



HELSINGIN SEURAKUNTIEN TALOUSKONSULTOINTI

KALLION SEURAKUNTA

13 KESÄKUUTA 2022

RAPORTTI

LUOTTAMUKSELLINEN



Kirkkoherra Riikka Reina
Kallion seurakunta

BDO Oy
Vattuniemenranta 2
00210 Helsinki

Puhelin: +358 (0)20 743 2920
www.bdo.fi

Tämän raportin ("Raportti") on laatinut BDO Oy ("BDO").

Raportti on laadittu Kallion seurakunnan käyttöön.

Raportti on laadittu Helsingin seurakuntayhtymän kilpailutuksen ja 28.2.2022 päivätyn tarjouksen mukaisesti.

Raportti on tarkoitettu Kallion seurakunnan käyttöön. BDO ei ole vastuussa kolmansille osapuolille, mikäli Raportti näille mahdollisesti esitetään tai joiden käsiin se mahdollisesti joutuu.

Raportissa esitetyt tiedot perustuvat Helsingin seurakuntayhtymän ja Kallion seurakunnan toimittamaan aineistoon, käytyihin haastatteluihin ja muuhun näiltä saatuun informaatioon. Toimeksianto ei miltei osin muodosta tilintarkastusta, eikä BDO näin ollen ole tilintarkastanut toimeksiannon yhteydessä toimitettua informaatiota eikä vastaa saadun materiaalin tai tiedon oikeellisuudesta.

BDO Oy toimii Helsingin seurakuntayhtymän tilintarkastajana. Tämä toimeksianto on kuitenkin suoritettu erillään tilintarkastustoimeksiannosta ja myös eri henkilöiden toimesta.

Kallion seurakunta päättää raportin tulosten käyttämisestä ja päätöksenteosta.

Mikäli teillä on raporttiin liittyviä kysymyksiä, kommentteja tai lisätietotarpeita pyydämme ottamaan yhteyttä Minna Ainasvuoreen puhelimitse 040 719 5597 tai sähköpostilla minna.ainasvuori@bdo.fi.

Kaikkien työhömmme osallistuneiden henkilöiden yhteistyöstä lämpimästi kiittäen,

BDO Oy

Minna Ainasvuori
Liiketoimintajohtaja, JHT, HT

SISÄLLYS

1	Tausta ja tavoitteet	4
	Tausta ja tavoitteet	5
2	Perustietoa seurakunnasta	6
	Perustietoa seurakunnasta	7
	Vertailutietoa seurakunnasta	8
	Sisäisten vuokrien laskentatavan vaikutus vuoden 2023 sisäisiin vuokriin	9
	Taustaa kehysmäärärahasta	10
3	Seurakunnan talouden analyysi	11
	Skenaario 1: Alppilan kirkko pidetään	12
	Skenaario 2: seurakunta luopuu Alppilan kirkosta	13
	Skenaario 3: seurakunta luopuu kaikista kiinteistöistä lukuun ottamatta Kallion kirkkoa	14
4	Muut Tunnistettut säästöpotentiaalit	15
	Muita tunnistettuja säästöpotentiaaleja	16

SECTION 1

TAUSTA JA TAVOITTEET



TAUSTA JA TAVOITTEET

Toimeksianto perustuu Helsingin seurakuntayhtymän talouskonsulttipalveluiden hankintaan.

Toimeksiannon tausta

- ▶ Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuusto on tehnyt päätöksen, jonka perusteella seurakunnille osoitettavaan määrärahaan kohdistuu 5,89 % leikkaus vuoden 2023 alusta alkaen. Lisäksi uusista määrärahojen jakoperusteista sekä sisäisten vuokrien määräytymisperusteista johtuen osalla seurakunnista toimintaan (sisäisten vuokrien maksamisen jälkeen) jäävä määrärahaosuus pienenee jonkin verran.
- ▶ Seurakuntayhtymä tarjoaa kaikille 20 seurakunnalle talouskonsulttipalvelua (keskimäärin n. 10 h / seurakunta).

Projektin sisältö

- ▶ Ennen seurakuntakohtaiseen työhön ryhtymistä työskentelimme seurakuntayhtymän talouspalveluiden kanssa pohjatyönä koko projektia varten perehtyen mm. yhtymän tekemiin talouslinjauksiin ja yhtymän taloudelliseen tilanteeseen sekä sisäisten vuokrien järjestelmään.
- ▶ Keskustelimme seurakunnan edustajien kanssa heidän omista kehittämis- ja tasapainotussuunnitelmista sekä erityistoiveista talouskonsultoinnin ja sen avulla saatavien johtopäätösten ja ehdotusten osalta (2-3 h).
- ▶ Kallion seurakunnan toiveena talouskonsultoinnin osalta oli saada ulkopuolinen näkemys seurakunnan kiinteistöratkaisuiden vaikutuksista seurakunnan talouteen:
 - Skenaario 1: Alppilan kirkon peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten vaikutus seurakunnan talouteen
 - Skenaario 2: Alppilan kirkosta luopumisen vaikutus seurakunnan talouteen
 - Skenaario 3: Kaikista muista tiloista paitsi Kallion kirkosta luopuminen
- ▶ Analyysien pohjalta tehdyt havaintomme on esitetty tässä raportissa.

Toimeksiannon toteutus ja käytetty materiaali

- ▶ Toimeksianto perustuu seurakuntayhtymältä saatuun aineistoon ja seuraavaan seurakunnan toimittamaan aineistoon:
 - Tuloslaskelmien toteumat 2019-2022
 - Alustava toimenpide-ehdotus Alppilan kirkon peruskorjauksesta
- ▶ Kokonaiskuvan luomiseksi BDO on keskustellut seuraavien seurakunnan edustajien kanssa
 - Kirkkoherra Riikka Reina
 - Seurakuntaneuvoston taloustyöryhmä
 - Johtoryhmä

SECTION 2

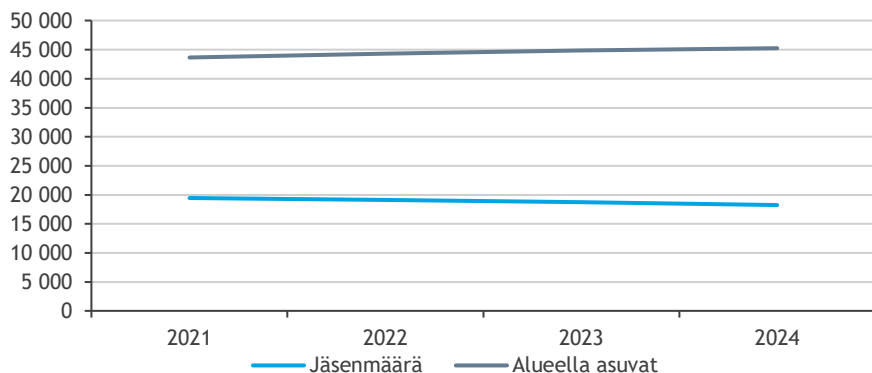
PERUSTIETOA SEURAKUNNASTA



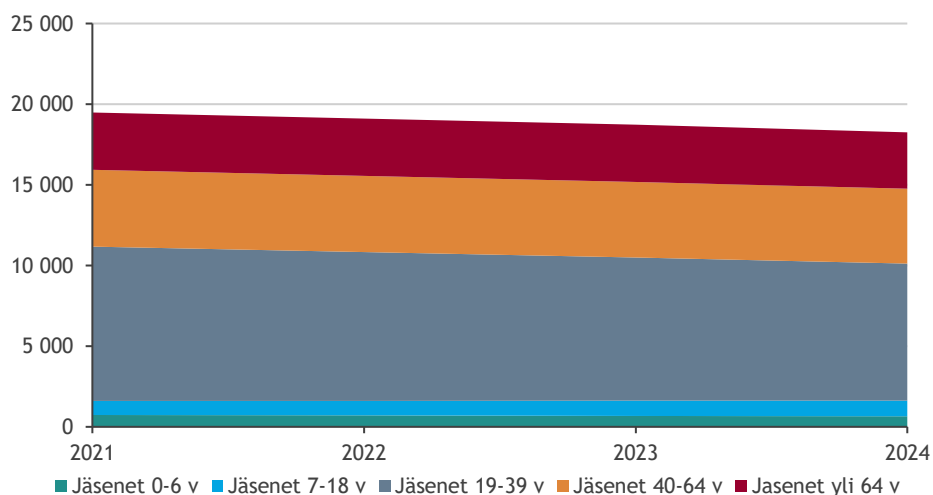
PERUSTIETOA SEURAKUNNASTA

Seurakunnan jäsenmäärän arvioidaan laskevan tasaisesti vuosina 2021-2024. Kallion seurakunnassa nuoret aikuiset ovat merkittävässä roolissa jäsenistössä.

Jäsenmäärän kehitys 2021-2024



Jäsenet % alueella asuvista	2021	2022	2023	2024
	45 %	43 %	42 %	40 %



Jäsenmäärän kehitys lähde: Talousarvio 2022

Henkilöstömäärän kehitys 2021-2024

- ▶ Talousarvion 2022 mukaan seurakunnan työntekijämäärän kehitys vuosina 2021-2024 on seuraava:
 - 2021: 41
 - 2022: 39
 - 2023: 39
 - 2024: 39

Seurakunnan talousraami

- ▶ Toimintamäärärahan leikkaus (sisäisten vuokrien jälkeen) supistaa Kallion seurakunnan toimintamäärärahaa 2023. Vuoteen 2022 verrattuna toimintamäärärahan lasku on talousarvion 2023 valmisteluohjeen mukaan 132 988 euroa.
 - Tämän verran seurakunnan olisi vähennettävä toimintakulujaa vuodesta 2022, katettava lisätuotoilla tai tuloutettava mahdollisia säästöjä tai testamenttivarantoja, jotta talous säilyisi tasapainossa.
- ▶ Kallion seurakunnalla on tilinpäätöksen 2021 mukaan säästöjä 31.12.2021 133 607 €. Talousarviovuodelle 2022 ei ole suunniteltu säästöjen tulouttamista.

VERTAILUTIETOA SEURAKUNNASTA

Kaikkien Helsingin seurakuntien keskiarvoon nähden Kallion seurakunnan henkilöstökulut ovat keskiarvoa alhaisemmat kun taas sisäisiin vuokriin menee suurempi suhteellinen osuus toimintakuluista.

Vertailutietoa seurakunnasta

- ▶ Vertailutiedoissa on tarkasteltu muutamia seurakuntien talouden kannalta keskeisiä tunnuslukuja ja Kallion seurakunnan sijoittumista suhteessa muihin Helsingin seurakuntiin.

Henkilöstökulut toimintakuluista, kehitys 2018-2021

- ▶ Kallion seurakunnan henkilöstökulujen osuus kaikista toimintakuluista on muiden seurakuntien keskiarvoa matalampi koko tarkastelujakson. Alla olevasta taulukosta kuitenkin huomataan, että henkilöstökulut ovat olennaisin yksittäinen kuluerä seurakunnan talouden kannalta, sillä henkilöstökulut kattavat yli puolet kaikista toimintakuluista.

Henkilöstökulut % toimintakuluista	TOT2018	TOT2019	TOT2020	TOT2021
Kallion seurakunta	56 %	56 %	55 %	57 %
KA	61 %	61 %	62 %	62 %

Sisäiset vuokrat toimintakuluista, kehitys 2018-2021

- ▶ Sisäiset tilavuokrat ovat toinen Kallion seurakunnan talouden kannalta merkittävä kuluerä. Kallion seurakunnan sisäisten vuokrien osuus toimintakuluista on koko tarkastelujakson 2018-2021 yli kaikkien Helsingin seurakuntien keskiarvon.
- ▶ Sisäisten vuokrien suhteellinen osuus kaikista toimintakuluista on myös kasvanut tarkastelujaksolla. Kehitystä voi selittää koronapandemia. Koronapandemia vaikuttaa vuosien 2020 ja 2021 toteumiin, kun muuttuvat toiminnan volyymista riippuvat kustannukset laskivat tai jäivät pois kokonaan laskien näin toimintakuluja kokonaisuutena.

Sis. vuokrat % toimintakuluista	TOT2018	TOT2019	TOT2020	TOT2021
Kallion seurakunta	25 %	25 %	29 %	29 %
KA	21 %	20 %	22 %	23 %

SISÄISTEN VUOKRIEN LASKENTATAVAN VAIKUTUS VUODEN 2023 SISÄISIIN VUOKRIIN

Kallion seurakunnan sisäiset vuokrat laskevat vuodesta 2022 vuodelle 2023 n. 164 tuhatta euroa.

Sisäisten vuokrien laskenta

- ▶ Yhtymän seurakunnilta laskuttama sisäisten vuokrien laskentatapa muuttuu vuodesta 2023 lähtien vastaamaan tiloista aiheutuvia todellisia toteutuneita kustannuksia.
- Olennainen muutos laskentatavassa on, että 2023 lähtien seurakunnilta laskutettavat sisäiset vuokrat lasketaan toissavuoden (viimeisimmän vahvistetun tilinpäätöksen) toteutuneiden kustannusten mukaisesti sisältäen käyttömenot, vuosikorjaukset, poistot & kertaluonteiset kulut.
 - Investointien yhteydessä aiheutuvat, ei-aktivoitavat, kertaluonteiset kulut kohdistetaan sisäisiin vuokriin erillisten jaksotusperiaatteiden mukaisesti.
- Toinen merkittävä muutos on erillisen tilamäärärahan poistuminen, jolloin sakraalitulojen 100 %:n vuokrakorvauksesta luovutaan.
 - Talousarvion 2022 mukaan Kallion seurakunnan tilamääräraha vuodelle 2022 on 821 783 e
 - Olennaista on kuitenkin tarkastella seurakunnan toimintamäärärahan muutosta kokonaisuutena. Erillisestä tilamäärärahasta luopuminen vaikuttaa ennen kaikkea seurakuntiin, joilla on suuret kirkkosalit. Eurot eivät kuitenkaan poistu kokonaismäärärahasta, vaikka erillistä tilamäärärahaa ei enää jaeta.
- Sisäisten vuokrien laskentatavan muutoksen tarkoituksena on oikeudenmukaistaa sisäisten vuokrakustannusten kohdistamista seurakuntien välillä. Kuitenkin se lisää myös epävarmuutta tulevaisuuden vuokrakustannuksista. Kun sisäiset vuokrat sidotaan tiloista aiheutuneisiin todellisiin kustannuksiin voi vuokriin sisältyä korotuspainetta, esimerkiksi energian hinnan muutokset tulevat vaikuttamaan vuokrakustannuksiin.

- ▶ Alla olevassa taulukossa on esitetty Kallion seurakunnan sisäisten vuokrien muutos vuodelle 2023. Varsinaiset sisäiset vuokrat laskevat noin 164 t€.
- ▶ Pääosin seurakunnan sisäiset vuokrat muodostuvat Kallion kirkon ja Alppilan kirkon kiinteistöistä.

Kiinteistökohde	Sis.sopimu svuokra € 2022	Sis.sopimu svuokra € 2023	Sis.vuokra Muutos € 2022 -> 2023	Sisäinen sopimus- m ²
Kallion kirkko	446 034	364 164	-81 871	2 055
Alppilan kirkko	349 153	308 984	-40 169	2 496
Kallion seurakuntakoti	88 935	40 289	-48 646	542,5
Hermannin rantatie 5	14 443	10 020	-4 423	14
Toinen linja 8, Talon, ent. Snellu	18 214	28 995	10 781	101
YHT	916 780	752 452	-164 328	5 208

TAUSTAA KEHYSMÄÄRÄRAHASTA

Seurakunnille jaettavaa kehysmäärärahaa leikataan vuosina 2023, 2026 ja 2029.

Kehysmäärärahasta yleisesti

- ▶ Yhteinen kirkkovaltuusto päätti kokouksessaan 9.12.2021 merkittävistä talouslinjauksista osana Rohkeasti yhdessä -prosessissa syntyneiden toimenpide-ehdotusten täytäntöönpanoa. Yhteinen kirkkovaltuusto hyväksyi yhtymän kokonaismäärärahaan (toimintakate) tehtävät kahdeksan prosentit leikkaukset vuosina 2023, 2026 ja 2029.
- ▶ Yhtymätasolla seurakuntien ja yhteisten palveluiden yhteenlaskettua kokonaismäärärahaa siis leikataan vuosina 2023, 2026 ja 2029 8 %. Yhteinen kirkkovaltuusto on päättänyt seurakuntien ja yhteisten palveluiden yhteenlasketuksi määrärahan seuraavasti:
 - 2023-2025: 76 554 120 €/v
 - 2026-2028: 70 429 790 €/v
 - 2029-2030: 64 795 407 €/v
- ▶ Lisäksi on päätetty kokonaismäärärahan jaosta yhteisten palveluiden ja seurakuntien välillä seuraavasti:
 - **2023**
 - Seurakunnat 54,40 %
 - Yhteiset palvelut 43,50 %
 - Tarveharkintainen määräraha 2,10 %
 - **2024**
 - Seurakunnat 54,90 %
 - Yhteiset palvelut 43 %
 - Tarveharkintainen määräraha 2,10 %
 - **2025**
 - Seurakunnat 55,40 %
 - Yhteiset palvelut 42,50 %
 - Tarveharkintainen määräraha 2,10 %
- ▶ Vuosina 2023-2025 jaettava kokonaismääräraha pysyy siis samalla tasolla, mutta kokonaismäärärahasta jaetaan hieman suurempi osuus seurakunnille, jolloin mahdollisesti seurakuntien saama kehysmääräraha hieman kasvaa vuodesta 2023 vuosille 2024 ja 2025. Vuonna 2026 seurakuntien kehys taas laskee.
- ▶ Kehysmäärärahan jakaminen seurakunnittain perustuu edellisen vuoden per 31.12 toteutuneeseen jäsenmäärään.
- ▶ Lisäksi yhteinen kirkkovaltuusto päätti 27.1.2022 erillisen sisäisten vuokrien tasapainotusmäärärahajärjestelmän perustamisesta.
- ▶ Seurakunnille jaettava sisäisten vuokrien tasapainotusmäärärahan jako vähenee porrastetusti seuraavasti:
 - 2023: 750 000 €
 - 2024: 500 000 €
 - 2025: 250 000 €

SECTION 3

SEURAKUNNAN TALOUDEN ANALYYSI



SKENAARIO 1: ALPPILAN KIRKKO PIDETÄÄN

Alppilan kirkon peruskorjaus vaikuttaisi seurakunnan sisäisiin vuokriin kasvattaen niitä n. 50 %, jos tilannetta tarkasteltaisiin v. 2023 sisäisten vuokrien tasossa.

Alppilan kirkon peruskorjaus

- ▶ Alppilan kirkko vaatii peruskorjausta lähivuosina ja kirkon peruskorjauksen hinnaksi on arveltu eri vaihtoehdoilla 16-18,6 M€ (arvio tehty v. 2020).
- ▶ Peruskorjauksesta ei ole tehty vielä päätöksiä eikä se sisälly investointiohjelmaan. Saadun tiedon mukaan kirkon peruskorjaus olisi investointina erittäin suuri ja on todennäköistä, että yhtymä esittää kirkosta luopumista.
- ▶ Lisäksi rakentamisen kustannukset ovat viimeaikoina kasvaneet merkittävästi, yhtymältä saadun tiedon mukaan jopa 50 %. Tämä nostaisi merkittävästi vuonna 2020 tehtyä kustannusarviota peruskorjauksesta.

Alppilan kirkon peruskorjauksen mallinnus on tehty seuraavilla oletuksilla:

- ▶ Peruskorjauksen kustannusarviona on käytetty vuoden 2020 arvion maksimikustannusta 18,6 M€ rakentamisen hinnannoususta johtuen.
 - Kokoluokaltaan Lauttasaaren kirkon vastaavan laajuisen peruskorjauksen toteutuneet kustannukset ovat olleet n. 17 M€.
- ▶ Peruskorjauksen poistoaika 50 v tasapoisto (Helsingin seurakuntayhtymän poistosuunnitelman mukainen poistoaika).
- ▶ Sisäisen vuokran kasvua tarkastellaan vuoden 2023 tilanteessa, sillä hakkeesta ei ole investointisuunnitelmaa tai tietoa hankkeen toteutusaikataulusta. Laskelmassa ei ole huomioitu, miten vuokrat tulevat muuttumaan vuosien varrella toteutuneiden kustannusten mukaisesti.
 - Sisäisten vuokrien perustuessa toteutuneisiin kustannuksiin, kohdistuu sisäisiin vuokriin korotuspainetta esim. energian hinnan nousun vuoksi.
- ▶ Mallinnuksessa tarkastellaan Alppilan kirkon peruskorjauksen vaikutusta Kallion seurakuntaan tilanteessa, jossa peruskorjaus olisi jo toteutunut. Alppilan kirkon sisäinen vuokra (pl. peruskorjausmenot) on oletettu pysyvän peruskorjausta edeltävässä tasossa (v. 2023 vuokra).
- ▶ Peruskorjauksen aikaisia taloudellisia vaikutuksia, kuten väistötalan tarve ja kustannukset tai mahdollisia sisäisen vuokran alennuksia ei ole siis huomioitu tässä laskennassa.
- ▶ Yhtymältä saadun tiedon mukaan Kallion osuuteen Alppilan kirkon v. 2023 sisäisestä vuokrasta sisältyy n. 80 t€ poistoja ja n. 229 t€ vuokrasta on puhtaita käyttökuluja.

Kiinteistökohte	Sis. sopimusvuokra € 2022	Sis. sopimusvuokra € 2023	Sis.vuokra Muutos € 2022 -> 2023	Sisäinen sopimus- m ²
Kallion kirkko	446 034	364 164	-81 871	2 055
Alppilan kirkko	349 153	308 984	-40 169	2 496
Kallion seurakuntakoti	88 935	40 289	-48 646	542,5
Hermannin rantatie 5	14 443	10 020	-4 423	14
Toinen linja 8, Talo, ent. Snellu	18 214	28 995	10 781	101
YHT	916 780	752 452	-164 328	5 208

Investoinnin vaikutus vuosittaisiin sisäisiin vuokriin

Sisäiset vuokrat v.2023 tasossa	752 452
Alppilan kirkon peruskorjaus kokonaiskustannus	18 600 000
Investoinnin poistot €/v	372 000
Sisäinen vuokra peruskorjauksen jälkeen	1 124 452

- ▶ Vuoden 2023 tasossa tarkasteltuna Alppilan kirkon peruskorjaus lisäisi Kallion seurakunnan sisäisiä vuokria lähes 50 % (372 000 t€). Peruskorjauksen vaikutus Alppilan kirkon sisäiseen vuokraan tuplasi kiinteistön sisäisen vuokran. Vuoden 2023 tasossa tarkasteltuna Alppilan kirkon sisäinen vuokra olisi 680 984 €.
- ▶ Alppilan kirkon peruskorjauksesta aiheutuva vuosittainen kustannus 372 000 € vastaisi noin 7,4 henkilötyövuotta.

SKENAARIO 2: SEURAKUNTA LUOPUU ALPPILAN KIRKOSTA

Alppilan kirkosta luopuminen laskisi seurakunnan sisäisiä vuokria 40 % vuoden 2023 tasossa tarkasteltuna.

Alppilan kirkosta luopuminen & korvaavien tilojen vuokraaminen markkinoilta

- ▶ Alppilan kirkosta luopuminen vaikuttaisi merkittävästi Kallion kirkon sisäisten vuokrien suuruuteen. Seurakunnalta saadun tiedon mukaan Alppilan kirkosta voidaan luopua aikaisintaan vuonna 2026.
- ▶ Mikäli tiloista päätetään luopua, jäävät ne yhtymälle ja mikäli kiinteistöä ei pystytä realisoimaan tai löydetä toista vuokralaista, jää kiinteistöihin liittyvät kustannukset yhtymälle.
- ▶ Mikäli kirkosta luovutaan, laskisi seurakunnan sisäiset vuokrat vuoden 2023 tasossa tarkasteltuna 308 984 € (40 %).
 - Sisäisten vuokrien perustuessa toteutuneisiin kustannuksiin kohdistuu vuokratkustannuksiin merkittävää nousupainetta mm. energian hinnan nousun ja yleisen inflaatiokehityksen johdosta. Niinpä sisäisten vuokrien voidaan olettaa olevan suurempia vuonna 2026, kun luopuminen olisi ajankohtaista.
- ▶ Mikäli seurakunta luopuisi Alppilan kirkon kiinteistöstä, poistuisi seurakunnalta lähes puolet kiinteistöneliöstä (48 %). Alppilan kirkon tilojen tilalle jouduttaisiin mahdollisesti vuokraamaan markkinoilta joitakin tiloja. Tavoitteena on, että seurakunnalla on toimitila Kalliossa, Alppilassa ja Kalasatamassa.
- ▶ Seurakunnalta saadun tiedon mukaan korvaava tilatarve voisi olla seuraava:
 - Tila, johon mahtuu max. 60 henkeä. Oletus 200m²
 - Tila, johon mahtuu max. 30 henkeä (1 kuoro). Oletus 120m²
- ▶ Korvaavien toimitilojen vuokratkustannus riippuu seurakunnan tilatarpeesta. Toimitilojen neliöhinnat Helsingissä vaihtelevat merkittävästi tilan varustelun, sijainnin ja kunnan mukaan, jolloin uusien tilatarpeiden taloudellisia vaikutuksia on äärimmäisen haastava arvioida ja markkinatilanne voi vaihdella merkittävästikin.
 - Seuraavat arviot ovat täysin esimerkinomaisia.
 - Jos käytetään 30 €/m² keskineliöhintaa ja tilatarpeena yht. 320 m² olisi vuokra 115 200 €/v. Säästöpotentiaali olisi n. 193 800 €
 - Jos käytetään 20 €/m² keskineliöhintaa ja 320 m²:n tilatarvetta olisi vuokra n. 76 800 €/v. Säästöpotentiaali olisi n. 232 00 €
 - Esimerkeissä ei ole huomioitu nykyisiin sisäisiin vuokriin sisältyviä käyttökuluja.

Kiinteistökohte	Sis.sopimusvuokra € 2023	Sisäinen sopimus- m ²
Kallion kirkko	364 164	2 055
Alppilan kirkko	308 984	2 496
Kallion seurakuntakoti	40 289	542,5
Hermannin rantatie 5	10 020	14
Toinen linja 8, Talo, ent. Snellu	28 995	101
Sisäiset vuokrat yht	752 452	5 208

Kiinteistökohte	Sis. sopimusvuokra € 2023	Sisäinen sopimus-m ²
Kallion kirkko	364 164	2 055
Kallion seurakuntakoti	40 289	542,5
Hermannin rantatie 5	10 020	14
Toinen linja 8, Talo, ent. Snellu	28 995	101
Sisäinen vuokra ilman Alppilan kirkkoa	443 468	2 712

- ▶ Mahdollisen säästöpotentiaalin Alppilan kirkosta luovuttaessa voidaan olettaa olevan tehdyillä oletuksilla n. 193 800 € - 309 000 € riippuen tarpeesta korvaaville tiloille.
- ▶ Säästöpotentiaali perustuu oletukseen, jossa sisäiset vuokrat ovat vuoden 2023 tasossa sekä korvaavien tilojen keskineliöhinta olisi maksimissaan 30 €/m² (kaikkine käyttökuluineen) ja tilatarve maksimissaan 320 m².
- ▶ Alppilan kirkosta luopumisen taloudellinen vaikutus riippuu täysin korvaavista tiloista ja luopumisvuoden sisäisen vuokran tasosta. Mikäli korvaavia tiloja ei tarvittaisi säästö olisi n. 6,2 htv vuoden 2023 tasossa tarkasteltuna. Mikäli korvaavien tilojen kustannukset toteutuisivat oletuksen (30 €/m², 320 m²) mukaisesti, olisi säästöpotentiaali n. 3,9 htv.

SKENAARIO 3: SEURAKUNTA LUOPUU KAIKISTA KIINTEISTÖISTÄ LUKUUN OTTAMATTA KALLION KIRKKOA

Kaikista muista tiloista luopuminen Kallion kirkkoa lukuun ottamatta laskisi sisäisiä vuokria 52 %.

Kaikista muista tiloista paitsi Kallion kirkosta luopuminen & korvaavien tilojen vuokraaminen markkinoilta

- ▶ Mikäli seurakunta luopuisi kaikista muista toimitiloista paitsi Kallion kirkosta laskisi seurakunnan sisäiset vuokratkustannukset 388 288 € (52 %) vuoden 2023 sisäisten vuokrien tasossa tarkasteltuna.
- ▶ Mikäli tiloista päätetään luopua, jäävät ne yhtymälle ja mikäli kiinteistöä ei pystytä realisoimaan tai löydetä toista vuokralaista, jää kiinteistöihin liittyvät kustannukset yhtymälle.
- ▶ Mikäli seurakunta luopuisi muista kiinteistöistä Kallion kirkkoa lukuun ottamatta, poistuisi seurakunnalta yli puolet kiinteistöneliöstä (n. 60 %).
- ▶ Näiden tilojen tilalle jouduttaisiin todennäköisesti vuokraamaan markkinoilta korvaavia tiloja. Tavoitteena on, että seurakunnalla on toimitila Kalliossa, Alppilassa ja Kalasatamassa.
- ▶ Mallinnuksessa on käytetty oletusta, että seurakunta pärjäisi samalla tilatarpeella kuin skenaariossa 2.
 - Tila, johon mahtuu max. 60 henkeä. Oletus 200m²
 - Tila, johon mahtuu max. 30 henkeä (1 kuoro). Oletus 120m²
- ▶ Korvaavien toimitilojen vuokratkustannus riippuu seurakunnan tilatarpeesta. Toimitilojen neliöhinnat Helsingissä vaihtelevat merkittävästi tilan varustelun, sijainnin ja kunnon mukaan, jolloin uusien tilatarpeiden taloudellisia vaikutuksia on äärimmäisen haastava arvioida ja markkinatilanne voi vaihdella merkittävästikin.
- ▶ Seuraavat arviot ovat täysin esimerkin omaisia.
 - Jos esimerkiksi käytetään 30 €/m² keskineliöhintaa ja tilatarpeena yht. 320 m² olisi vuokra 115 200 €/v. Säästöpotentiaali olisi n. 273 000 €.
 - Jos käytetään 20 €/m² keskineliöhintaa ja 320 m²:n tilatarvetta olisi vuokra n. 76 800 €/v. Säästöpotentiaali olisi n. 311 500 €.
 - Esimerkeissä ei ole huomioitu nykyisiin sisäisiin vuokriin sisältyviä käyttökuluja.

Kiinteistökohte	Sis.sopimusvuokra € 2023	Sisäinen sopimus-m ²
Kallion kirkko	364 164	2 055
Alppilan kirkko	308 984	2 496
Kallion seurakuntakoti	40 289	542,5
Hermannin rantatie 5	10 020	14
Toinen linja 8, Talo, ent. Snellu	28 995	101
YHT	752 452	5 208

Kiinteistökohte	Sis.sopimusvuokra € 2023	Sisäinen sopimus-m ²
Kallion kirkko	364 164	2 055
YHT	364 164	2 055

- ▶ Mahdollinen säästöpotentiaali Alppilan kirkosta luovuttaessa voidaan olettaa olevan tehdyillä oletuksilla n. 273 000-388 000 € riippuen tarpeesta korvaaville tiloille.
- ▶ Säästöpotentiaali perustuu oletukseen, jossa sisäiset vuokrat ovat vuoden 2023 tasossa korvaavien tilojen keskineliöhinta olisi maksimissaan 30 €/m² (kaikkine käyttökuluineen) ja tilatarve maksimissaan 320 m².
- ▶ Tiloista luopumisen taloudellinen vaikutus riippuu täysin korvaavista tiloista ja luopumisvuoden sisäisen vuokran tasosta. Mikäli korvaavia tiloja ei tarvittaisi ollenkaan, säästö olisi 7,8 htv vuoden 2023 tasossa tarkasteltuna. Mikäli korjaavien tilojen kustannukset toteutuisivat oletuksen (30 €/m², 320 m²) mukaisesti, olisi säästöpotentiaali n. 5,5 htv.

SECTION 4

MUUT TUNNISTETUT SÄÄSTÖPOTENTIAALIT



MUITA TUNNISTETTUJA SÄÄSTÖPOTENTIAALEJA

Lisäksi tunnistettiin muita mahdollisia potentiaalisia säästökohteita ja kohteita lisätuotoille.

Lisäksi seurakunnassa tunnistettiin mm. seuraavia potentiaalisia säästökohteita tai mahdollisuuksia tuottojen lisäämiselle

- ▶ Hinnastojen tarkistaminen / päivittäminen vastaamaan omakustannushintaa.
 - Vuokrauskäytäntöjen päivittäminen ja hintojen tarkistaminen. Esim. jumppatilan vuokrauskäytännöt päiväkodeille, harrastekerhoille ja siivouksen erillisveloitus vuokrauksen yhteydessä.
 - Saadun tiedon mukaan vuokratuottojen tuplaaminen voisi olla mahdollista. Vuoden 2021 toteuman mukaan Kallion vuokratuotot olivat n. 15 t€ ja vuoden 2019 vuokratuotot n. 26 t€.
 - Vuokratuottojen kaksinkertaistamisen potentiaalinen vaikutus voisi olla n. 15 t€- 26 t€ vuosittain.
 - Leiri- ja kurssimaksut.
 - Osallistuminen seurakunnan kerhoihin ja leireille hinnantarkistuksista huolimatta voidaan taata vähävaraisille myöntämällä vapautuksia maksuista.
 - Mahdollinen osallistumismaksu seurakunnan kuoroon.
- ▶ VOS-rahoituksen tehokkaampi hyödyntäminen toiminnan ja erilaisten hankkeiden rahoittamisessa.
- ▶ Kallion kirkon toiminnan kaupallistaminen ja vierailumaksutuottojen kerääminen tornissa vierailusta.
- ▶ It-hankintojen keskittäminen
 - Keskittämällä It-hankinnat ja it-prosessi yhtymään säästettäisiin työresurssia 0,5 htv Kalliossa. Potentiaalinen vaikutus euroissa n. 25 000 €.
 - It-prosessin keskittäminen mahdollistaisi myös spesifiä tietotaitoa vaativan toiminnan kehittämisen keskitetysti.





YHTEYSTIEDOT

Minna Ainasvuori
Liiketoimintajohtaja, JHT, HT
BDO Oy
040 719 5597
minna.ainasvuori@bdo.fi

Saija Palosaari
Erityisasiantuntija
BDO Oy
040 740 3877
saija.palosaari@bdo.fi

BDO Oy (y-tunnus 2776089-4) on suomalainen osakeyhtiö ja itsenäinen jäsenyhtiö BDO International Limitedissä, joka on Yhdistyneen kuningaskunnan lakien mukainen yhtiö (company limited by guarantee). BDO Auditor Oy ja BDO Consulting Oy ovat BDO Oy:n tytäryhtiöitä. BDO Oy on osa kansainvälistä, itsenäisistä jäsenyrityksistä koostuvaa BDO verkostoa. BDO on tavaramerkki BDO verkostolle ja yhteinen nimi sekä kansainväliselle jäsenyritysten verkostolle, että kunkin maan jäsenyritykselle.