



BILAGA 11a

Styrelsens förslag till investering gällande klubbhusets renovering

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



BAKGRUND

Tillbaka till våren 2023 – Beslutet om DGK Indoor

Medlemmarna fattade 2023 ett välgrundat beslut om att starta investeringarna på klubbhusområdet i rätt ordning med DGK Indoor som första steg.

1 Ett projekt åt gången

Genom att fokusera på ett projekt i taget minimerar vi störningarna för medlemmar och gäster under byggtiden.

3 Omklädning och inomhusträning

DGK Indoor ger omklädningsrum i markplan, möjlighet till inomhusträning året runt och stärker klubbkänslan. Vi blir en klubb med verksamhet alla årets månader.

5 Nästa steg – klubbhusrenovering

Beslut om genomförande av ofrånkomliga åtgärder – tilläggsisolering, takbyte, stammar, el, ventilation samt renovering av väsentliga ytor på nedre- och övreplan för att få bättre sociala ytor, förvaring och personalutrymmen – fattas vid ett senare tillfälle.

2 Ekonomiskt klokare

DGK Indoor skapar en ny intäktskälla som bidrar till att finansiera renoveringen av klubbhusområdet.

4 Övriga alternativ förkastades

Alternativ som presenterades valdes bort eftersom de inte kunde finansiera klubbens fortsatta utveckling. De hade inneburit ökade driftkostnader och sämre ekonomi på sikt.



NULÄGE

Var står vi idag?

Klubbhuset byggdes 1931 och har tjänat klubben i snart 100 år. Det är en del av vår historia, men det innebär också ett betydande och växande underhållsbehov som vi inte längre kan skjuta på.

Tekniska brister

- Föråldrade installationer – ventilation, el, styrsystem, stammar och ledningar
- Tak, isolering och fönster med dåliga energivärden
- Otillräcklig tillgänglighetsanpassning

Funktionella brister

- Flöden och funktioner fungerar inte optimalt för dagens verksamhet
- Serviceytor med begränsade förutsättningar
- Underhållsskulden riskerar att bli betydligt dyrare om vi väntar

Frågan är därför inte om vi behöver renovera, utan när och hur?



VISIONEN

Ett klubbhus med själ – 1931 möter nordisk nutid

Vi vill skapa ett klubbhus som hedrar sin historia men lever fullt ut i sin tid. Arkitekturen ska bevaras och respekteras, samtidigt som funktion, tillgänglighet och upplevelse höjs till en nivå som håller i minst 30–40 år.

Historia & Karaktär

Respekt för originalarkitekturen och klubbens 100-åriga tradition bevaras och lyfts fram.

Funktion & Flöde

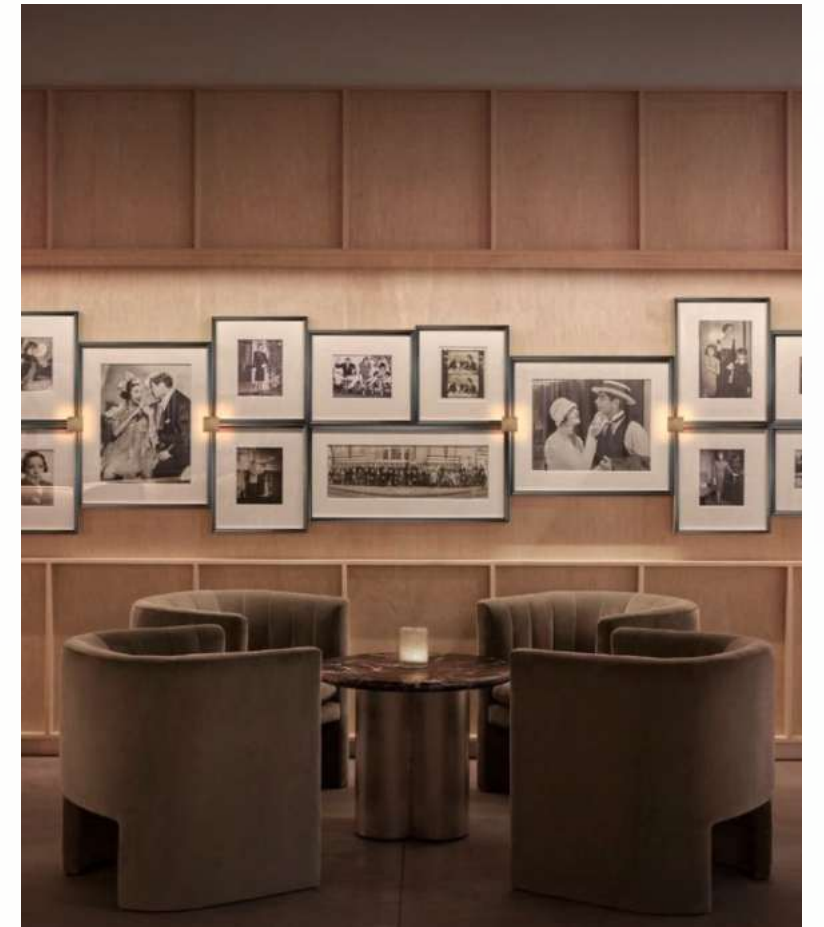
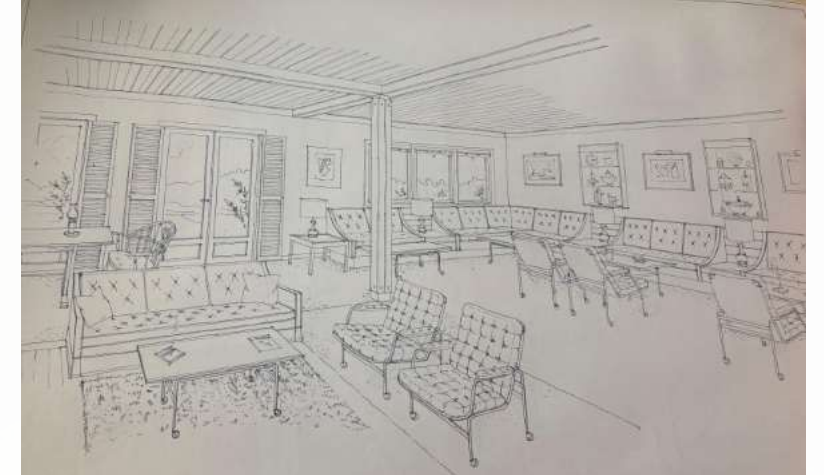
Förbättrad logistik, tillgänglighet och serviceytor för medlemmar, gäster och personal.

Mötesplats & Gemenskap

En levande och attraktiv mötesplats året runt som stärker klubbkänslan och samhörigheten.

Design & Hållbarhet

Nordisk modern design med hållbara material och energieffektiva lösningar som sänker driftkostnaderna.





VISIONEN

Vad vi skapar – resultatet när projektet är klart

Målet är ett klubbhus som är en naturlig samlingspunkt, för golfen, för middagen, för mötet och för minnet.

Här är vad vi siktar på att leverera:

Funktion, flöden och tillgänglighet

Förbättrade flöden och logistik för medlemmar, gäster och personal, med full tillgänglighetsanpassning genom hela anläggningen.

Restaurangmiljö i toppklass

En restaurang som fungerar utmärkt för både vardagslunch, klubbaktiviteter och kvällsevent med förbättrade kök- och serveringsytor.

Attraktiv utemiljö

Ny terrass och "golfers hill", förbättrad entré och en utemiljö som inbjuder till samvaro efter rundan.

Standard i 30–40 år

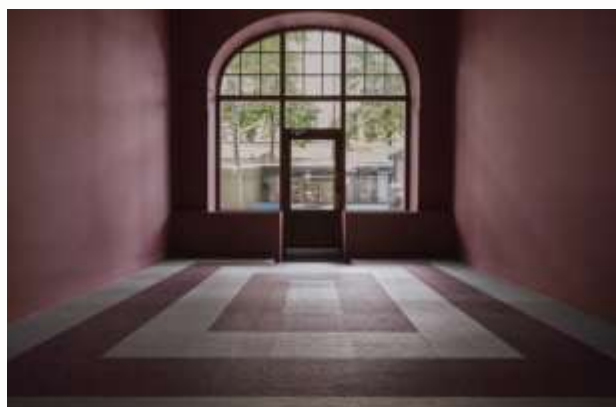
En anläggning byggd för framtiden med hög standard och minimalt underhållsbehov under decennier framöver.

Vad vi skapar - exteriört



VISIONEN

Vad vi skapar - interiört

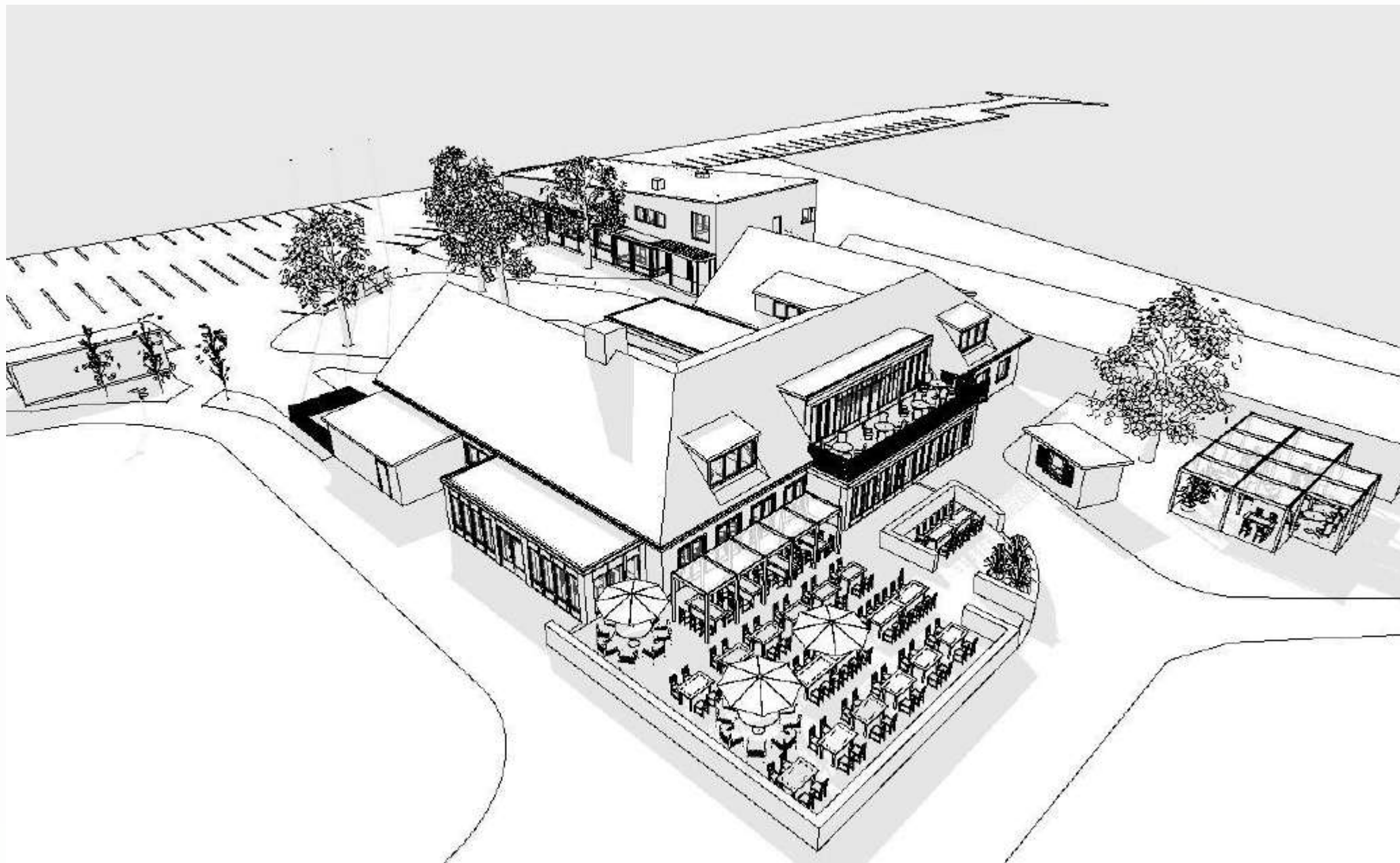


Vad vi skapar - Översikt

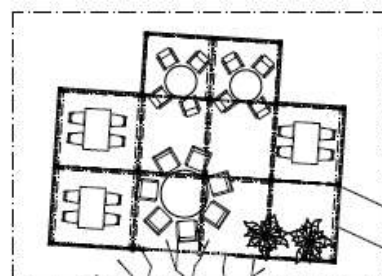


VISIONEN

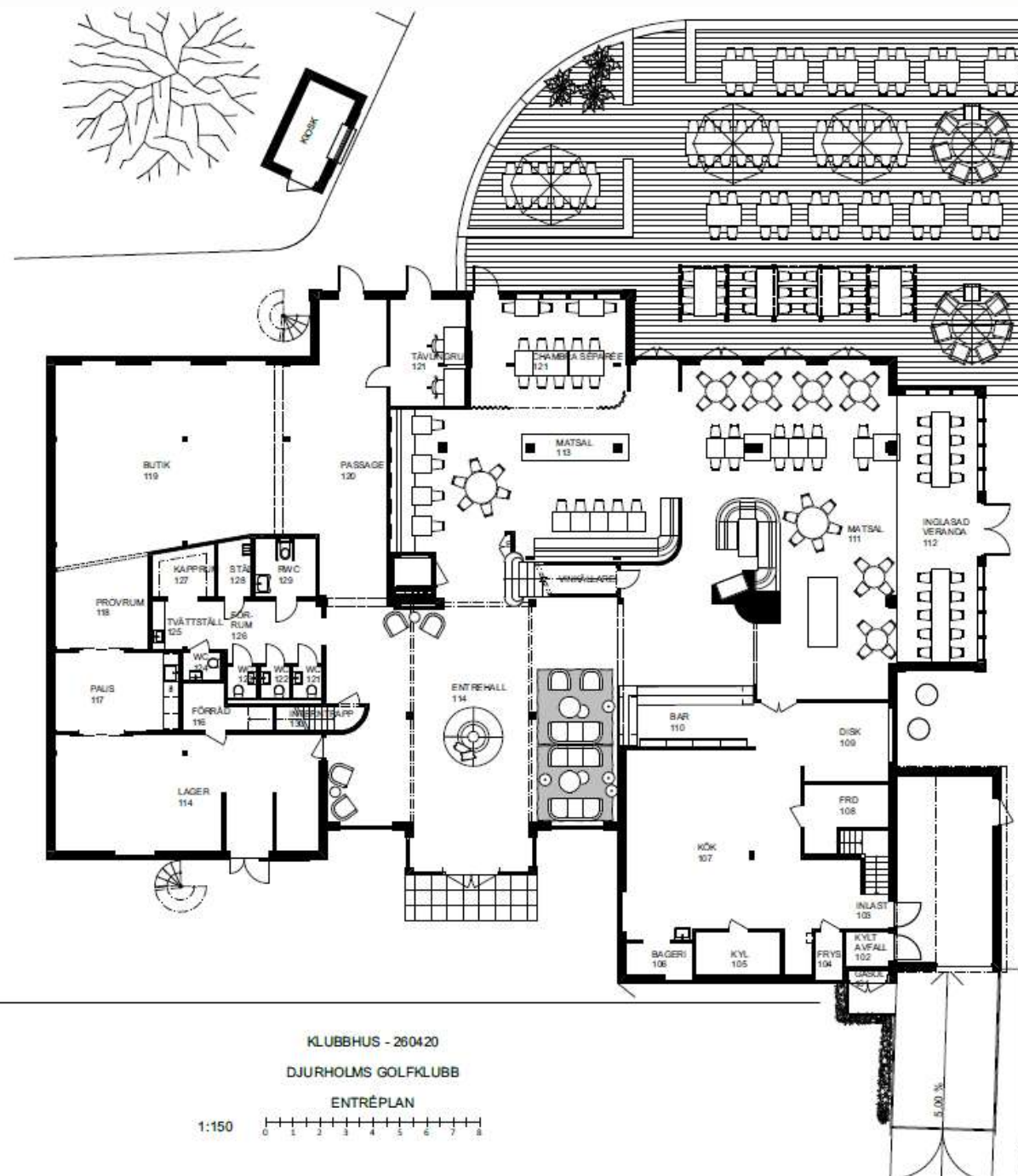
Vad vi skapar – översikt klubbhus/anläggning



Vad vi skapar – Planritningar entréplan



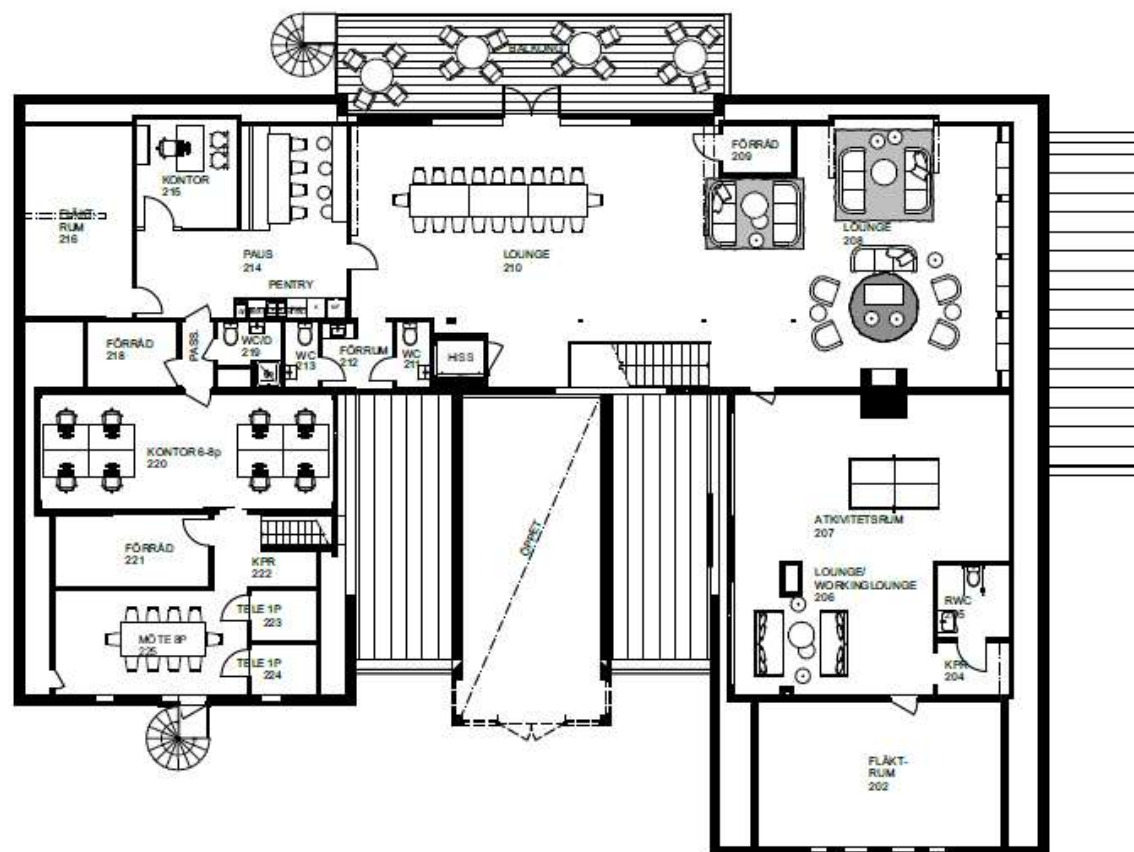
"UTEPLATS PÅ HÖJDEN"



KLUBBHUS - 260420
DJURHOLMS GOLFKLUBB
ENTRÉPLAN
1:150



Vad vi skapar – Planritningar övreplan



KLUBBHUS - 260420

DJURHOLMS GOLFKLUBB

VÅNING 1 TR

1:150





EKONOMI

Ekonomi – Investering och finansiering

Projektet är framtaget med fokus på ansvarsfull ekonomi, bred medlemsförankring och långsiktig hållbarhet.

Investering

Vad kostar projektet och vad ingår i investeringen?

Finansiering

Hur finansierar vi projektet på ett klokt och hållbart sätt?

Påverkan

Hur påverkar investeringen klubbens ekonomi på kort och lång sikt?

Investering och finansiering – Översikt

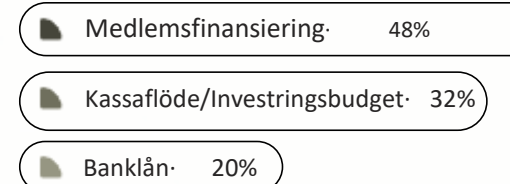
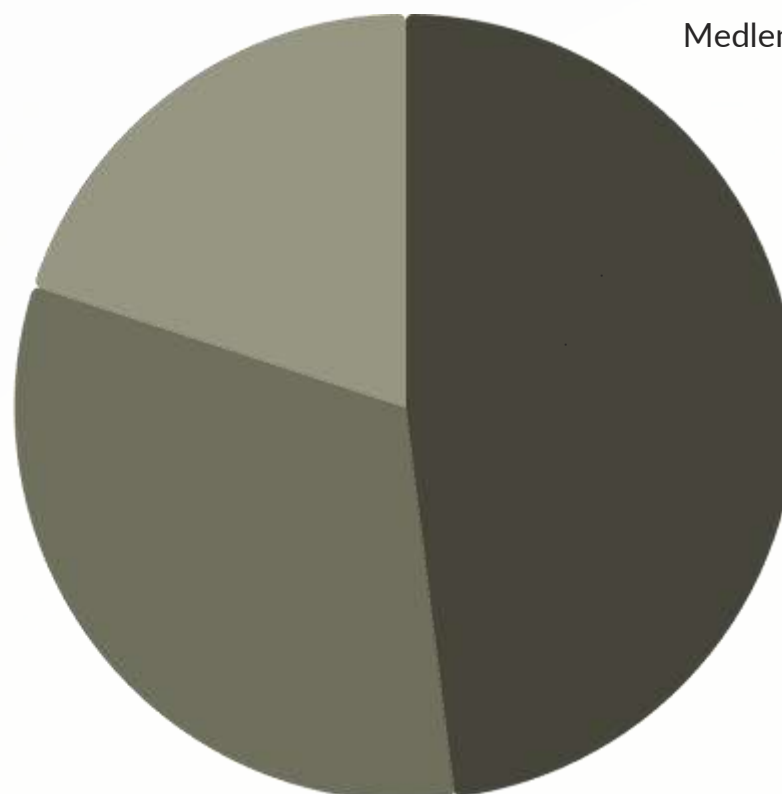
Investering: ca 25 mkr

- **Klubbhus** – renovering och upprustning
- **Utemiljö** – terrass, entré och logistik
- **Riskbudget** – oförutsedda kostnader

Finansieringsplan

- Medlemsfinansiering upp till **12 mkr**
- Kassaflöde/investeringsbudget **8 mkr**
- Banklån **5 mkr**

Medlemslån och donationer välkomnas och stärker i så fall projektet ytterligare.



Vad ingår i investeringen?

Den totala investeringen på **ca 25 miljoner kronor** är fördelad på tre huvudområden

Klubbhus

- Nya tekniska installationer: ventilation, el, styrsystem och stammar
- Mindre utbyggnader för bättre funktion och verksamhetsflöden
- Energieffektivisering: nya fönster, dörrar, isolering och tak
- Tillgänglighetsanpassning av övervåning
- Förbättrade restaurangytor och fler toaletter på båda våningsplanen
- Behovsanpassade arbetsplatser och personalutrymmen

Utemiljö

- Ny terrass och "golfers hill" - en attraktiv utemiljö för umgänge
- Förbättrad lastkaj med bättre logistik och sophantering
- Entré, parkering och skyltning
- Förbättrade leveransvägar till shop och reception

Riskbudget

- Oförutsedda händelser och dolda fel i fastigheten
- Justeringar under projektets gång
- Inflation och kostnadsökningar i byggbranschen



Medlemsfinansiering och åldersfördelning

Medlemsfinansieringen bygger på tre grundprinciper: **rättvis fördelning**, **bred medlemsförankring** och **stabil finansiering**.

Totalt bidrar medlemmarna med upp till **12 miljoner kronor** fördelat på fem år, ca 2,4 mkr per år.

Avgiften är åldersbaserad och proportionerlig och är en temporär extra avgift under max 5 år. Juniorer under 16 år undantas helt.

Åldersgrupp	Extra avgift/år	Intäkt över 5 år
0-15 år	0 kr	0 kr
16-20 år	250 kr	Ca 280 000 kr
21-27 år	500 kr	Ca 400 000 kr
28-79 år	1 500 kr	Ca 10 220 000 kr
80+ år	250 kr	Ca 200 000 kr
Passiva	250 kr	Ca 900 000 kr
Totalt		≈ 12 000 000 kr



Modellen säkerställer att alla medlemmar är med och tar ansvar. Unga, äldre och passiva medlemmar skyddas av lägre avgifter.

Tillsammans skapar vi en stabil grund för klubbens framtid!



Medlemslån

Utöver den ordinarie medlemsfinansieringen öppnar klubben för frivilliga medlemslån.

Detta är en möjlighet för dig som vill bidra extra till klubbens framtid.

Villkor

- Medlemslånets storlek: 500 000 kr per post
- Får endast tecknas av medlemmar
- Förmån: En spelrätt per post och 20 klipp i DGK Indoor per år
- Spelrättsinnehavaren är tillfälligt medlem i golfklubben, får vara med på klubbävlingar exkluderat KM.
- Förmånen upphör vid återbetalning av lånet i sin helhet och/eller om medlemskapet avslutas
- Avtalstid 10 år med start 2026 eller 2027
- Medlemslån upp till totalt 10 miljoner kronor

Fördelar för klubben

- Stärker klubbens totala finansiering
- Minskar behovet av externt banklån
- Sänker räntekostnader och ökar flexibiliteten i byggtid
- Möjliggör reglering av övrig medlemsfinansiering



Är du intresserad av ett medlemslån? Kontakta **VD/Klubbchef Johanna Kulti** för mer information och villkor.



Donationer – Bli en del av historien

Vi välkomnar donationer i alla storlekar. Varje bidrag är ett konkret uttryck för engagemang och stolthet för klubben och skapar möjlighet för det lilla extra i klubbhusets renovering.

Vi har skapat tre donationsnivåer där varje bidrag hedras och uppmärksammas.



Klubbhusvän

10 000 – 49 000 kr

- Namn på donationstavla
- Personligt tackbrev
- Inbjudan till donationsträff



Klubbhusbyggare

50 000 – 99 000 kr

- Namn med extra markering på tavlan
- Donatorlunch med klubbledning
- Uppmärksamhet i årsberättelsen



Klubbhuspartner

100 000 kr och uppåt

- Namn/initialer ingraverade på partnerplakett
- Inbjudan till invigningsmiddag
- Särskild tackceremoni vid invigningen

📄 För mer information om donationer, besök vår hemsida eller kontakta VD/Klubbchef **Johanna Kulti**.



Finansiell stabilitet – Vår plan håller

Projektet är noggrant analyserat ur ett 10-årsperspektiv på resultaträkning och likviditet. Dialogen med SEB bekräftar att klubbens ekonomi är stabil.

Antaganden vid banklån – SEB

- **Banklån:** 5 miljoner kronor
- **Uppskattad ränta:** 4,5%
- **Årlig räntekostnad:** ca 225 000 kr
- **Amortering vid 20 år:** ca 250 000 kr/år
- **Amortering vid 15 år:** ca 333 000 kr/år

Positiva effekter för ekonomin

- Nya installationer minskar driftkostnaderna markant
- Minskar framtida underhåll och akuta reparationer
- Stärker klubbens resultaträkning på lång sikt
- Balansräkningen

📄 En välplanerad investering idag innebär lägre totalkostnad och en ekonomiskt starkare klubb under de kommande decennierna.

Risker och hur vi hanterar dem

Alla större byggprojekt innebär osäkerheter. Vi har identifierat de viktigaste riskerna, samt en riskbudget inbyggd i investeringen.

Identifierade riskområden

- Dolda fel i fastigheten
- Kostnadsökningar i byggbranschen under projektets gång
- Förseningar med bygglovsansökan
- Störningar i den löpande verksamheten
- Oförutsedda tekniska problem

Hur vi hanterar riskerna

- Riskbudget avsatt i investeringen
- Stegvis projektering i etapper
- Externa experter och professionell projektledning
- Upphandling i konkurrens för bästa pris och kvalitet

Konsekvensen av att inte renovera är allvarlig: Ökade underhållskostnader, fler akuta reparationer, sämre arbetsmiljö, begränsad restaurangverksamhet och lägre attraktivitet för medlemmar. Kostnaden för att vänta kan bli betydligt större.

Tidsplan 2026–2030



Projektet genomförs i tydliga etapper för att minimera störningar och säkerställa att golfverksamheten fortsätter under hela byggtiden. Målet är att framtidens klubbhus är klart inför **100-årsjubileet 2031**.





TIDSPLAN

Påverkan för dig som medlem


Vi förstår att ett byggprojekt av denna storlek väcker frågor om hur det påverkar din vardag som medlem. Vi vill vara tydliga med vad du kan förvänta dig under projektets gång.

Vad kan ske under byggtiden

- Vissa tillfälliga begränsningar i delar av anläggningen
- Byggnation sker i etapper under åren 2026–2030
- Enstaka perioder med ökad aktivitet och buller

Vårt löfte till dig

- Verksamheten fortsätter parallellt med byggnationen
- Spel, restaurang och verksamhet hålls öppet under stora delar av året/åren.
- Löpande kommunikation om vad som händer och när
- Minimerad påverkan är ett prioriterat mål i hela projektet

 *Vi vill tillsammans utveckla framtidens klubb, med respekt för er som använder den varje dag.*



FRÅGOR & SVAR

Frågor och svar

De frågor och svar som har inkommit under processen att ta fram förslaget finns upplagt på hemsidan.

[Frågor och svar](#)

📄 Kontakta klubbchef/VD Johanna Kulti om ni har några frågor innan vårmötet som berör Klubbhusrenoveringen.
Mail: Johanna.kulti@dgk.nu

Förslag till beslut



Att godkänna investeringen i Framtidens klubbhus i enlighet med presenterat underlag samt att ge styrelsen i uppdrag att genomföra projektet med följande förutsättningar:

- Att genomföra en renovering och utveckling av klubbhuset för en investering om cirka 25 MSEK, inklusive riskbudget
- Att finansiering sker genom en kombination av:
 - *Banklån*
 - *eget kassaflöde/investeringsbudget*
 - *medlemsfinansiering*
- Att uppta banklån inom ramen för föreslagen finansieringsmodell
- Att, vid behov, pantsätta klubbens tillgångar som säkerhet för upptagna lån
- Att genomföra medlemsfinansiering i enlighet med presenterat upplägg
- Att VD och styrelse ges mandat att fatta erforderliga beslut inom ramen för investerings- och finansieringsplanen

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.



Tillsammans bygger vi framtidens Djursholms Golfklubb

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



FULLMAKT VÅRMÖTE 28 APRIL 2026

Härmed ger jag fullmakt till

Namn: _____

Golf-id: _____

Att företräda mig vid vårmötet/föreningsstämman på Djursholms golfklubb
den 28/4 2026 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.