

PROTOKOLL  
fört vid extramöte med förbundsstyrelsen  
för Ungdomens Nykterhetsförbund  
den 27 augusti 2014  
sida 1 av 3



UNGDOMENS NYKTERHETSFÖRBUND

**Plats:** Skype

**Datum:** den 27 augusti 2014

**Tid:** kl. 19.00-19.50

**Närvarande ledamöter:** Malin Thorson  
Eric Tegnander  
Linn Heiel Ekeborg  
Linda Tjälldén  
Nicole Steegmans  
Thomas Ahlström  
Lina Jacobsson  
Lucas Nilsson  
Anneli Bylund

**Närvarande tjänstemän:** Imse Nilsson

**Paragrafer:** §§ 1-5

**Bilagor:** 9:1

**§ 1 Mötets öppnande**

Eric Tegnander öppnade mötet.

**§ 2 Lägesrunda**

Styrelsen gick en lägesrunda med emojiisar.

Styrelsen beslutade

att notera läget hos de närvarande

**§ 3 Val av sekreterare**

Linn Heiel Ekeborg föreslog sig själv som sekreterare.

Styrelsen beslutade

att välja Linn Heiel Ekeborg till sekreterare för mötet.

**§ 3 Val av justerare**

Styrelsen beslutade

att välja Linda Tjälldén till justerare för mötet.

**§ 4 Fastighetslån till UNF Jönköping (bilaga § 9:1)**

Malin Thorson föredrog bilagan

Linda Tjälldén undrade om verksamheten i distriktet kommer att bli lidande på grund av huset. Malin Thorson svarade att de personer som är involverade i fastighetsfrågan är medlemmar som har eller är på väg att lämna distriktsstyrelsen, och menade att verksamheten kommer att flyta på ändå.

Styrelsen gick en runda och var allmänt positiva till initiativet och en majoritet ville låna ut mellan 500 000 och en miljon kronor.

Andreas Jansson som inte kunde delta på mötet hälsar via sms att han tycker förbundet ska gå in och köpa fastigheten istället för att låna ut pengar till distriktet. Han hälsar även att om styrelsen beslutar att låna ut pengar så är ett lån med ränta okej. Det för att täcka inflationen.

Thomas Ahlström la ett ändringsförslag om att ändra ”en rimlig ränta” till ”en ränta på 1 procentenhet över riksbankens referensränta”

Lucas Nilsson menade att beslutet inte har någon demokratisk förankring i organisationen, vilket kan medföra problem när nya UNF-generationer växer fram.

Styrelsen diskuterade även det eventuella problemet med att Malin Thorson förhandlar med distriktet eftersom hon är fadder för UNF Jönköping.

Eric Tegnander yrkade

Att istället för att ge Malin Thorson i uppdrag hellre ge ”Förbundsordförandena i uppdrag att förhandla fram ett låneavtal”

Malin Thorson jämkade sig med förslaget.

Styrelsen beslutade

att ge förbundsordförandena i uppdrag att förhandla fram ett låneavtal inom följande ramar:

- en bekräftelse av önskan om lån från ett årsmöte för UNF Jönköping
- en maxsumma på 850 000 kronor
- en amorteringstid på maximalt 20 år
- en rimlig ränta

§ 5

### **Avslutning**

Eric Tegnander avslutade mötet.

# **Handlingar till möte med styrelsen för Ungdomens Nykterhetsförbund den 27 augusti 2014**

Fastighetslån till UNF Jönköping (bilaga § 9:1) .....	2
---	---

## Fastighetslån till UNF Jönköping (bilaga § 9:1)

### Bakgrund

I början på juli kontaktade UNF Jönköping förbundet angående en ansökan om ett lån för en fastighet de var intresserade av att förvärva. Den 24 juli höll förbundsstyrelsen med anledning av detta ett extrainkallat möte där man beslutade:

- att undersöka möjligheterna att bevilja ett lån till UNF Jönköping i enlighet med underlaget.
- att ge Malin Thorson i uppdrag att undersöka frågan närmare till ett nytt möte i augusti

Detta uppdrag tolkade jag som att fram ett underlag som undersökta frågan ytterligare och lyfte fram möjligheter och risker samt visade på det bästa möjliga upplägget för ett eventuellt lån för styrelsen att ta ställning till. Information och perspektiv på fastigheten finns i bifogade bilagor. Nedanstående är ett förslag på hur ett lån bör utformas om styrelsen bestämmer sig för att bevilja ett sådant.

### Analys

De stora bidragsgivarna, Allmänna Arvsfonden och Boverket, kan tidigast ge besked om bidrag under våren och godkänner generellt inte bidrag för reoveringar som redan påbörjats. Den ekonomiska kostnaden för att avvakta med verksamhet i fastigheten under något år är väldigt liten i jämförelse med de pengar som kan fås i bidrag. Därför är förslaget att förbundet inte finansierar mer än anbudet samt de nödvändigaste reoveringarna och eventuell drift innan bidragsansökningarna är behandlade. När besked kommit från bidragsgivarna kan förbundet behöva besluta om ytterligare finansiering för att fastigheten ska kunna bli färdig för verksamhet.

Vad som ska räknas som akutbehov vad gäller reovering är ännu oklart men enligt uppgifter kan det handla om runt 400 – 600 000 kr utöver de 500 000 kr för anbudet. Tydligare besked om detta lär gå att få innan avtal skrivs med kommunen.

Vad gäller lån så går det att tänka sig en del olika upplägg vad gäller amorteringstid, ränta och övriga villkor. Förslaget är att distriktet ensam står som ägare och att det därför handlar om ett rent lån. Enligt den uppdaterade kalkylen beräknas distriktet ha ett överskott (exklusive ränte- och amorteringskostnader) på ca: 75 000 kr per år när verksamheten är i full gång. Att låna ut pengar utan ränta är i praktiken en subvention/bidrag som i det här fallet skulle gynna ett distrikt framför övriga. Samtidigt kan förstås en viss subvention vara rimlig på samma sätt som förbundet regelbundet ger bidrag till olika särskilda projekt och satsningar i distriktet.

Distriktet har ansökt om ett lån på två miljoner, då med alla potentiella bidrag borträknade. Den realistiskt tänkbara lägsta lånesumman borde ligga på runt 700 000 kr (anbud samt egeninsatser och viss drift). Ett realistiskt lån kan ligga på runt 1 miljon kr.

En amorteringstid på 20 år med en ränta på 2 % för ett lån på 1 miljon skulle innebära en maximal återbetalning på 70 000 kr per år och en genomsnittlig återbetalning på 60 500 kr per år. Samma villkor för ett lån på 2 miljoner skulle innebära en maximal återbetalning på 140 000 kr per år och en genomsnittlig återbetalning på 121 000 kr per år (se bilaga för mer utförliga uträkningar).

Om man tänker sig att fastigheten kommer generera runt 75 000 kr i möjligt överskott att använda till lån och ränteutbetalningar så innebär det att ett lån på 1 miljon med 2 % ränta och en amorteringstid på 20 år ligger ungefär i den nivå som distriktet har råd att betala men utan någon större marginal.

#### Förslag till beslut

Den av distriktet föreslagna amorteringstiden på 20 år är relativt kort för ett fastighetslån, men logisk på det sättet att tomträtten gäller på 20 år. Eftersom det finns problem kopplat till risk och demokratisk förankring med att binda upp distriktet på ett långt lån föreslås därför en amorteringstid på 20 år.

För att stötta distriktet utan att gynna det med för stora ”dolda” subventioner är förslaget att bevilja ett lån med en måttlig men ändå rörlig ränta som följer riksbankens referensränta (som i sin tur är kopplad till inflation och övriga räntor). Förslaget är en ränta på 1 % över referensräntan (eventuellt med en maxränta på t.ex. 5 %). Det kan också vara rimligt att låta lånet vara amorteringsfritt första året så att verksamheten och inkomsterna kan börja komma in.

Desto högre lån, desto större ekonomisk börda och risk för distriktet. Mitt förslag är därför att bevilja ett lån på max 850 000 kr. Konsekvensen av det blir att om det krävs akuta reoveringar för över 350 000 kr är det möjligt att distriktet inte kan genomföra köpet. Det menar jag är en rimlig utgångspunkt eftersom stora akuta reoveringar som inte kan bekostas av bidrag innebär att kostnaden för fastigheten kan bli oförsvarligt hög. Med ett lån på 850 000 kr finns fortfarande visst utrymme för att låna ut ytterligare pengar längre fram om det skulle behövas.

Eftersom avtalet måste vara ömsesidigt mellan distriktet och förbundet är förslaget att en representant från förbundsstyrelsen får i uppdrag att förhandla fram ett slutgiltigt avtal inom vissa givna ramar. I lånet bör skrivas in att det kan omförhandlas mellan parterna om de ekonomiska förutsättningarna skulle förändras (t.ex. vad gäller utbetalda bidrag och liknande).

#### Förbundsstyrelsen föreslås besluta

att ge Malin Thorson i uppdrag att förhandla fram ett låneavtal inom följande ramar:

- en bekräftelse av önskan om lån av ett årsmöte för UNF Jönköping
- en maxsumma på 850 000 kr

- en amorteringstid på maximalt 20 år
- en rimlig ränta

Malin Thorson

Stockholm, 2014-08-24

## Ansökan från UNF Jönköping

### Huset och omgivningen

Se bifogad skiss och bilder.

Husets yta är ca 200m<sup>2</sup> och tomtarealen är 1104m<sup>2</sup>. Tomten upplåts med tomträtt vilket innebär att distriktet fritt disponerar tomten och alla fastigheter på tomten. Avtalet skrivs på 20 år i taget och ingen part har möjlighet att tidigare avsluta kontraktet. Däremot får distriktet sälja/överlåta tomträtten till vem som helst under perioden. Tomträtten får även belånas.

Som ses på bilderna och skisserna ligger huset i ett väldigt strandnära läge. På somrarna är det mycket folk i rörelse kring huset under stora delar av dygnet. På vägen bakom huset trafikerar en av Jönköpings stomlinjer för bussar och även mycket persontrafik vilket gör att huset ses dagligen av flera tusen Jönköpingsbor.

Efter besiktning av huset av HAGs byggkonsult kan vi konstatera att det finns en del att göra innan huset kan tas i bruk ordentligt

De stora sakerna är följande:

- Ny dränering och efteråt torkning av källaren i husets östra del. Ca 300 000kr
- Tätskikt och ytskikt i dusch och omklädning. Ca 100 000kr
- Handikappanpassad toalett. Ca 50 000kr
- Nytt utbyggt kök. Ca 100 000kr
- Elinstallationer i hela huset. Ca 40 000kr
- Ytskikt (golv, väggar, tag) i hela huset. Ca 150 000kr
- Visst takarbete inkl hänggrännor. Ca 80 000kr
- Byte av ytterdörrar. Ca 20 000kr
- Byggnad av altan mot Vättern inkl markstensläggning på vissa ställen. Ca 50 000kr
- Renovering av fönster. Ca 20 000kr

Total ca kostnad: 910 000kr

### Verksamhetsplaner

Vi tror att huset skulle kunna tillföra otroligt mycket till distriktets nuvarande verksamhet och ge oss en möjlighet att utveckla såväl utåtriktat arbete samt nuvarande och framtida föreningsverksamhet rejält. Vi har både en hel del konkreta planer som kan förverkligas så snart huset är färdigrenoverat, men även mer långsiktiga visioner om vart huset skulle kunna ta oss längre fram.

Flera av våra nuvarande föreningar i Jönköpingsområdet skulle både kunna förlägga och utveckla sin verksamhet i och genom huset. Vi ser framtida fritidsgårdskvällar och klubbhäng som skulle kunna förbättras avsevärt genom nya lokaler, vi ser Straight Edge-verksamhet som inte bara skulle kunna bestå av spelningar i huset utan även mer musik- och kulturverksamhet tillsammans med NBV, för fler medlemmar och i fler föreningar. Vi ser framtida caféverksamhet på ett sätt som inte alls varit möjligt tidigare, samtidigt som vi också ser bastubad och volleybollturneringar på stranden intill huset.



Vi planerar också att anpassa husets andra våning efter vårt behov av bra och geografiskt lägliga kurslokaler, genom att huset skulle kunna rymma både föreläsningssalar, sovsalar, ett välutrustad kök med matsal, samt ypperliga möjligheter även för kvällsaktiviteter och liknande. Detta är alltså något som skulle kunna användas av oss själva, men också av NBV, för distriktsöverskridande UNF-verksamhet och av Jönköpings kommun och andra externa parter som behöver konferenslokaler.

Vi har redan varit i kontakt med Fritidsförvaltningen i kommunen som ser mycket positivt på möjligheten till samarbete för att utveckla sin egen verksamhet i området som i dagsläget är relativt utvecklat. Kommunen i samarbete med UNF skulle varje sommar kunna stå för uthyrning av trampbåtar, kanoter, bollar och liknande genom sommarjobbade UNF:are.

Detta samtidigt som UNF själva kan hålla glassbar och enklare café öppet för strandbesökarna på somrarna

Då skulle ge kommunen äntligen få någon som utvecklar området, samtidigt som vi får en god kontakt och framförallt en ihållande verksamhet även under sommarhalvåret. Att våra medlemmar till och med kan få jobba i och runt om huset tror vi kommer göra platsen till ett av Jönköpings mest utstickande aktivitetshus. Genom att kommunens aktiviteter så som dagverksamhet för barn på stranden också de skulle utgå från UNF:s hus och utföras av UNF:are ser vi även goda möjligheter till att i framtiden fördjupa vårt samarbete med Junis, genom att sommarens aktiviteter för yngre barn kan ge mersmak och få en tydlig koppling till IOGT-NTO rörelsen.

Genom att kunna erbjuda så pass mycket verksamhet och en gemenskap utöver det vanliga, tror vi också att ett stort lyft i medlemsantal kommer synas, när väl verksamheten har etablerats. Sist men inte minst tror vi oss kunna satsa stenhårt på värvning och ytterligare etablering i Jönköpingsområdet med de strålande möjligheterna ett välanpassat hus i Jönköpings i princip bästa läge, skulle ge oss.

#### **Sammanfattning:**

- Flera av våra föreningar kan använda huset för sin verksamhet, i dagsläget 3-5st med olika sorters verksamhet
- Vi kan genomföra fler kurser enklare eftersom vi har en egen anpassad lokal. Förutom att vi lättare kan utbilda fler blir också våra kostnader för kurser mindre
- Under sommarperioden kan UNF:are jobba med olika utåtriktade verksamheter i och kring huset. Utöver erfarenhet till medlemmarna kommer det också ge en del intäkter till distriktet
- Bättre samarbete med Jönköpings kommun vilket ger större inkomster i form av bidrag men framförallt ger UNF mer möjligheter att påverka kommunens arbete med barn och unga.
- UNF blir mer kända i Jönköping. Ett eget hus med bra verksamhet kommer göra det lättare att värva och bedriva verksamhet.

## Ekonomi

När vi har gjort den ekonomiska uträkningen så har vi utgått från vad huset kostar årligen att hålla i drift och hur mycket vi får in i olika bidrag för huset och vad vi i dagsläget lägger på lokaler som i så fall skulle sägas upp för att flytta verksamhet till det nya huset. Vi har även räknat med vissa intäkter för kommersiell verksamhet på sommaren. Generellt har vi räknat lite högre på kostnader och lite lägre på möjliga intäkter för att ha marginaler

Intäkter		Kostnader per år	
Jönköpings kommun		Tomträtt	40 000 kr
Driftsbidrag:	25 000 kr	Fjärrvärme	30 000 kr
Verksamhetsbidrag	3 000 kr	El	5 000 kr
Verksamhetsbidrag rörligt	1 620 kr	Larm	7 000 kr
Ledarutvecklingsbidrag	1 155 kr	Försäkring	8 000 kr
Unga ledare utvecklbidrag	5 000 kr	Övrigt	6 000 kr
Lovbidrag	10 000 kr	Sophämtning	4 000 kr
Träffpunktsbidrag	27 500 kr	Vatten/Avlopp	6 000 kr
<b>Total Bidrag:</b>	<b>73 275 kr</b>	<b>Totalt:</b>	<b>106 000 kr</b>
Insats från distriktet	65 000 kr		
Hyra från föreningar	20 000 kr		
Uthyrning för konferens	5 000 kr		
Besparing för kurser	15 000 kr		
<b>Total Bidrag och insats:</b>	<b>178 275 kr</b>		
<b>Sommarverksamhet</b>			
Intäkter från försäljning	40 000 kr		
Uthyrning	10 000 kr		
<b>Totala intäkter</b>	<b>228 275 kr</b>		

Som synes på tabellerna räknar vi med att gå plus med ca 120 000kr varje år. Detta är den summa vi räknar med att kunna betala ränta och amortering med varje år

Jönköpings distrikt har en stabil och svagt ökande omsättning på ca 750 000kr varje år vilket gör att det finns ganska stora marginaler för oförutsedda kostnader eller plötsliga minskningar av intäkter. Distriktet förfogar i dagsläget över ett eget kapital på drygt 200 000kr som också ser ut att öka något till årsskiftet.

### Lånebehov

Eftersom huset säljs med anbudsförfarande finns det inget fastslaget pris. Huset är i dagsläget svårt att använda till någon verksamhet med tanke på dess skick vilket också påverkar priset. Kommunen har även meddelat att de inte bara går på belopp när det gäller anbuderna utan även väger in samhällsnytta mm vilket ger oss vissa fördelar.

Vi räknar med att kunna söka en hel del bidrag för renoveringarna från bland annat Boverket, Jönköpings kommun, Allmänna Arvsfonden och Jönköpings Landsting vilket gör att kostnaderna för renoveringar bör kunna hållas nere. Men vi vill inte riskera att hamna i situationer då vi får avslag på en ansökan och därmed inte kan renovera vilket gör att vi räknar med att låna upp hela beloppet för att kunna garantera en start av verksamhet så snart som möjligt

Vi planerar att lägga ett anbud på huset på 650 000kr.


Vi räknar med att alla tidigare nämnda renoveringar och inköp av inventarier kostar någonstans mellan 1-1,5 miljoner kronor. Vi kommer få en bättre bild av kostnaderna för renoveringar när vi får dokumenten från besiktningen.

Därmed behöver vi låna 2 miljoner kr för att täcka alla eventuella oförutsedda behov.

Vi föreslår alltså ett lån på **två miljoner** med en återbetalningstid på **20 år**. Förslagsvis uppgår räntan för lånet till **2 %**. Detta leder till en årlig återbetalning på ca 120 000kr om året och en total ränta på ca 428 000kr under hela perioden.


Vi räknar med att kunna återbetala lånet snabbare om vi t.ex. får pengar från olika instanser för renoveringar eller att vi får en större kommersiell framgång och därmed kan återbetala pengar snabbare.

## UNF Jönköpings anbud



# Anbud Rosa villan

Anbud Tomträtt på Fastigheten Fritiden 1 i Jönköpings kommun



UNGDOMENS NYKTERHETSFÖRBUND

# Anbud Rosa villan

Anbud Tomträtt på Fastigheten Fritiden 1 i Jönköpings kommun

<b>Anbudsgivare</b>	Jönköpings distrikt av Ungdomens Nykterhetsförbund
<b>Organisationsnummer</b>	82 60 01-7820
<b>Adress</b>	Barnarpsgatan 39G, 553 33 Jönköping
<b>Kontaktperson</b>	Simon Brehmer, distriktskassör simon.brehmer@unf.se 0708-55 42 71

## Om föreningen

Jönköpings distrikt av Ungdomens Nykterhetsförbund är ett av Ungdomens Nykterhetsförbunds 23 distrikt. I dagsläget har distriktet omkring 760 medlemmar varav 350 är boende i Jönköpings kommun. Verksamheten på distriktsnivå består framförallt av värvning av nya medlemmar, utbildning av befintliga medlemmar och politisk påverkan gentemot kommun och landsting. Det är i föreningarna den mesta verksamheten sker. I distriktet finns i för närvarande 20 föreningar varav 9 är verksamma i Jönköpings kommun. Föreningarna har väldigt olika verksamheter såsom att anordna LAN, arrangera spelningar, fritidsgårdsverksamhet, resor, spakvällar och rollspel.

## Planerad verksamhet och framtidsplaner

Vi har tänkt använda huset till primärt tre saker:

1. Kurs- och bildningsverksamhet för våra medlemmar och föreningsstyrelser
2. Föreningsverksamhet
3. Öppen verksamhet på sommaren i samarbete med Fritid Jönköping

I början av juli träffade vi Anders Jaldenius och Mazar Alijevski på Fritid Jönköping för ett förutsättningslöst samtal om framtida samarbete kring verksamhet i och kring Rosa villan. Under samtalet diskuterade vi bland annat möjligheten att hålla i dagläger för barn och ungdomar på vätterstranden. Vi pratade också om möjligheten att utveckla vätterstranden genom att exempelvis ha utlåning av kanoter, trampbåtar och annan fritidsutrustning för att på så sätt ge besökare till stranden en bättre upplevelse. I samband med sommarverksamheten tänker vi också undersöka möjligheten till att bedriva någon form av caféverksamhet under sommarperioden.

## Tidsplan

Med förutsättning att tillgång till huset erhålls från 1 oktober 2014 räknar vi med att vara igång med viss förenings- och kursverksamhet till årsskiftet 2014-2015. Den öppna verksamheten räknar vi med att kunna ha igång till sommaren 2015.

## Renoveringsplan

Efter vår besiktning av huset så har vi identifierat ett antal problem som kommer behöva åtgärdas snarast. Det krävs också en del arbete för att anpassa huset till vår verksamhet.

*Följande åtgärder har vi planerat i och kring huset:*

- Dränering och tätning av husgrunden
- Torka ut källaren efter dränering
- Renovera bastun
- Byta ytskikt i dusch och omklädning och även göra om tätskiktet som i dagsläget är obefintligt
- Dra om el och byta ut elcentralen
- Renovera toaletterna och slå ihop dem till en handikappanpassad toalett
- Byta alla golv och måla eller tapetsera alla väggar och tak i hela huset
- Undersöka taket och renovera vid behov
- Byta ytterdörrar
- Laga trasiga fönster
- Undersöka VA-stammar och byta vid behov
- Bygga ut köksdelen och installera tätskikt vid våtutrymmen i köket
- Bygga altan i anslutning till huset
- Iordningställa tomtmarken och snygga till

De flesta renoveringar ovan räknar vi med att ha genomfört till sommaren 2015. Det som eventuellt skjuts upp är i de fall vi undersöker skicket och konstaterar att akut behov inte föreligger

## Vårt anbud

Med hänsyn till husets skick och vår planerade verksamhet lämnar vi härmed ett anbud på 500 000 kronor för aktuell tomträtt

Vi ser anbudet som en grund och träffas gärna för en fortsatt diskussion där vi presenterar våra idéer om hur huset kan bli en tillgång för hela kommunen.



UNGDOMENS NYKTERHETSFÖRBUND

Jönköpings distrikt  
[www.unf.se/jonkoping](http://www.unf.se/jonkoping)  
Barnarpsgatan 39G, 553 33 Jönköping