

ANSÖKAN OM KOMMUNAL BORGEN
FÖR TILLBYGGNAD AV PADELBANOR
– DJURSHOLMS TENNISKLUBB –



7 MAJ 2021

Ansökan om kommunal borgen – Danderyds kommun

Tillbyggnad av padelhall – Djursholms Tennisklubb

A. Ärende

Djursholms Tennisklubb har för avsikt att bygga ut tennishallen för att skapa tre inomhuspadelbanor. Padelbanorna ger i en konservativ kalkyl ett kassamässigt överskott på cirka 1,5 Mkr per år. Klubben har redan idag en stabil ekonomi med en ett förväntat positivt resultat om ca 800 Tkr för 2021. Den totala investeringen förväntas uppgå till cirka 21 Mkr. Tanken är att finansiera investeringen med banklån om 19 Mkr samt med likvida medel ur kassan om 2 Mkr. Som säkerhet för banklånet önskar klubben undersöka möjligheten för kommunal borgen.

B. Beskrivning verksamhet

Djursholms Tennisklubb är sedan flera år tillbaka en av Sveriges största tennisklubbar, både när det gäller antalet medlemmar och storlek på juniorverksamheten. Klubben började som självständig klubb den 28 april 1943.

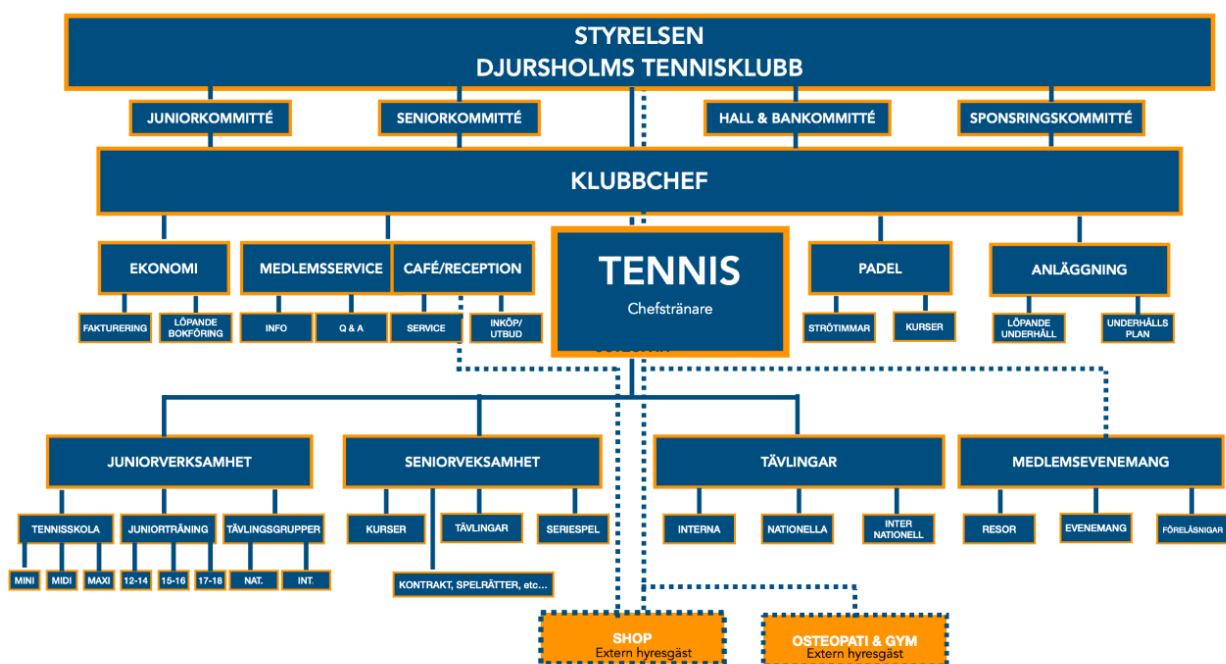
Klubben är en ideell förening. Betydande delar av dess verksamhet bedrivs sedan åtskilliga år genom det helägda dotterbolaget Djursholms Tennisklubb Fastighets AB. Dotterbolaget förfogar över sex inomhusbanor, varav fyra i en hallbyggnad som bolaget självt äger beläget på kommunens mark, samt två i en angränsande byggnad, ägd av Danderyds kommun. Dessutom arrenderas två utebanor invid Djursholms slott.

Klubbens ändamål är, enligt dess stadgar, att med kvalitet erbjuda individuellt anpassad tennisverksamhet med socialt utbyte för alla åldrar. Klubbens inriktning är bredd- och elitennis i samverkan. I enlighet härmed har, liksom tidigare år, banor hyrts ut till medlemmar och andra för tennisspel samt ordnats olika former av gruppspel, med och utan tränare. Därtill har bedrivits omfattande tennisträning för barn och ungdomar under ledning av klubbens tränare.

Fram till klockan 23 på kvällarna har vi uthyrda kontrakt till enskilda personer eller grupper. Banorna har en hög beläggning, över 95%. Detta beror naturligtvis på den omfattande organiserade junior- och seniorverksamheten men också på ett effektivt utnyttjande av alla lediga tider genom klubbens bokningssystem.

Varje år arrangeras ett antal tävlingar för såväl seniorer som juniorer i klubben. T ex så arrangerades under hösten 2020, för första gången på ett 20-tal år, *Danderydsmästerskapen* (tillsammans med Danderyds TK och Enebybergs TK) där finalerna spelades på Slottsbanorna i Djursholm.

Organisationsskiss över klubben;



C. Verksam styrelse samt firmatecknare

Ledamöter styrelse:

- Ulf Rosberg, ordförande
- Louise Dufwa, ledamot
- Maria Hägerdal, ledamot
- Ulf Aspenberg, ledamot
- Jacob Schlawitz, ledamot
- Anders Björkman, ledamot
- Stefan Malmqvist, ledamot
- Erik Mitteregger, ledamot
- Martin Rönnlund, suppleant
- Fred Ridderstad, suppleant

Firmatecknare:

- Ulf Rosberg
- Ulf Aspenberg
- Maria Hägerdal
- Peter Hjort (klubbchef)

Revisor:

- Roger Ehrman
- Hans Fletcher

Revisorssuppleanter:

- Per Westman
- Küllike Ullman

Valnämnden:

- Björn Hallman
- Lisa Sandefeldt
- Carina Tandan
- Ewen MacPherson

D. De tre senaste årens resultat- och balansräkningar

Siffrorna nedan visar en summering (fiktiv koncern) av Djursholms Tennisklubb samt Djursholms Tennisklubb Fastighets AB.

RESULTATRÄKNING

<i>Tkr</i>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Intäkter	10 111	11 027	11 998
Personalkostnader	-6 008	-7 186	-6 902
Övriga kostnader	-3 865	-3 659	-4 113
Res f avskr och räntor	238	182	983
Avskrivningar	-362	-392	-441
Räntenetto	3	16	12
Resultat	-121	-194	554

BALANSRÄKNING

Tillgångar	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
Hallbyggnad	12 157	11 929	11 830
Projektutgifter padel	0	0	587
Varulager	38	23	30
Kundfordringar	1 494	4 307	4 652
Diverse fordringar	399	414	441
Likvida medel	2 607	2 865	3 489
S:a tillgångar	16 695	19 538	21 029
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 507	13 313	13 866
Förskott	1 302	4 425	5 109
Kortfristiga skulder	1 886	1 800	2 054
S:a eget kap och skulder	16 695	19 538	21 029

Resultatet 2019 belastades av ett avgångsvederlag om 426 Tkr hänförligt till dåvarande klubbchefens avgång.

E. Budget och likviditetsprognos innevarande år

Resultatprognos

Tkr	2021P
Intäkter	
Tennisspel	9 213
Medlemsavg & läger	2 529
Övrigt	1 197
Summa	12 939
Kostnader	
Personalkostnader	7 787
Övriga kostnader	3 915
Summa	11 702
Avskrivningar	-450
Finansnetto	12
Resultat	799

Likviditetsprognos

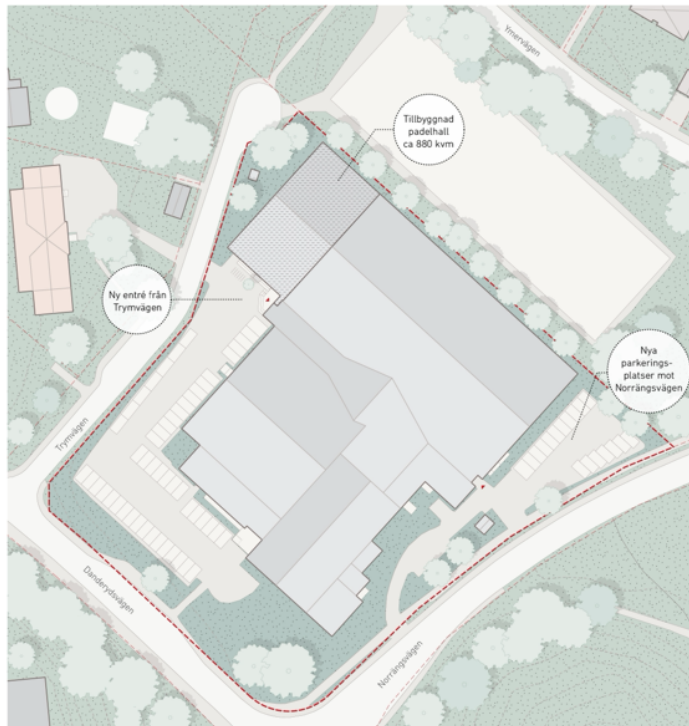
Resultat	799
Avskrivningar	450
Investeringar	-200
Summa kassaflöde	1 049

F. Beskrivning av investering och verksamhet

Det finns ett stort intresse bland klubbens medlemmar att spela padel. Padel har växt fram snabbt som sport i Sverige och enbart under 2020 gjordes smått osannolika 1 miljon bokningar för padelspel. Motsvarande siffra för 2018 var 180.000. Det bedöms finnas ett underskott enbart i Stockholmsregionen på cirka 500 banor. För ett antal år sedan fanns det oro om padel var en övergående trend men det strömmar till nya utövare varje vecka och det har blivit en folksport som har kommit för att stanna. Klubben bedömer därför risken som relativt låg att bygga ut hallen för padelspel.

Klubben har därför sökt bygglov för att bygga ut tennishallen för att skapa tre inomhuspadelbanor. Tillbyggnaden kommer att bli ca 880 kvm (se nedan).

Situationsplan:



Vi har tagit in tre konkurrerande offerter för byggnationen och slutligen valt Winge Bygg som bl a varit med och byggt för Järfälla Padel samt RQT i Upplands Väsby.

Avsikten är alltså att bedriva padelspel på banorna. Tanken är att ha en blandning av fasta abonnemang, padelträning för barn & vuxna samt strötider att boka.

I samband med bygget av padelhallen så kommer även reception, café, shop och omklädningsrum att renoveras och byggas om. Ombyggnationen kommer skapa en betydligt trevligare miljö för medlemmarna med fler sittplatser för caféet och mer ändamålsenlig planering av receptionsdisk där medlemmar och gäster kan bli trevligt bemötta.

G. Bygglövsprocess

Bygglövsprocessen har varit igång sedan hösten 2020 och följande har hänt fram till dags dato:

- Bygglövsansökan inlämnades av klubben till Byggnadsnämnden i Danderyds kommun den 15 september 2020.
- Byggnadsnämnden godkände bygglov den 11 november 2020.
- Ärendet överklagades dock till Länsstyrelsen av ett hushåll på Ymervägen.
- Länsstyrelsen avvisade överklagan den 28 januari 2021
- Ärendet överklagades därefter till Mark- och miljödomstolen Nacka Tingsrätt
- Även Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet den 21 april 2021

- Nu har den klagande möjlighet att söka prövningstillstånd senast den 12 maj till Mark- och miljööverdomstolen. Vi vet i dagsläget inte om klagande kommer söka prövningstillstånd. Vår jurist som är inkopplad på ärendet bedömer det som ytterst osannolikt att prövningstillstånd skulle ges i ett så pass rutinartat ärende
- Vi bedömer därför att bygglovet kommer vinna laga kraft direkt före eller efter sommaren.

H. Ekonomisk kalkyl - padel

Investeringskostnad		Intäkter padelbanor									
Byggnad	13 660 000										
Padelbanor	1 200 000	<i>Vardagar</i>	<u>Timmar</u>	<u>Uthyrn</u>	<u>Uth tim</u>	<u>Dagar</u>	<u>Veckor</u>	<u>Pris (kr)</u>	<u>Banor</u>	<u>S:a intäkter</u>	
Renovering café mm	5 000 000	07.00-09.00	2	70%	1,40	5	40	400	3	336 000	
Övrigt	1 140 000	09.00-14.00	5	50%	2,50	5	40	300	3	450 000	
		14.00-17.00	3	75%	2,25	5	40	400	3	540 000	
Totalt	21 000 000	17.00-21.00	4	75%	3,00	5	40	400	3	720 000	
		21.00-22.00	1	50%	0,50	5	40	300	3	<u>90 000</u>	
		Totalt	15	64%	9,65					2 136 000	
Intäkter		<i>Lördagar</i>	<u>Timmar</u>	<u>Uthyrn</u>	<u>Uth tim</u>	<u>Dagar</u>	<u>Veckor</u>	<u>Pris (kr)</u>	<u>Banor</u>	<u>S:a intäkter</u>	
Intäkter padelbanor	2 784 000	08.00-17.00	9	60%	5,40	1	40	400	3	259 200	
Merförsäljning café	250 000	17.00-20.00	3	40%	1,20	1	40	300	3	<u>43 200</u>	
Padelskola	400 000	Totalt	12	55%	6,6					302 400	
Totalt	3 434 000	<i>Söndagar</i>	<u>Timmar</u>	<u>Uthyrn</u>	<u>Uth tim</u>	<u>Dagar</u>	<u>Veckor</u>	<u>Pris (kr)</u>	<u>Banor</u>	<u>S:a intäkter</u>	
		09.00-18.00	9	70%	6,30	1	40	400	3	302 400	
		18.00-21.00	3	40%	1,20	1	40	300	3	<u>43 200</u>	
		Totalt	12	63%	7,50					345 600	
Kostnader		GRAND TOTAL	39	61%	23,75					2 784 000	
Värme & el	100 000										
Löpande underhåll	150 000										
Försäkring	50 000										
Padeltränare	700 000										
Totalt	1 000 000										
Överskott f avskrivningar	2 434 000										
Avskrivningar	525 000										
Överskott f finansnetto	1 909 000										

Vi anser att vi gjort en konservativ bedömning av uthyrningsgraden. Vi räknar med cirka 60% uthyrning under 40 veckor per år. Under de resterande 12 veckorna är det alltså kalkylmässigt räknat med att banorna står tomma.

I. RR och BR pro forma för klubben efter utbyggnad padelbanor

RESULTATRÄKNING

Tkr	
Intäkter	
Tennisspel	9 213
Medlemsavg & läger	2 529
Övrigt	1 197
<i>Padelrelaterat</i>	3 434
Summa	16 373
Kostnader	
Personalkostnader	7 787
Övriga kostnader	3 915
<i>Kostnader m h t padel</i>	1 000
Summa	12 702
<i>Avskrivningar</i>	-975
Finansnetto	-760
Resultat	1 936

BALANSRÄKNING

Tillgångar		Eget kapital & skulder	
Hallbyggnad	11 830	Eget kapital	13 866
<i>Padelhall</i>	16 000	Förskott tennisspel & avg	5 109
<i>Ombyggnation</i>	5 000	Div kortfrist skulder	2 054
Varulager	30	<i>Banklån</i>	19 000
Kundfordringar	4 652		
Div fordringar	441		
Likvida medel	2 076		
S:a tillgångar	40 029	S:a eget kapital & skulder	40 029

Uppställningen ovan visar klubbens resultat- och balansräkning pro forma efter investeringen. Investeringen har i uppställningen finansierats med banklån om 19 Mkr samt 2 Mkr från klubbens kassa. Räntan på lånet är i kalkylen antagen till 4%. Kalkylen visar ett stabilt överskott efter finansieringskostnader på cirka 1,9 Mkr.

J. Ekonomisk kalkyl för de tre närmaste åren

I nedanstående kalkyl har vi för enkelhetens skull antagit att hallen är färdigbyggd den 1 januari 2022.

PROGNOS RR 2022-2024

Tkr	2022	2023	2024
Intäkter			
Tennisspel	9 489	9 774	10 067
Medlemsavg & läger	2 605	2 683	2 764
Övrigt	1 233	1 270	1 308
Padelrelaterat	3 434	3 537	3 643
Summa	16 761	17 264	17 782
Kostnader			
Personalkostnader	8 021	8 261	8 509
Övriga kostnader	4 032	4 153	4 278
Kostnader m h t padel	1 000	1 030	1 061
Summa	13 053	13 445	13 848
Avskrivningar	-975	-975	-975
Finansnetto	-760	-760	-760
Resultat	1 973	2 084	2 199

Djursholm 5 maj, 2021

Ulf Rosberg

Ulf Rosberg, styrelseordförande DjTK