



## Översyn av fastighetsinnehav

### Bakgrund

Församlingen har fyra fastigheter: Kyrkan, Skogshyddan, Truvegården och Hasslösa missionshus. Det här beslutsunderlaget omfattar fastigheter som bekostas av församlingskassan, därför berörs inte Skogshyddans fastigheter här.

Missionskyrkan byggdes för lite över 40 år sedan. Den har under de senaste tio åren rustats upp, delvis genom att använda medel från försäljningen av Missionsgården. Övervåningen är till en del i behov av upprustning och är för närvarande lite använd. Truvegården var centrum för en livlig församlingsverksamhet i slutet av 1900-talet men användningen har successivt avtagit. Idag har församlingen regelbunden scoutverksamhet där. Hasslösa missionshus används också enbart för scoutverksamhet idag.

Styrelsens byggnadsutskott har under hösten fått i uppdrag att utreda vilka underhållsbehov som finns på de tre fastigheterna. Delar av styrelsen träffade utskottet i december och fick då en presentation av vilka underhålls- och investeringsbehov som finns under de närmaste 5 åren. De uppgår sammantaget till 4 milj. kronor under den närmaste tioårsperioden

2019 beslutades att församlingen skulle arbeta med en budget i balans dvs med nollresultat. När det beslutades var vi medvetna om att vi då inte skulle ha råd att bekosta några större underhållsprojekt. För att bekosta dessa skulle vi förlita oss på arv och särskilda gåvor. Under de senaste åren har vi inte fått några sådana gåvor varför situationen börjar bli allvarlig.

Styrelsen har därför beslutat att lägga fram nedanstående beslutsunderlag och beslutsförslag i församlingens årsmöte för beslut i februari 2022

### Beslutsunderlag

#### *Fastighetskostnader*

Våra fastighetskostnader kan delas in i fem kategorier:

- Drift, el, vatten, värme mm.
- Löpande underhåll och reparationer
- Försäkringar
- Fastighetsskötsel
- Större underhållsprojekt.

#### *Drift, el, vatten, värme mm*

Kyrkans kostnader för el, värme och vatten har legat på mellan 200 och 250 tkr under de senaste åren. Vi kan förvänta oss en successiv ökning. För Truvegården är motsvarande kostnader 75 – 108 tkr per år. Totala fastighetskostnaderna för Hasslösa ligger på 20 – 25 tkr/år.

#### *Löpande underhåll*

För Kyrkans del har det under de senaste åren mest budgeterats för kortsiktigt löpande underhåll och reparationer, År 2020 låg dessa kostnader på 40 tkr och 2021 på 24 tkr. Av den femårsplan som fastighetsutskottet uppdaterat framgår att vi skulle behöva öka vår fastighetsbudget till 150–200 tkr/år för att långsiktigt kunna förnya och hålla fastigheterna i skick. Detta innebär en ökning på 120–170 t kr/år

Kostnaden för löpande underhåll av Truvegården har varierat mellan 9 och 55 tkr sedan 2014 med ett medelvärde av 25 tkr.

#### Försäkringar

Försäkringskostnaden för Kyrkan är för närvarande ca 15 tkr/år medan försäkringen för Truvegården är ca. 12 tkr/år.

#### Fastighetsskötsel

Fastighetsskötseln sköts av Tony som arbetar med en 50% tjänst med alla kyrkans fastigheter förutom Skogshyddan. Förutom lönekostnader tillkommer transportkostnader mellan fastigheterna samt andra omkostnader i form av inhyrd personal, maskiner och material.

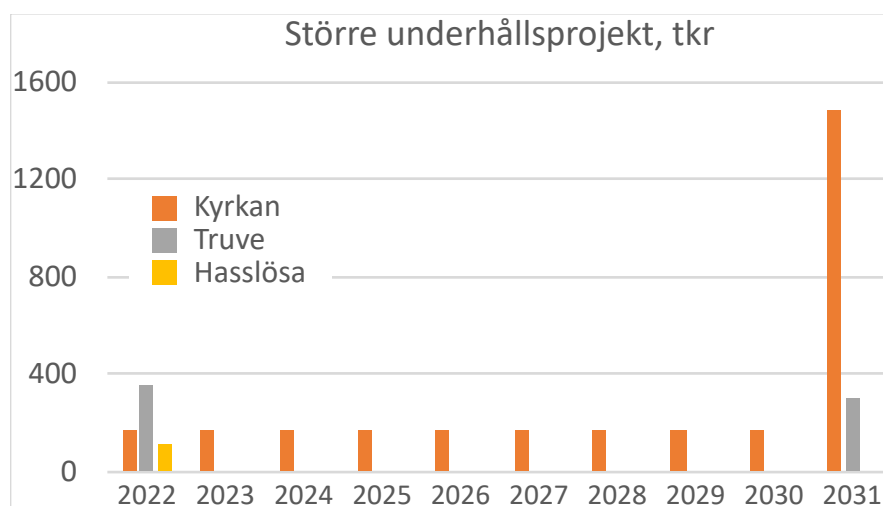
#### Större underhållsprojekt

Kyrkans tegeltak är ca. 40 år gammalt och behöver bytas ut inom de närmaste tio åren. Under den perioden behöver även ventilationssystemet uppgraderas, sammantaget kommer det att kosta 1 310 000 kr

Taket på Truvegården måste renoveras brådsakande. Kostnaden enl. färsk offert är 357 tkr. Avlopp och dränering kommer också behövas ses över under de närmaste tio åren.

De arbeten som behöver göras på Hasslösa (Fönster och målning) beräknas kosta 120 tkr under nästa år.

De nu kända större underhållsprojekten för församlingens fastigheter (Skogshyddan undantagen) förväntas vara omfattande under den kommande tioårsperioden. Utslaget över den perioden beräknas de vara mer än 400 000 kr/år. Till det tillkommer förstås kostnader som ännu inte kan förutspås.



Under den senaste tioårsperioden de totala fastighetskostnaderna för Truvegården och Hasslösa varit netto ca 65 000 kr/år med intäkter av hyra inräknade. I den kostnaden ingår inte lönekostnader för vår vaktmästare.

#### Sammanfattning

- Vi har inte råd med de stora underhållskostnaderna i kyrkan, ytterligare 150 tkr/år måste läggas till i budgeten om vi inte får in gåvor eller arv. Ytterligare mycket stora arbeten (1,3 milj.kr) måste göras inom en tioårsperiod
- De stora fastighetskostnaderna för Truvegården och Hasslösa kommer att vara höga under de närmaste åren (467 tkr)
- De årliga löpande nettokostnaderna för Truvegården och Hasslösa är höga (65 000 kr/år)
- Utnyttjandet av Truvegården och Hasslösa är lågt
- Vi får inte extra gåvor och arv som förväntat

Det här gör att det angeläget att utreda förutsättningarna för att avyttra dessa fastigheter

## Beslutsförslag

### **Kortsiktigt:**

Vi fortsätter med en budget 2022 för fastighetskostnader i samma storleksordning som de senaste åren, Vi skjuter på de planerade åtgärderna på Hasslösa (120 kr) och Truvegården (357 tkr) på grund av brist på pengar.

### **Beslutsförslag, långsiktigt:**

Styrelsen får i uppdrag att tillsätta en grupp som utreder möjligheten att avyttra Truvegården och Hasslösa missionshus. Syftet med utredningen är att ta reda på:

- Hur mycket de årliga kostnaderna skulle minska.
- Hur mycket en försäljning skulle ge i intäkter och hur det skulle kunna användas.
- Vilka konsekvenser det skulle få för nuvarande och framtida verksamheter i fastigheterna och hur man skulle kunna kompensera för det.
- Vilka tänkbara köpare kan finnas.

Utredningen skall vara klar senast 30 april 2022