

Styrelsens förslag till kretsstämman

Förslag:

- Att fastigheten på Klostergatan 3 i Jönköping behålls t o m 2028 eller längre.
- Omprövning av fastighetsinnehavet från och med 2029 görs av kretsstämman, på initiativ av kretsstyrelsen.

Bakgrund:

På uppdrag av styrelsen har ordföranden inhämtat synpunkter från SRK på fastighetsinnehav. Enligt Kenneth Gunnar, tidigare fastighetschef på SRK, var anledningen till att SRK avyttrade egna fastigheter att nationella medel inte skulle låsas i fast egendom. Enligt Caroline af Kleen, chef för avdelningen Ekonomi och stöd och som ingår i SRK:s ledningsgrupp, har SRK ingen synpunkt på att kommunkretsar äger fastigheter.

Styrelsen har beaktat följande parametrar:

Ekonomi

- **Lokalkostnaderna**
Styrelsen konstaterar att fastigheten beräknas bli ca 122 000 - 193 000 kr billigare per år än vår hyrda lokal i Huskvarna trots beräknade reparationskostnader, se nedan.
- **Övervärde**
Styrelsen konstaterar att lånet på fastigheten på Klostergatan nu uppgår till 3,2 milj kr. Enligt tillfrågad mäklare kan marknadsvärdet (juni 2023), utan att besiktning gjorts, uppskattas till 12-15 milj kr. Enligt SRK är vår förening en allmännyttig ideell förening och enligt tillfrågad skatterådgivare skulle vi därför inte behöva betala skatt vid försäljning. Övervärdet skulle därmed uppgå till 8,8-11,8 milj kr.
- **Behov av likvida medel**
Styrelsen konstaterar att tillräckliga likvida medel finns tillgängliga.
- **Intäkter från verksamheten i fastigheten**
2023 har Jönköpingsbutiken haft drygt 1,1 milj kr i intäkter, vilket är mer än dubbelt så mycket som lokalkostnaderna.

Övrigt

- **Kompetens att förvalta fastigheten**
Styrelsen konstaterar att vi har en mycket aktiv och engagerad Husgrupp som tar ansvar för detta.
- **Nyttjandet av fastigheten**
Styrelsen konstaterar att utrymmena på undervåningen nyttjas till fullo av butiken samt att de få rum på övervåningen som inte nyttjas fullt ut idag bl a kommer behövas för kommande kassörs och personalansvarigs behov.
- **Det geografiska läget**
Jönköpingsbutikens läge bedöms vara sämre än de andra butikernas lägen.

Styrelsen anser att den sammantagna bedömningen av parametrarna visar att det är förmånligt att behålla fastigheten men att frågan bör underställas kretsstämman.

Beräknade lokalkostnader 2024				2024-02-14	
	Jönköping	Huskvarna	Gränna	Hela kretsen	
Hyra		553 200	97 500		Hyreshöjn 6,6 %
Elström	24 000	32 000			
Fjärrvärme	71 000				
Fastighetsförsäkr.	28 000				
Räntor lån	190 000				
Beräknade fast.rep	150 000				
Summa:	463 000	585 200	97 500	1 145 700	
Beräknade lokalkostnader 2025					
	Jönköping	Huskvarna	Gränna	Hela kretsen	
Hyra		589 000	103 900		Hyreshöjn 6,6 %
Elström	24 000	32 000			
Fjärrvärme	71 000				
Fastighetsförsäkr.	30 000				
Räntor lån	190 000				
Beräknade fast.rep	150 000				
Summa:	465 000	621 000	103 900	1 189 900	
Beräknade lokalkostnader 2026					
	Jönköping	Huskvarna	Gränna	Hela kretsen	
Hyra		627 800	110 700		Hyreshöjn 6,6 %
Elström	24 000	32 000			
Fjärrvärme	71 000				
Fastighetsförsäkr.	32 000				
Räntor lån	190 000				
Beräknade fast.rep	150 000				
Summa:	467 000	659 800	110 700	1 237 500	