Byte klubblokal – beslutsunderlag

Västerås Cykelklubb, årsmötet 2015

Styrelsens rekommendation

- Intäkter och kostnader
  - Klubbens **intäkter från medlemsavgifter** beräknas hamna på ungefär **210 00** kr/år (efter avgiftshöjning och antagande att vi har samma antal medlemmar som 2014)
  - Föreningen **fasta kostnader** är ungefär **35 000** kr/år
  - Styrelsen har resonerat så att lokalen bör kunna betalas med medlemsavgifter enbart, vilket ger ett **utrymme** på ungefär **175 000** kr/år.
- Styrelsen rekommenderar att klubben köper ett färdigtillverkat småhus, med vissa anpassningar för vår verksamhet!
  - Presentationen visar förslag på hur planlösningen kan se ut (Alt. 5)
  - Placering är tänkt intill VSOK's lokal vid Orientalen.
  - Kommunen upplåter tomtmark med arrendeavtal och det är möjligt för föreningen att låna pengar till bygget i en av storbankerna
  - Det kan tänkas att banken kräver en engångsinsats från medlemmarna för att bevilja lånet, men vi har också fonderade medel för kontantinsats
  - För att hålla ner kostnaden avser vi söka bidrag och sponsring till bygget
- Ett alternativ är behålla nuvarande lokal och rusta upp den, samtidigt som vi bygger en "säsongscentral" intill VSOK's lokal (Alt. 1 och 2)
  - Detta alternativ håller ner kostnaden, och skjuter egentligen upp beslutet om lokalbyte
  - En nackdel är att lokalen på Viksäng inte ligger nära våra aktiviteter.
- Övriga alternativ medför för höga kostnader anser vi i styrelsen.

Kravspecifikation (26 nov 2013) (1/2)

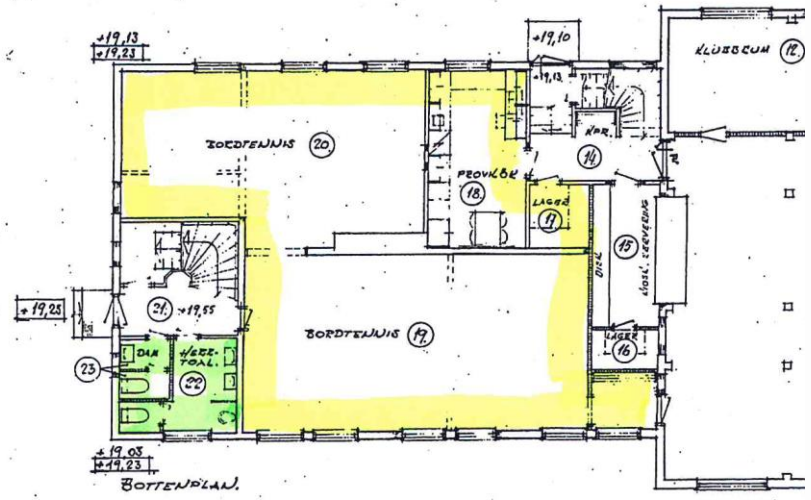
- Samlingspunkt för alla medlemmar
- Skall kunna användas av alla sektioner/grenar
- Träningslokal
  - Cykel/trainer, spinning
  - Gym (basutrustning)
- Möten, kurser för 50-60 personer
- Dusch, omklädning, toaletter
- Mekverkstad och tvätt för cyklar
- Parkeringsplatser
- Läget
  - Samla alla sektioner/grenar
  - MTB-banor
  - Startplats för LVG
  - Omgivning med andra aktiviteter (helst inget tomt industriområde, inte heller område med hög inbrottsrisk och liknande)

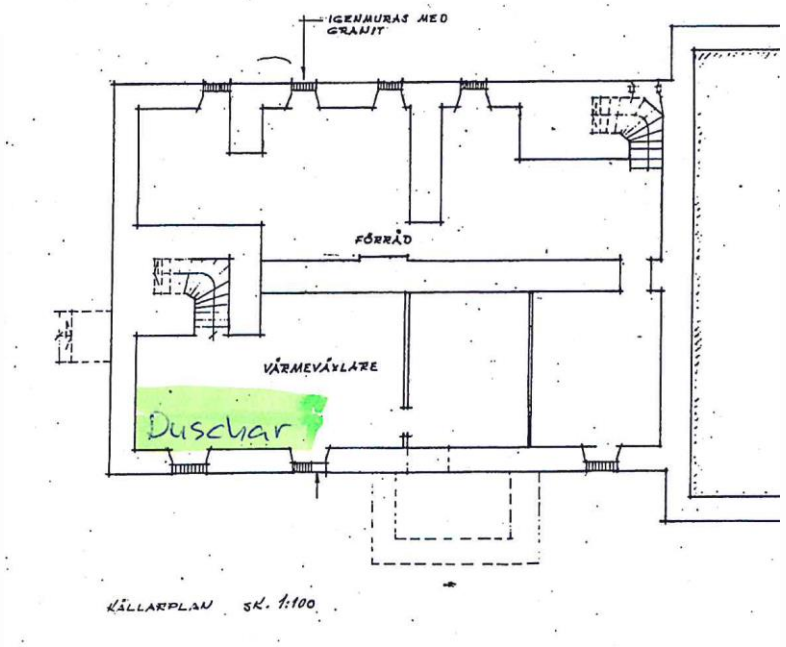
Kravspecifikation (18 mar 2014) (2/2)

- Stor lokal för möten, träning, etc.
- Förvaringsutrymme i anslutning till mötes-/träningslokalen för bord/stolar respektive träningsutrustning. Här bör även klubbens låne- och hyrcyklar rymmas.
- Pentry i anslutning till mötes-/träningslokalen
- Omklädning, dusch, och toaletter, uppdelat för kvinnor och män, samt en gemensam bastu. Respektive del skall minst innehålla en toalett, två duschar, och omklädning för 8 personer.
- En gemensam toalett, utanför omklädnings-/duschområdet
- Städskrubb
- Kontor, separat låsbart för arkiv
- Mekverkstad
- Mekutrymme med egen ingång, eventuellt också utrustat som vallabod. Utanför detta utrymme skall finnas rinnande vatten för att tvätta cyklar.
- UC-utrymme

1. Nuvarande klubblokal

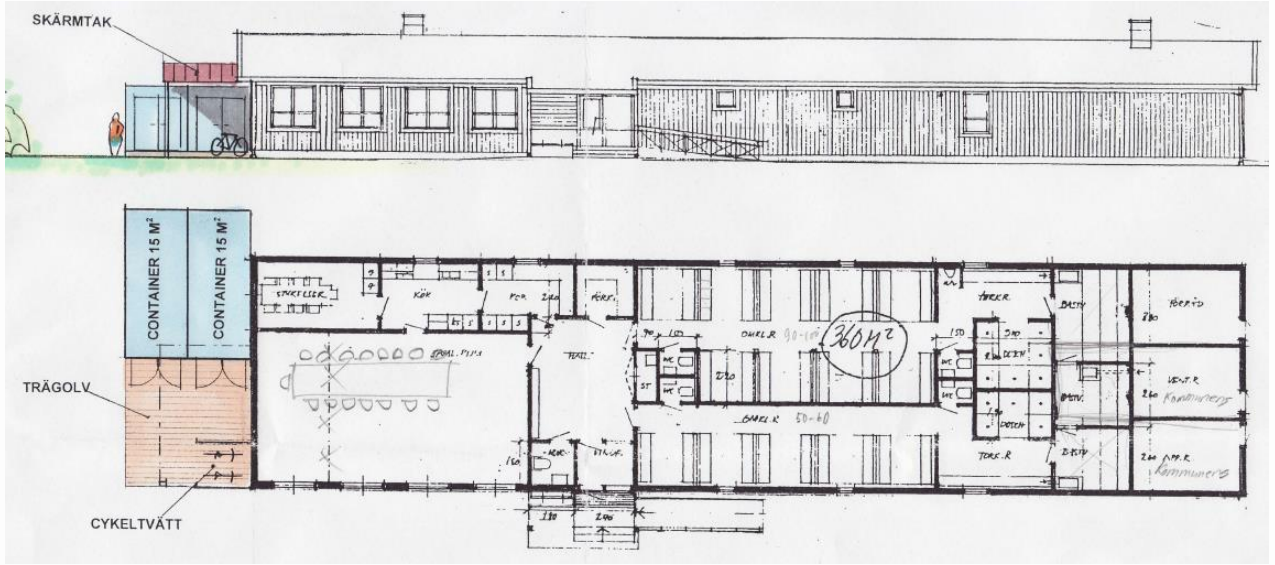
- Stenhagsgatan 8, Viksäng
- 110 m^2 med tillgång till toalett, samt dusch och förråd i källare
- Hyra ungefär 50 000 kr/år
- Möjligt att få bättre lokaler om man bygger om och renoverar





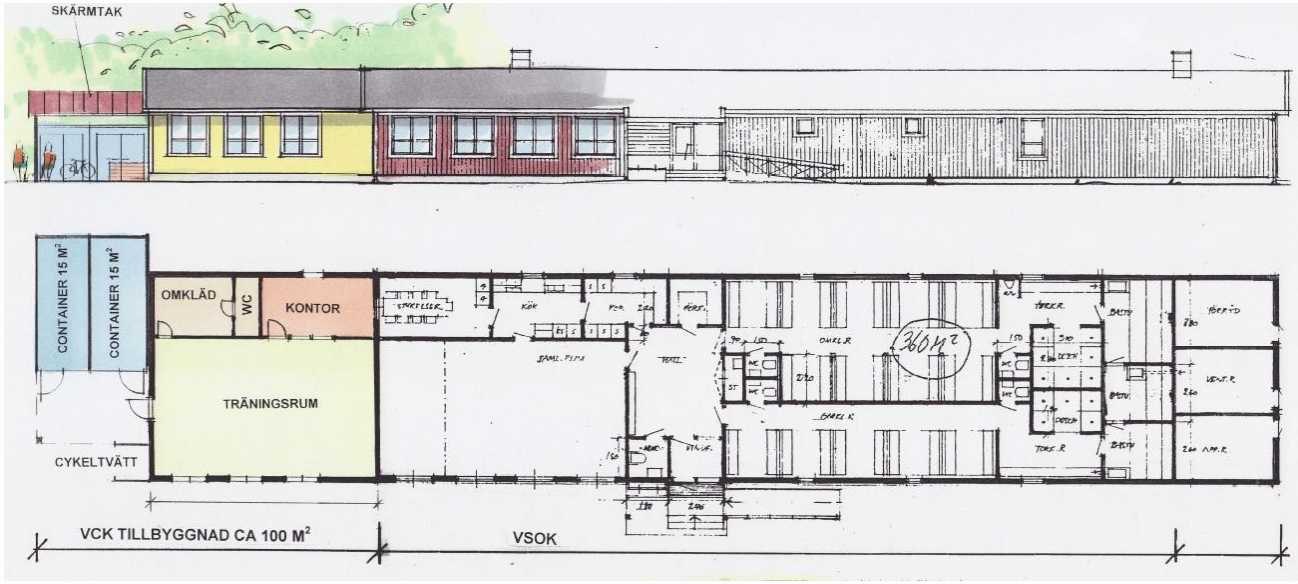
2. ”Säsongscentral”

- Önstavägen 1, Rocklunda
- Materialkostnad ungefär 50 000 kr, eget arbete
  - Två standard stålcontainer
  - Skärmtak
  - Trätrall
  - Cykeltvätt
- Byggs mot VSOK’s nuvarande klubblokal
- Kan kombineras med att behålla nuvarande lokal, och/eller nyttjandeavtal med VSOK om deras lokal mot ersättning



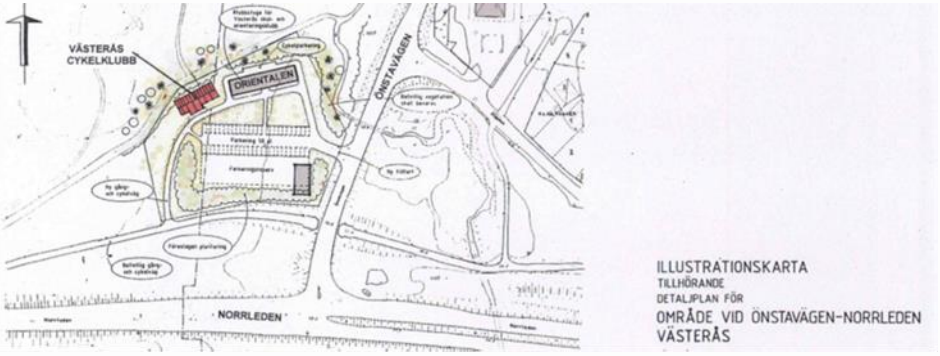
3. Egen/Delad lokal

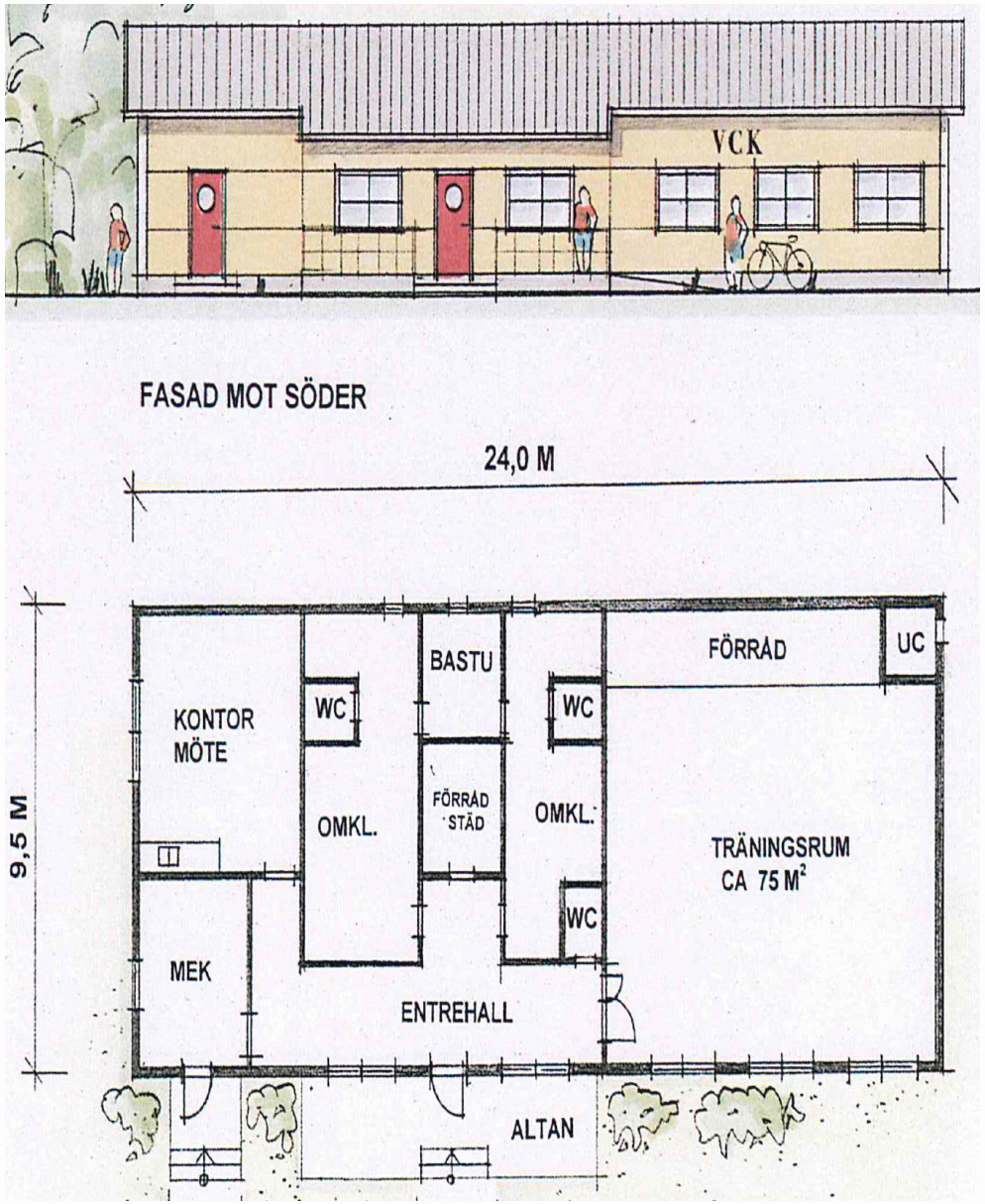
- Önstavägen 1, Rocklunda
- 100 m^2 egen lokal, nyttjandeavtal med VSOK om deras lokal
- Hyra ungefär 150 000 kr/år (om kommunen bygger), plus ersättning för nyttjandeavtalet
- Byggs mot VSOK's nuvarande klubblokal



4. Egen ny lokal/ kommunen

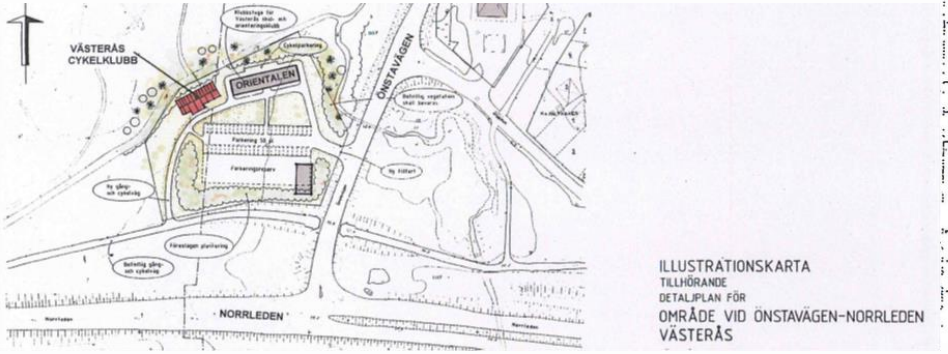
- Önstavägen 1, Rocklunda
- 215 m^2
- Hyra ungefär 320 000 kr/år (om kommunen bygger)

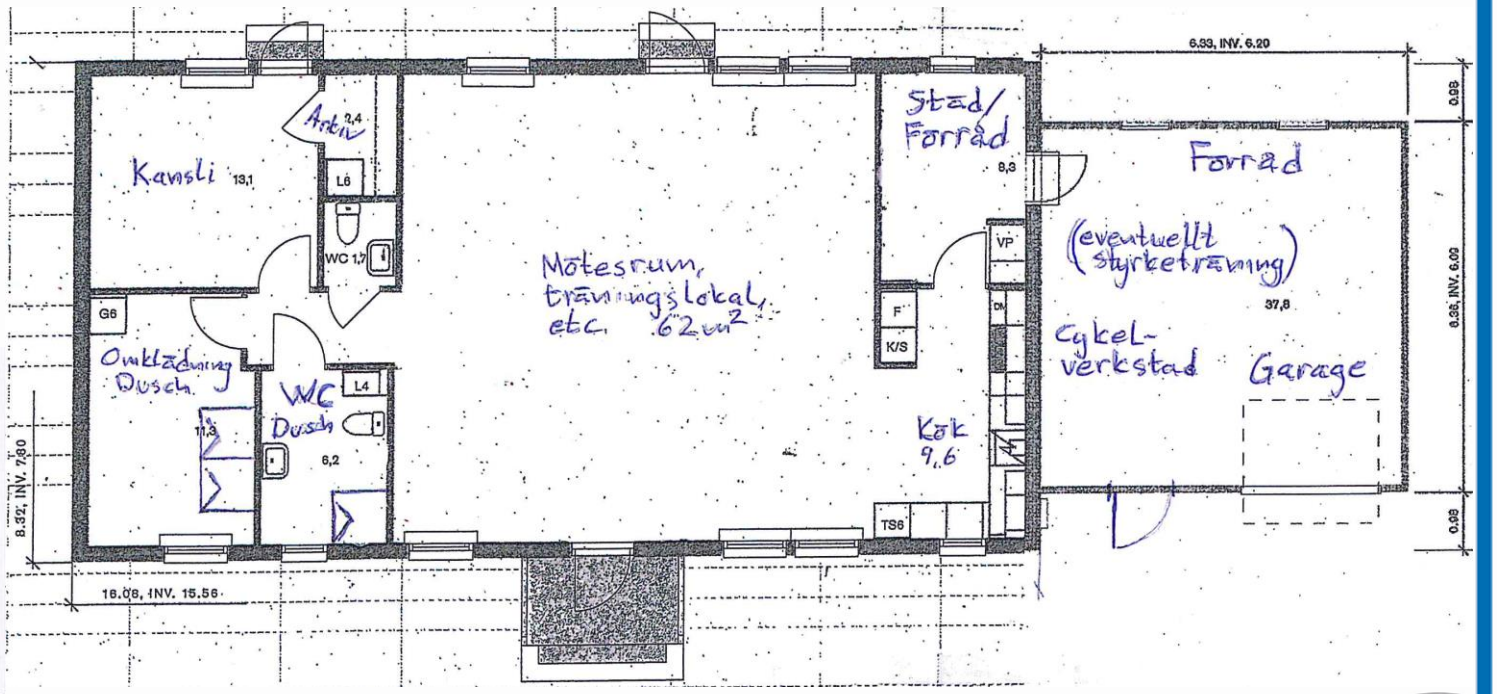




5. Egen ny lokal/färdigbyggt småhus

- Önstavägen 1, Rocklunda
- 160 m^2
- Kostnad ungefär 155 000 kr/år
  - Amortering på 20 år
  - Tomthyra kan tillkomma





Nyckeltal (1/2)

- Föreningar kan hyra befintliga lokaler av kommunen för ungefär **500 kr/m² och år** (inklusive värme och el), alt. 1
- Föreningar kan hyra gymnastikhall i skola av kommunen för **117 kr/h** (2014).
  - Ex.: 1,5+1,5+3=6 h/vecka, 23 veckor (okt-mar med juluppehåll), **16 000 kr/säsong**
- Nybyggnation i kommunens regi kostar ungefär 15 000 kr/m². Hyreskostnaden per år blir ungefär 10 % av detta belopp, alltså **1 500 kr/m² och år** (inklusive värme och el), alt. 3 och 4
  - Begränsade möjligheter att få bidrag när kommunen bygger klubblokal
- Normal hyra av uppvärmd lagerlokal är **500-600 kr/m² och år** (se t.ex. Blocket), som jämförelse

Nyckeltal (2/2)

- Kostnadskalkyl för färdigbyggt modulhus, alt. 5
  - Standardhus med garage 1 500 000 kr
  - Modifieringar betalas med sponsor- och/eller idrottsbidrag
- Kommunen säljer ej tomten eller upplåter tomträtt, utan medger endast arrendeavtal
  - Begränsade möjligheter till finansiering (”ofri grund”)!
  - Tomthyra?
- Renoveringscykel typiskt 30 år
  - Amortera bort lånet på 20 år
  - Bygg upp renoveringsfond under 10 år

Belåningsgrad	[%]	85%
Kalkylränta	[%]	3%
Avskrivningstid	[år]	20
Area	[m^2]	160
Investering	[kr]	1 500 000
Kontantdel	[kr]	225 000
Lånebelopp	[kr]	1 275 000
Räntekostnad	***[kr/år]***	***38 250***
Värme (Fjärr-)	*[kr/år]*	*13 500*
Vatten	*[kr/år]*	*2 800*
El	*[kr/år]*	*5 000*
Kommunikation	*[kr/år]*	*3 400*
Renhållning	*[kr/år]*	*2 700*
Försäkring	*[kr/år]*	*5 000*
Summa driftkostnad	***[kr/år]***	***32 400***
Summa räntor och drift	**[kr/år]**	**70 650**
Uh/reno-fond	[kr/år]	20 000
Amortering	[kr/år]	63 750
Total årskostnad	**[kr/år]**	**154 400**
Total årskostnad/m^2	[kr/m^2 år]	965
Räntor och drift/m^2	[kr/m^2 år]	442
Drift/m^2	[kr/m^2 år]	203
Tomthyra?		