



Stockholm 6 november 2016

## **Judisk Enhet reder ut Judiska Församlingens relation till Stiftelsen Judaica, Bajit och Föreningen Hillel**

- **Judiska Församlingen (JF) är rik och behöver inte ställa olika grupper mot varandra**
- **Finansieringen av Stiftelsen Judaicas (SJ) Bajitbygge måste få en lösning**
- **Som huvudmän måste Föreningen Hillel (FH) och JF dela ansvaret för Stiftelsen Judaica.**
- **Inred därför Loungen och biblioteket i Bajit som tänkt**
- **Och genomför en total översyn av det judiska Stockholms samlade ekonomi**

### **Judiska församlingen i Stockholm**

Det judiska Stockholm består av många olika organisationer. Den Judiska Församlingen (JF) är det självklara navet i det judiska Stockholm. JF driver en omfattande verksamhet. JF har en stabil ekonomi. Föreningen har ca 100 mkr i eget kapital och i princip inga skulder. Det finns därtill mervärden i tillgångar i form av bostadsrätter och stora markområden på Glämssta. Därtill finns det s k anknutna stiftelser, ca 30 stycken som tillsammans har ett kapital på knappt 200 mkr. Dessa stiftelser kommer från pengar som framförallt tidigare medlemmar har skänkt och stiftelsernas avkastning ska till mycket stor del gå till att finansiera olika verksamheter inom JF:s ram.

JF:s verksamhet är bred med syfte att möjliggöra hög kvalitet i en enhetsförsamling. Med det menas att alla olika religiösa inriktningar ryms, såväl som olika åldrar och behov. Att driva runt församlingens verksamhet kostar ungefär 35–40 mkr per år. Detta finansieras till ca en tredjedel var med församlingsavgifter, avkastning på JF:s kapital, bidrag från de anknutna stiftelserna samt även andra stiftelser, bidrag från stat, landsting och kommun och även gåvor. Normalt går verksamheten i stort sett på plus minus noll.

### **Relationen till Stiftelsen Judaica och Hillel med Hillelskolan**

Kring Stockholms judiska församling finns flera andra verksamheter, som juridiskt och ekonomiskt står helt självständiga men ändå har tydlig intressegemenskap med församlingen. En sådan viktig organisation är Stiftelsen Judaica (SJ). Stiftelsen tillkom 1960 och är en allmännyttig stiftelse som ska stödja skolverksamhet (Hillel) och judisk ungdomsverksamhet.

SJ är en fristående organisation men har två s k huvudmän, JF resp Föreningen Hillel. Huvudmännen utser SJ:s styrelse men i övrigt är SJ en självständig organisation vars styrelse ansvarar för dess verksamhet.

Föreningen Hillel (FH) (hette tidigare Föreningen Chinuch) driver dels förskola, dels skola klass 0–6. FH drivs som ett föräldrakooperativ. Skolan finansieras med den kommunala skolpengen medan förskolan finansieras med avgifter som föräldrarna betalar samt vissa kommunala bidrag. Av skatteskal får inte SJ stödja förskoleverksamhet, eftersom det betraktas av skattemyndigheterna som en ren kommersiell verksamhet medan stöd till skola och ungdomsverksamhet faller under vad betraktas som allmännyttiga ändamål.

### **Bajit-byggets effekt på SJ:s ekonomi**

Stiftelsen Judaica köpte 1960 den fastighet på Nybrogatan där Hillelskolan tidigare bedrev huvuddelen av sin verksamhet. SJ ägde ursprungligen Nybrogatan 19/21 (Centerfastigheten) som såldes till Oscar Properties för drygt 200 mkr. Fastigheten på Riddargatan ägdes av JF. Skälet var att Föreningen Hillel behövde få nya lokaler på grund av att man växte samt att skolhuset och Nybrogatan var slitet. Efter många och långa utredningar kom SJ fram till att det skulle bli för dyrt att renovera Riddargatan och Nybrogatan och därför valde SJ att sälja fastigheten.

För att möjliggöra Bajitprojektet, med den modernisering av skollokaler det medfört, behövdes det genomföras flera fastighetstransaktioner. SJ sålde Nybrogatan 19/21 (Centerfastigheten) till Oscar Properties för drygt 200 mkr. Samtidigt köpte SJ Riddargatan av JF för knappt 35 mkr. Därefter kunde arbetet med att bygga Bajit påbörjas. SJ är nu en fastighetsägare till Bajit. Lokalerna hyrs till i första hand Föreningen Hillel som hyr ca 80 % av ytan i Bajit, till Paideia, till JF och en mindre yta till Koscherian. JF betalar ungefär 1.5 mkr per år för de ytor som utgör ungdomsrum, kök och kontorsyta för tjänstemännen med ansvar för ungdom och utbildning, samt för den öppna ytan för aktiviteter i entrén, ofta kallad Loungen. Den ytan står just nu oinredd.

SJ är en rik stiftelse. Efter alla fastighetstransaktioner har SJ en förmögenhet på uppskattningsvis minst 250-300 mkr. SJ ska genom sin kapitalförvaltning, i detta fall genom ägandet av Bajit, generera ett finansiellt överskott som sedan kan delas ut till Hillel och JF:s ungdomsverksamhet. För närvarande genererar SJ ett löpande underskott. Kassaflödet är negativt.

SJ:s problem är att hela kapitalet är investerat i Bajit-fastigheten. Bajit-projektet kom att kosta ca 300 mkr. Det är betydligt mer än de ursprungliga planerna. För att finansiera detta har SJ tvingats ta upp banklån på ca 100 mkr. Tidigare hyrde SJ ut lokaler till kommersiella hyresgäster vilket garanterade en bra intäkt för SJ. Med det nya huset har både byggts på ett annat sätt och fått en inriktning som gör det svårare. Idag hyr FH 80 % av Bajit vilket betyder att den hyra FH betalar är helt avgörande för SJ:s ekonomi. Det som gjort kalkylen svår att gå ihop är att avtalade hyror mellan SJ och FH är på en sådan låg nivå att SJ inte kan generera ett överskott. Det är förstås inte långsiktigt hållbart.

Det finns flera orsaker till att Bajit blivit dyrare än beräknat. En av dessa var att Hillel framförde flera krav under projektets löptid (som fler klassrum när antalet barn blivit fler) som gjorde att det blev kostsamma ändringar. FH har av SJ inte behövt kompensera sina krav med motsvarande hyra, dvs en hel del kostnader/investeringar bär SJ utan att få kompensation av FH. FH menar att man inte har råd med en högre hyra. Det kan tolkas som att majoriteten i SJ:s styrelse låtit kostnaderna dra iväg. Tyvärr har varken SJ eller JF insyn i FH:s ekonomi, trots att SJ som hyresvärd vid ett antal tillfällen begärt full insyn

### **JF:s ansvar för SJ:s och Bajits ekonomi**

De ekonomiska problemen förblir däremot olösta. SJ har fortfarande räntekostnader att betala, som inte täcks av hyror från uthyrning av lokaler. Räntan är förmånlig i dagens klimat men det är rimligt att utgå från att de kommer att stiga. För att lösa detta finns tre alternativ:

- Bajit hyr ut lokaler till hyresgäster som kan betala hyra som täcker löpande ränteutgifter, eller;
- Bajit får ett externt kapitaltillskott som gör att skulden successivt betalas av, eller;
- En kombination av ovan, dvs både högre hyresintäkter och lägre skulder.

Den första frågan att besvara är vem som äger problemet. JF har formellt inget ansvar för varken SJ eller FH. JF har bara som en av två huvudmän utsett ledamöter i stiftelsens styrelse. JF betalar 1.5 mkr för de 11 procent som JF hyr av ytorna i Bajit, vilket har setts som en rimlig nivå. Någon svårighet att betala har inte församlingen. JF har fått in knappt 35 mkr av SJ för Riddargatan och dessutom därigenom sluppit en hel del extrakostnader för underhåll av Riddargatan. Försäljningen av Riddargatan medförde därmed en ordentlig förbättring av JF:s ekonomi. Huvudansvaret för kostnaderna för SJ:s Bajitbyggande ligger istället på FH, som hyr 80 procent av ytorna till nivåer långt under marknadspris. Samtidigt har FH genom sitt inflytande i styrelsen säkerställt den nuvarande hyresnivån. Mot den bakgrunden är det viktigt att lyfta FH:s roll som part i de ekonomiska problem som måste få en lösning.

Judisk Enhet delar JF-styrelsens syn på att något måste göras. Judisk Enhet tar därför upp frågan att göra en total genomlysning av församlingens ekonomi, inklusive FH. Det är inte en fråga om Hillels vara eller inte vara. Judisk Enhet har sedan Jan Nisells tid ansett att JF ska garantera Hillels existens. Däremot är det för Judisk Enhet en självklarhet att församlingen för att kunna ge bidrag till SJ och därmed Hillelskolans verksamhet, måste ha full insyn i SJ:s totala ekonomi, inklusive FH. Det är precis på samma sätt som församlingen kräver av alla organisationer som söker ekonomisk hjälp. Om det därtill som nu har stor inverkan på JF:s övriga verksamhet blir det än mer angeläget att få en fullständig bild. Även om församlingen är rik så måste medlemmarna få veta att det eventuella stöd som ges går till en part som behöver stöd (SJ), till rätt ändamål (sörja för Hillel), samt vilken åverkan det kan ha på övriga församlingsaktiviteter.

Majoriteten i Judiska Församlingen har på styrelsemöte den 26 oktober fattat beslut om att till fullmäktige föreslå en fullskalig uthyrning av församlingshuset på Wahrendroffsgatan 3B (W3) till en extern part, på marknadsmässiga villkor men med tillträde till Sessionssalen. Samtidigt ska personalen flyttas till det som skulle bli ett bibliotek i Riddargatshuset och Loungen omvandlas till en kombinerad mötesplats, bibliotek och reception. Detta ska, enligt majoriteten i styrelsen stärka församlingens ekonomi där underskottet i SJ utgör en central frågeställning. Det finnas alltså både outtalade och uttalade krav från majoriteten i JF:s styrelse att stötta SJ och därigenom indirekt FH med avsevärda belopp.

### Judisk Enhets förslag till lösning

Judisk Enhet reserverade sig mot majoritetens beslut den 26 oktober. Judisk Enhet menar att enbart fokus på W3 och de ytor JF hyr i Bajit leder till fel frågeställning, med skada för församlingens verksamhet som nav i det framtida judiska Stockholm.

Judisk Enhet vill istället arbeta för att få fullmäktige och styrelsen att:

- **Få till stånd en gemensam genomgång av FH:s ekonomi.** Det finns idag mycket goda möjligheter att göra en s k benchmarking (dvs jämförelse) med andra friskolor när det gäller FH:s kostnadsbild (dvs har FH idag rimliga kostnader, normal lärartäthet m m). Det är viktigt för både JF och SJ att förstå FH:s ekonomi och ev utrymme för att betala en högre hyra. Det borde även vara viktigt för FH:s styrelse att få en uppfattning om skolan och förskolans ekonomi.
- **Noga överväga effekten av att flytta all personal och verksamhet från Wahrendroffsgatan till Bajit.** En uthyrning av Wahrendroffsgatan till extern hyresgäst exklusive Sessionssalen har omfattande påverkan på församlingens verksamhet. Judisk Enhet har reserverat sig mot detta, dels för att vi anser att de ursprungliga planerna med Bajit går förlorade, vilket är till nackdel för en stor grupp medlemmar i församlingen, dels för att förslaget begränsar öppenheten till judar i Stockholm som inte är medlemmar såväl som det allmänna Stockholm. Därtill skadas relationen till de som donerat stora belopp, som därtill kommer behöva återbetalas. Judisk Enhet tror helt enkelt att det finns andra sätt att skapa nya intäkter/alt avyttra tillgångar för JF som sedan kan användas för att stödja SJ/FH. Förslaget om uthyrning av W3 måste därför utredas i grundligt. (1) Går det att hyra ut W3 till en rimlig hyra, vilka är tänkbara hyresgäster? (2) Säkerhetsfrågor då både synagogan och mikvan finns på samma mark. (3) Krävs det ombyggnader för att göra detta, tillstånd och kostnader? (4) Hur ska Sessionssalen hanteras (inkl Wallenbergrummet och köket)? (5) Vad händer med Jeshurun? (6) Vad händer med Bajit där vissa ytor i detta förslag måste bli kontor istället för att användas på annat sätt som var ursprungligen tänkt? Frågan avser framför allt skattefrågor och tomträttsavgälden, men även hantering av redan givna bidrag och löften om bidrag för specifika ändamål inom Bajit.

- **Kan församlingen tänka friare?** Det är viktigt att förutsättningslöst vända på alla stenar.
  - Det finns gamla planer på att hyra ut delar av församlingshuset, som kan ses över igen.
  - Kan Jeshurun finna en långsiktig hemvist på W3?
  - Se över placeringen av förskolan? Den är viktig för det judiska Stockholm men eftersom den från SJ:s synvinkel är lika med en normal kommersiell hyresgäst, eftersom SJ för att bevara sin skattefrihet inte får lämna något stöd till förskolan, kan det vara värt att undersöka om förskolan kan flytta till andra lokaler och dess yta hyras ut till annan verksamhet som kan betala en högre hyra. Det skulle kunna vara olika judiska organisationer, som idag hyr på andra ställen.

### **Judisk Enhet vill att enhetsförsamlingen ska stärkas och arbeta mot ett gemensamt mål**

Alla i församlingen känner ett ansvar för att SJ ska drivas med en långsiktig hållbar ekonomi. Alla vill att det även fortsättningsvis ska finnas en judisk skola av högsta klass. Samtidigt finns det tillgångar i församlingen, men på kort sikt är de uppbundna på olika sätt. Att göra en total översyn av det judiska Stockholms ekonomi tar tid, och måste få ta tid. Därför bör inte olika verksamheter som syftar till att stärka det judiska Stockholm ställas mot varandra, och absolut inte på kort sikt.

Judiska Enhet vill därför att församlingen samtidigt både mäktar med inredning av bibliotek och Lounge i Bajit, enligt redan färdig finansierade planer, och gör en fullständig genomlysning av det judiska Stockholms ekonomi. Eftersom FH också är en huvudman till SJ måste JF därför se till att FH både aktivt engageras och görs delansvarig för SJ:s ekonomi. Det kan inte vara rimligt att det bara ska bäras av JF och som konsekvens ställa aktiviteter för olika grupper av församlingens medlemmar mot varandra.

## **Judisk Enhet**

6 november 2016

Du kan läsa mer på: [www.judiskenhet.se](http://www.judiskenhet.se) eller på Facebook.

Där finns även Judisk Enhets reservation mot majoritetens beslut och brev till fullmäktige

Där finns även ett upprop mot en fullskalig uthyrning av W3. Stöd Judisk Enhet genom att gilla oss på Facebook.