

Beslutsunderlag

Fastigheter och investeringar Umeå pastorat 2020-2022

Inledning

Umeå pastorat äger och använder i nuläget 19 389 m³ varma ytor, exklusive begravningsverksamhetens byggnader.

I nov 2017 tog KF beslut om att uppdra till KR att ta fram en strategisk handlingsplan för genomförande av större investeringar, närmare bestämt satsningar på området Tomtebo och genomförandet av en ny församlingsgård i anslutning till stadskyrkan.

Denna skrivelse avser utgöra en sådan handlingsplan, men också visa på hur dessa satsningar behöver speglas i tidigare beslut och nuvarande ekonomisk situation. Då investeringar påverkar våra resurser i form av sparad kapital berörs även detta område i underlaget. Andra viktiga utgångspunkter är beslut som fattats på nationell nivå som påverkar vårt arbete med fastigheter.

Allmänt om fastigheter inom SvK på nationell nivå

Kyrkostyrelsen har utfärdat bestämmelser om lokalförsörjningsplaner (SvKB 2018:08), med stöd av 47 kap. 12 § kyrkoordningen. Planerna ska vara genomförda under 2021. Lokalförsörjningsplanen fastställs av kyrkofullmäktige och kyrkorådet ska minst var fjärde år pröva om det ska ske en ändring av planen.

I bestämmelserna gällande lokalförsörjningsplanen framgår bl.a. följande:

- *Ändamålet med planen* är att vara ett strategiskt redskap i församlingens arbete med att säkerställa en långsiktig hållbar resurshushållning samt att kyrkobyggnadernas särställning ska beaktas vid utarbetandet av planen.
- *Planen ska omfatta* det samlade innehavet av mark, byggnader och anläggningar för all verksamhet som ska bedrivas.
- *Planen ska relatera* till församlingsinstruktionen och samordnas med övrig långsiktig verksamhetsplanering. Den ska utgå från en omvärldsbeskrivning och avse en planeringsperiod om minst 10 år.
- *Planen ska innehålla* en redogörelse för verksamhetens planerade utveckling, en redogörelse för bestånd och behov av mark, byggnader och anläggningar, en åtgärdsplan samt en konsekvensanalys.
- *Planen ska tillställas* stiftet för kännedom efter fastställandet.

Omfattningen av Umeå pastorats fastighetsinnehav framgår av det fastighetsregister som för pastoratets del färdigställdes i december 2018. Fastighetsregistret tillskapades sedan kyrkomötet år 2016 beslutade att ett gemensamt register över Svenska kyrkans alla fastigheter ska inrättas. Uppgifterna i fastighetsregistret ger en överskådlig och grundläggande information om alla byggnader, anläggningar och markområden. Vidare ska informationen i registret underlätta analyser och jämförelser av vårt innehav, såväl i nutid som historiskt och i en prognostiserad framtid.

Tidigare beslut som påverkar investeringar i fastigheter

Kyrkofullmäktige i Umeå pastorat fattade i november 2018 beslut om en underbalanserad resultatbudget för 2019 och underbalanserade planbudgetar för de två efterföljande åren. Även kassaflödet är negativt under denna treårsperiod. Vid KFs sammanträde i november 2018 fattades även ett antal principiella beslut som ska gälla för vägledning av hur pastoratets ekonomi ska planeras för kommande perioder:

- Lån tillåts inte som ett sätt att utöka kostnadsvolymen. Lån kan dock accepteras om de sänker kostnadsvolymen och därmed utgör en investering i den bemärkelsen att de leder till en aktivitet med en rimlig återbetalningstid.
- Fastighetsbeståndet får inte tillåtas växa. Undantag kan göras om en lokalförsörjningsplan visar på att det är en nödvändig åtgärd.
- Stora strategiska investeringar inom begravningsverksamheten ska finansieras externt dvs. genom lån där så är möjligt.
- Framtida kostnadsstyrning i samband med budgetbeslut ska beakta resultat före finansiellt netto.

Kyrkofullmäktige tog i november 2017 beslut om;

- att beräkning av målkapital ska göras årligen i samband med budgetarbetet.
- att det egna kapitalet ska ligga på minst samma nivå som målkapitalet för varje år.
- att beslut om ekonomiska investeringar ska tas när ekonomiskt utrymme finns för detta, det vill säga när det egna kapitalets storlek tillåter detta.

Sammantaget ger besluten tydliga ramar för möjligheten att göra investeringar i fastigheter.

Investeringsbegrepp och kortfristiga tillgångar

Det finns två olika typer av fastighetsinvesteringar inom Umeå pastorat. Strategiska investeringar utgörs av de fastighetsinvesteringar som beskrivs i klartext av kyrkofullmäktige. Dessa kan inte ändras på annat sätt än genom ett nytt beslut och investeringar budgeteras om mellan år. Den andra typen är de som beskrivs som raminvesteringar för fastighet och är av karaktären underhåll och anpassningar. Dessa budgeteras inte om mellan år, utan äskas i varje budgetprocess och de kan omdisponeras löpande, av tjänstemän.

I budget för 2019 finns följande strategiska investeringar;

- Tomtebo, ny kyrka
- Umeå stadsförsamling, ny församlingsgård
- Umeå stadsförsamling, fasadrenovering

Generellt används termen investeringar för att beskriva en insats av resurser som ska generera en avkastning. När termen fastighetsinvesteringar används inom Umeå pastorat avser vi sällan att resursen ska generera avkastning, det beskriver snarare behov av särskilda kapitalintensiva satsningar som bör generera ett mervärde på andra sätt en strikt ekonomiska, tex att en församling ska kunna utveckla sin verksamhet. Inom budgeten kan dock påpekas att vi har kortfristiga tillgångar som genererar avkastning det vill säga kapitalplaceringar och dessa utgör därmed investeringar i ordets verkliga betydelse. Utfallen utgör ett betydande tillskott till resultatbudgeten, se tabell nedan. Pastoratet har inget uttalat mål för hur stort kapital som bör

Postadress	Besöksadress	Telefon/Fax	Bankgiro	Org.nr
Umeå pastorat Box 525 901 10 Umeå	Ö Esplanaden 9 E-post umea.pastorat@svenskakyrkan.se	090-200 2500 vx 090-200 2527 fax	602-4384	252003-8890

använda för kapitalplaceringar. Medelvärde har för de senaste sju åren varit 92 mkr med medelavkastning på 3,8 mkr/år. Pastorats likvida tillgångar som används för kassa ligger i nuläget på ca 40 mkr. Kapitalinvesteringar innebär en risk eftersom marknaden för värdepapper snabbt kan förändras. Fördelningen av hur stor andel av pastoratets korta omsättningstillgångar som ska förvaltas inom ramen för värdepappershandel är delegerat till KH.

År	Anskaffningsvärde	Utdelning	Ränta
2012	79 200 371,46	4 150 459,94	5,24%
2013	83 297 616,80	4 096 581,89	4,92%
2014	86 287 871,72	2 988 363,24	3,46%
2015	91 258 791,32	3 230 917,00	3,54%
2016	96 824 175,04	4 926 056,46	5,09%
2017	101 636 914,82	3 472 123,60	3,42%
2018	106 247 198,90	3 672 582,51	3,46%
Medel	92 107 562,87	3 791 012,09	4,16%

Tabellen visar kapitalinvesteringar och utfall 2012-2018 exklusive reavinster vid försäljning. Det är enbart kapitalinvesteringar som hanteras inom ramen för samarbetet med SEB som visas ovan.

Nulägesbeskrivning av strategiska investeringar

Tomtebo, ny kyrka

Under 2018 genomfördes på uppdrag av KRAU en förstudie av volymer inom en tilltänkt fastighet på Tomtebo av White i Umeå. Byggnader avsåg ca 1100 m². Fastighetschef uppskattade att projektet omfattade 65-80 mkr. Projektet slutrapporterades i december 2018. Kommunen la under hösten 2018 fram förslag på ett anvisningsavtal för tomtmark på Tomtebo, men detta avtal avvisades av KRAU med hänsyn till pastoratets ekonomiska situation.

Umeå stadsförsamling ny församlingsgård

KF fattade under 2014 beslut om att uppdra till KR att planera för en ny församlingsgård. Beslutet hade föregåtts av en process att förankra visioner och verksamhetsinriktning genom ett antal åtgärder, tex genom en arkitektävling som White Malmö vann (Wijk och Sundberg). Förslaget gick, på grund av tomtens speciella förutsättningar, inte att genomföra utan större förändringar. Nya förslag togs fram i samråd med Länsstyrelsen som resulterade i att delar av byggnaden behövde ta plats på kommunens mark. En planprocess för att åstadkomma detta startades. Denna process har pausats. Projektet har beräknats i ramkalkyler av två externa konsulter till ca 140-170 mkr. Projekteringskostnader på ca 1,5 mkr finns upparbetat i projektet. Dessa kostnader behöver skrivas ner vid ett beslut att avsluta projektet.

Fasadrenovering Umeå stads kyrka

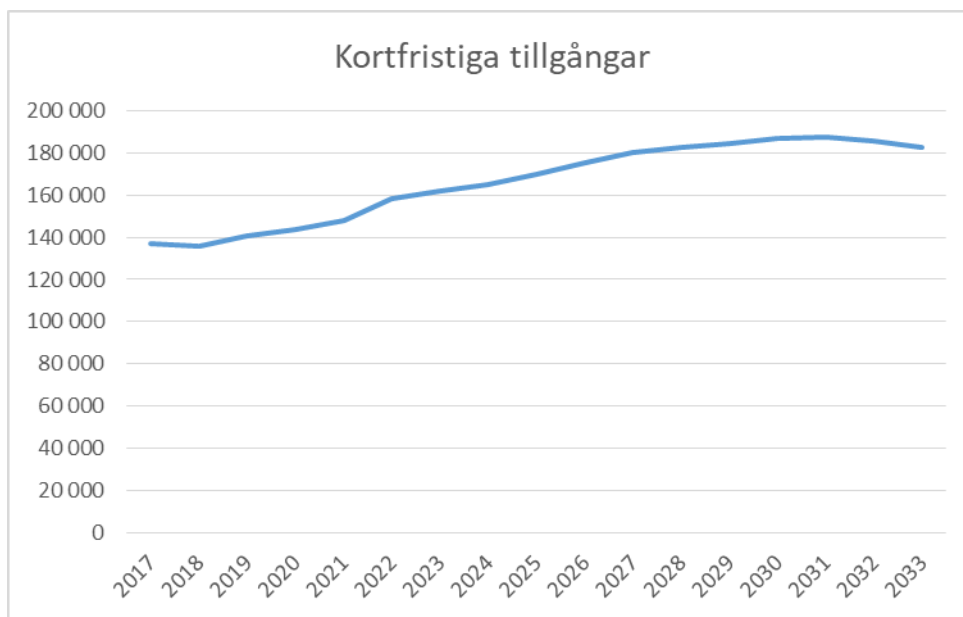
Tegel i ytterfasaden är i stort behov av renovering. En första etapp av kyrkan södra fasad genomfördes under 2018. Totalt återstår ca 20 mkr för resterande två etapper där ca 50 % av kostnaderna ersätts med bidrag med avseende på kulturvård.

Förslag inom fastigheter för att sänka kostnader

Pastoratets ekonomi är för tillfället ansträngd. Inför budget 2020 har direktiven utformats så att resultatet ska vara i balans. Detta kan endast åstadkommas med att sänka våra kostnader i storleksordningen 10-15 mkr. Fastigheter är en stor kostnadspost och förslag på byggnader/fastigheter att avyttra är Böleängskyrkan, Västerslättskyrkan samt Kyrkans hus i Yttersjö.

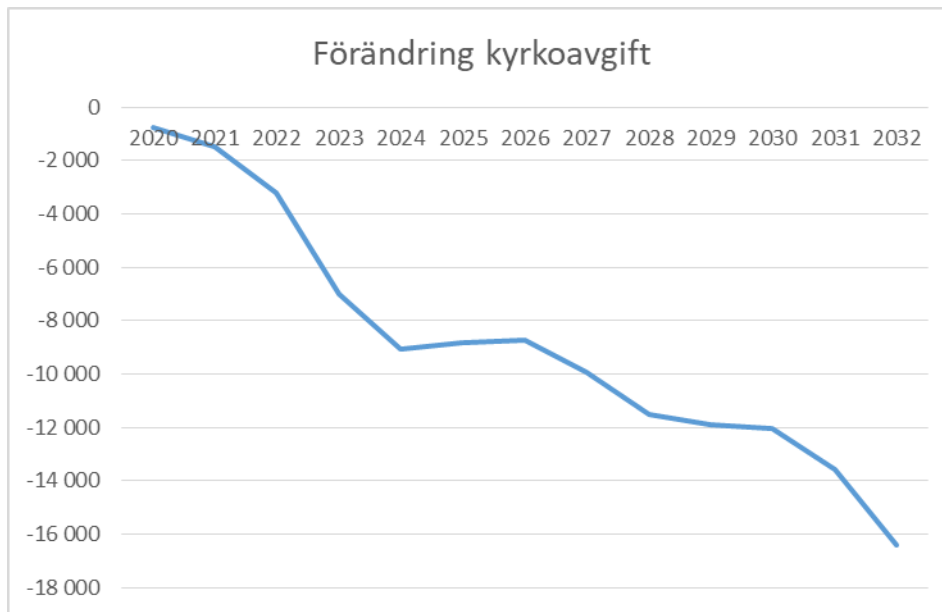
Utrymme för investeringar

Då lån inte accepteras som ett sätt att finansiera investeringar i fastigheter, behöver dessa finansieras med egna likvida medel, pastoratet behöver kort sagt spara ihop till de investeringar som ska genomföras. Investeringar i fastigheter ger ett ökat målkapital. Ökat målkapital ger att eget kapital också måste öka för att kvoten EK/målkapital ska vara större än 100 %. Det ger sammantaget att större investeringar i fastigheter kräver uthålligt positiva resultat. För att tillgängligt kapital ska öka krävs ett uthålligt positivt kassaflöde. Simuleringar av kassaflöde/likviditet med ingångsvärden för budgetförslag visar på en positiv utveckling, se diagram nedan.



Diagrammet visar utveckling/trend av kortfristiga tillgångar med förslag för bu2020 givet kostnadssänkningar och raminvesteringar på ca 10 mkr/år. Kortfristiga tillgångar består i huvudsak av kaptailplaceringar och likvida medel.

Detta är under förutsättning att kostnadssänkningar på 10-15 mkr genomförs under budgetperioden. Utrymmet för investeringar under budgetperioden bedöms vara maximalt 40 mkr under förutsättning att endast målkapital beaktas. En sådan syn på investeringsutrymmet bör vägas upp av behovet av kortfristiga tillgångar. Kyrkoavgiftsprognoserna har under det senaste halvåret justerats ned kraftigt, se diagram nedan.



Diagrammet visar förändring av kyrkoavgiftsprognoser mellan dec 2018 och augusti 2019. Förändringarna är stora och progoserna kan bedöms som mycket volatila.

Slutsatser och diskussion

När pastoratets kapacitet för att göra investeringar övervägs, så ses ofta likvida tillgångar som en enhet av likvida medel och kortfristiga tillgångar. Detta är i grunden problematiskt då kapitalplaceringar alltid innebär ett risktagande. Vid tidpunkten för ett beslut bör man beakta möjligheten att kapitalplaceringarna kan ändra värde. Kapitalplaceringarnas storlek i förhållande till likvida medel är därför kopplat till fastighetsinvesteringar. I grunden bör kortfristiga tillgångar omvandlas till likvida medel innan ett beslut om investering, vilket innebär att resultaträkningen påverkas negativt.

Givet att kyrkoavgiftsprognoserna är volatila så ökar behovet av att parera perioder av negativa resultat, om intäkter från kyrkoavgiften fortsätter att minska i en högre takt än förväntat. Sammantaget bör målkapital, behov av kostnadssänkningar samt volatila kyrkoavgiftsprognoser beaktas. Utrymmet för andra investeringar än de som föreligger i budgetförslag bör därför hållas till ett minimum under budgetperioden.

Sammantaget ger det förutsättningar för strategiska investeringar enligt nedan;

- Utrymmet för Umeå stadsförsamlings församlingsgård på ca 150 mkr kan inte genomföras under några förutsättningar under överskådlig period. Nerskrivning med ca 1,5 mkr belastar kostnader vid beslut att avsluta projektet.
- Ny kyrka på Tomtebo kan möjligtvis genomföras efter ca 2030, men analysmodellen har för stora osäkerheter för att kunna fungera som beslutsmodell så långt fram i tid. Projektet bör avslutas och aktiveras då det är möjligt.
- Fasadenovering Umeå stads kyrka kan genomföras enligt plan och ligger i nuvarande budgetförslag.

Det finns inga regler om hur begravningsverksamheten ska hanteras i förhållande till målkapital. Utgångspunkten är dock att begravningsverksamheten ingår i målkapitalet. Det finns förslag på att undersöka möjligheten att flytta begravningsverksamheten ur målkapitalet för att på detta sätt sänka målkapitalet och därmed skapa ett större utrymme för investeringar. Målkapitalets förhållande till församlingens intäkter och materiella anläggningstillgångar ska styra pastoratets ekonomiska beslut så att verksamheten kan bedrivas i evig tid. Även om tillgång på kapital till begravningsverksamheten kan åstadkommas under viss tid, kan inte sådant kapital garanteras över tid. Ett målkapital utan begravningsverksamheten bör därför inte beaktas inför investeringsbeslut.

Givet utvecklingen av kyrkoavgiften, pastoratets behov av att sänka sina kostnader samt de beslut som kyrkofullmäktige tidigare fattat om att fastighetsinnehavet inte får växa, bör pastoratets fastighetsstrategi baseras på lokalförsörjningsplaner, som ska ligga till grund för beslut om kapitalintensiva satsningar på fastighetsbeståndet. En fortsatt effektivisering av lokalanvändningen är nödvändig. Detta kan uppnås genom konsolidering av fastighetsinnehavet och riktade satsningar för att åstadkomma förädling av redan befintliga fastigheter. Strategin bör utvärderas i inom ramen för ordinarie budgetprocesser.

Förslag till beslut

Föreslår att KRAu;

-Föreslår KR att inriktningen på pastoratets fastighetsstrategi bör vara;

Pastoratets fastighetsstrategi baseras på lokalförsörjningsplaner, som ska ligga till grund för beslut om förändringar av fastighetsbeståndet. En fortsatt effektivisering av lokalanvändningen kan uppnås genom konsolidering av fastighetsinnehavet och riktade satsningar, för att åstadkomma förädling av redan befintliga fastigheter.

-föreslår KR att avsluta projektet med ny församlingsgård för Umeå stadsförsamling

-Föreslår KR att avsluta projektet med ny kyrka på Tomtebo

-Beslutar att ge KH i uppdrag att initiera arbete med lokalförsörjningsplaner

-Beslutar att ge KH i uppdrag att utreda hur pastoratets kortfristiga omsättningstillgångar ska förvaltas med avseende på risk och möjligheter till maximal avkastning, och i förhållande till investeringar.

Postadress Umeå pastorat Box 525 901 10 Umeå	Besöksadress Ö Esplanaden 9 E-post umea.pastorat@svenskakyrkan.se	Telefon/Fax 090-200 2500 vx 090-200 2527 fax	Bankgiro 602-4384	Org.nr 252003-8890
--	--	---	-----------------------------	------------------------------