



Projekt halltillbyggnad 2030
Där vi sportar och möts

Presentation & dialog
Medlemsmöte 3 maj 2026

VÄLKOMNA!

Vi som presenterar projektet:

- Carl von Schanz, ordförande, SLTK
- Aftab Baig, Klubbchef, SLTK
- Jan Erik Hedborg, SLTK styrelse, sammankallande, Hallkommité
- Jonas Eklund, SLTK styrelse, ekonomi, Hallkommité
- Mikael Israelsson, tillstånd & bygg, Hallkommité

Ej närvarande:

- Erik Ihse, tillstånd & bygg, Hallkommité
- Jan Rundbom, arkitekt, Rundboms Arkitektbyrå AB, Hallkommité

Agenda

- Bakgrund och nuläge (Jan Erik & Aftab)
- Scenario (Calle)
- Ekonomi (Jonas)
- Tillståndsprocessen (Mikael)
- Diskussion

Bakgrund och nuläge (Jan Erik)

Tillbyggnad 2030



SLTK film



Hall tillbyggnad 2030

- Tillfälligt bygglov för tältet går ut 2025 och vi har sökt om förlängning till 2030 (ingen ytterligare förlängning medges efter det)
- Planen är att ersätta tältet med ny hall (1296 kvm) samt en tillbyggnad (ca 500 - 1000 kvm) för ytterligare sportaktiviteter (t ex gym och tennis simulatorer)
- Ansökan om detaljplansändring startar våren 2026

Hall projektet 2011

Befintliga hallen färdigställdes i slutet 2011 bestående av 4 inomhusbanor samt bi-ytor (omklädningsrum, café, kontor, litet gym samt tekniklokal). Hallen är 3549 kvm och totala byggkostnaden uppgick till ca 22 MSEK (6200 SEK/kvm). Formella processen med hallbygget påbörjades runt 2005. Det handlade om att omvandla arrendet till tomträtt samt att kommunen påbörjade processen om detaljplaneändring. Efter överklaganden (en granne hade invändningar mot projektet) upp till regeringsrätten fastställdes detaljplanen 2009/2010 då vi kunde starta bygglovsprocessen. Efter diverse utdragna diskussioner med Stadsbyggnadskontoret och efter erhållit bygglov kunde hallbygget påbörjas i början av 2011 (byggnationen tog 8 - 9 månader).

Tidsplan

- Planavtal Q2026
- Framtagning av material för ansökan om ändring av detaljplanen
- Beslut om ändring av detaljplan
- Framtagning av material för ansökan om bygglov
- Beslut bygglov
- Byggperiod 2029/30

Smedslätten hallutbyggnad –
Gym-scenariot
(Calle)

Förutsättningar & övergripande idé

Förutsättningar

- Tillgänglig markyta utöver inbyggnad av de två tältbanorna: ca 500 m²
- Takhöjd: 10m takhöjd, 6m sidhöjd
- Möjlighet att bygga i två plan (helt eller till delar)
- En sjunde fullskalig tennisbana skulle inte få plats och/eller skulle prioriteras lägre än en gymverksamhet
- Tillräcklig parkering för både en tennisverksamhet och en gymverksamhet måste säkerställas

Övergripande idé – gymverksamhet

- Skapa långsiktiga, stabila och goda hyresintäkter för SLTK
- Komplettera existerande tennisverksamhet och skapa synergier
 - Gym-träningsmöjligheter för SLTK:s medlemmar
 - Större flöden av människor och finansieringskraft från gymmet kan skapa ekonomi för:
 - Sociala ytor (inkl. eventuellt kafé/bar/restaurant) och en ännu mer levande klubb före och efter tennis
 - Uppgradering av omklädningsrum (om gemensamma)
 - ”Stanna och jobba”
 - Ex. mormor: ”När barnbarnet spelar tennis kl 14 tar jag en timme i gymmet med bastu”
 - Shop
 - Överlappande medlemsbas (till del)
 - Bidra till att göra både SLTK och närområdet ännu mer attraktivt

Process för att utveckla gym-konceptet

1. Period 1:

- Utveckla ytan i partnerskap med en utvald gympartner

2. Period 2:

- Förhandla avtal med utvald gympartner
- Parallellt förhandla med en till två konkurrerande gymaktörer (för att marknadsmissigt kunna jämföra olika alternativ)
- Slut avtal med vald gymaktör

3. Period 3:

- Bygg

Utveckla ytan i partnerskap med en utvald gympartner -> t ex SLVK (Solviks-gymmet)

ILLUSTRATIVT
EXEMPEL

• OM SLVK

- Klubben i Bromma omfattar cirka 700 kvm och har i dag runt 600 aktiva medlemmar
- Väntelista på över 800 personer och hög efterfrågan på ytterligare etableringar i området
- Årlig medlemsretention på 97 % (jämfört med branschsnittet på ca 50 %) – visar på en exceptionellt stark kundlojalitet
- Omsättningen uppgick till cirka 10 miljoner kronor under 2025
- Har under våren 2026 öppnat ett andra gym på Tegelbacken 6, mitt i centrala Stockholm, i samarbete med Sheraton Hotel
- Ägarlett bolag där kvalitet, relationer och varumärkeskapital prioriteras före snabb expansion

• Potentiella fördelar med SLVK jämfört med annan gym-aktör

- Lägre sannolikhet att deras koncept kommer att flyga lika bra i närområdet
- Drivs mer kommersiell och riskerar att tumma på kvalitet över tid
- Kommer inte ha lika stort engagemang för SLTK:s verksamhet – ”kommer inte bry sig om SLTK:s glögg”

• Varför SLVK skulle kunna vara en lämplig gymaktör

- Lyckats skapa ett gym som är ett av de mest omtalade i branschen – både i Sverige och internationellt
- Stor väntelista, hög retention och i närområdet uppskattat koncept borde de kunna skapa en välfylld och beständig verksamhet hos SLTK (fyllde upp Solviks-gymmet på 1 år och 8 mån)
- Vilja att långsiktigt samarbeta med SLTK för att skapa nya värden åt också SLTK:s medlemmar (gymträning, sociala miljöer, etc.) – ”kommer bry sig om SLTK:s glögg”
- Till del gemensam medlemsbas med SLTK
- Letar aktivt efter en ny gym-yta i närområdet och är superintresserade av ett samarbete med SLTK och tror att symbiosen med tennisen skulle kunna vara en stark USP (unique selling point) likt utsikten över vattnet vid Solviks-gymmet
- Har potential att göra både SLTK och närområdet ännu bättre
- Skulle gärna vilja skriva ett långtidskontrakt (t ex 10 år)

• Potentiella risker / nedsidor med att samarbeta med SLVK

- Finansiell styrka
- Vissa SLTK-medlemmar kan komma att känna sig obekväma med SLVK:s premium-koncept

Ekonomi (Jonas)

Ekonomi

- I vår 10 årsplan har vi kalkylerat med en ny hall för 25 miljoner, där 15 miljon estimerades för att bygga in de 2 tennisbanorna (1300 kvm) och 10 miljoner för en "extra" del med andra sportaktiviteter om ca 500 kvm (ev i 2 plan), där gamla klubbhuset ligger.
- Finansiering är avstämd med banken, där de står för 15 milj (60%), klubbens kassa med 5 milj (20%), och medlemslån för 5 milj (20%). Om vi bygger dyrare bör finansieringsandelarna bestå, så klubben behöver en större kassa.
- Verksamheten klarar finansiellt och lönsamhetsmässigt en utbyggnad för tennisdelen. Vi behöver också säkra att "extra" delen är lönsam för klubben.

Kostnadsestimat nya Tennishallen

- Kostnadsestimat (endast befintliga 2 tennisbanor, ca 1300 kvm):
 - Aktiv Bygg/Martinssons: 10 - 13 MSEK, byggde hallen 2011, de nämnde att de vore enklare att bygga nya hallen i samma nivå som befintlig, ca 1 meter nivåskillnad
 - Olji AB: 14,7 MSEK (behåller betongplattan under tennisbanorna, pålning (60 st) ingår, nytt ventilationsaggregat, värme, demon & mont av bef system)
 - Nordgren & Partners Entreprenad AB: 11,3 - 12,8 MSEK (TE kostnad ex moms, byggherrekostnader och myndighetsavgifter, ev pålning, byggtid ca 7 månader)
- Kostnadsestimat för nya tillbyggnaden (450-500 kvm) saknas, vi har i nuläget antagit 10 MSEK. Hela projektet är estimerat till 25 MSEK). Utformningen av nya tillbyggnaden påverkar givetvis kostnaden.

Kostnadsestimat "extra" hallen

- Kostnadsestimat Scenario bollaktiviteter ca 10 milj
 - Enkel hall som tennishallen, 500 kvm, ca 5 milj
 - Inkluderar Mezzaninvåning mot gamla tennishallen.
 - Markarbeten och grundplatta ca 2 milj
 - Ny ingång samt några toaletter samt nytt teknikrum VV, ca 2 milj
 - Inredning någon Cafédél och enkelt gym, 1 milj
- Kostnadsestimat för nya Scenariet *ytterligare* 5-10 milj, med :
 - Gym del i 2 plan med 2 fina omklädningsrum dam/herr. Reception och Cafédél nere och 500 kvm Gym på överplan.
 - Tennissimulatorier (2 st) på undervåningen

Intäkter	Pris snitt	Timmar	Säsong beläggn	Intjäning/år och bana		
Tennis	325	4620	70%	1 051 050	2	2 102 100
	veckor	44				
		kalkyl				
Tennis simulator	200	2240	49%	448 000	2	896000
	100 kr halvtimme	40				
Gym	2500	800				2000000
Badminton	180	2940	64%	529 200	3	1 587 600
	veckor	42				
		Kalkyl	av möjliga			
Paddel	250	2772	61%	693 000	2	1 386 000
	veckor	42				
Alt Gym / Cafe	260kvm		eget ?			
om bollsport	500	800	gymkort			400000

SLTK Hallutbyggnad Stort Gym			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
inflation int och kostn					0%	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	
Resultaträkning		Tkr												
Intäkter			13028	13872	15 568	15 155	15 458	15 767	16 083	16 404	16 732	17 067	17 408	
Ökade intäkter beläggning ny tennishall										-1 200	450	500	500	
Ökade intäkter Gym + Tennissimulator											2 896	2 896	2 896	
Fastighetsunderhåll			733	269	309	720	1 000	400	400	400	500	500	500	
Driftskostnader			3773	3939	4 492	4 178	4 262	4 347	4 434	4 522	4 613	4 705	4 799	
Personalkostnader			6809	7241	7 975	7 819	7 975	8 135	8 298	8 464	8 633	8 805	8 982	
Byggrelaterade kostnader			36	18	0	100	1 300	500	500	0	0	0	0	
Rörelseresultat före avskrivningar			2410	2674	3101	3058	1921	2786	2851	2218	6833	6952	7024	
Avskrivningar			1143	1137	1 153	1 144	1 141	1 141	458	458	1 158	1 158	1 158	
Finansiella kostnader			660	630	414	361	315	317	330	2 304	2 201	2 065	1 929	
Totala kostnader			13154	13234	14343	14322	15993	14840	14419	16147	17105	17233	17368	
Moms internfakturering			126	126	135	126	126	129	131	134	136	139	142	
Resultat			-252	512	1 090	707	-661	799	1 532	-1 077	2 837	3 090	3 295	
Amortering			1138	588	1152	588	588	588	588	838	2255	2255	2255	
Kassaflöde			-247	1 061	1 091	1 263	-108	1 352	1 402	-6 457	1 740	1 993	2 198	
Balans räkning konsolid.		UB												
Byggnad, 2% avskrivn (3% till 2020)		22 885	458	14459	14 001	13 544	13 086	12 628	12 171	11 713	11 255	10 797	10 340	9 882
Nybyggnad , investering		35 000	700								35 000	34 300	33 600	32 900
Tält och banor, 10%		6 832	683	4100	3 417	2 734	2 051	1 368	685	2	0	0	0	0

**Status Stockholms stad/
Exploateringskontoret
(Mikael)**

DETALJPLAN & MARKANVISNING

- Syfte: möjliggöra permanent tennishall (bygga in befintliga banor)
- Kräver ny/ändrad detaljplan
- Detaljplan = prövning av markanvändning och påverkan på omgivning
- Markanvisning:
 - Ger oss rätt att driva projektet
 - Sätter ramar för innehåll och ekonomi
- Viktigt:
 - Inte ett beslut att bygga
 - Ingen garanti för färdig detaljplan

Process:

- Planbesked
- Markanvisning
- Planstart
- Samråd
- Granskning
- Genomförande/exploateringsavtal (ev)

LÄGE, AVTAL & EKONOMI

- **Nuläge:**
- Samordnad planprocess med staden
- Planavtal/plankostnadsavtal utskickat
- Markanvisningsavtal inväntas
- **Plankostnader:**
- Ca 2,7 MSEK (ej fast, budget)
- Fördelning:
 - Klubben 25%
 - Svenska Bostäder 75%
 - **Övriga kostnader:**
- Utredningar (mest sannolika):
 - Markmiljö
 - Geoteknik
 - Dagvatten/skyfall
- Kan göras:
 - Gemensamt (kostnadsfördelning)
 - Eller av klubben
- Arkitekt och konsulter
- **Tomträtt:**
- Omförhandlas vid ökad byggrätt
- Troligen högre avgäld framåt

Q/A, synpunter och diskussion & förslag

(Vi emotser idéer, förslag och dialog från medlemmarna, skickas till admin@smedslattentennis.com eller ring Jan Erik Hedborg 0702351994)