



Vision 2030

Här nedan följer ett antal frågor och svar som är kopplade till styrelsens förslag om utveckling av klubbhusområdet och banan. Förslaget bygger på en helhet där vi renoverar, utvecklar och förbättrar klubbhuset, banan och träningsområdena. Vi har funnits i drygt 50 år och med det här förslaget tar vi sikte på nästa 50 år.

Vill ni ha synpunkter eller svar på frågor ni inte hittar här så mejla till vision2030@tabygk.se eller ännu bättre tala med styrelsens representanter som kommer att finnas på plats i klubbhuset alla söndagar i September mellan 9-15.

Vi kommer även ha ett nytt medlemsmöte på Tibble Teater den 26 september.

Övergripande

1. Vad vill styrelsen med förslaget

Vi har en drygt 50-årig anläggning där vi nu behöver ta ett större grepp för att kunna njuta av den även de kommande 50 åren. Vi vill skapa en anläggning som kan ta oss mot en helhetsupplevelse i bättre balans. Balans mellan bana, klubbhus och träningsområden, Ökad vikt på bemötandet som en viktig och troligen en avgörande del i helheten.

Arbetet startar med en renovering och utveckling av klubbhuset. Det är det mest akuta och nödvändiga och där kan vi skapa en fantastisk samlingsplats för alla på Täby GK.

Därefter genomförs etapp 1 av Masterplanen för banan som omfattar främst hål 18, 11,12 och 13. Parallellt pågår förbättringar av träningsområdena.



Det här är en viktig fråga för alla oss medlemmar så medlemmarna ska vara med och ge synpunkter på förslaget och besluta om investeringarna.

Klubbhuset

2. Varför är denna ombyggnad nödvändig just nu?

Kökets status har varit akut sedan länge, likaså husets tekniska installationer och effektivitet (el, uppvärmning med direktverkande el, ventilation, VA). Vi ser idag också skenande elpriser och behov av arbetsmiljö- och hållbarhetstänk inför framtiden.

3. Varför inte ett mindre projekt?

Vi har levt alltför länge enligt devisen "lappa och laga". Det är dags för ett större grepp framför allt när det gäller köket som inte går att renovera längre. Den ökade kostnaden för tillbyggnad och förändring är förhållandevis liten jämfört med att bara öka den tekniska livslängden. På så här sätt får vi tillgång till bättre och flexiblare lokaler för klubbens behov, t ex ungdomsverksamheten, där exempelvis föräldrar kan arbeta med barnen tränar, där man kan kombinera en dag med arbete på distans och golf samt ger restauratören möjlighet till en utökad verksamhet med fler kunder.

4. Kommer restaurangen att vara stängd under ombyggnaden? Om stängd vilka alternativ erbjuds då?



Avsikten är att planera ombyggnaden så att den sker under vinterhalvåret så att restaurangen kan vara i drift under huvuddelen av golfsäsongen.

- 5. Kommer shop och reception att flyttas in i klubbhuset? Om inte, ska nuvarande shop och reception också rustas upp?**

Nej det är inte avsikten. För att hålla ned kostnaderna kommer reception och shop stanna kvar i den byggnad som rustades för några år sedan.

Banan

- 6. Varför är det nödvändigt att bygga om banan, enligt framtagna Masterplan? Kan vi skjuta detta beslut på framtiden, så att investeringsbehovet inte behöver bli så stort på en gång?**

Banan får stor uppskattning som den är men har även den ett behov av upprustning och modernisering. Med sitt läge i Skålhamra har banan potential att förädlas till en av de allra bästa. Vi ser på flera håll på banan att det finns behov av åtgärder för att klara besvärliga vintrar och torra somrar. Styrelsens förslag är att förbättringarna ska göras i steg efter vad vi har råd med - och där upplevda svagheter åtgärdas i prioritetsordning – med Masterplanen som styrdokument. Det är banan som är hjärtat i Täby GK. Med sitt fantastiska läge så är det en stor tillgång.



Masterplanen är ett viktigt styrdokument för utvecklingen av banan och vi behöver ta beslut för att komma i gång och få den ekonomi som behövs. Planen visar på en helhet för både medlemmar och eventuella långivare och gör att vi kan påbörja ett arbete utifrån den kapitalinsats som klubben och medlemmarna är beredda att betala.

- 7. Kommer ombyggnationen av banan att påverka möjlighet till spel över 18 hål någon gång?**

En ombyggnad är en stor process som kommer att påverka möjligheten till spel. Bedömning är att den första etappen, som beslutet handlar om, kan göras med mindre och tillfälliga inskränkningar. Vi kommer att sträva efter att minimera inskränkningar av banan, men vi kommer sannolikt behöva stänga av ett antal hål periodvis.

- 8. Om banan stängs av vid ombyggnation, kommer klubben att ha något avtal med grannklubb, där Täbymedlemmar får spela fritt, eller till reducerat pris?**

Vi kommer att jobba för avtal med nuvarande utbytesklubbar samt andra. Det är en sak som kommer att ligga högt uppe på agendan och som vi ser goda möjligheter att få till.

- 9. Hur ser tidsplanen för hela banutvecklingsprojektet ut?**



För att göra en fullständig tidsplan så krävs att alla tillstånd är på plats och att upphandling är gjord med olika företag. Vi har nu planerat att genomföra en första etapp med prioriterade åtgärder. När vi tagit det beslutet kommer vi att fortsätta planeringen för kommande förbättringar.

10. Hur kommer banan att förbättras?

Banan kommer att få en bättre layout som gör att den passar bättre för fler spelare och strävan är att den ska få bättre kontakt med exempelvis Vallentunasjön. Säkerheten och genomströmningen blir bättre och de hål som idag upplevs som mindre bra, exempelvis hål 11, 12, 13 och hål 18 kommer enligt Masterplanen att få en ny och bättre sträckning. Banan kommer dessutom få en renovering så den bättre klarar dränering, torka för att hålla även mot de närmaste 50 åren.

11. Hur länge kommer banan att vara stängd? Arbetet med tidplanen pågår.

Under den första etappen kommer de nya delarna förhoppningsvis kunna byggas med banan igång. Hur lång tid de hålen sedan behöver vara stängda kommer vi kunna precisera när vi erhållit erforderliga tillstånd och upphandlat arbetet.

12. Blir det flera etapper som sträcker sig över flera säsonger? Eller ska allt göras på en gång?



Vi har ännu så länge endast planerat den första etappen, men om hela Masterplanen skall genomföras så kommer det sannolikt ske över flera säsonger.

13. Har styrelsen studerat andra liknande utbyggnadsprojekt i andra klubbar? I så fall, vilka och vilka erfarenheter har ni kunnat skaffa er?

Ja, det finns flera genomförda ombyggnader på golfbanor i närområdet. Vi har kommit fram till att en total stängning under viss period har tillämpats och hittills är bedömningen att vi inte ska gå den vägen. Styrelsen har tittat på hur flera klubbar hanterat problemet och det har varierat utifrån olika möjligheter. Nu kommer vi att föra över erfarenheterna utifrån våra förutsättningar.

14. Kommer banprojektet att orsaka några negativa miljökonsekvenser?

Nej, detta är något som tas hänsyn till i tillståndsprocessen. Golfbanan har i dag en positiv inverkan på miljön, där den fungerar som ett mindre reningsverk för Vallentunasjön.

15. Vi vet alla att området är rikt på fornlämningar. Vilka hinder ser styrelsen att detta utgör för banombyggnaden?

Påverkar tillståndsprocessen och är något som tas hänsyn där vi kommer att följa de direktiv som finns kopplat till fornlämningar.

16. Blir banan svårare eller lättare för medelgolffaren? Flera tees?



Avsikten är inte att göra en "mästerskapsbana", det är fortfarande medelgolffaren som är målgruppen. Avsikten är att banan ska passa alla utifrån olika förutsättningar och att banan blir både mer spelbar och vackrare.

Finansiering och Tidsplan

17. Hur stor investering behöver Täby Golfklubb totalt samt hur mycket ligger på klubbhusombyggnad, banutveckling samt övriga anläggningsförbättringar?

Den bedömning som görs av styrelsen och som presenterades vid informationsmötet 23 augusti är: 25 msek för klubbhusområdet, 7 msek för första etappen av banan och 3 msek i reserv. De totala kostnaderna för banans utveckling styrs av medlemmarna, med hur och i vilken takt förädlingen ska ske.

18. Hur ser finansieringsbehovet ut?

Klubbhus renovering och tillbyggnad 25 MSEK

Banan (förbättringsområden – steg1) 7 MSEK

Reserv 3 MSEK

Styrelsens förslag är föreningens årsmöte/bolagets årsstämma beslutar om en "investeringsavgift" om 5 000 kr 2023 och 5 000 kr 2024 per medlem/aktieägare

Den första avgiften betalas senast 2023-06-30 och den andra senast 2024-06-30



Villkoret för att finansieringen ska lyckas är att 85% av aktieägarna är beredda att medverka

19. Hur ser tidsplanen ut? När ska beslut tas om att förverkliga planerna?

Informationsmöte den 23 augusti 2022 på Tibble Teater.

Uppföljningsmöten och dialog under september-oktober

Styrelse på plats i klubbhuset söndagar i september mellan 9-15.

Extra Årsmöte/Bolagsstämma i november 2022

- 1. Beslut att gå vidare med projektet och investeringsavgiften**

Indikation från ägare/medlemmar senast 15 januari 2023 om deltagande i finansieringen

Ordinarie årsmöte/årsstämma januari 2023

- 2. Bekräftelse från styrelsen att villkor för finansieringen uppfyllts/ ej uppfyllts**
- 3. Beslut att uppta lån och starta genomförandet av projektet**

20. Har styrelsen gjort några beräkningar kring hur många aktieägare som måste acceptera beslutet om aktieägartillskott (lån), för att kunna finansiera investeringen?

Ja, vi har räknat med att 1000 aktieägare (av 1206) behöver acceptera kapitalinsatsen initialt för att vi ska erhålla 25 Mkr i lån från en bank.



Till syvende och sist räknar vi dock med att samtliga innehavare av aktier kommer delta i finansieringen.

21. Är det avgörande för projektet att medlemmarna är med och finansierar?

Ja, absolut. Dels är det ett krav från banken, dels är det en förutsättning att våra medlemmar vill vara med och utveckla banan.

22. Hur ser övrig finansiering ut?

Banklån. Vi är i nuläget obelånade och äger marken. I de förhandsdiskussioner vi haft med banken finns en möjlighet att låna 25 Msek med förutsättningen att medlemmar sätter in en andel motsv. 10 Msek.

23. Bidrar våra sponsorer till finansieringen?

Nej den möjligheten finns fortfarande kvar och skulle i så fall hjälpa till att genomföra Masterplanen på kortare tid.

24. Finns det andra nödvändiga investeringar som måste skjutas på framtiden i och med ombyggnationerna?

Nej, nödvändiga investeringar inkluderas i projekten. Det är också viktigt att ombyggnationen på banan görs på ett sådant sätt att vi har en budget för detta i den framtida skötsel som kommer att krävas.



25. Varför inte ett mindre projekt?

Klubbhuset innehåller en stor teknisk skuld som måste åtgärdas. Vi har levt alltför länge enligt devisen "lappa och laga". Den stora kostnaden för klubbhuset rör teknik som kräver nya lösningar än de som idag ryms i befintligt klubbhus.

Några hål på banan behöver ändras för att öka säkerheten för spelare och personal, det är steg ett. Beroende på hur vi sedan kommer fram till hur vi ska fortsätta att utveckla banan för att öka spelbarheten och glädjen i att spela golf på Täby GK behöver vi ha en framtagna "Masterplan". En plan där vi vet att de ombyggnationer och förbättringar som sker också är något som vi kan ta hand om i framtiden, (Skötsel och drift).

26. Hur ser tidsplanen för beslut ut? När ska beslut tas om att förverkliga planerna?

Beslut i två steg, extrastämmor sen höst 2022, ordinarie årsstämmor i januari. Då måste vi veta hur många som "är med" och att detta räcker för att bekräfta beslutet. Bedömningen är att 85% behöver säga ja till detta.



27. Hur ställer sig kommunen och länsstyrelsen till projektet? Vilka kontakter har styrelsen/ledningen tagit hittills? Hur ser kommunen på vår verksamhet?

Omfattande arbete med kommunen drivs av VD. Kommunen alltmer positiv (från passiv/negativ pga alla ärenden framför allt kopplat till strandskyddet som kommunen hanterat genom åren). Kommunen tycker att vi bedriver en för kommunen bra och viktig verksamhet. Kommunen vill underlätta för att Täby GK ska kunna fortsätta att utvecklas på ett bra sätt. Avgörande är dock beslut från länsstyrelsen.

28. Hur stort inflytande kommer medlemmarna få på respektive projekt?

Styrelsen lägger förslag, medlemmar har den yttersta beslutsmakten. För både klubbhuset och banan finns referensgrupper med medlemmar. Det finns en särskild mejladress för att lämna synpunkter och styrelsen finns också på plats med representanter i klubbhuset varje söndag i september.

29. Om vi tappar medlemmar i och med ombyggnationerna, hur många nya medlemmar räknar styrelsen med att vi kan få när projektet är klart?

Vi inser att vi kan komma att tappa ett antal medlemmar/aktieägare under projektet men som vi också tror att vi kommer att kunna ersätta med nya som tycker att det kommer att bli en spännande framtid. Det kan uppstå en svacka an medlemsantalet under några år. Viktigt att



den inte blir för djup och för lång, då äventyras både investeringen och den löpande driften.

Under tiden som projektet fortskrider räknar vi med att öka attraktionsvärdet på klubben. Det kommer att kunna skapa en ökad efterfråga för att förvärva en aktie och således kommer värdet på aktien att stiga.

Aktien är idag starkt undervärderad i förhållande till den värdering av anläggningen som har gjorts. Vi har en förhållandevis unik förutsättning i jämförelse med många andra klubbar då vi äger marken som Täby GK ligger på. Det ger oss en starkare ställning på marknaden.

Aktie/ Spelbevis – Medlemsekonomi

30. Kommer dagens system med spelbevis kopplat till aktien att vara kvar eller finns förslag att införa ett aktieägaravtal som reglerar rättigheter och skyldigheter?

Nuvarande system lever vidare

31. Hur kommer ett eventuellt aktieägartillskott (lån) att villkoras?

Vi har beslutat att finansieringen kommer att ske via en så kallad investeringsavgift.



32. Finns beräkningar gjorda hur mycket högre årsavgiften blir för att täcka ränta och amortering och har man tagit höjd för förväntade räntehöjningar?

Ja, normala höjningar ca 5 % per år

33. Vad kalkylerar styrelsen med för årsavgifter för 2023, 2024, 2025 etc.?

Det är ett pågående arbete men som beskrivs i fråga 32 så räknar vi med normala höjningar om inte något oförutsett inträffar.

34. Hur stor kommer inträdesavgiften, för nya medlemmar att bli, utöver kostnaden för att förvärva en aktie?

Just nu är inträdesavgiften 2 500 kr och vi har för närvarande inga planer på att höja den.

35. Vid vilken ålder kommer det att krävas en aktie, för att bli fulltidsmedlem?

Idag är den 30 år och vi har inte planerat någon ändring.

36. Kommer klubben att sälja aktier eller kan dessa enbart förvärfas från utträdande medlem?

”Återlämnade” aktier säljs av klubben på samma sätt som idag. I den mån investeringsavgiften inte erlagts av tidigare ägare kommer den påföras en ny ägare vid försäljning.



37. Är det frivilligt att vara med och finansiera eller måste alla medlemmar vara med och betala något?

Alla aktieägare/medlemmar med spelbevis har en skyldighet att erlægga de avgifter som golfklubben eller bolaget begär. Detta framgår av bolagsordning och stadgar.

38. Vad händer om inte tillräckligt många medlemmar vill vara med och finansiera projektet?

Då kan projektet inte genomföras på det sätt styrelsen föreslår. Planen faller och får försöka utformas på annat sätt som medlemmar/aktieägarna i tillräckligt hög omfattning ställer upp på finansieringen.

39. Om jag inte vill gå in med beslutad kapitalinsats, måste jag då gå ur golfklubben, eller kan jag vara kvar som medlem på annat sätt?

Insatsen kommer att tas ut som en avgift som medlem/aktieägare finns en skyldighet att betala. I annat fall kan aktieposten överlåtas till annan eller återlämnas till klubben.

40. Kan jag som medlem dela upp den totala kapitalinsatsen över flera år, och i sådana fall kostar det extra?

Styrelsens förslag är att betalningen sker över två år



41. Kan jag hyra ut mitt spelbevis och ställa mig passiv, i stället för att betala beslutat aktieägartillskott (lån)?

Även passiva aktieägare har skyldighet att betala investeringsavgiften.

42. Vad händer med aktien om en medlem inte betalar sina avgifter till klubben och bolaget?

I grunden är aktien kopplad till medlemskapet och därmed betalningsskyldigheten. Aktieägare kan befria sig från betalningsansvaret genom att i rätt tid begära utträde och sälja tillbaka aktien till klubben för 1 kr. Om utträde begärs och aktien behålls kommer aktien med tillhörande spelbevis att belastas med obetalda avgifter som kommer att krävas in i samband med framtida försäljning av aktien (Som ska godkännas av bolagets styrelse enligt bolagsordningen).

43. Om en medlem och aktieägare avlider, går aktien då över till arvingar? Är dessa förpliktigade att då betala beslutade avgifter till Täby Golf AB, om inte aktien säljs/överlåtes?

Ja, enligt principen ovan.

Klubbhusområde samt övningsområden



44. Kommer klubbens övningsområden att byggas om/utvecklas, och när kommer det att ske? Visst tillskott för träning av närspel planeras i närtid.

Redan idag har vi börjat utveckla träningsområdet genom olika förbättringar på exempelvis driving range. Det är något som kommer att fortsätta i takt med vad ekonomin tillåter och om vi får möjlighet att förvärva mark från kommunen.

.

45. Är någon förbättring av Driving Range aktuell?

Har precis förbättrats och mer skyddsnät har byggts i bakkant. Ny målgreen har byggts, nya bollar. Se även Masterplanen över klubbhusområdet.

46. Planeras det någon annan upprustning på klubbhusområdet, ex fler rabatter och blommor? En fortsatt utveckling ingår i dagliga verksamheten.

Det är en del av den dagliga verksamheten där exempelvis målning av husen utförts. Det är viktigt för oss att man ska uppleva det trivsamt att komma till Täby redan på parkeringen så det kommer naturligtvis att fortsätta. Vi har även renoverat vår maskinhall.



Organisation/ Arbetsmiljö

47. Räcker nuvarande organisation för att både driva både den operationella driften av Täby GK och leda ombyggnationen samt krävs årsavgiftshöjningar för att klara ökade kostnader under projekttiden?

Extraresurser för projektledning, projektering etc blir en del av projektkostnaden

48. Kommer det att krävas mer omfattande ideella insatser före och under projekttiden?

Inte som ett krav, men fortsatta insatser av bl.a BFA (banans frivilliga arbetare) är välkomna

49. På vilket sätt kommer arbetsmiljön för personalen att förbättras?

Stor förbättring för kökspersonalen. Ombyggnad av maskinhallen har redan genomförts. När säkerheten på banan blir bättre kommer det också innebära en bättre miljö för arbetarna (gäller även golfarna) på och omkring banan

50. Räknar styrelsen med att det kommer att bli lättare att rekrytera kompetent personal när projektet är färdigt?

Ja, absolut. Ombyggnaden kommer att leda till att vi erhåller moderna lokaler, säkrare bana, en bättre anläggning helt enkelt. Det tror vi kommer attrahera inom alla segment.



51. Finns det några planer för nya miljövänliga metoder när det gäller banskötsel?

Det här är något som studeras löpande av klubbens personal.

Idrottsverksamheten

52. Finns det risk att klubben måste skära ned på vår fina idrotts- och träningsverksamhet p.g.a. kostnadshöjningar i och med ombyggnationerna?

Nej, idrott och träning är självförsörjande verksamheter och påverkas inte ekonomiskt av ombyggnationerna.

53. Kommer KM att ställas in under byggtiden?

Nej, så är det inte tänkt.

54. På vilket sätt främjar projektet juniorverksamheten?

Vi kommer att fortfarande ha en fantastisk möjlighet för träning av våra juniorer. Vi kommer att få fler greener för att träna närspel och puttning på. Korthålsbanan kommer att finnas kvar med en liten ändring av sträckningen. Något som kommer att krävas då vi flyttar green på hål 18 för att öka säkerheten och spelbarheten på stora banan.



Övrig verksamhet

55. Kommer shopen att hålla öppet som vanligt?

Ja, eftersom shopen inte påverkas av ombyggnaden kommer den inte ändra öppettiderna

56. Hur påverkas tävlingsverksamheten?

Då allt spel kommer att påverkas under ombyggnaden av banan kommer även tävlingsspelet att kunna påverkas. I samma utsträckning som det övriga spelet som sker utanför tävlandet.

57. Kommer seniorerna att känna igen sig?

Alla kommer att känna igen sig, vår själ kommer att finnas kvar, bara förbättrad. Det finns dessutom bättre förutsättningar i klubbhuset.

58. Kommer jag att ha större möjligheter att utveckla och förbättra min golf när renoveringen är klar?

Ja. träningsmöjligheterna kommer att vara mycket bra och förutsättningarna för rolig och glädjespridande golf kommer att öka när vi går från att vara en bra bana till en fantastisk bana.

59. Kommer möjligheterna till träning att förbättras?

Ja, bättre ranch och större ytor för träning av chip och putt. Korthålsbanan kommer att vara kvar med en ny sträckning.



60. Finns det några planer på att bygga ut för inomhusträning vintertid, som en del andra klubbar gör (golfsimulator)?

Inte i nutid. Den träning och utbildning som sker vintertid igår i Teeviews verksamhet.

61. Finnas det några planer på att bygga några padelbanor på anläggningen?

Nej