Svenska Kyrkan i Australien för att på bästa sätt möta de konsekvenser en försäljning skulle medföra för församlingen och dess framtida existens i Australien.

1.BAKGRUND OCH NUTID

Svenska Kyrkans lokaler i Melbourne, Toorak House, är en kulturmärkt fastighet som ligger i ett mycket attraktivt och centralt läge just utanför Melbourne CBD (Central Business District). Huset var färdigställt 1850 och användes under en längre tid som guvernörsresidens. Fastigheten har ett mycket högt ekonomiskt värde, men ännu större värde som knutpunkt och samlingsplats för Svenska Kyrkan i Melbourne, dess medlemmar och besökare.

Svenska Kyrkan i Melbourne är en mycket aktiv kyrka med svenskar och skandinaver som är bosatta eller på genomresa. För svenska ungdomar som arbetar, backpackar eller studerar i Australien tjänar Svenska Kyrkan som ett tryggt socialt nätverk. Kyrkan är en välkomnande svensk oas för alla åldrar där gemenskap och relationer formas. Det skandinaviska ursprunget ligger som grund för samhörighet.

Här finns både ett igenkännande och en nyfikenhet kring kyrkliga traditioner och en öppenhet till tankar om tro och kristen samhörighet. Nuvarande församlingslokaler är en plats där dörren står öppen och missionsuppdraget sker med lätthet och tröskeln är låg. Svenska Kyrkans tro, bekännelse och lära genomsyrar allt som sker i möten med medlemmar och besökare.

Kyrkans kafé och butiks verksamhet fungerar som en inkörsport till engagemang och församlings-gemenskap. Inkomsten från dessa verksamheter är fundamentala för kyrkans ekonomiska stabiliteten och står för (inkluderat julmarknaden) över 95% av kyrkans intäkter, ca. 2.7 miljoner sek. Detta poängteras också i Eckerdals utredning §2.3 *“Ekonomi är starkt beroende av caféverksamheten och övrig försäljning”*

Att kunna erbjuda våra svenska volontärer fritt husrum är både mycket uppskattat och attraktivt. Svenska volontärer är en viktig del av församlinglivet och hjälper oss att hålla kaféet öppet och kostnader nere. Toorak House är en unik plats i regionen; enastående för Svenska Kyrkans utlandsarbete och på många sätt oersättlig för svenskar i Melbourne.

Sedan 1956 då huset köptes har församlingsmedlemmarna och volontärer hjälpt till att skapa den kyrka Melbourne har idag. Mycket tid, gediget arbete och lokala pengar har lagts ner på att bibehålla nuvarande lokaler för verksamheten men även för kommande generationer. Tack vare detta är Svenska Kyrkan i Melbourne välkänd, stabil och etablerad.

Kyrkans regelbundna aktiviteter inkluderar:

- Gudstjänster
- Förrättningar såsom dop, vigslar, konfirmation.
- Lunchbön
- Ekumenisk bönegrupp
- Barngruppen Lille Skutt
- Tisdagsträffen - En träffpunkt för daglediga med gemensam andakt och lunch.
- Bokklubben
- Kören Skutan
- Torsdagslunch
- Trädgårdsgruppen
- Barngrupper
- svenskundervisning

Utöver regelbundna aktiviteter firas alla större svenska högtider såsom jul, midsommar, lucia, valborg och påsk. Julbasaren, som traditionellt var en helg i december, har efter covid blivit ett längre evenemang, som pågår från slutet av november fram till jul. Detta är årets största inkomstkälla och en förutsättning för fortsatt verksamhet i nuvarande skala.

Kyrkans nuvarande lokaler är i storlek ca 850m² på bottenplan plus övervåningen, Byggnaden är väl anpassad och nödvändig för att kunna bedriva den verksamhet som står i paritet med de behov som finns. Dessutom ger den omgivande trädgården (ca 7,780 m²) oss möjlighet att hålla alla större evenemang utomhus. Fastigheten rymmer idag:

- Bostäder för Kyrkoherde, pedagog/diakon och volontärer.
- Krisrum för personer i nöd eller har råkat illa ut och behöver hjälp och en fristad.
- Kontorsutrymmen för administration och möten
- Uthyrningslokal vid bröllop, begravning och andra evenemang
- Ett kommersiellt godkänt kök
- Kyrkolokal – kapell
- Förråd
- Parkering
- Grill plats, pool, bastu.
- Tvättstuga
- Bibliotek

Sammanfattningsvis, de gemensamma ytorna bidrar till en miljö som har en unik, välkomnande och öppen atmosfär. För många ett andligt och socialt hem utanför Sveriges gränser.

2. FRAMTIDEN

Utgångspunkten från KR och SCA är att låta bli att minska de resurser som församlingen kan erbjuda våra medlemmar och besökare. I stället ämnar vi även i framtiden kan erbjuda församlingsmedlemmarna ovannämnda evenemang, aktiviteter och Gudstjänstliv på en permanent plats, under eget tak. KR och SCA ståndpunkt är att kunna fortsätta Svenska Kyrkans verksamhet i nuvarande lokaler även framgent.

Eckerdal skriver i utredningen *“Församlingen i Melbourne, numera SCA har en god och välskött ekonomi men inte ett eget kapital av en storleksordning som möjliggör ett eget köp av nya lokaler. Utredningen ser det därför som nödvändigt att SKUT i samband med försäljningen av Toorak House står för den huvudsakliga finansieringen av nya verksamhetslokaler.”*

De årliga kostnaderna att hyra lokaler för fortsatt drift av liknande verksamhet i andra lokaler, inklusive erbjuda boende för personal och volontärer, kyrksal, kök och förråd m.m. medför stora kostnader. Hyresmarknaden i Melbourne är en av de dyraste i världen. Dessa kostnader, om inte täckta av äskanden från Sverige, skulle drastisk försvåra församlingens ekonomi och snabbt reducera dess kapital.

En realistisk dialog för fortsatt och expanderande verksamhet i Australien handlar inte bara om Melbourne utan också den expanderande verksamheten i Sydney och Brisbane och de möjligheter som finns för församlingen framtida tillväxt i Australien.

Per Eckerdals lyfter fram tre framtidsaspekter som punkter i §2.1:

1. Församlingsarbetets kommande profil och inriktning

Vår ambition de närmaste åren är att fortsätta att öka församlingstillväxt i Melbourne, och återupprätta en församling i Sydney med de uppdämda behov som finns där. I Sydney planerar vi att initialt samarbeta med andra kyrkor för att hitta lokal och påbörja processen med att återskapa en församlingsplats och verksamhet. Brisbane kommer som planerat att vara en besöksort av prästen i Sydney eller Melbourne.

2. Behovet av passande lokal

I en orolig tid där trygghet kan vara svårt att finna, ämnar vi finnas som en fast punkt i Australien. Vår profil som kyrka är det centrala diakonala arbetet. Vi ser att behovet av tillhörighet är stort, och vi vet att ha en egen fast plats dit medlemmar och kyrkobesökare lätt kan hitta är vitalt. Lokalen tjänar som en källa dit man går för att fylla på. Det finns en stark koppling mellan församling, plats och verksamhet.

I de lokaler vi idag befogar över, finns utrymme och resurser att bedriva verksamhet för alla 700+ medlemmar och de 60,000+ årliga besökarna. En eventuell flytt från kyrkans nuvarande lokaler skulle medföra minskat antal församlingsmedlemmar och besökare. För att kunna bibehålla en fjärdedel an den nuvarande verksamheten behövs uppskattningsvis lokal(er) för:

Lokal för förrättningar

- Gudstjänst 100 p
- Bröllop 100 p
- Begravning 100 p
- Dop 100 p

Församlingssal

- Kaffe 60-100 p
- Samling 60 p
- Kyrkoråd/styrelse 15 p
- Barntimmar 50 p
- Bokklubb 10 p

Samtalsrum

- Självvård 2p
- Samtalsgrupper 5p
- Konfirmander 5p
- Personalmöten 4p

Kontor

- Ekonomi 1plats
- Kyrkoherde 1 rum
- Assistent 1plats
- Husmor 1plats

Cafe/Kök

- Bereda 20 m2
- Förvara 30 m2
- Sälja 25 m2

På grund av lokal tradition, välanvända lokaler och trädgård, personalresurser och stark profil har vi idag en väl fungerande verksamhet och en aktiv församling. Medlemsantalet är växande och entusiasmen hög. Som nämnts, skulle en flytt till mindre lokaler leda till reducerat församlingsarbete, utbud, medlemmar och besökare. Detta leder i sin tur till mindre intäkter från kaféverksamhet och julförsäljning. Följden blir att finansiella resurser och inkomster minskar och behovet av ekonomiskt stöd från Sverige ökar.

I Sydney, och andra utlandskyrkor, har vi sett hur församlingarna krymper eller upplöses när fasta lokaler försvinner.

3. Församlingens löpande driftsekonomi under nya förutsättningar.

KR och SCA har i dagsläget förhållandevis god ekonomi tack vare tillgång till lokaler som är relativt lätta att hyra ut, driva kafé, erbjuda konserter och tillställningar, bedriva Gudstjänst och sälja varor. Vi förstår vikten av att tänka kommersiellt när det gäller intäkter och löpande kostnader. Vi vet även att nedskärning av utbud till medlemmar och besökare har konsekvenser på intäktssidan vilket skapar nya utmaningar då många av de löpande kostnaderna för församlingen skulle kvarstå som utgifter för församlingen även efter en försäljning. Dock utan samma möjlighet att finansiera verksamheten gällande:

- Försäkringar
- Personalbostäder
- Butik: Lokal och inventarier och säkerhet
- Café
- Husmor
- Lokalvård
- Ekonomiansvarig
- Musiker
- Diakon/ Assisten
- Kyrkoherde
- Administration

3. Utfall

Att spekulera om påföljande konsekvenser av en eventuell försäljning av fastigheten är både problematiskt och oroande och utfallet har diskuterats intensivt på KR och SCA under en längre tid. KR och SCAs idéer till utfall följer här i korthet.

Utfallen granskas i 3.3

3.1 Scenario 1

Eckerdal skriver i §2.3 *“En lokal ägarstiftelse skulle ha som ändamål att förse församlingen med erforderliga verksamhetslokaler. Stiftelsebildningen skulle skydda kapitalet Stiftelsen för Svenska Kyrkan i utlandet anslagit och skulle också kunna knytas till ett villkor om återgång till Stiftelsen om lokalen upphör att användas för församlingens verksamhet eller församlingen lämnar Svenska Kyrkans tro, bekännelse och lära.”*

Den nuvarande fastigheten Toorak House överläts till Svenska Kyrkan i Australien. Det är uppenbart att församlingen inte har kapital att kunna köpa fastigheten. Som tidigare nämnts är ekonomin förhållandevis god och skötsel av hus och mark kan eventuellt drivas av församlingen. Det framgår klart att Svenska Kyrkan Sverige ogärna vill vara fastighetsförvaltare eller ägare. Att överföra fastigheten till Svenska Kyrkan Australien som själva tar ansvar för fastighetskostnader medför lägre driftskostnader för Svenska Kyrkan i Sverige.

Ägandeformen kan vara baserad på en juridisk trust i Australien, och inte ägt av bolag i Sverige eller Australien som kan medföra skatteproblematik. I detta läge skulle församlingen skriva ett juridiskt avtal baserat på om församlingen skulle upplösas så återgår ägandet av fastigheten till Kyrkan i Sverige (se nedan 3.3)

3.2 Scenario 2

Nuvarande lokefr avyttras enligt nuvarande förslag från Kyrkostyrelsen

Svenska Kyrkan i Australien får en summa, enligt överenskommen procentsats, av försäljningssumman till att införskaffa nya lokaler i ett centralt läge. Dessutom införskaffas prästbostad i Sydney. Detta skulle förhoppningsvis medföra att Svenska Kyrkan i Australien kan äga och etablera verksamhet i nya lokaler i Melbourne och för nyetablering i Sydney.

Detta förslag har fördelen att en stor del av försäljningsvärdet annars går till vinstskatt och andra transaktionskostnader. Detta kapital skulle återinvesteras lokalt och på så sätt sänka kostnader för SKUTs eventuella framtida fastighetsunderhåll. Därmed tryggas församlingens framtid i en ny form både i Melbourne och Sydney.

Förslaget ovan följer Eckerdals utredning om möjligheten att bilda en lokal australiensisk ägarstiftelse vid anskaffningen av ersättningslokaler: *“Det kan vara så att utförsel av försäljningslikviden underlättas om en mindre del av detta kapital stannar kvar i Australien för anskaffning av ersättningslokaler”*

3.3 Resonemang kring de olika scenarierna

Huset och tomten ligger i ett attraktivt område och har ett stort finansiellt värde. På grund av husets kulturmärkta status är det dock inte helt enkelt att avyttra objektet till fullt marknadsvärde då framtida köpare inte kan renovera i linje med andra likvärdiga tomter. Detta innebär med största sannolikhet en komplicerad, dyr och lång process med stora kostnader för juridisk, ekonomisk och fastighets expertis.

KR och SCA önskar ta del av de rapporter som redan har gjorts och hoppas på en mer transparent dialog när det gäller fastigheten och fortsatt församlingsarbete. Vi välkomnar också en tidsplan etableras i samråd med KR och SCA, innan något beslut fattas i ärendet.

Det ökade värdet sedan införskaftet innebär att vinstskatten med all sannolikhet blir stor. Ett återinvestering av en del av försäljningssumman lokalt kan ses som ett kostnads effektivt sätt att bidra till Svenska Kyrkan i Australiens fortsatta arbete.

Eckerdal lyfter samma tankar i §2.3 *“En annan komplicerande faktor gäller beskattningsförhållanden och de protektionistiska restriktioner som kan finnas när det gäller valutautförsel från Australien.*

Svenska Kyrkans lokaler i Toorak House utgör idag stommen i vår församling och den verksamhet vi bedriver. Vi vill säkra en framtida och fungerande församling i Australien som erbjuder de möjligheter och resurser vi har idag. Att flytta från nuvarande lokaler skulle med stor sannolikhet försvåra expanderings av Svenska Kyrkan i Australien och öppna dörren till splittring av den nuvarande församlingen.

Vi är idag en levande församling som fyller en alltmer viktig funktion för både utlandssvenskar och andra som söker sig till kyrkan för Gudstjänst, samvaro, hjälp och stöd samt sprider Svenska Kyrkans tro och grundvärderingar i Australien. Vi ber om ett beslut som i sin helhet stärker Svenska Kyrkans arbete och profil i Australien.

Kyrkorådet och styrelsen för Svenska kyrkan Australien Ltd
Swedish Church Australia Ltd