

Lokalförsörjningsplan år 2020-2030 för Stockholms stift



Antagen av stiftsfullmäktige (2020-11-09)

Fastighetsstrateg Michael Yhr

Stockholms stift

POSTADRESS: Box 163 06, 103 25 Stockholm

BESÖKSADRESS: Klara Södra kyrkogata 1

TELEFON: +46(8)50894000

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			2 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Innehållsförteckning

1. Inledning
2. Mål och planeringsförutsättningar
 - 2.1 Stiftsstyrelsens målbild mot 2030
 - 2.2 Lokalförsörjningsplanens övergripande mål
3. Omvärldsbeskrivning
 - 3.1 Övergripande och nationella omvärldsfaktorer
 - 3.2 Omvärldsfaktorer för Svenska kyrkan i Stockholm stift
 - 3.2.1 Befolkningsutveckling och planerat bostadsbyggande
 - 3.2.2 Arbete, skola, kultur och fritid
 - 3.2.3 Kommunikationer och kollektivtrafiksystem
 - 3.3 Risk, sårbarhet och krisberedskap
 - 3.4 Fastighetsmarknaden i Stockholm
4. Verksamhetsutveckling samt behov av mark, byggnader och anläggningar
 - 4.1 Stiftets verksamhet och vägen mot en ny organisation
 - 4.2 Verksamheten i siffror
 - 4.3 Personal
 - 4.4 Medlemsutveckling
 - 4.5 Lokalbehov och framtida utvecklingsmöjligheter

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			3 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

- 5. Fastighetsbeståndet och dess utveckling
 - 5.1 Lokalernas kostnader
 - 5.2 Energianvändning och klimatpåverkan
 - 5.3 Ekonomisk utveckling
- 6 Åtgärdsplan och konsekvensanalys
 - 6.1 Sammanvägd analys
 - 6:2 Beslutade, planerade och förslag till åtgärder
 - 6:3 Konsekvenser

Bilaga:
Källförteckning

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			4 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

1. Inledning

I dec 2019 beslöt stiftsstyrelsen, inom ramen för projekt S:t Jacob, att en lokalförsörjningsplan även ska upprättas för stiftsorganisationens verksamhetsområde. Den framtagna lokalförsörjningsplanen omfattar stiftskansliet, S:t Jacobs kyrka och församlingshemmet, biskopsbostaden samt övriga inhyrda lokaler för stiftsorganisationen. Planen har i flera avseenden upprättats på ett likartat sätt som stiftets församlingar och pastorat har att förhålla sig till i enlighet med Svenska kyrkans bestämmelser om lokalförsörjningsplaner (SvKB 2018:8).

Syftet med lokalförsörjningsplanen är att den ska vara ett verktyg för stiftsstyrelsen och dess kansliledning när de överväger framtida beslut om sitt fastighetsinnehav i avsikt att säkerställa tillgången på ändamålsenliga, kostnadseffektiva och tillgängliga lokaler med långsiktigt hållbar resursanvändning. Planen som också ses som ett kunskapsunderlag.

Lokalförsörjningsplanen bygger på uppgifter som samlats in gällande stiftets lokalbestånd och verksamheter. Ekonomiskt basår för planen är 2019. Årskostnader för fastighet avser stiftets kostnader för att äga, förvalta och hyra in lokaler och intäkter vid uthyrning av lokaler.

Detta är stiftets första lokalförsörjningsplan och har en planeringsperiod om 10 år. Innehållet i planen kommer att vidareutvecklas efterhand förutsättningarna förändras, liksom rutinerna för att uppdatera och revidera planen. tecken

I sammanhanget bör självfallet poängteras att sedan budget och verksamhetsplan för år 2020 antogs av stiftsstyrelsen/stiftsfullmäktige och under denna plans framdrift, har de verksamhetsmässiga och ekonomiska förutsättningarna för hela världen, svenska samhället inklusive svenska kyrkan med dess stift, församlingar och pastorat radikalt förändrats p.g.a. *pandemin (coronaviruset Covid 19)*.

Lokalförsörjningsplanen har upprättats av stiftets fastighetsstrateg. Överväganden har gjorts tillsammans med stiftsdirektorn och synpunkter på materialet har inhämtats inom stiftskansliets organisation. Information och kommunikation om planens framdrift och innehåll har även avgivits vid stiftskansliets personalsamlingar och vissa i denna plan redan beslutade åtgärder har hanterats i sedvanlig ordning med de fackliga organisationerna. Beredning av planen har skett i arbetsutskottet och i övrigt enligt de rutiner som gäller inför beslut i stiftsstyrelsen/stiftsfullmäktige.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			5 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

2. Mål och planeringsförutsättningar

2:1 Stiftsstyrelsens målbild mot 2030

Stiftsstyrelsens långsiktiga målbild mot 2030 anger att stiftsorganisationen behöver fokusera på handfast förvaltningsstöd utifrån de behov som församlingarna uttalat i samband med genomförda kontraktsrundor hösten 2018/2019. Styrelsen uttalar i samband med budget och verksamhetsplan 2020 att stiftskansliet behöver vara en serviceorganisation som stärker Svenska kyrkan och församlingarna. Stiftsorganisationen ska bidra till effektiv styrning, administration och förvaltning så att församlingarna, utifrån sina lokala förutsättningar kan fullgöra sitt grundläggande uppdrag och uppgift att fira gudstjänst, bedriva undervisning samt utöva diakoni och mission. Stiftet ska också främja en god förvaltning av församlingar och pastorat och ha tillsyn över förvaltningen, vilket också omfattar begravningsverksamheten.

Genom processtyrt arbetssätt i ledningsprocess, huvudprocesser och stödprocesser, ska stiftsorganisationens arbete skapa värde för församlingar och pastorat. Tillfälliga uppdrag genomförs i projektform.

Stiftsstyrelsen prioriterade områden under år 2020 och 2021 bygger på tre hörnstenar som formulerats på följande sätt;

Hållbarhet - samtidens utmaningar möts genom att prioritera hållbarhetsfrågor i ett vidare perspektiv. Hållbara församlingar utifrån klimatpåverkan, social hållbarhet, barn och unga, diakonala utmaningar samt kompetensförsörjning.

Förvaltning – en effektiv styrning, administration och förvaltning så att församlingarna kan fullgöra sitt grundläggande uppdrag. Syftar också till att främja utvecklingen med ändamålsenliga enheter genom indelningsändringar.

Kommunikation – Internt, inomkyrkligt och externt. Kommunikationen främjar och utvecklar samverkan mellan församlingar, mellan stiftet och församlingarna samt mellan stiftet och nationell nivå. Svenska kyrkan är en självklar röst i samhällsdebatten med biskopen som opinionsbildare.

I samband med budgetprocessen för budget 2019 fastställde stiftsstyrelsen ett antal principiella ställningstaganden och ekonomiska vägval att gälla under mandatperioden fram till och med 2021 såsom bl.a. en långsiktigt hållbar budget i balans som svarar upp mot uppföljningsbara kvantitativa och kvalitativa mål och är etiskt försvarbar i enlighet med Svenska kyrkans grundläggande värdering.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			6 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

2:2 Lokalförsörjningsplanens övergripande mål

Lokalförsörjningsplanens övergripande mål är att se över hela stiftsorganisationens fastighetsbestånd, d.v.s. såväl egenägda som inhyrda lokaler för att möjliggöra en hållbar användning av stiftets resurser samt frigöra så mycket resurser som möjligt till stiftets främjande av den grundläggande uppgiften.

Stiftsorganisationens lokaler ska ha en funktion och utformning som är fördelaktig för alla människor – oavsett ålder, kön eller funktionsvariation. Vidare ska lokalerna vara ändamålsenliga, kostnadseffektiva, flexibla, tillgängliga, erbjuda goda och hälsosamma miljöer att vistas i samt vara representativa för svenska kyrkan.

3. Omvärldbeskrivning

I kapitlet redogörs för faktorer i omvärlden som förväntas få betydelse för såväl stiftens som församlingarnas/pastoratens lokalförsörjning under de kommande tio åren.

3:1 Övergripande och nationella omvärldsfaktorer

För svenska kyrkan finns det generellt några särskilt påtagliga omvärldsfaktorer som påverkar, inte bara för Stockholms stift, utan pastorat och församlingar i hela Sverige. Ur Omvärldsrapport 2018 från Kyrkokansliet lyft några särskilt intressanta iakttagelser fram:

- **En eskalerande klimatkris** vilket samtidigt leder till en ökad medvetenhet och till en rad tekniska och politiska åtgärder som ska främja detta. Inom Svenska kyrkan pågår ett målinriktat arbete med att ställa om verksamheten i en hållbar riktning. År 2030 är målet att Svenska kyrkan ska vara klimatneutral.
- **Välfärden utmanas** genom växande klyftor, segregation, bostadsbrist och demografisk obalans. Svenska kyrkan utgör här en viktig del av civilsamhället.
- **Stort humanitärt behov.** Antalet fördrivna i världen är större än någonsin tidigare och de humanitära behoven är stort. Trots detta minskar globalt sett biståndet. Svenska kyrkans insamlingsverksamhet brottas med problem som minskande insamlade medel och ökande konkurrens från andra insamlingsorganisationer.
- **Den psykiska ohälsan** ökar. Tillgång till de ”existentiella resurser” som Svenska kyrkan, men även kultur- och föreningslivet, förvaltar och förnyar är därför av central betydelse för samhällets existentiella hållbarhet. För att människor inte ska förlora tillgången till den existentiella resurs som den kristna traditionen kan bidra till gör Svenska kyrkan särskilda satsningar.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			7 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

• **Digitaliseringen.** Fördelarna är många: växande kontaktnät, ökad tillgänglighet till information och kulturutbud, mer energisnål teknik, men det är också utmaningarna med ökande stress, desinformation, nät-hat, hot mot säkerhet och integritet. Svenska kyrkan kan både dra nytta av digitaliseringen för effektivare resursutnyttjande och spela en viktig roll i det etiska samtalet samt i att erbjuda zoner fria från ständig uppkoppling.

• **Kompetensförsörjning.** För att försäkra sig om att även i fortsättningen kunna fullgöra sin grundläggande uppgift måste Svenska kyrkan säkra den framtida kompetensförsörjningen. För detta krävs bland annat attraktiva arbetsplatser och möjligheter till personlig utveckling och fortbildning.

Svenska kyrkan har fler medlemmar idag i absoluta tal än när Nathan Söderblom vigdes till ärkebiskop 1914. Svenska kyrkan är därmed en stor kyrka med omfattande resurser.

Gudstjänstdeltagandet har minskat med drygt en fjärdedel sedan 2000 till 14,5 miljoner besök under ett år. Det innebär i genomsnitt 2,4 besök per person och år. Invandring har emellertid på många håll i landet bidragit till att vitalisera församlingar. Detta kan visa sig i fler gudstjänstfirare, ökat deltagande i andra delar av verksamheten och i tillströmning av frivilliga.

I *Nyckeln till Svenska kyrkan 2018* lyfter religionssociologen Karin Jarnkvist bland annat fram att samboförhållanden har blivit allt vanliga i Väst Europa efter slutet på 1900-talet. Antalet giftermål minskade och forskare började tala om att äktenskapet förlorat sin mening. Men plötsligt vände trenden. Under 2000-talets första decennium ökade antalet giftermål stadigt och har under de senaste åren legat på en hög nivå. År 2017, gifte sig omkring 52 500 par i Sverige, vilket är nästan 10 000 fler än år 2000. Den generella ökningen av antalet vigslar har dock inte märkts av i Svenska kyrkans statistik. Antalet kyrkliga vigslar har istället minskat något under 2000-talet, vilket gett stora utslag procentuellt sett.

År 2000 var drygt 60 procent av alla giftermål svenskkyrkliga. 16 år senare valde endast en knapp tredjedel (31 procent) av alla brudpar i Sverige att gifta sig svenskkyrkligt. Mönstret är detsamma för andra livsriter, som dop och begravningar, där de borgerliga motsvarigheterna till riterna; namngivningsceremoni och borgerlig begravning, blivit allt vanligare

I *Tro och tillhörighet under förändring – en fråga om generation?* Talas det bland annat om ungas tro och tillhörighet är under förändring. Hur Svenska kyrkans församlingar de kommande åren möter detta är en ödesfråga för framtiden. Unga utgör fortfarande en stor andel av Svenska kyrkans medlemmar. Tre av fyra födda på 90-talet eller senare har haft någon kontakt med Svenska kyrkan under året. Två av tre av dagens 22-åringar är medlemmar i Svenska kyrkan. Men i likhet med många organisationer i de traditionella frikyrkorna så tappar Svenska kyrkan medlemmar, och tappet är särskilt stort bland unga vuxna.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			8 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Utvecklingen går mot ett mer diversifierat och mångreligiöst samhälle, där fler unga definierar sig som ateister men också med växande ortodoxa, katolska och muslimska samfund i samband med en ökad migration. Denna utveckling är inte ny utan följer en långvarig trend.

Trots att kyrkliga traditioner fortfarande är levande vid livets stora ögonblick så ser många av dagens unga vuxna möjligen att kyrkan gör nytta i samhället, snarare än att den hjälper dem att tolka och leva sina egna liv.

I Dopföräldrar – vilka är de och vad har deras bakgrund för betydelse utvecklingen av antalet dop? Kan man bland annat läsa rekryteringen av nya medlemmar vilket för Svenska kyrkan i första hand är genom barndop. Av de barn som föddes under 2015 döptes omkring 47 500 under samma år eller året därpå i Svenska kyrkan. Även om det som brukar kallas för aktiva inträden, det vill säga de som döps eller går med i Svenska kyrkan från tolv års ålder och uppåt, har ökat under senare år utgör barndopen fortfarande det allra största årliga tillskottet av nya medlemmar. De barn som döps i Svenska kyrkan har i regel föräldrar som är medlemmar i kyrkan. De nyfödda barnens anknytning till Svenska kyrkan genom deras föräldrars medlemskap är alltså helt avgörande för chansen att de döps i Svenska kyrkan eller inte.

Den generation medlemmar i Svenska kyrkan som idag befinner sig i början av de åldrar då de flesta får sitt första barn är relativt stor. Förutsättningarna för rekrytering av nya medlemmar är idag annorlunda jämfört med situationen under 1990-talets första hälft då samtliga barn som föddes blev medlemmar om minst en förälder var medlem, oavsett om de döptes eller inte. Det innebär att flertalet av de barn som föddes fram till och med 1995 blev medlemmar.

I Diakonalt arbete: hur kan och ska vi mäta det? Kan man läsa att det diakonala arbetet är omfattande och möter ett växande behov. Det handlar bland annat om ensamhet, psykisk ohälsa, ekonomisk utsatthet, människor med svåra trauman, grupper som har svårt att ta sig in på arbetsmarknaden. Ökad internationell rörlighet, ökade klyftor i samhället och förändringar i välfärden har bidragit till nya utmaningar för diakonin. Samtidigt kan diakonin aldrig täcka upp för de brister som finns i samhället. Diakonins uppgift är att vara en röst för och med de utsatta. Detta arbete, och det nätverksbyggande som ofta är en del av att vara röstbärare, fångas inte i den statistik som samlas in, men kan vara en betydande del av arbetet i församlingen.

Diakonin är en mycket viktig dimension av den grundläggande uppgiften, samtidigt som den i likhet med undervisning och mission är svår fångad i statistiken. Det som i dagsläget går att se är att den öppna verksamheten för vuxna, där mycket inrymmer en tydlig diakonal dimension, har ökat med 50 procent det senaste decenniet. Vissa andra typer av diakonal verksamhet är omfattande: cirka 500 000 kontakttillfällen inom församlingarnas diakoni, 100 000 besök på sjukhus och institutioner, samt ytterligare 100 000 hembesök under år 2017. Dessutom betalade församlingar och pastorat ut ekonomiskt bidrag till fler än 40 000 hushåll på totalt 67 miljoner

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			9 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

kronor under samma år. Inte mindre än 70 procent av pastoraten är involverade i arbetsmarknadssatsningar. Därtill bedrivs verksamhet för EU-migranter, asylsökande, nyanlända, papperslösa och mycket annat.

3.2 Omvärldsfaktorer för Svenska kyrkan i Stockholm stift

I *Kyrka idag och imorgon* kan man läsa att trots vår globaliserade värld tenderar vi människor att söka oss till andra som liknar oss själva. Ett större och mer segregerat Stockholm med ökade skillnader mellan stad och land. Stockholm genomgår för närvarande en kraftig befolkningsökning p.g.a. ett högt bostadsbyggande men främst att en stor del av befolkningsökningen är en effekt av att Sverige har en stor global migration. De som flyttar in är oftast i yngre medelåldern och vi kan tydligt se att Stockholm har en kraftig överrepresentation av personer mellan 25–45 år och en lika tydlig underrepresentation av personer över 70 år jämfört med övriga landet. Dock har Stockholmsregionen i likhet med övriga landet en växande andel äldre. Stockholm växer även på andra sätt. Ny infrastruktur både förändrar resmönster och utvidgar Stockholm. För närvarande pågår flera mycket stora bostads- och infrastrukturprojekt i länet som integrerar Stockholm än mer med övriga delar av Mälardalen (se vidare avsnitt 3:2:1 – 3:2:3).

En allt större utmaning är samtidigt att i stort sett alla äldre organisationer (inklusive de offentliga) märker av ett minskat eller förändrat engagemang. De gamla folkrörelserna tappar i medlemsantal precis som Svenska kyrkan gör. Däremot verkar det vara yngre föreningar och föreningar kopplade till enskilda sakfrågor som går framåt snarare än ideologiskt baserade rörelser. En annan fråga som fortsätter att uppvisa ett ökat engagemang är miljö- och klimatfrågorna.

Sverige har under de senaste decennierna präglats allt mer av mångfald, heterogenitet och förväntan om individuellt bemötande. Framför allt i storstäderna har gruppen ersatts av individen som den centrala enheten i samhället. Samtidigt ser vi idag ett nytt värderingsskifte i vardande. Vi ser ett tydligt skifte i värderingar bland unga vuxna idag jämfört med motsvarande åldersgrupper de senaste 25 åren. Dagens unga generation tar avstånd från de postmaterialistiska värderingarna på ett sätt som saknar motsvarighet bland efterkrigstidens ungdomsgenerationer.

Flera ”naturliga” mötesplatser har förlorat sin forna glans. Istället är det huvudsakligen kommersiella intressen som skapar arenor för människor att mötas. Shoppinggallerior, trendiga kaféer, gym och festivaler etc. Men det är viktigt att reflektera över vad denna kommersiella styrning av mötesplatserna faktiskt innebär på sikt. En viktig konsekvens är att det blir en ålders- och livsstilskategorisering av det sociala livet.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			10 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

En mycket vanlig inställning bland svenskarna att man bör kunna reda sig själv, utan att be om hjälp. Om man var tvungen att välja så instämmer 58 % av stockholmarna i påståendet att ”Jag föredrar att ta itu med mina problem själv, jag ber helst inte andra om hjälp” medan 42 % instämmer i påståendet ”jag tycker man ska dela med sig och stötta varandra, jag vill gärna ha stöd och hjälp när jag har problem”.

Knappt hälften, 49 %, av stockholmarna uppger att de inte har någon tro. Men det är endast 23 % av stockholmarna som har en spontant negativ reaktion till ordet tro. Resten har en neutral eller positiv reaktion till ordet. Knappt tre av tio stockholmare tänker mycket på de stora frågorna i livet, så som meningen med livet, varför vi finns till eller vad som händer när vi dör. Resten tänker inte särskilt mycket på dessa frågor.

3:2:1 Befolkningsutveckling och planerat bostadsbyggande

Geografiskt sammanfaller Stockholm stift och dess församlingar och pastorat med kommungränserna i 20st. av Stockholms läns totalt 26 kommuner. Med andra ord stäcker sig stiftet från Össeby i norr till Botkyrka i söder och Djurö-Möja-Nämdö i öster till Adelsö-Munsö i väster.

Folkmängden inom stiftet var per 31 dec 2019 totalt 2 069 785 invånare varav 979 852 eller 47,3 % procent var kyrkotillhöriga, vilket är lägst av landets alla stift. Stockholms stift har emellertid totalt sett flest medlemmar av samtliga stift. År 2019 var stiftet indelat i 13 kontrakt, 4 pastorat, 61 församlingar med 360 präst- och diakonbefattningar.

Enligt den regionala utvecklingsplanen för Stockholmregionen (RUFS 2050) är regionen en av Europas snabbaste växande storstadsregioner och har idag en stark ekonomisk tillväxt. Både befolkningstillväxten och produktiviteten är högre än i det övriga landet och även högre än de flesta andra storstadsregionerna i Europa. **Idag bor det ca 2,4 miljoner invånare i Stockholmsregionen. År 2030 förväntas det bo ca 2,8 miljoner människor i Stockholmsregionen respektive ca 3,4 miljoner år 2050.** Regionen låter sig självt även framhålla att de också kommit en god bit på väg i omställningen mot en grönare ekonomi, med relativt låg klimat- och klimatpåverkan. Men mycket finns kvar att göra. Vidare har regionen på många sätt god livsmiljö för invånarna, med närhet till natur och vatten.

Den snabba befolkningstillväxten är som nämnts positiv för regionen, samtidigt för det också med sig stora utmaningar där det finns områden som måste förbättras. Det finns kapacitetsbrister när det gäller transportinfrastrukturen, bostadsbyggandet och utbildningssystemet. Ny bebyggelse har också tillkommit i lägen som inte alltid har tillräckligt bra tillgänglighet med kollektivtrafik. Regionen har också blivit mer polariserad, vilket bl.a. uttrycker sig i att det finns stora skillnader i levnadsvillkor mellan olika kommuner, stadsdelar och bostadsområden.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			11 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Idag uppger samtliga länets kommuner att det råder ett underskott på alla typer av bostäder. Behoven är omfattande och givet antaganden om det demografiska bostadsbehovet i förhållande till bostadstillväxten, beräknas **bostadsbeståndet behöva utökas från dagens drygt 1 miljon bostäder till ca 1,6 miljoner bostäder år 2050**. År 2018 påbörjades byggnationen av ca 13 000 bostäder inom länet under åren 2019-2020 bedömer kommunerna att det totalt kan påbörjas knappt 51 000 bostäder, men det råder redan tveksamheter om projekten kan starta som planerat. En rimligare bedömning är att mindre än hälften av kommer att påbörjas. Bostadsmarknaden är och bedöms även framöver vara särskilt svår för grupper med lägre betalningsförmåga så som ungdomar och nyanlända.

3:2:2 Arbete, skola, kultur och fritid

Stockholms citykärna ligger inom stadsdelarna Norrmalm och Gamla stan som är regionens och Sveriges ekonomiska, politiska och kulturella nav. Stockholmarens och besökarnas stora intresse för idrott, historia, kultur och rekreation är fundamental för stadens liv och attraktivitet. Stockholms kulturliv har också stor betydelse för hela Sveriges parker, idrottsplatser och olika typer av lokaler är viktiga för ett rikt kultur- och idrottsliv. Vidare bidrar kulturarvet och våra kultur- och kyrkomiljöer till Stockholms attraktivitet, igenkänning till att Stockholm är ett attraktivt besöksmål. När staden och regionen byggs ut i snabb takt finns särskilda utmaningar i att värna, förvalta och utveckla kulturmiljövärden i befintliga stadsmiljöer.

Befolkningsökningen leder även till tillskott av andra funktioner. Dit hör exempelvis förskolor, skolor, bibliotek, vård och omsorg, arbetsplatser, mötesplatser, samlingslokaler, livsmedelsbutiker och andra serviceinrättningar, liksom kollektivtrafik och teknisk försörjning, såsom vatten och avlopp, energiförsörjning och avfallshantering m.m.

Antalet barn och elever ökar kraftigt de kommande åren. Tillgången till bra förskolor och skolor med en god miljö för barnen och eleverna är viktigt för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Utbyggnadstakten av nya förskolor och skolor måste därför fortsatt vara hög, samtidigt som staden även aktivt söker efter lämpliga lokaler att hyra eller köpa.

Enbart inom Stockholms stadsgränser bedöms det totala behovet av nya grundskoleplatser till år 2040 uppgå till cirka 35 000 platser och omfattar pågående byggprojekt, planerad utbyggnad av befintliga skolor och framtida behov i enlighet med tolkningen av *SAMS-rapporten 2017*.

I takt med att Stockholm växer kommer behovet av ytor för såväl organiserad idrott som spontanidrott att öka och det blir nödvändigt att utnyttja befintliga idrottsanläggningar så effektivt som möjligt samt planera för nya idrottsfunktioner. Utökad idrottskapacitet är också en förutsättning för skolans utbyggnad. Enbart inom stadsdelen Norrmalm är det bedömda behovet

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			12 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

idrottsanläggningar till 2040 är fyra idrottshallar och även konstgräsplaner. En stor utmaning i den täta staden är därför att genom framsynt samplanering tillgodose efterfrågan från alla olika intressen och funktioner som krävs för att åstadkomma en långsiktigt hållbar stads- och livsmiljö.

Antalet sysselsatta i förhållande till befolkningen i åldrarna 15-74 år och i Stockholms län uppgick i slutet av 2019 till ca 73 %. Enligt statistiken från *SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU)* låg Stockholms läns arbetslöshet i åldrarna 15-74 år i slutet av 2019 på ca 6,1 %, vilket är den sjätte lägsta i Sverige. Sverigemedel ligger omkring 6,8 %. Dessa sysselsättnings- och arbetslöshetstal är dock redan blott ett minne på grund av vårens Coronapandemi. Nu talas det redan om arbetslöshetstal omkring 10 % inom snar framtid.

3:2:3 Kommunikationer och kollektivtrafiksystem

Stockholm är största huvudstaden i Norden och större delen av persontrafiken mellan södra och norra Sverige sker via Stockholm. Detta gäller även mycket av godstrafiken. Stockholm är den viktigaste hamnstaden i Sveriges största befolkningscentrum Mälardalsregionen, med direkt vattenförbindelse till andra städer kring Mälaren. Mellan Stockholm och Uppsala finns Sveriges största och Nordens tredje största flygplats, Arlanda, och Stockholm har också en stadsflygplats, Bromma. Inom Storstockholm finns ett nätverk av motorvägsförbindelser som även sträcker sig söderut, västerut och norrut mot landets övriga städer. Stockholm ligger geografiskt ungefär mitt emellan Norges huvudstad Oslo och Finlands huvudstad Helsingfors, mellan vilka det går en europaväg (mot Oslo i form av delvis motorväg och mot Helsingfors i form av färja). Stockholm har också interna färjeleder för persontransport. Vidare är Stockholms Central är landets största järnvägsknutpunkt och genomkorsas av flera järnvägar, därifrån persontågen utgår på bl.a. Ostkustbanan, Mälarbanan, Västra stambanan och Södra stambanan.

Trots huvudstadens goda kommunikationsinfrastruktur finns dock flera utmaningar inom transportsystemets olika trafikslag. T.ex. vad gäller kollektivtrafiksystemet är tillgängligheten med kollektivtrafik avgörande för arbetsmarknadens funktion i regionen och därmed för regionens ekonomiska utveckling. I nuläget är det trängsel i högtrafik, framförallt i de centrala delarna av tunnelbanan och pendeltågssystemet. Även busstrafiken drabbas av trängsel och dålig framkomlighet. Den kraftiga tillväxten av boenden och arbetsplatser i regionen innebär en ökad efterfrågan på kollektivresor och ställer höga krav på att kollektivtrafiksystemet utvecklas och att tillgängligheten ökar. Stora utbyggnader av kollektivtrafiken har beslutats, bland annat inom ramen inom ramen för Stockholmsöverenskommelsen och Sverigeförhandlingen, vilket på sikt innebär att kapaciteten i hela systemet ökar.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			13 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

3:3 Risk, sårbarhet och krisberedskap

En ökad osäkerhet i rikets närområde och ett förändrat omvärldsläge ställer höga krav på fungerande säkerhetsskydd inom flera samhällsfunktioner och det kan medföra konsekvenser också för Stockholms stad. Den största risken är bristande informations- och IT-säkerhet. Digitaliseringen leder till större sårbarhet samtidigt som hoten ökar. Men även andra exempel såsom pågående negativa klimatförändringar på såväl lokal-, regional-, nationell- som global nivå innebär än mer påtagliga risker, hot och påfrestningar för dagens och kommande generationers levnadsvillkor. Stockholms stads risk- och sårbarhetsanalys har bra och viktiga verktyg att ta stöd av i det förebyggande arbetet.

Stockholms stiftskansli har en egen krisledningsorganisation som aktiveras vid olika typer av särskilda händelser. Det är också en organisation som ska fungera som rådgivande för församlingarna och stiftsstyrelsen, stiftsfullmäktige och domkapitlet. Stockholms stift medverkar även i stadens POSOM-grupp. POSOM som står för psykiskt och socialt omhändertagande vid kriser och händelser. Enligt antagen policy ska stiftsorganisation arbeta förebyggande för att förhindra olyckor och kriser, men också kunna hantera dessa när de uppstår.

Bland annat stiftets egen krisledningsorganisation är i högsta grad aktiverad sedan månader tillbaka p.g.a. den pågående och *världsomfattande pandemiutvecklingen av coronaviruset Covid 19*.

Mycket kortfattat kan sägas att Coronaviruset inneburit att stift, församlingar och pastorat *ställt om* sin verksamhet för att fortsätta vara kyrka, även om det i nuläget är oöverblickbart vad detta kommer att innebära för konsekvenser på lång sikt för hela samhället och Svenska kyrkan när landet så småningom kan återgå till något mer normala förhållanden.

3:4 Fastighetsmarknaden i Stockholm

Våren 2019 låg kontorshyrorna i Stockholms innerstad¹⁾ på ungefär följande nivåer, mätt i kr/m²/år; Stockholm CBD, 6000-9000, övriga city 4500-6000, Östermalm 3000-5000, Kungsholmen 3000-4000, Vasastan/Norrmalm 3000-4000, Hagastaden 3500-4500, Gamla stan 2 600-4000 och Södermalm 2600-4000.

Efter flera år av stigande hyror visar nu fastighetsnätverket Seprefs senaste konsensusprognos (maj 2020) på att kontorshyrorna vänder ner i bl.a. Stockholm under andra kvartalet 2020. Prognosen avser hyra för kontor i bästa läge (prime office rent). I Stockholm uppgår sänkningen sedan mätningen för första kvartalet är 200 kr per kvm och år i Stockholm, från 8200 kr/m² till 8000 kr/m², vilket motsvarar ett hyresfall på cirka 3 procent. Kontorshyrorna förväntas därefter

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			14 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

fortsätta att sjunka på ett års sikt i alla tre storstäderna enligt majoriteten av de svarande i Seprefs undersökning.

Denna jämförelse kan vara intressant att ha med sig nu när Stockholms stift ska skapa förutsättningar för att utveckla sitt förvärv av Lantmätern 2 till något långsiktigt hållbart.

Not 1) Hyrorna gäller för ett bra hyresgäst-anpassat kontor exklusive värme och fastighets-skatt. Naturligtvis kan avvikelser förekomma. Hyrorna är inga exakta tal utan en bedömning/ uppskattning med uppgifter från främst fastighetsägare. Hyrorna är också svåra att generalisera då varje hyresavtal är unikt beroende på hyresgästens krav, materialval, lokalens utformning och investeringsbehov

4. Verksamhetsutveckling och behov av mark, lokaler och anläggningar

4:1 Stiftets verksamhet och vägen mot en ny organisation

Stockholms stift är det yngsta av landets tretton stift och bildades 1942 av stadens församlingar samt delar av Uppsala och Strängnäs stift. Stockholm stift har tre vänstift: Evangelische-Lutherische Landeskirche Sachsens (Dresden i Tyskland), Portmouths stift inom church of England och Norra stiftet i Tanzania ELCT ND.

Nuvarande biskop sedan 2019 är Andreas Holmberg och har ordningsnummer 9 i stiftets biskopsserie.

Stiftsorganisationen har till uppgift att genom främjande och tillsyn stödja stiftets 61 församlingar och 4 pastorat i deras uppdrag. I uppdraget arbetar biskop och stiftsdirektor tillsammans med tjänstemän och förtroendevalda. Arbetet utgår huvudsakligen från stiftskansliet på Klara Södra Kyrkogata i centrala Stockholm.

Arbetet på stiftskansliet är i skrivande stund organiserat i nedanstående två avdelningar som styrs av stiftsdirektor och tillika kanslichef Solveig Ininbergs.

Förvaltningsavdelningen består av dels internt stöd, dels förvaltningsstöd och svarar för stiftsorganisationens förvaltande uppgifter inom ekonomi, juridik, IT, GDPR, personaladministration, administrativa samverkansfrågor och kontorsservice Här handläggs också kyrklig indelning, kyrkoantikvariska, kyrkobyggnadsfrågor, fastighets- och lokalförsörjningsfrågor, samt klimat- och hållbarhetsfrågor inom ramen för god fastighetsförvaltning. Här ligger även ansvaret för förvaltningen av prästlönstillgångarna.

Utvecklingsavdelningens medarbetare har som sin huvudsakliga uppgift att främja och stödja församlingarnas arbete inom olika områden; GUDM, ledarskap, musik, miljö samt församlingsinstruktion. Främjandeuppgiften utförs i huvudsak genom konsultativa insatser,

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			15 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

kompetensutveckling och ärendehandläggning. Men sker också genom avtal, ekonomiska bidrag och samverkan med församlingar samt organisationer som har anknytning till Svenska kyrkan. Här ingår också bl.a. enheten för kommunikation som verkar för stiftet har en enhetlig, strategisk kommunikation.

Stiftskansliet är även indelat i åtta team, tre enheter och projektorganisation med ledare för respektive funktion.

Den nuvarande organisationen kommer dock att se annorlunda ut från och med **1 januari 2021**. Under stiftsdirektorns ledning pågår just nu en **organisationsförändring** inom stiftskansliet som hon beskrivit på följande sätt:

”Stiftets uppdrag utgår ifrån kyrkoordningen, överenskommelser och uppdrag från staten, kyrkomötets beslut samt de områden som vuxit fram och definierats i dialog med församlingar och pastorat i Stockholms stift. Processtyrning innebär ett förändrat arbetssätt där vi lämnar en linjeorganisation med avdelningar, enheter, centrum och team till förmån för ett tydligt och coachande ledarskap och ett aktivt medarbetarskap. För att åstadkomma den förändring som krävs för att 1 januari 2021 vara framme vid ett nytt sätt att organisera stiftets arbete behöver en process starta så snart som möjligt där kansliets medarbetare och i förekommande fall även styrelsen involveras.

Genom processtyrt arbetssätt ska stiftets insatser och arbete skapa värde för församlingar och pastorat. Tillfälliga uppdrag genomförs i projektform. Processer definieras som aktiviteter som länkar i varandra där varje länk bidrar till att hålla samman och utveckla ett arbete. Processer kräver utvärdering, kvalitetsarbete i form av ständiga förbättringar och ett pågående lärande i vardagen för att säkerställa att resurser nyttjas på bästa sätt.

Projekt är tillfälliga uppdrag som genomförs under kortare tid. Projekt ska formuleras utifrån nuläge och vad som ska åstadkommas och i planering är det viktigt att säkerställa att såväl primära som sekundära intressenter kommer till tals för att resultatet ska svara mot uttryckta behov och förväntningar.

Styrningsprocessen beslutar om organisationens mål och strategier, stödjer förbättring av organisationens övriga processer genom policys och styrdokument. En plan för ärendeberedning upprättas som följer fyraårig mandatscykel.

Ledningsprocessen driver processer för strategisk planering, organiserar kansliets arbete. svarar för beredning och uppföljning av fattade beslut samt utvärdering av genomförda aktiviteter i relation till syfte och förväntat resultat (vilket värde har skapats i församlingar och pastorat). Ledningen svarar för att utifrån givna budgetramar säkerställa de personella resurser med den

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			16 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

kompetens som behövs för att målen i verksamheten ska uppfyllas. Ledningen ansvarar även för att säkerställa att medarbetare erbjuds kompetensutveckling i relation till verksamhetens behov på generell, kollektiv och individuell nivå.

Huvudprocesser svarar för att säkerställa stiftets främjande och tillsynsfunktion i relation till församlingens grundläggande uppdrag (gudstjänst, undervisning, diakoni och mission) och vad som i övrigt behövs för att församlingen ska kunna utföra detta uppdrag. Huvudprocesser behöver identifieras utifrån stiftets uppdrag och de av styrelse och fullmäktige framtagna styrande dokument. Exempel på sådana dokument kan vara: vision, värdegrund, strategidokument eller stiftspastoral som sträcker sig över en mandatperiod, budgetdirektiv, reglementen och policys.

Ex på vad som skulle kunna utgöra huvudprocesser i Stockholms stift:

- Visitationsprocessen (FIN, förvaltningstillsyn, planering, genomförande och uppföljning av visitationer samt återkoppling till stiftsorganisationens arbete med främjande och tillsyn)
- Rekryteringsprocessen
- Samverkansprocessen som inkludera stiftets främjande som rör ändamålsenlig indelning i församlingar och pastorat, administrativ samverkan och andra samverkansformer som tjänar församlingens grundläggande uppdrag
- Kompetensförsörjning och kompetensutveckling, ledarstöd
- Fastigheter, kulturarv, klimatstrategi

Stödprocesser beskriver de funktioner som behöver finnas för att såväl styrning, ledning och huvudprocesser ska fungera. **Årscykel** skapas för att säkerställa arbetsorganisationens beredning och uppföljning av budget och verksamhetsplan. Här behöver också inflöde av arbetsuppgifter hanteras och prioriteringar göras.

Vidare behöver **roller definieras** och **möten behöver planeras och genomföras med tydligt fokus** ”

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			17 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

4:2 Verksamheten i siffror

Stockholms Stift					
Allmänna förutsättningar	2019	2018	2017	2016	2015
Tillhöriga per den 31 december (antal) (*)	979 852	989 562	1 004 817	1 021 828	1 037 481
Tillhöriga per den 31 december (andel av invånarna, %)	47%	48%	50%	52%	53%
Kyrkoavgift %	0,025	0,025	0,025	0,025	0,03
Medelantalet anställda	86	87	88	87	82
Resultat (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Verksamhetens intäkter *	136 858	135 756	128 945	161 700	135 858
Verksamhetens resultat *	-17 325	-19 969	-17 369	23 531	-4 993
Resultat från finansiella investeringar	49 629	22 192	18 924	9 333	13 545
Bokslutsdispositioner	0	286	0	0	-158
Skatt på näringsverksamhet	2	0	4	-113	-102
Årets resultat *	32 306	2 509	1 560	32 751	8 292
Kyrkoavgift (tkr)	77 721	77 791	74 957	71 315	83 982
- varav slutavräkning (tkr)	2 183	4 948	4 564	3 420	4 075
Kyrkoavgift inkl stiftsbidrag **	106 811	107 631	107 995	105 072	117 313
Personalkostnader/verksamhetens intäkter (%)	55%	57%	58%	42%	47%
Av- och nedskrivningar/verksamhetens intäkter (%)	1,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%
Ekonomisk ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Fastställt mål för det egna kapitalets storlek (tkr)	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Eget kapital (tkr)	313 262	280 956	278 447	276 887	244 136
Soliditet (%)	90%	89%	89%	91%	90%
Värdesäkring av eget kapital (%)	11,5%	0,9%	0,6%	13%	4%
Likviditet (%)	74%	92%	88%	198%	148%
(*) 2019 är preliminär					
* Reavinsten vid försäljning av Atlas 6 ingår med 36,8 Mkr år 2016					
** 2015 till 2018 var stiftsbidraget dirket från PLT därefter från Kyrkokansliet.					

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			18 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

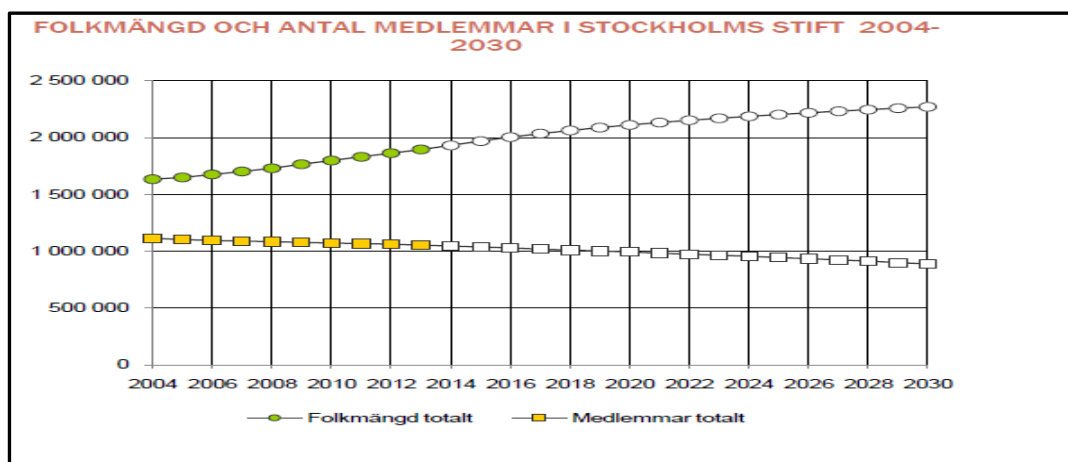
4:3 Personal

Inom stiftskansliorganisation uppgick medeltalet för personalstatusen under år 2019 till totalt 86 heltidstjänster (60 st. kvinnor och 26 st. män) inklusive 9-10 pastorsadjunktstjänster samt vakanta tjänster mm. För närvarande har totalt ca 48 personer (varav 2 personer hos PLT) sin bas i stiftskansliet i inhyrda lokaler på våning tre i Copper Building på Klara Södra Kyrkogata. Biskopen och stiftsdirektorn har egna cellkontor medan resterande personal sitter i öppet kontorslandskap. Det centrala läget invid T-centralen är av väsentlig betydelse då stiftskansliets personal bedriver en stor del av tiden till främjandearbete på plats ute i stiftet hos församlingar och pastorat. Kollektivtrafiken är det primära transportmedlet för tjänsteresor inom Stockholms stift.

Eftersom stiftskansliets lokaler har en dimensionerad lokalkapacitet om totalt ca 60 platser står således ca 12 arbetsplatser tomma p.g.a. personal som slutat och att dessa tjänster hittills inte återbesatts. Vidare har 7-8 personer på servicebyrån sitt säte i en inhyrd lokal på Högalids kyrkväg (del av Högalids församlingshus), 6 personer tillhörande centrum för själavård och handledning sitter i inhyrda lokaler på Tryckerigatan 10 på Riddarholmen samt 2 personer tillhörande SKUSS och centrum för Religionsdialog har sin arbetsplats i det s.k. Skolhuset vid Kammargatan där Adolf Fredriks församling är hyresvärd. Ett flertal personal beräknas dock succesivt flytta in till stiftskansliet under sommaren/hösten 2020 eftersom inhyrda lokaler sagts upp för avflyttning. Vid ingången till år 2021 kommer antalet stiftsanställda vara ca 50 personer.

4:4 Medlemsutveckling inom stiftet

Vid slutet av år 2019 var medlemsantalet inom stiftet ca 980 000 st. vilket utgjorde ca 47 % var kyrkotillhöriga i förhållande till invånarantalet. Nedanstående diagram och tabeller visar på den långsiktiga bedömda medlemsutvecklingen inom stiftet.



DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			19 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Medlemmar och förändringskomponenter av medlemmar i Stockholms stift				
	2004	2013	2014	2030
Medlemmar i Svenska kyrkan	1 114 706	1 053 645	1 045 640	888 677
Medlemsutveckling		-7 889	-8 005	-11 567
Dop	12 317	8 899	8 625	4 102
Avlidna medlemmar	11 597	10 138	9 946	9 934
Flyttnetto	-4 432	536	256	256
Inträden	1 231	1 837	1 656	1 442
Utträden	13 802	10 583	8 597	7 433
Kyrkotillhöriga 15-åringar	15 042	10 533	10 046	7 367
Konfirmationer	4 734	3 982	3 701	2 372

Enligt den långsiktiga medlemsprognosen från Statisticon för perioden 2014-2030 (beställd av Kyrkokansliet) visar den på en kyrkotillhörighet år 2025 på ca 42 procent respektive på ca 39 procent 2030. Det minskade medlemsantalet innebär förstås att avgiftsunderlaget minskar vilket i slutändan påverkar stiftets ekonomiska styrka.

Med en inflation om ca 2 procent personalkostnader som motsvarar 60 procent av de totala kostnaderna utan att intäkterna ökar, så innebär det åtgärder måste vidtas i form av årliga effektiviseringar, minskningar i verksamhet eller nya kompletterade inkomstkällor. Detta förstärks av generationsväxlingen då betydligt fler medlemmar avlider de kommande åren än de som döps in.

4:5 Lokalbehov och framtida utvecklingsmöjligheter

Stiftets uppdrag utgår ifrån kyrkoordningen, överenskommelser och uppdrag från staten, kyrkomötets beslut samt de områden som vuxit fram och definierats i dialog med församlingar och pastorat i Stockholms stift. För att klara av detta uppdrag och tillhörande uppgifter på bästa möjliga sätt, är det av stor betydelse att stiftskansliet har lokaler som är ändamålsenliga, kostnadseffektiva, flexibla samt tillgängliga och representativa för svenska kyrkan. De får inte ta resurser ifrån grunduppdraget i onödan utan lokalerna ska främja stiftets långsiktiga arbete.

När vi pratar om lokalkostnader är det väsentligt att ha i åtanke att användningen av lokalerna och kostnaderna för detta påverkar även andra resurser. Varje lokal behöver inredas, utrustas, städas, larmas, värmas upp m.m. för att fungera för verksamhetens olika aktiviteter. Även lokalens lokalisering har betydelse. Om t.ex. en fastighet kostar 1000 kr/m² och år, så kan man ibland behöva lägga till det dubbla och ibland det tredubbla för att byggnaden ska fungera för

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			20 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

verksamheten. Således ska man effektivisera användningen av lokaler, så kan det också bidra till en effektivare användning av andra resurser.

Vidare framgår det av följande avsnitt att stiftet i dagsläget har för mycket lokaler i förhållande till hur det totala lokalinnehavet nyttjas idag och kostar. Lokal- och personalkostnaderna matchar helt enkelt inte längre mot de ekonomiska förutsättningarna som råder på kort och lång sikt. Lokalkostymen är med andra ord för stor och den långsiktiga fastighetsstrategin har därför varit att koncentrera hela stiftsverksamheten till ett fåtal egenägda lokaler och istället avyttra kostsamma inhyrda lokaler. Dessutom måste stiftets lokaler långsiktigt kunna stödja framtida den nya organisationen som kommer att bygga på ett processinriktat arbetssätt. Mot den bakgrunden bedöms det före detta församlingshuset och Jakobs kyrka tillgodose den framtida stiftskansliorganisationens lokalbehov på lång sikt, d.v.s. mer än 10 år.



DOKUMENT

Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift

SIDA

21 (36)

UPPRÄTTAT AV

Fastighetsstrateg Michael Yhr

DATUM

2020-09-28

DOKUMENTBETECKNING

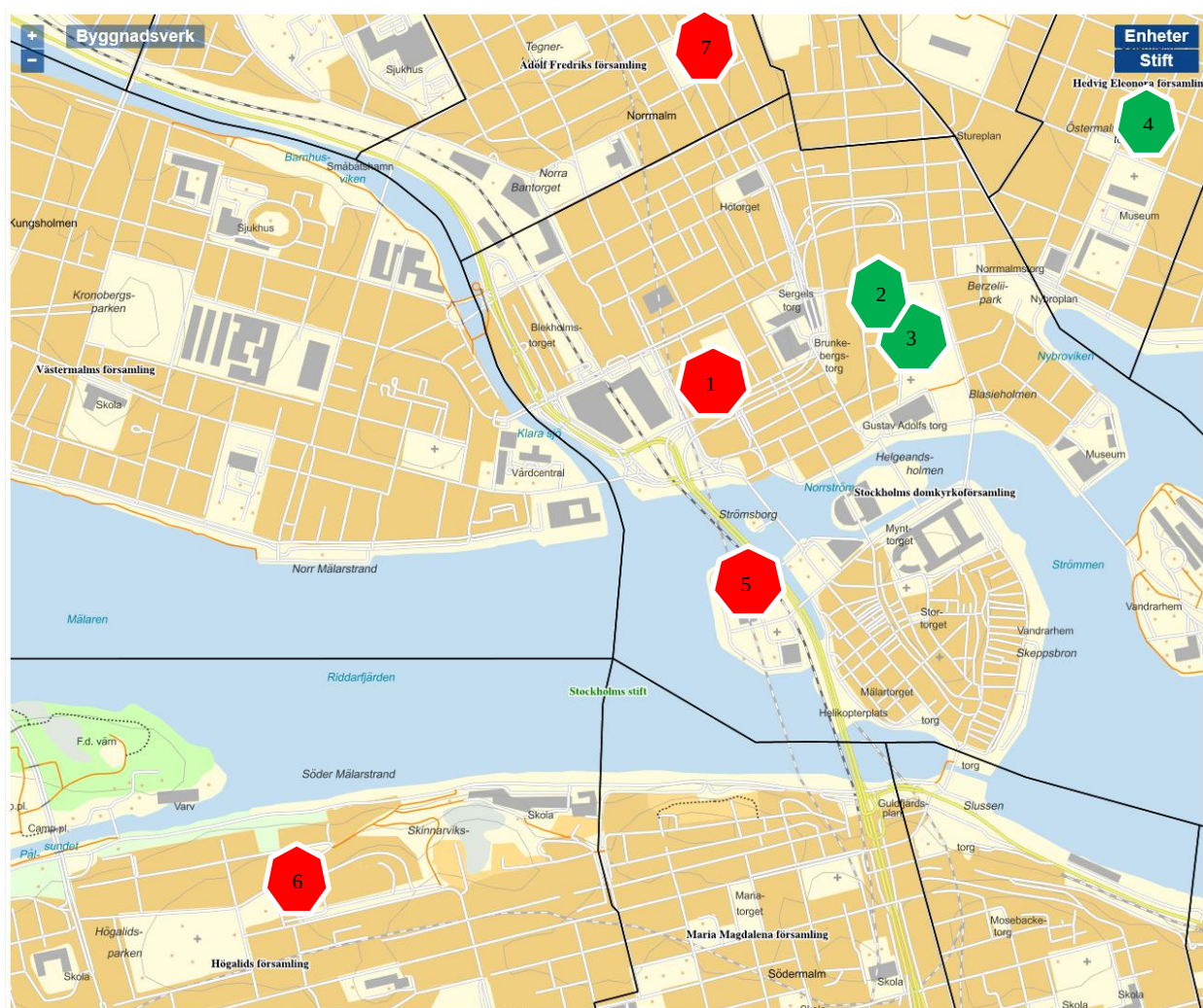
SS 2020-0179

VERSION

7

5 Fastighetsbeståndet

Totalt uppgår stiftets lokalbestånd per 31/12 2019 totalt omkring 5 106 m² BRA, varav 3195 m² är egenägt respektive 1911 m² utgörs av inhyrda lokaler från privata fastighetsägare och församlingar. Fastighetsarealen för den egenägda fastigheten för Lantmätaren 2 (S:t Jacob Kyrka, f.d. församlingshem samt begravningsplats) uppgår till 3 139 kvm. Nedan illustreras stiftets nuvarande byggnadsverk med en kartbild över deras geografiska läge tillsammans med en kort beskrivning av respektive objekt:



Stockholms stift

POSTADRESS: Box 163 06, 103 25 Stockholm

BESÖKSADRESS: Klara Södra kyrkogata 1

TELEFON: +46(8)50894000

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			22 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

1.Stiftskansliets nuvarande "baslokaler" (Klara Södra Kyrkogata 1)



Sedan år 2008 har stiftskansliets organisation i huvudsak huserat i sina nuvarande lokaler som har Copper Building AB som fastighetsägare.

Det nuvarande huvudavtalet gäller för perioden 2019-10-01--2024-09-30 med en uppsägningstid om 12 mån och en förlängningstid om 36 mån. Hyresgästen har dock en ensidig rätt att säga upp hyreskontraktet för avflyttning i förtid till 2022-09-30, vilket i så fall betyder att en uppsägning i förtid måste ske senast 2021-09-30. Utöver huvudavtalet finns två sidoavtal, dels för förråd 2017-10-01--2020-09-30 , dels för två p-platser. Båda sidavtalen har en kontraktstid mellan 2017-10-01--2020-09-30 och med 9 uppsägningstid med respektive 36 månaders förlängningstid.

Kontorsarean uppgår 1107 kvm BRA samt 1 förråd om 21 kvm BRA i garageplan. Lokalerna är dimensionerade för ca 60 arbetsplatser grupperade i ett rektangulärt öppet kontorslandskap runt gemensamma funktioner i kärnan. Endast biskopen och stiftsdirektor har egna cellkontor och receptionen sitter i ett mottagarvänligt inglasat lokalutrymme om tre arbetsplatser. Ett större antal mötes-, samtals- och projektrum samt ett personalrum med pentry/kök finns att tillgå. Tillkommer gör även arkivutrymmen, kopierings- och förrådsutrymme, toaletter, kapprum samt driftutrymmen för IT och tekniska installationssystem.

Den totala lokalytan uppgår 1128 kvm BRA och den totala lokalårskostnaden uppgår till ca 8 920 0000 kr, d.v.s. 7907 kr/m² och år. För närvarande är det 48 stiftsansställda som har sin bas på stiftskansliet, vilket betyder att var och en disponerar 23,5 kvm/anställd. Det innebär att det ju nu råder överkapacitet av lokalerna med ca +5 kvm/anställd. Lokalkostnaden uppgår därmed till ca 185 810 kr/anställd och år.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			23 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

2. F.d. församlingshusets lokaler (Västra Trädgårdsgatan 2A)



F.d. Jakobs församlingshem uppfördes 1984-1985. Byggnaden som helhet genomgick år 2015 en total ombyggnad och anpassades till vårdlokaler. I samband med detta installerades även takvärmesystem och fjärrkyla samt att en ombyggnad av luftbehandlingsanläggning. Andra kända underhållsåtgärder som gjorts åren 2016-2017 är viss renovering i samlingssalen ("körsalen") av pentry och toaletter samt målning av tak. Sedan 2016 har byggnaden till största delen varit uthyrd till Specialistläkarna Sergel City AB som nu sagts upp för avflyttning.

I januari 2019 tillträdde Stockholm stift som ägare till fastigheten Lantmätaren 2, vari denna byggnad ingår, sedan man förvärvat fastigheten av Stockholms Domkyrkoförsamling. Fastigheten omfattas av en detaljplan från 1981 som anger allmänt ändamål. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 9 meter. Genomförandetiden har gått ut. Enligt överenskommelse ska hyresgästen vara avflyttad senast den 31 augusti 2020.

Byggnadens totala area uppgår till 1012 kvm BRA som består av en källarvåning (281 m²), bottenvåning (284 m²), våning 1 tr (287 m²) samt våning 2 tr./vindsplan (160 m²). Den totala årsintäkten för uthyrningen har uppgått till 2 680 000 kr. Byggnaden är taxerad som specialenhet, ecklesiastikbyggnad.

Under mars månad 2020 har en teknisk statusbesiktning genomförts av byggnaden. Den visar att byggnaden är i relativt gott skick men att underhållsåtgärder behöver vidtas såväl in- och utvändigt på kort och lång sikt. Inom det pågående projektet S:t Jakob har beslut fattats om att bygga om det f.d. församlingshemmet till ett nytt stiftskansli.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			24 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

2.S:t Jacobs kyrka (Västra Trädgårdsgatan 2A)



Jacob kyrka byggdes mellan 1588-1643 efter ritningar av Willem Boy. Kyrkoplanen utfördes efter Johan III:s planer och blev utformad som en salskyrka. Portalerna i väster, söder och norr sattes upp under kyrkans färdigställande. Kyrkans funktion som ett levande och offentligt gudstjänsterum i centrala Stockholm med kontinuitet sedan 1600-talet bidrar till Jacobs kyrkas mycket höga kulturhistoriska värden.

Exteriörens har i stort sett bevarat sitt utseende sen 1723 och är ett mycket gott exempel på senbarock arkitektur. De äldsta arkitektoniska delarna är de tre stenportalerna från 1640. De har var för sig ett högt konstnärligt och kulturhistoriskt värde. Orgelläktare, huvudbanér och andra fasta och lösa inventarier har mycket höga kulturhistoriska värden. Kyrkans orgel är som musikinstrument en av de främsta i stockholmsregionen. Kyrkan är skyddad enligt 4 kapitlet, § 3 i Kulturmiljölagen (1988:950). S:t Jacobs kyrka är blåklassad enligt Stockholms stads klassificering av kulturhistoriska byggnader, vilket innebär högsta skyddsklass. Den tillhörande kyrkogården är kyrkligt kulturminne och skyddad enligt 4 kap, 13§ Kulturmiljölagen. Kyrkomiljön som helhet ingår i riksintresse för kulturmiljövården.

Sedan januari 2019 är Stockholm stift fastighetsägare till fastigheten Lantmätaren 2, vari Jacobs kyrka (liksom kyrkogård och f.d. församlingshus) ingår, sedan man förvärvat fastigheten av Stockholms Domkyrkoförsamling. Kyrkobyggnadens totala area uppgår till 1853 kvm BRA. Kyrkan har plats för ca 640 personer (bänkar och inkl. antal möjliga platser för stolar inräknade) och håller öppet alla vardag och helger i veckan. Enligt Kyrkobyggnadsregistret används kyrkan - utöver gudstjänst och kyrklig handling - även till bl.a. konfirmationsarbete, vigsel- dop- och enskilda samtal, diakonal verksamhet, musik- och kulturevenemang, körrepetitioner, uthyrning för externa konserter, ordenssällskap etc.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			25 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Mellan Stockholms domkyrkoförsamling och Stockholms stift avseende kyrkoverksamheten i S:t Jacobs kyrka finns ett avtal upprättat för perioden 2019-2020 som bl.a. reglerar former, förutsättningar, skyldigheter och rättigheter för nyttjandet av lokalerna samt tillsyn, skötsel och ansvar över kyrkans läktarorgel och kororgel. I skrivande stund pågår även diskussioner gällande avtal med Domkyrkoförvaltningen avseende år 2021.

1. Biskopsvåningen (Artellerigatan 30)



Ända sedan år 1955 har Stockholms stifts biskopar bott i den sk biskopsvåningen på Artellerigatan. From och med 1996 blev nuvarande Prästlönetillgångar (PLT) ägare till fastigheten Havssvalget 13 på Östermalm. Biskopsvåningen består av en bostad och en representationsvåning, på olika våningsplan båda på 130 kvm vardera. Representationsvåningen kan anses ha normal standard vad gäller funktioner och skick men är inte fullt ut ändamålsenlig utifrån dagens krav på god tillgänglighet. Hissen är gammalmodig och mycket trång och antalet trappsteg upp till våningen är ansevärt många. Stiftet är hyregäst och nuvarande kontraktstid gäller från 20190701-tv med 3 månaders uppsägningstid. Den totala årshyran uppgår till 470 330 kr och år, vilket motsvarar 1425 kr/kvm och år.

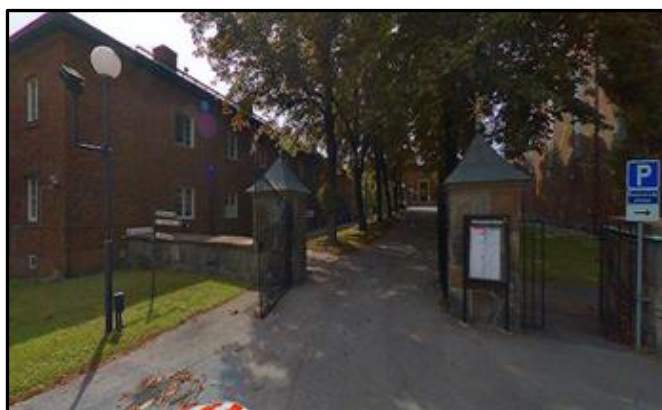
5. Centrum för själavård och handledning (Tryckerigatan 10)



DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			26 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

I lokaler vid Tryckerigatan 10 på Riddarholmen huserar 6 stiftsanställda tillhörande enheten för centrum för självård och handledning. Lokalerna hyrs av Afa Fastigheter sedan ett antal år tillbaka och har ett fint läge, är trevliga men inte fullt ändamålsenliga. Bl.a är kontorsrummen inte tillräckligt ljudisolerade och därmed något lyhörda, vilket inte är tillfredsställande för verksamhetens bedrivande i samband med de personliga samtalen och de besökare som kommer hit. Nuvarande kontraktstid gäller från 2018-01-01—2020-12-31 med 9 månaders uppsägningstid och 3 åre förlängningstid. Lokalytan uppgår till 147 kvm BRA med en årlig total lokalkostnad om ca 540.000 kr/år (3670 kr/m² år) ca 24,5 kvm/anställd (90 000 kr/anställd och år). Hyresvärden har emellertid nu sagt upp verksamheten för avflyttning till årsskiftet. Personalen bör förslagsvis beredas plats i nuvarande stiftskansliets lokaler på Klara södra Kyrkogata, där överkapacitet råder.

6.Servicebyrån (del av Högalids församlingshus, Högalids kyrkväg 7)



I del av Högalids församlingshus med adress Högalids kyrkväg 7 sitter för närvarande 8 anställda tillhörande stiftsbyrån, en verksamhet som är under avveckling. Lokalerna som nyligen byggts om och hyresgästanpassats för verksamheten hyrs av församlingen och uppgår till totalt 267 kvm BRA, varav 242 kvm utgör kontorsyta och 23 kvm BRA utgör arkiv.

Hyreskontraktet tecknades på fem år och gäller fr.o m 2019-04-01--2024-03-31.

Uppsägningstiden är 9 månader och med 5 års förlängningstid. Den totala lokalkostnaden uppgår till ca 980 000 tkr/år, varav bashyran uppgår till ca 940.000 kr/år . Detta motsvarar ca 3670 kr/kvm och år, eller ca 122 500 kr/anställd och 33,4 kvm/anställd.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			27 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

7. Centrum för religionsdialog + SKUSS Kammakargatan 13)



De inhyrda lokalerna om 371 kvm i det sk Skolhuset hos Adolf Fredriks församling har sagts upp för avflyttning per 31 juli 2020. Två personer tillhörande centrum för religionsdialog och SKUSS kommer i samband med detta att flytta till stiftskansliets lokaler.

5.1 Lokalkostnader

Den totala kostnaden för stiftets **inhyrda** lokaler samt biskopsbostad med tillhörande representationsvåning uppgick år 2019 till ca 11, 3 miljoner, varvid kostnaderna för stiftskansliets lokaler utgör huvuddelen och följt av servicebyråns lokaler, både vad gäller totalkostnad som kr/anställd.

Inhyrda lokaler

Byggnadsverk	Antal personer (ca)	Yta kvm (BRA)	Kvm per person	Årshyra tkr/år (ca)	Hyra kr/kvm och år	Kr/anställd	Ägare m.m.
Stiftskansli, Klara södra Kyrkogata 1	48	1128	23,5	-8 920 000	7907	185 810	Copper Building
Servicebyrån, Högalids kyrkväg 7	8	267	33,4	-980 000	3670	122 500	Högalid församling (förhandling pågår)
Centrum för själavård, Tryckerigatan 10	6	147	24,5	-540 000	3670	90 000	Afa Fastigheter (lokalen är uppsagd för avflytt per 31 dec 2020)
Delsumma	62	1542	24,9	- 10 440 000	6770	168390	

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			28 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Skolhuset, Kammakargatan 13, (verksamhetslokal för SKUSS/religionsdialog med 2 st stiftsansställda)	2	371	-	- 400 000	1078	-	Adolf Fredriks församlingshem (lokalen är uppsagd för avflytt per 31 juli 2020)
Delsumma	2	371	-	-400 000	1078		
Biskopsbostaden med representationsvåning	2	330	-	-470 330	1425	-	PLT (165 kvm + 165 kvm)
Totalsumma	66	2243		-11.310.330			

Den egenägda fastigheten Lantmätaren 2 (S:t Jacobs f.d. församlingshem, S:t Jacobs kyrka samt mellanliggande begravningsmark).

Av nedanstående tabell framgår att den samlade intäkt- och kostnadsmassan för fastigheten Lantmätaren 2. År 2019 gick fastigheten med verksamhetsmässigt underskott om ca - 710 000 kr.

Fr.o.m. 1 september 2020 kommer dessutom den nuvarande hyresgästen (Sergelläkarna) i f.d. församlingshuset att avflytta till förmån för en ombyggnad av församlingshuset för stiftskansliets egna behov. Detta innebär att en betydande hyresintäkt uteblir samtidigt som det ska vägas bl.a. mot en betydande kostnadsreducering som uppstår genom den successiva avvecklingen av stiftsorganisationens alla nuvarande externt inhyrda lokaler.

	2019
	Utfall
	162 Lantmätaren 2
	Alla KB
Nettoomsättning	459 060
3120 Begravningsavgift	88 060
3590 Övr fakt kostnader, ej moms	371 000
Övriga rörelseintäkter	2 644 319
3912 Hyra lokaler, momspliktiga	
3913 Hyra lokaler LM2, momsfria	2 643 485
3914 Hyra lokaler, momsfria	
3986 Erh Kyrkoantikvarisk ersättn	
3993 Erhållna donationer och gåvor	
3999 Övriga rörelseintäkter	834
Summa intäkter	3 103 379
Övriga externa kostnader	-2 699 597
Personalkostnader	-190 930
Avskrivn o nedskrivn materiella o imateriella AT	-922 600
Summa kostnader	-3 813 127
Verksamhetens resultat	-709 748
Beräknat resultat	-709 748

5.2 Energianvändning och klimatpåverkan

Utifrån det målinriktade hållbarhetsarbete som pågår inom stiftsorganisationen har intern energiförbrukning och dess klimatbelastning beräknats och dokumenterats årligen. Effektmålet är

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			29 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

reducerad klimatpåverkan och reducerade kostnader för energianvändning, både genom minskad användning av energi och omställning till fossilfrihet. Energidata och nyckeltal för klimatpåverkan från olika verksamhetsdelar samlas systematiskt inom ramen för arbetet i Miljödiplomeringsystemet. I lokalförsörjningsarbetet fokuserar vi bl.a. på nyckeltalet total klimatpåverkan från energianvändning i lokaler. Då fastighetsbeståndet förändrades väsentligt i och med förvärvet av fastigheten Lantmätaren 2 i januari 2019 väljer vi här att presentera 2019 som basår. Såväl kostnader för energi som klimatpåverkan ökade kraftigt 2019 på grund av det större fastighetsinnehavet.

Alla elavtal kopplade till Stiftskansliet, Lantmätaren 2 och Servicebyrån är tecknade enligt Svenska kyrkans ramavtal för Bra Miljöval-certifierad el med Fortum vilket ger lägre klimatbelastning än om residualmix hade använts. Uppvärmning ingår i ett flertal av de hyresavtal som stiftsorganisationen har, där av ingen uppgift. Den totala klimatbelastningen kopplat till lokalanvändning uppgår till ca 28 ton CO₂-ekvivalenter för år 2019.

Lokal	Bruksarea (m ²)	Inköpt el 2019 (kWh)	El CO ₂ ekv. (ton)	Inköpt fjärrvärme 2019 (kWh)	Fjärrvärme CO ₂ ekv. (ton)
Stiftskansliet, <i>inklusive betald el för Biskopsvåningen</i>	1107	68610	1,2	-	-
Lantmätaren 2 (kyrka+f.d. körsal), alla avtal/mätare samlade	1853+ 215 (<i>del vi disponerade 2019</i>)	112609	2,0	298516	24,5
Servicebyrån	267	9495	0,2	-	-
Total klimatpåverkan från använd energi i lokaler			3,4		24,5

Då det nu föreligger ett beslut från kyrkostyrelsen att hela *Svenska kyrkan ska vara klimatneutral till år 2030* är det viktigt att energifrågor prioriteras inom fastighetsförvaltningen. Utfasning av fossila bränslen, mindre energikonsumtion/energibesparingar, åtgärder för energieffektiviseringar och investeringar i förnybar energi är viktiga variabler i utvecklingsstrategin för alla lokaler. I dagsläget innehar Stiftskansliet endast en mycket liten andel i det samägda vindkraftverket ”Kyrkvinden”. Den egenproducerade förnyelsebara energin har varit en god investering de senaste 10 åren, men kan med fördel kompletteras med betydligt mer egenproducerad fossilfri energi då konsumtionen ökat kraftigt i och med förvärvet av Lantmätaren 2.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			30 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

5:3 Ekonomisk utveckling

Det är mycket som är på gång i stiftet, men även kyrkan i stort som påverkar oss, och prognosen för 2021 till 2025 är därför beräknade utifrån i dagsläget kända faktorer och uppskattningar. Främst är det kyrkoavgiften, investering och underhåll i fastigheten Lantmästaren 2 (LM2) och det finansiella nettot.

I rådande tider med Corona har beräkningar för prognosen 2021-2025 gjorts med stor grad av försiktighet. Effekterna av de stora omställningarna, LM2 och omorganisering, vi jobbar med ger resultat 2023 då vi får ett positivt verksamhetsresultat, det första i denna jämförelse sedan 2015. 2016 års verksamhetsresultat (exklusive reavinst, -13,3 Mnkr) innehåller reavinst från försäljning av fastigheten Atlas 6. För 2023 ser det ut att vara möjligt att dels utifrån den lägre nivån för kyrkoavgiften (inklusive stiftsbidraget) men också av anpassningar av kostnaderna kunna nå plus minus noll i verksamhetsresultat.

Fastigheten LM2, investeringen som skrivs av över tid sker från 2022 då inflyttning beräknas till församlingshuset, i kyrkan avses konferens och faciliteter i stort. Investeringen är uppdelad på följande sätt (Obs! uppskattade värden) församlingshuset 25 Mnkr och kyrkan 10-15 Mnkr, renovering av kyrkan ingår inte i detta belopp. Underhåll tillkommer redan 2021 med 1 Mnkr om året för båda och där det för kyrkans del även gäller inventarier med eftersatt underhåll.

Bidragen är oförändrade mot 2020 års budgeterade nivå men behöver framöver ses över i relation till den utredning som pågår.

Finansiella nettot är klart svårt att överblicka framåt, nämnas kan dock att den nivån som har använts i tidigare budgetar, 11 Mnkr, har vida överträffats fram till och med 2019. Just det året skedde en upphandling och kapital från två av de två förvaltarna såldes (upparbetade reavinster sedan många år) av för att placeras om till de tre som fick uppdraget. I prognosen för 2020 ser nivån ut att max kunna landa på 4 Mnkr och det är den nivån som speglas för 2021 – 2025, vilket motsvarar en avkastning om cirka 2 %.

Om en värdesäkring av kapitalet skall ske krävs ett verksamhetsresultat som är högre för 2023 och framåt, d.v.s. fler åtgärder behövs för att inte vi inte skall behöva enbart förlita oss på resultatet för finansiella nettot.

För 2021 finns kostnaderna för valet med därefter är inga kostnader av större engångskaraktär med i prognoserna för 2022 till 2025.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			31 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

	2015	2016	2017	2018	2019	Budget 2020	Prognos 2020	2021	2022	2023	2024	2025
Eget kapital (tkr)	244 136	276 887	278 447	280 956	313 262		300 362	292 574	290 815	295 083	300 434	305 929
Kyrkoavgift %	0,03	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025	0,025
Kyrkoavg + stiftsbidrag	117 313	105 072	107 995	107 631	106 811	105 600	105 300	103 500	101 400	103 000	105 300	107 600
Förändring mellan åren Kyravg+Stiftsbidrag		-10,4%	2,8%	-0,3%	-0,8%	-1,1%	-1,4%	-1,7%	-2,0%	1,6%	2,2%	2,2%
Bidrag, inkl kontraktsdiakon, prost. Exkl övriga	29 784	24 272	23 582	24 285	23 643	20 734	22 234	20 700	20 700	20 700	20 700	20 700
Av ovan bidrag är, Verk-, org- och projektbidrag	25 583	22 414	21 600	22 455	21 289	18 103	19 603	18 100	18 100	18 100	18 100	18 100
Personalkostnader	63 473	68 041	74 407	76 977	75 448	70 680	67 030	61 411	56 741	57 592	58 456	59 333
Antalet anställda	82	87	88	87	86		76	65	60	60	60	60
Verksamhetens resultat, (2016 inkl reavinst Atlas 6)	-4 993	23 531	-17 369	-19 969	-17 325	-20 697	-16 900	-11 788	-5 747	147	1 230	1 413
LM2, (2020 omställning hyresgäst och projekt S:t Jacob). Kostnaden ingår i Verksamhetens resultat.	0	0	0	-300	-710	-10 427	-11 165	-6 323	-5 850	-5 850	-5 850	-5 850
Underhåll LM2 (inkluderat ovan i LM2)	0	0	0	0	0	0	0	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Avskrivningar LM2, (inkluderat ovan i LM2)				0	923	680	923	923	1 750	1 750	1 750	1 750
Finansiellt netto	13 545	9 333	18 924	22 192	49 629	11 000	4 000	4 000	3 988	4 122	4 120	4 082
Resultat efter finans netto (bokfört resultat som balanseras mot eget kapital)	8 292	32 751	1 560	2 509	32 306	-9 697	-12 900	-7 788	-1 759	4 268	5 351	5 495
Soliditet % - Uppgiften beräknas som utgående eget kapital dividerat med balanssumman (totala tillgångar i balansräkningen)	90%	91%	89%	89%	90%		87%	91%	91%	91%	91%	91%
Målkapital, förslag till nytt från 2020	70 Mkr utifrån 2019					Fastighete n LM2 köps 7 jan	190 Mkr utifrån 2023					
	Soliditet utifrån målkapital	20%	Målkapital/ eget kapital	22%				Soliditet utifrån målkapital	59%	Målkapital/ eget kapital	64%	
	70 Mkr utifrån 2017						230 Mkr utifrån 2030					
	Soliditet utifrån målkapital	22%	Målkapital/ eget kapital	25%				Soliditet utifrån målkapital	64%	Målkapital/ eget kapital	69%	

6. Förslag till åtgärdsplan och konsekvensanalys

6:1 Sammanvägd analys

Stiftets ekonomi anses i grunden vara stark. Den påtagligt vikande medlemsutvecklingen på kort och lång sikt inom Svenska kyrkan och Stockholms stift med minskade intäkter som följd - i kombination med en rad andra kostnadsdrivande omvärldsfaktorer - innebär dock att stiftets ekonomiska styrka minskar. För att komma till rätta med detta och skapa hållbarhet över tid ställer stiftet om och vidtar olika åtgärder som går att påverka. Ett sådant område handlar om att minska stiftsorganisationens lokalkostnader, nyttja lokalerna effektivare och arbeta utifrån stiftsuppdraget på ett nytt verksamhetsanpassat och agilt arbetssätt.

I samband med att stiftet år 2019 tillträdde den förvärvade fastigheten Lantmätaren 2 (f.d. församlingshuset och Jakobs kyrka) blev stiftets samlade fastighetsinnehav för stort i förhållande till dess nuvarande nyttjande, framtida behov och samlade resurser. Lokalkostymen är med andra ord för stor och den långsiktiga fastighetsstrategin har därför varit att koncentrera hela stiftsverksamheten till ett fåtal egenägda lokaler och istället avyttra dyra inhyrda lokaler. Dessutom måste stiftets lokaler långsiktigt kunna stödja den nya framtida organisationen som

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			32 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

kommer att bygga på ett processinriktat arbetssätt. Mot den bakgrunden bedöms det före detta församlingshuset och Jakobs kyrka tillgodose den framtida stiftskansliorganisationens lokalbehov på lång sikt, d.v.s. mer än 10 år. Hur dessa byggnader slutligt kommer att utformas, anpassas och utvecklas hanteras i särskild ordning inom ramen för det pågående stiftprojektet Sankt Jakob.

Åtgärdsplanen kan avslutningsvis sägas manifesteras stiftsstyrelsens tidigare strategiska vägval att bedriva sitt och stiftsorganisationens uppdrag och utveckla sin verksamhet i egenägda lokaler samt att den visar på dess goda möjligheter att effektivisera stiftets egen lokalförsörjning.

6:2 Beslutade-, planerade- samt förslag till åtgärder

Åtgärdspaket A - Förvärvet av Lantmätaren 2

Den 13 november 2017 fattade stiftsfullmäktige beslut om förvärva fastigheten Lantmätaren 2 (Jacobs kyrka, församlingshem samt mellanliggande kyrkogårdsmark) i Stockholms kommun av Domkyrkoförsamlingen till ett pris av 77,5 miljoner kronor. Motivet till förvärvet angavs vara att stiftet under ett antal år arbetat för att hitta en långsiktig lösning för stiftets behov av en plats för möten, verksamhet och som dessutom kan inrymma ett kontor för stiftets kansliorganisation. I januari 2019 blev stiftet formellt ägare till fastigheten, men ett tillträde till församlingshemmet kan först ske per 1 september 2020 då den nuvarande hyresgästen enligt särskild överenskommelse avflyttar från lokalerna.

Under slutet av år 2019 beslöt stiftsstyrelsen att skapa ett projekt för ändamålet och tillsätta en särskild projektgrupp med tillhörande styrgrupp. Uppdraget är att verkställa styrelsens beslut att stiftskansliet kommer på plats i S:t Jacob församlingshuset och att det i S:t Jacobs kyrka bl.a. skapas ett multifunktionellt kyrkorum och där även möjligheten till konsertverksamhet säkerställs och utvecklas. Efter årsskiftet har en särskild projektgrupp och styrgrupp tillsatts för ändamålet som under våren 2020 påbörjat arbetet. Enligt upprättad tidplan beräknas hela projektet pågå fram till omkring 2024-2025, där ambitionen är att stiftskansliet kan flytta in under andra halvan av år 2022 i ombyggda och renoverade lokaler.

Följande inriktningsmål respektive effektmål har satts för projektet;

Inriktningsmål

Att S:t Jacobs församlingshus utvecklas till en långsiktigt hållbar lokallösning för stiftskansliets organisation. Att kyrkan utvecklas för att möjliggöra en utökad användning, genom ett flexibelt, mångfunktionellt kyrkorum, gärna med experimentella inslag och som ett skyltfönster ut mot allmänheten. S:t Jacob ska bli en attraktiv destination för möten och sammankomster för såväl Svenska kyrkan som för andra verksamheter och allmänheten.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			33 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Effektmål

Att stiftskansliet effektiviserats, digitaliserats och moderniserats i ändamålsenliga lokaler.

Att S:t Jacobs kyrka blir en naturlig plats för av stiftsorganisationen anordnade möten och sammankomster, men som också är efterfrågad som mötesplats av andra närliggande organisationer, både inom Svenska kyrkan och utanför.

Att S:t Jacobs kyrka blir en annorlunda och efterfrågad mötesplats i Stockholm.

Att kulturarvet i S:t Jacobs kyrka tillgängliggörs.

Att förvaltningen av S:t Jacob (kyrkan och församlingshuset) bidrar med intäkter som finansierar delar av stiftskansliets verksamhet genom uthyrning till andra verksamheter och därmed blir ett bra exempel på gott kyrkligt fastighetsägande och förvaltande.

Åtgärds paket B - Uppsägning av hyresavtal och avveckling av inhyrda lokaler

För att möjliggöra en såväl verksamhetsmässigt, organisatoriskt som ekonomiskt en långsiktig hållbar helhetslösning för stiftets behov av en plats för möten, verksamhet och som dessutom kan inrymma ett kontor för stiftets kansliorganisation

- Den inhyrda lokalerna på Kammakargatan 13 (s.k. "Skolhuset") har sagts upp för avflyttning per 31 juli 2020, vilket innebär att 2 st anställda från centrum för religionsdialog och SKUSS flyttar in till Stiftskansliets lokaler på Klara Södra Kyrkogata 1.
- Stiftsstyrelsen har beslutat att servicebyrån, som idag sitter i del av Högalids församlingshus, ska vara nedlagt, kund-kontrakten uppsagda och avslutad senast sista januari år 2021. Stiftet har dock ett hyresavtal för lokalerna med Högalids församling som löper ut först 31 mars år 2024. Stiftsdirektorn har fått i uppdrag att omförhandla hyresavtalet med församlingen.
- Centrum för själavård och handledningsverksamhet ska flytta sin verksamhet från Tryckerigatan 10 på Riddarholmen till Stiftskansliets lokaler på Klara södra Kyrkogata 1, som konsekvens av att hyresvärden (AFA fastigheter) sagt upp verksamheten för avflyttning per 2020-12-31.
- Stiftsstyrelsen har gett stiftsdirektor i uppdrag att uppta förhandlingar med Högalids församling om möjligheterna att tidigare lägga stiftsorganisationen avträde från lokalerna alternativt upplåta lokalerna till annan hyresgäst (2:a handuthyrning).

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			34 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

- Stiftsstyrelsen och dess styrgrupp för projekt Lantmätaren 2 har bl.a. beslutat att stiftskansliet ska flytta till det f.d. församlingshemmet vid Sankt Jakob, så snart de byggs om och renoverats till ändamålsenliga lokaler. Arbetet fortsätter inom ramen för projekt ”Sankt Jakob – kyrkan och det nya stiftskansliet”.

Åtgärds paket C – verkställa, följa upp och utveckla

- Säkerställa att de direktiv och den projektplan som gäller för ”Projekt Sankt Jakob” följs upp, att de beslut som fattas inom projektet verkställs och att Lantmätaren 2 utvecklas till ett långsiktigt hållbart stiftskansli och en mötesplats i enlighet med beslutade inriktnings- och effektmål.
- Inom ramen för projekt Sankt Jakob även undersöka möjligheten att under år 2022 avveckla biskopens representationsvåning på Artellerigatan och istället tillgodose detta behov inom Sankt Jakob.
- Att på lång sikt vara öppen för omprövningar av åtgärder och förändrat behov som kan tänkas utveckla stiftets fastighetsinnehav av Sankt Jakob ytterligare än vad som idag kan förutses.

6:3 Konsekvenser

Verksamhetsmässiga- och ekonomiska konsekvenser

Ombyggnaden av f.d. Sankt Jacobs församlingshem och utvecklingen av S:t Jacobs kyrka är en förutsättning för att stiftskansliorganisationen ska kunna verkställa fattade beslut och genomföra planerade förändringar samt nå måluppfyllelse och långsiktig hållbarhet vad gäller såväl organisation, verksamhet och ekonomi.

Konsekvenser för fastighetsbeståndet

Beslutade och planerade åtgärder innebär att minskning av stiftskansliorganisationens lokalkonsumtion under åren 2020-2023 med 1913 kvm BRA exklusive en eventuell avveckling av biskopens befintliga representationsvåning på ca 165 m2 kvm. Detta sker genomgående via en strategisk avveckling av inhyrda lokaler med till förmån för en koncentrerat och långsiktigt egenägande av lokaler i S:t Jacob med beräknade samordningsvinster vad gäller verksamhet, personal och ekonomi. Kostnadsreduceringar för inhyrda lokaler ska vägas mot investerings- och underhållskostnader av det egenägda lokalbeståndet.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			35 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Miljökonsekvenser

För att aktivt bidra till det omställningsarbete som krävs av såväl Sveriges miljömål som FN:s globala hållbarhetsmål ska analyser göras för att fördjupa och utveckla miljödimensionen av hållbarhetsarbetet inom fastighetsområdet. Detta för att säkerställa att beslut och vägval främjar en bättre miljö, hushållning med naturresurser och återskapande av biologisk mångfald – skapelseansvar. Inom ramen för det pågående projekt S:t Jacob kommer bland annat miljö- och klimatpåverkan att uppstå i samband med ombyggnaden av församlingshuset. Stiftsorganisationen bör då föregå med gott exempel och uppfylla ställda krav på miljö- och klimatprestanda och hållbara val.

Konsekvenser för barn och unga (BKA)

Den samlade bedömningen är den att de åtgärder som följer av den nuvarande åtgärdsplanen inte har några direkta negativa konsekvenser för barn och ungdomar. En barnkonsekvensanalys genomfördes i särskild ordning för SKUSS verksamhet i samband med att beslut fattades om att deras lokaler i det s.k. skolhuset i Adolf Fredrik församling skulle avvecklas.

Inom ramen för projekt S:t Jacob och kyrkan kommer en BKA att göras. Vad gäller den närmare i tid planerade ombyggnaden och renoveringen av Sankt Jacobs f.d. församlingshem kommer bl.a. fasadställningar runt byggnaden behöva monteras och ställas upp. Det kommer att innebära att en särskild BKA kommer att göras för dessa och vissa andra transportlogistiska åtgärder. I övrigt kommer byggnaden att kontoriseras och ingen barn- och ungdomsverksamhet kommer att finnas där, varför någon BKA inte behövs genomföras för detta.

DOKUMENT			SIDA
Lokalförsörjningsplan 2020-2030 för Stockholms stift			36 (36)
UPPRÄTTAT AV	DATUM	DOKUMENTBETECKNING	VERSION
Fastighetsstrateg Michael Yhr	2020-09-28	SS 2020-0179	7

Källförteckning

1. Översiktsplan för Stockholms stad, antogs av kommunfullmäktige i februari 2018 och vann laga kraft den 23 mars 2018.
2. Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2050. Landstinget & Länsstyrelsen, 2050. Antagen av landstingsfullmäktige 2018. Gällande till och med år 2026
3. Omvärldsrapport 2019, Enheten för forskning och analys, svenska kyrkan
4. Bostadsmarknadsenkäten. Boverket och Länsstyrelsen i Stockholms län, 2019
Läget i länet – Hållbar utveckling. Vägen mot ett hållbart Stockholms län. Länsstyrelsen, 2019.
5. Rapport Samordnad grundskoleplanering i Stockholm, Stockholm stad, maj 2017
6. Stiftsfullmäktiges sammanträdesprotokoll 2019-11-28, SF § 29 Förslag till budget och verksamhetsplan för 2020 för Stockholms stift och planer för åren 2021 och 2022.
7. Medlemspronos för Stockholms stift 2014-2030. Statisticon 2013.
8. Nyckeln till Svenska kyrkan – en skrift om organisation, verksamhet och ekonomi, Svenska kyrkan 2018
 - Karin Jarnkvist; Reflektioner över dop, vigsel och begravning
 - Pernilla Jonsson; Tro och tillhörighet under förändring – en fråga om generation?
 - Andreas Sandberg; Dopföräldrar – vilka är de och vad har deras bakgrund för betydelse utvecklingen av antalet dop?
 - Anna Davidsson Bremborg och Pernilla Jonsson; Diakonalt arbete: hur kan och ska vi mäta det?
9. Otryckta källor i form av Statistik från SCB och Boverket, Kyrka idag och i morgon, fastighetsmarknaden i Stockholm samt SCB:s arbetskraftsundersökningar (AKU).