



BILAGA 11a

Styrelsens förslag till investering av fastighet DGK Indoor

”Djursholms golfklubb ska vara en attraktiv och respekterad familjeklubb där trivsel, spelglädje, kvalitet, golftradition och gemenskap står i fokus”



GJORT SEDAN INFORMATIONSMÖTET

- Svarat på frågor från medlemmar som finns tillgängligt på hemsidan under medlemsidor.
- Försett banken med underlag och möte under kommande vecka.
- Bokat möte med kommunen för möjlighet till kommunalborgen.
- Utarbetat beslutsunderlag inför Vårmötet.



KLUBBHUSOMRÅDET – STATUS

Repetition från informationsmötet

Restaurangen

- Nyrenoverat kök och restaurangdel – nu en verklig tillgång för klubben
- Uteserveringen väldigt uppskattad

Shop och reception

- Bra skick uppskattade av medlemmar och gäster
- Saknar funktionella lagerutrymmen
- Kontor och mötesrum fungerar bra

Verkstad, vagnhallar och övriga små fastigheter

- Tillfredställande skick som kräver vanligt regelbundet underhåll

Träningsområden

- Range, putting green, gamla 15:e – hög standard men endast sommartid
- Begränsad träningsverksamhet under vintern, endast ca 200 medlemmar, på andra anläggningar.
- Kan ej utveckla rangen att fungera året runt pga bygglov
- 30% av medlemmarna efterfrågar mer möjlighet till träning enligt Players first

Bra skick och välfungerande!



KLUBBHUSET – STATUS

Repetition från informationsmötet

Generellt klubbhus

- Dålig isolering i både tak och väggar, släpper in kyla och fukt
- Gamla stammar, regelbundna stopp i avloppsrören
- Ytskikten är behov av uppfräschning
- Outnyttjade ytor pga. av äldre byggstandard
- Vi saknar gemensamhets- och sociala ytor

Omklädningsrum

- Bristfälliga tätskick över 30 år gamla
- 30 år gammal inredning
- Våtutrymmen fungerar inte fullt ut och de läcker
- Ej tillgänglighetsanpassade, idag krav enligt byggstandard

Bostadshuset

- Eftersatta med stort renoveringsbehov
- Bostadsuthyrning ej en del av klubbens verksamhet och behov för boende bland personal finns inte

Stort behov av åtgärder!



FÖRSLAG TILL INVESTERING I KLUBBHUSOMRÅDET

Att starta investeringarna på klubbhusområdet med att riva bostadshusen och bygga nya omklädningsrum ihop med en träningsanläggning inomhus – DGK Indoor.

Beslut om genomförande av ofrånkomliga åtgärder - tilläggsisolering, stammar, el och ventilation etc. samt renovera övervåningen till att omfatta sociala ytor, förvaring för shopen m.m. görs vid senare tillfälle.

Huvudanledningarna till valt förslag till beslut

- Vi gör ett projekt åt gången - mindre störande för medlemmar och gäster
- Ekonomiskt klokare att börja med DGK Indoor. Vi får en ny intäktskälla som bidrar till att finansiera renoveringen av klubbhusområdet. DGK Indoor bidrar med knappt 1msek/år i resultat.
- DGK Indoor ger omklädningsrum i markplan, möjlighet till inomhusträning året runt, skapar möjligheter att öka klubbkänslan och vi blir en klubb med verksamhet året om.
- Alternativ 1 och 2 bortvalda på grund av att de ej kan finansiera utvecklingen av klubbhusområdet. De bidrar med ökade driftkostnader och sämre ekonomi för Djursholms golfklubb.



ALTERNATIV 3 – DGK INDOOR

Uppdaterad – omfattar enbart nya omklädningsrum och DGK Indoor, dvs ingen renovering av sociala ytor eller de ofrånkomliga åtgärderna

Fördelar

- Framtidens golfklubb – levande året runt
- Stärker klubbens balansräkning
- Nya funktionella omklädningsrum
- Inomhusträningsverksamhet (golf och gym)
- Nya intäktskällor

Nackdelar

- Större finansiellt åtagande för golfklubben
- Byggarbetsplats under en längre period

Investering:

Indoor: 21 msek, har lagt till 5% på tidigare estimat om 20 msek för oförutsedda kostnader

Finansiering:

Banklån:

- 16 msek, upptas succesivt vid behov
- Kalkylen är baserad på 5% ränta
- 15 år amortering

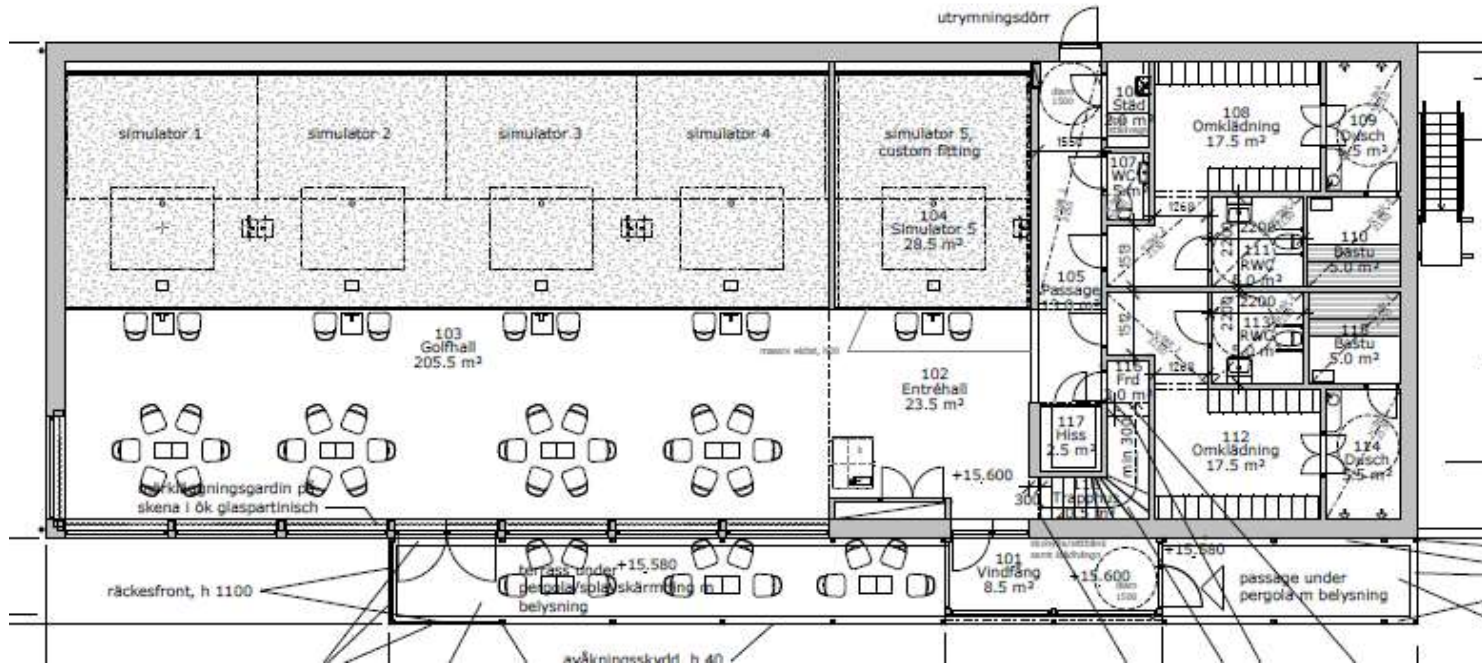
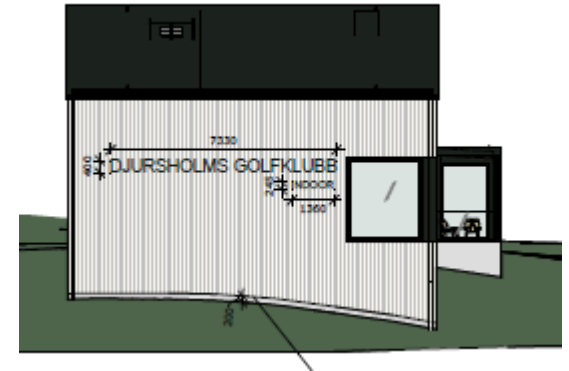
Lån 10 år och/eller donationer från medlemmar:

- minst 5 msek

Ökade intäkter: + 835 kkr /år



RITNINGAR





FINANSIERING – MEDLEMSLÅN/DONATIONER

Uppdaterad efter informationsmötet

Medlemslån

- Medlemslånets storlek: 500 tkr per post
- Får endast tecknas av en medlem i DGK
- Förmån: En spelrätt per post och 20 klipp i DGK Indoor per år.
- Spelrättsinnehavaren är tillfälligt medlem i golfklubben och får vara med på klubbävlingar exkluderat KM.
- Förmånen upphör vid återbetalning av lånet i sin helhet och/eller om medlemskapet avslutas
- DGK kan när som helst återbetala lånet och skall meddelas senast 31/12
- Avtalstid 10 år med start 2025
- Utpekad innehavare av "lånedlemskapet" skall godkännas av VD DGK

Donationer

- Vi välkomnar donationer, vänligen kontakta styrelsen eller VD/Klubbchef



ALTERNATIV 3 – DGK INDOOR

Påverkan rörelseresultat – inga förändringar från informationsmötet

DGK Indoor (ksek)	DGK Indoor	Merintäkt Indoor
Intäkter		
Organiserad verksamhet inkl. lektioner	950	145
Ökad försäljning i shopen	250	250
Företag	200	200
Strötimmor	525	525
Summa intäkter	1925	1120
Kostnader		
Driftkostnader	305	305
Minskade lokalkostnader för dagens träningsverksamhet	- 315	- 315
Ökade personalkostnader	130	130
Event		
Företagspartners DGK Indoor		
Omkostnader för personal	-130	-130
Leasing Trackman	108	108
Kostnader för varuförsäljningen i shopen	188	188
Summa kostnader	286	286
Resultat	1 640	835



DGK INDOOR

Resultaträkningsprognos DGK

År	2023	2024	2025	2026	2027
TOTALA INTÄKTER (msek)	30,9	32,3	34,2	35,1	36,1
TOTALA KOSTNADER (msek)	-25,1	-25,9	-27,0	-27,5	-28,3
Resultat före avskrivningar, skatter & finansiella poster	5,7	6,4	7,3	7,7	7,8

Antaganden

- Höjd spelrättsavgift vid ett tillfälle med 500,- from 1/1 2024.
- I linje med tidigare planerade investeringar och avskrivningar.
- Inflation 3%
- 5 % risktillägg byggnation
- Ej kommunalborgen
- Ej bidrag från RF/arvsfonden

Slutsats: DGK Indoor ger klubben möjligheter att vidareutveckla klubbhusområdet då det bidrar med ett årligt överskott om ca 835.000,-.



EKONOMI DGK INDOOR

- Kassaflödesanalys genomförd för kommande 15 år, visar på positivt kassaflöde som förstärker likviditeten.
- Resultaträkningsprognos genomförd för närmaste 5 åren, som visar positiv resultatpåverkan från 2025.
- Räntebärande skuldsättningsgraden < 25% vid upptagande av lån
- Skuld till medlemmar återbetalas senast 2035.
- Skuld till banken återbetalas i linje med amorteringsplanen
- Balansräkningen förstärks med ny fastighet



PROJEKTORGANISATION OCH TIDSPLAN

Organisation

Projekteringsledare

Gunnar Åkesson SJM-konsult AB

Projektledare

Gunnar Åkesson SJM-konsult AB

Kontrollansvarig

Mats Strömberg – AB Brunna Byggkonsult

Ombud

VD/Klubbchef – Johanna Kult med på byggmöten och regelbundna avstämningar med projektledare och byggentreprenör

Tidsplan

Förberedelse

- Avtal till intressenterna med medlemslån
- Banken/lånelöfte/kommunalborgen

Byggprojektering juni till september 2023

- Omvandla systemhandling till bygghandling
- Förhandla med entreprenörer
- Möte med kommunen, få klart rivningslov och startbesked

Byggnation

- Byggmöten
- Ekonomirapportering
- Information/kommunikation till medlemmar via nyhetsbrev

Vårmöte 16 maj

Förberedelser

Byggprojektering

Byggstart Q4 2023

Byggnation till Q4 2024

Invigning DGK
Indoor dec 2024





VAL AV BYGGENTREPRENÖR

- Vi har tagit in offerter från 5 olika entreprenörer för DGK Indoor, dels totalentreprenad och entreprenad i samverkan.
- För att få de bästa villkoren och mest fördelaktiga pris ,med bibehållet hög standard och föreskriven färdigställandetid, kommer projektledningen att slutförhandla med de två entreprenörerna som har de bästa priserna och villkoren.
- Buffert för ”oförutsett”, det kan gälla markförhållanden, sprängning m.m. som ej går att kalkylera i nuläget, är med i kalkylen.



PRESENTATION PROJEKTLEDARE

Gunnar Åkesson (GÅ) – SJM-konsult AB

- De senaste 7 åren har GÅ varit verksam som konsult i egen firma SJM-konsult AB
- Sedan 2016 har GÅ varit huvudansvarig för alla entreprenadbesiktningar inom Danderyds kommuns upphandlingar.
- GÅ har långvariga och goda kontakter med Danderyds kommun gällande byggande och samhällsutveckling.
- Sedan 2019 har GÅ fungerat som projektledare gällande en rad projekt för Djursholms GK och Stockholms GK:s räkning.
- GÅ ingår även i två besiktningsgrupper som besiktigar nyproduktion av lokaler och lägenheter i Mälardalen.
- GÅ:s spetskunskaper är inom VVS, Styr & regler samt kyla.
- GÅ har haft ansvar som projekteringsledare / projektledare inom tre större ROT-projekt åt Rikshem 2016-2020 i Uppsala. Innan dess var jag verksam som fastighetschef för GE Healthcare i Uppsala 2003-20014. (f.d Pharmarcia)

Kuriosa:

Började spela golf 1966 i Hudiksvalls GK som liten knatte...



KOMMANDE INVESTERINGAR

ÅR 2025 - 2026

Ofrånskamliga åtgärder

- Tilläggsisolering och takbyte
- Stammarna måste bytas
- Ventilationen och elen behöver göras om och förbättras.
- Bidrar ej till ökade intäkter

Ca 6,5 msek

Ytskick övervåningen

- Detaljplan ej utarbetad
- Bidrar ej till ökade intäkter

Ca 2 msek

Beslut om ovanstående investeringar tas vid senare tillfälle.



FÖRSLAG TILL BESLUT

Att ge VD och styrelsen i uppdrag att bygga DGK Indoor enligt ritningarna med följande förutsättningar:

- Uppta lån om 16 msek med amorteringskrav på minst 15 år.
- Pantsätta tillgångarna i Djursholms golfklubb.
- Uppta medlemslån om minst 5 msek

Enligt DGKs stadgar paragraf 9a; beslut om att inteckna eller pantsätta DGKs fasta egendom fattas av årsmöte och beslut är giltigt om $\frac{3}{4}$ av antalet avgivna röster har gått med på beslutet.



FULLMAKT VÅRMÖTE 16 MAJ 2023

Härmed ger jag fullmakt till

Namn: _____

Golf-id: _____

Att företräda mig vid vårmötet/föreningsstämman på Djursholms golfklubb
den 16/5 2023 kl 19.00 i klubbhuset.

Djursholm den: _____

Namnunderskrift

Namnförtydligande och golf-id

Ombud, som skall uppvisa skriftlig, dagtecknad fullmakt, får inte företräda fler än en medlem och skall själv vara medlem i föreningen. Fullmakten skall visas och registreras på mötet.

Närvarande medlem kan endast rösta och ha fullmakt för en medlem.

Röstberättigade är alla medlemmar över 15 år som betalt sin medlemsavgift.