

# NPTK extra Årsmöte 2023-06-15

## **Underlag inför mötet**

*(Konkreta kalkyler för alternativen för tälthallen kommer att presenteras på mötet. Om vi den 15 juni har ett konkret förslag till avtal med möjlig hyresgäst i tälthallen, så kommer det att presenteras)*

### **1. Mötets ändamål**

Det extra årsmötet är kallat för at:

- I. Inom de juridiska och ekonomiska ramar som gäller, besluta om hur vi framåt vill nyttja de fem banorna i den provisoriska tälthallen.
- II. Formellt besluta om att ingå hyresavtal med Täby Kommun om hyra av den nya permanenta tennishallen från september eller oktober 2023 (beroende på när den är klar).

### **2. Bakgrund:**

Efter branden i augusti 2020 bedömde Täby kommun att det skulle dröja 2-4 år tills man kunde ha en ny permanent hall klar till klubben. Klubbens önskemål var att kommunen skulle finansiera en provisorisk hall som vi kunde hyra fram tills att en permanent hall stod klar. Det kunde/ville Täby Kommun inte. Man var dock villig att låta klubben arrendera mark och gå i borgen för ett lån, så att klubben själva kunde uppföra en provisorisk hall. Dessutom kunde man under en period ge extra driftsbidrag då en egen hall skulle bli dyrare än den hyra vi var vana att betala.

Mot den bakgrunden kallade styrelsen till ett extra årsmöte 27 oktober 2020 med förslag om att klubben skulle försöka uppföra en provisorisk tälthall med 4-5 banor på tomt arrenderad av Täby Kommun och finansierad med banklån mot kommunens borgen samt av eget kapital. Alternativet var att lägga ned inomhusverksamheten under 2-4 år. Årsmötet biföll styrelsens förslag. Tälthallen uppfördes och var klar till att tas i bruk i oktober 2021. Hallen skrivs av över 10 år och banklånet amorteras över samma period.

I slutändan visade det sig gå snabbare än väntat, att uppföra en ny hall, då Täby kommun oväntat fick tillgång till en tomt vid Viggby Ängar. Där uppförs nu en hall med fem banor och betydligt mindre kring-ytor än vad vi hade i gamla hallen. Hallen väntas klar till att tas i bruk (alltså med inredning, tennisutrustning etc..) senast 1 oktober i år.

### **3. Situation - Tälthallen**

Styrelsen anser i grunden, att klubben om möjligt bör undvika att vara fastighetsägare.

Då arrendeavtalet med Täby Kommun ingicks indikerades att kommunen sannolikt skulle önska att köpa tälthallen av NPTK när den permanenta hallen stod färdig. NPTK var och är positiv till det, om vi

kan få ett långsiktigt hyresavtal för 2-3 banor som komplement till den nya permanenta hallen, som ju bara har fem banor.

I februari i år meddelade Täby Kommun emellertid, att man ändå inte önskar att köpa tälthallen från NPTK. Vi kommer därmed att få tillgång till fem extra banor (10 totalt!) från den dag den nya hallen står klar. Och vi kommer fortsatt att ha de fulla driftskostnaderna samt amorteringar och räntor på lån för tälthallen.

Inför beslutet om tälthallen i oktober 2020 tog vi höjd för situationen, att vi skulle driva tälthallen med fem banor som "satellit" till nya permanenta hallen. Kalkylen (som var med i beslutsunderlaget till det extra Årsmötet oktober 2020) visade, att vi skulle kunna gå runt ekonomiskt under rimliga förutsättningar om timpriser och beläggning. Sedan dess har två förhållande ändrat sig markant:

- Elpriserna har stigit till oväntade höjder
- Räntan har 4-dubblats sedan låneavtalet ingicks

I tillägg har en del andra saker blivit något dyrare än väntat, bl. a. etablering och hyra av bodarna för omklädning. Sammantaget bedömer vi nu de årliga kostnaderna till att vara knappt 0,8 mio. högre än vi gjorde hösten 2020.

#### **4. Alternativ för Tälthallen**

Styrelsen anser det positivt för verksamheten, att vi får tillgång till flera inomhus tennisbanor. Med Tälthallen som "satellit" är planen, att vi behåller bodarna för omklädning och toaletter med tar bort personal- och kontorsbodarna, när verksamheten flyttar till nya hallen.

Kalkyler visar, att vi med intäkter från flera träningstillfällen för de juniorer som önskar det, flera vuxengrupper samt uthyrning av strö-tider och abonnemang, på sikt bör kunna klara kostnaderna för upp till tre banor i tälthallen – men inte för hela tälthallen med fem banor.

Styrelsen för mot den bakgrunden diskussioner med andra tennis- och idrottsföreningar – inklusive bland annat en Pickle-ball förening - om att fast hyra ut området för bana 1 och 2 inklusive tillgång till omklädningsrum - dock så långt utan konkreta resultat. Vi har även sett på möjligheten att själva etablera fyra padel-banor på området för bana 1 och 2. Det kräver dock en investering och dessutom förekommer det att vara en viss överetablering av Padel-banor och därmed innebära en större ekonomisk risk.

Då det sannolikt kommer vara en bit in i höstterminen, att vi får tillgång till nya hallen, så kommer det oavsett beslut att bli omöjligt att få balans i ekonomin under verksamhetsåret 2023-24. Det kommer ta tid att etablera flera träningsgrupper och det är svårt att rekrytera tränare. Det kommer också ta tid att få in flera abonnenter. Beroende på om vi kan hitta hyresgäster och till vilken hyra, så är styrelsens bedömning att vi kommer sakna mellan 0,6 och 1,5 mio. I vår dialog med Täby Kommun är man öppen för att vi inkommer med en realistisk budget och ber om ett eventuellt extra bidrag. Då kommunen har gått i borgen för vårt lån till tälthallen, sitter de även med en viss riskexponering.

Alternativet att lägga ned eller lämna tälthallen rekommenderas inte:

- Vi önskar tillgång till mera än de fem banor som finns i nya hallen
- Vi har en stor restskuld för tältbygget, då lånet amorteras över 9 år sedan juni 2022. En försäljning av tältet för flytt till annan plats kan omöjligt täcka restskulden.

## 5. Nya Hallen – hyresavtal

Styrelsen har förhandlat fram ett tillfredsställande hyresavtal för nya hallen med Täby kommun:

- Villkor och förpliktelser motsvarar hyresavtalet vi hade för gamla hallen
- Avtalet är minst 5-årigt och kan förlängas med 3 år i taget
- Hyran startar i 2023 med samma hyra som vi hade för gamla hallen i 2020 och stiger med 5,5% per år under de första fem åren
- Därefter justeras hyran årligen med stigningen i KPI (vilket är standard)

## 6. Beslutsförslag

### Pkt 6. Tälthallen:

- Årsmötet anser inte att NPTK bör vara fastighetsägare till tälthallen. Styrelsen ges mandat att förhandla med Täby Kommun om försäljning av tälthallen till bokfört värde (vilket är mindre än restskulden på vårt lån från SEB) och samtidigt ingå hyresavtal för 2-3 banor i tälthallen.
- Om och så länge vi inte lyckas avtala en försäljning, driver NPTK tälthallen vidare som satellit till nya hallen:
  - För att säkerställa en positiv ekonomi försöker vi att ingå hyreskontrakt med tredje part för bana 1 och 2, således att NPTK disponerar tre banor i tälthallen.
  - Om det inte lyckas att hitta hyresgäster på villkor som förbättrar ekonomin, så kan vi utreda alternativet att etablera fyra padel-banor närmare och genomföra det om ekonomin är positiv och risken acceptabel.
  - Styrelsen förhandlar med Täby Kommun om driftsbidrag för att täcka eventuellt underskott från tälthallen under 2023-24.

### Pkt 7. Nya hallen:

- Ett minst fem-årigt hyreskontrakt för nya hallen ingås med Täby Kommun

/Styrelsen för NPTK, 2023-06-08