

REPORTAGE I GOLF DIGEST

om den exklusiva golfklubben Hills uppgång och fall.
Februari 2012.



DOKUMENT
HILLS
GOLF CLUB

HILLS FRÅN UPPGÅNG TILL FALL

EN DRÖM HAR GÅTT I KONKURS.
HILLS GOLFBANA FÖRVANDLADE VÄNNER TILL FIENDER,
OCH GJORDE KOMPANJONER TILL RIVALER.
ÄNNU ÄR DET INTE ÖVER. NU AVGÖRS HILLS ÖDE.

AV ANDERS OLOW FOTO JACOB SJÖMAN & JAMES HOLM



17:e hålet – från konstruktion till ett grönt resultat. Till höger Claes-Göran Wibreus och Martin Sternberg med arkitekten Steve Forrest och hans kollega Quentin Lutz.

Rocklegenden och singelhandicaparen Alice Cooper sa efter sin första golfrunda på Hills Golf Club i Mölndal att det var en bana som "drew blood". Johan Edfors kallade den för en "grym golfupplevelse". Uttrycken är lika träffande nu. Hills Golf Club AB:s konkurs har både dragit blod och varit grym.

Grundarna och Hills visionärer Martin Sternberg med sin far Jan och Claes-Göran Wibreus har hamnat på var sin sida i konkursen. Kvar ligger en 18-hålsbana i världsklass och väntar på att få tas i bruk så snart säsongen tillåter.

Konkursförvaltaren Lars Zetterberg på Ackordscentralen säger att det redan finns flera intressenter och han är övertygad om att spelet på golfbanan snart är i gång igen.

"Det här blir ingen långdragen historia", säger han. "Det är löst innan gräset börjar växa."

Enbart driften av Hills Golf Club ger enligt Wibreus ett överskott på mellan 1,5 och två miljoner kronor per år före avskrivningar (senaste årsredovisningens resultat-

räkning visar en förlust på 3,8 miljoner kronor efter avskrivningar) och samtliga 580 aktier såldes för runt 100 miljoner kronor redan innan banan var färdig. Ingångsvärdet i årsredovisningen för själva golfbanan är 109 miljoner kronor och för klubbhus och maskinhall 47,5 miljoner kronor.

Men Hills Golf Club dras med en tyngd ekonomi. Kostnaderna för golfbana och klubbhus, som var höga redan från början men ändå medvetet valda för kvalitetens skull, hade dragit iväg ytterligare och man hade tagit banklån på cirka 55 miljoner kronor för att täcka upp fördyringen. Kostnaden för lånet har släpat efter under åren och dragit ner resultatet.

Höjda årsavgifter för medlemmarna räckte inte, senaste året var årsavgiften uppe i 17 000 kronor, samtidigt som aktien sjunkit i värde. Enligt Claes-Göran Wibreus, vd för Hills Golf Club, omsattes det dock inte särskilt mycket aktier.

"Det är inte mer än 10–15 procent av medlemmarna som sålt", säger han.

När sedan långdragna förhandlingar med banken under cirka ett år om att skriva ner lånet inte gav resultat bestämde sig Hills för att själva försätta sig i konkurs i december

med syfte att få fram en långsiktig lösning.

Det 25-åriga arrendeavtalet för marken med Mölndals kommun förlängdes i somras till 2034. Enligt Hills Golf Club AB:s senaste årsredovisning är anläggningstillgångarna värda 130 miljoner kronor fördelade på 86 miljoner för golfbanan och 44 miljoner för klubbhus och andra byggnader.

Lars Zetterberg vill inte avslöja vilka som nu är intresserade av att ta över Hills, men Claes-Göran Wibreus säger att "det finns ett antal medlemmar som i grupp är intresserade och som lagt fram förslag till konkursförvaltaren".

Redan i förhandlingarna med banken om lånet fanns förslaget med att medlemmar var villiga att ta på sig halva lånet om banken tog andra hälften, så det är inte en särskilt vild gissning att det blir en lösning i den riktningen "innan gräset börjar växa".

"Det kommer att spelas golf på Hills som vanligt till våren, men vi vet just nu inte i vilken form", säger Wibreus.

HILLS GOLF CLUB är några golfares mångåriga dröm om att skapa en världsklassanläggning i Göteborgsregionen för-

"OM JAG VETAT VAD JAG GAV MIG IN PÅ, HUR MÅNGA SÖMNLÖSA NÄTTER DET SKULLE BLI, SKULLE JAG NOG ALDRIG HA SATT IGÅNG, SA MARTIN STERNBERG DÅ.





Det femtonde hålet på Hills är ett av banans bästa korthål. De senaste åren har banan rankats bland Sveriges tio bästa.

”...MEN MÅLSÄTTNINGEN VAR TYDLIG – EN MÄSTERSKAPSBANA SOM INGEN SETT MAKEN TILL SKULLE BYGGAS. OCH SÅDANT KOSTAR!”

verkligad. Martin Sternberg och hans far hade sett marken söder och öster om Sisjön ytterligare tio år tidigare och det blev en decennielång resa av planering, ansökningar och projektering, avslag, nya planer, nya ansökningshandlingar innan man kunde börja bygga 2002.

”Om jag vetat vad jag gav mig in på, hur många sömnlösa nätter det blev, skulle jag nog aldrig ha satt i gång” sa Martin Sternberg i vårt reportage då.

Men målsättningen var tydlig – en mästerskapsbana som ingen sett maken till i Sverige.

Sådant kostar. Den ursprungliga budgeten för Hills presenterades i prospektet till 65 miljoner kronor. Den summan skulle behöva revideras och höjas ordentligt redan vid första spadtaget. Men tillräckligt med golfare var ändå intresserade. Samtliga aktier såldes slut redan i början till styckpris på 150 000 kronor i första emissionen och cirka 250 000 kronor i en andra emission.

I samarbete med Arthur Hills & Steve Forrest från Ohio, USA – en av världens mest välrenommerade banarkitektfirma – skapades en golfbana som snabbt tog tättplatser på den ena rankinglistan efter den andra.

2005 rankades Hills bland de tio bästa nya banorna i världen av tidningen *Travel Leisure Golf* och var den enda Europabanen på listan.

Hills blev en krävande bana. Sju olika tees från 4 100 meter till 7 000 meter för att kunna ta emot alla typer av spelare. Generösa fairways grundade med sand, sådda

med krypvensgräs och med det mest avancerade bevattnings- och dräneringssystem som någonsin projekterats i norra Europa.

Välplacerade bunkrar och alternativa möjligheter att nå green, typiskt för Arthur Hills design. Tonvikten låg på ”risk and reward”.

HILLS GOLF CLUB

Adress: Hills väg, Mölndal

Telefon: 031-873636

E-post: info@hillsgolfclub.se

Bildad: År 2004

Arkitekt: Arthur Hills/Steve Forrest, Ohio, USA.

Tävlingar: The Dubliner Challenge, ingående i den europeiska Challenge Touren, år 2008. Arrangerar årligen välgörenhetstävlingen Barngolven till förmån för insamlingsstiftelsen Drottning Silvias Barn- och ungdomssjukhus. Med mera.

Sagt om Hills:

Banpersonalens noggranna arbete gör att de pedantiskt skötta spelytorna ackompanjeras av genomtänkta och välskötta spelytor...

... här finns några av Sveriges bäst designade golfhål (även ett par sämre, ska tilläggas). Från många av Hills alla tees blir man helt enkelt grymt sugen på att slå en riktigt lång drive.

... trots att banan ännu är ung har man redan byggt upp traditioner som många mycket äldre klubbar kan avundas.

... Steve Forrests och Arthur Hills design betydde en förändring och en förbättring av golfen i Sverige.

... det 13:e hålet är 262 meter från backtee – och spelas uppför!





En arena för golf som ska inspirera och locka till fysiska, mentala och sociala segrar. Så är det tänkt.

”HUR KUNDE GOLFBANAN BLI SÅ ENORMT FÖRDYRAD? OCH KLUBBHUSET? ÅSIKT STÄLLEDDES MOT ÅSIKT. VEMS VAR FELET? DET BLEV INFEKTERAT.”

Högst upp på en klippa, med utsikt över hål 1, 9, 10 och 18 lades klubbhuset, som bara det krävde att det schaktades bort cirka 1 000 kubikmeter bergsmassa.

Allt har ett pris. Men det var en medveten satsning. Vid ett möte med aktieägarna när drygt halva banan var klar togs beslut om att öka budgeten för golfbanan. Alla var överens. Ingen ville dra ner på ambitionsnivån. Och så blev det.

Marken arrenderades från Mölndals kommun på 25 år, men kommunen ville ha villkorade garantier att Hills Golf Club inte bara blev en ”rikemansklubb”, att det förutom aktieägande spelare i klubben också skulle finnas minst dubbelt så många golfspelare som skulle erbjudas medlemskap till ”normal prisenivå” i regionen. Detta problem löstes genom bildandet av Torrekulla GK och Arthur Hills byggde ytterligare nio något enklare hål. Som medlem i Torrekulla för 400 kr per år och spelavgift på 310 kr i månaden kan du spela på Hills mot en avgift på begränsade tider. Två fyrbollar per dag.

I SVERIGE VAR det golfboom och 2005 nåddes rekordsiffror med över en halv miljon golfare. ”Alla” skulle spela golf och Hills 18 hål invigdes i maj det året, klubbhuset i juli. Fler golfare kom med. Fler viljor, fler åsikter om hur saker och ting ska skötas. Nånstans här började det skära sig.

Golfbana, byggnader och maskiner värderades till 150 miljoner kronor i årsredovisningen. Alla aktier var sålda, men man hade ändå varit tvungen att ta ett lån på 55 miljoner kronor. Parhästarna Martin Sternberg och Claes-Göran Wibreus hade under projekteringen haft ganska tydliga och fördelade roller: Sternberg är golfentreprenören, uppväxt i golffamilj, medlem i PGA och med utbildning i USA till greenkeeper. Han hade redan byggt en golfbana i Sisjö och blev huvudansvarig för själva anläggningen av Hills golfbana.

Claes-Göran Wibreus, som spelat golf sedan 60-talet och har 3 i hcp, är ekonomen från bank- och fastighetssektorn som hade gjort en lyckad utförsäljning av sitt fastighetsbestånd i slutet på 80-talet och var huvudansvarig för finansieringen och klubbhusbygget.

I Torrekulla GK AB gick både Wibreus och Sternberg in med hälften var. Men nu hade det kommit in fler viljor, nya styrelseledamöter i Hills ledning, och med så många miljoner i investeringar, miljon-skuld till banken och jakt på kostnader uppstod motsättningar och meningar går isär.

Golfbanan blev dyrare än vad som budgeterats. ”Det var svårt att beräkna absolut rätt med så höga krav på kvalitet”, menar Sternberg. 115 miljoner mot ursprungligt tänkta 65 miljoner.

Klubbhuset blev en stötesten. I ursprungsbudgeten satt till 15 miljoner enligt Sternberg, slutade kostnaden på runt 40 miljoner kronor: ”Jag ville bygga världens bästa golfbana och jag kände att de byggde ett monument”.

Budgeten för klubbhuset var 35 miljoner och slutade på 35 miljoner, säger däremot Wibreus.

Även avtalet mellan Hills och Torrekulla kom upp till diskussion. Det fanns inte tillräcklig dokumentation på uppgörelser i början på projektet och nu framfördes olika uppfattningar om vad som var skäligen ersättningar. Ekonomiska ersättningskrav på de avtal som rörde gemensam skötsel och spel ställdes på Torrekulla som nu ägdes ensamt av Sternberg och han lämnar styrelsen för att ”det var omöjligt att arbeta ihop längre”.

Ett förlikningsavtal skrevs.

Åsikt ställdes mot åsikt. Beskyllningar. Stämningen blev infekterad. Gamla vänskapsband bryts upp.

Dessutom planerar Mölndals kommun att bygga över 200 bostäder alldeles i närheten av Hills. Villor, parhus och mindre flerbostadshus med utsikt över golfbanan. Ett projekt som både Claes-Göran Wibreus och Martin Sternberg hade andelar i (Sternberg har nu sålt sin del). Förlängningen av arrendeavtalet ger till exempel kommunen tillgång till den väg som leder fram till det kommande bostadsområdet och som anlagts av golfklubben. Golfklubben ska också rusta upp gång- och cykelstråk inom området och får tre miljoner kronor i ersättning. Aktieköp i ett rekonstruerat Hills kan få stort attraktionsvärde för presumtiva husköpare.

Konkursförvaltaren Zetterberg som också har rollen att granska affärerna som ledde till konkursen säger att han kommer att hålla på minst till början av sommaren innan hans genomgång är klar. Nu är det viktigaste att erhålla ”ett bra bud” och få i gång spelet igen.

HILLS GOLF CLUB är historien om golfälskande själar som ville bygga en golfbana av världsklass. De lyckades, men någonstans på vägen krockar drömmar och visioner med alla stora investeringar och hundra miljoner pengar.

Hills Golf Club ville hitta tillbaka till ursprunget. Därför skapade man en ”arena för golf som ska stimulera och locka till såväl fysiska, mentala som sociala segrar” som det formulerades på hemsidan.

Arkitekten Arthur Hills skrev när arbetet var klart att ”*Hills Golf Club is a course that will withstand the test of time*”.

Alla håller med. Konkursförvaltaren också. ♣



Marken på Skepptunas tidigare golfbana har blivit ett mässområde för maskiner.

ÖPPNA GOLFSVERIGE FÖR ALLA! HILLS ÄR INTE ENSAM DRABBAT.

Färsk siffror från Svenska Golfförbundet, SGF, visar att 25 golfklubbar under de senaste fem åren fått ekonomiska bekymmer och genomfört olika slags företagsrekonstruktioner.

Driftsbolagen har fått skulder nerskrivna, återuppstått med nya ägarkonstellationer, samtidigt som själva klubben i samtliga 25 fall kunnat fortsätta sin verksamhet.

Även Hills för nu diskussioner med SGF om att även bilda idrottsförening vilket man inte varit tidigare.

Nedgången av antalet medlemskap i golfklubbarna har fortsatt under 2011. Golfboomen under de första fyra åren av 2000-talet motsvaras av en nästan lika stor minskning under de senaste sju åren. 62 892 golfare har lämnat sedan toppåret 2005.

Den ekonomiska krisen 2008 blev också förödande. Många företag vände då ryggen åt svensk golf som tappade flera hundra miljoner kronor i sponsringsintäkter.

En stor ekonomisk utmaning för klubbarna är också spelarnas ändrade beteende.

Tankesmedjan är ett initiativ för att ta itu med golfens sjunkande siffror och skapa större tillgänglighet. En av initiativtagarna är Jochum Söderström, klubbdirektör på Lidingö GK.

I november skrev Jochum Söderström tillsammans med Anna Öqvist, Kallfors Golf, och Pelle Sättare, Troxhammar Golf AB, en debattartikel i *Idrottens Affärer*.

”Beslutsprocessen i GOLF Sverige är otidsenlig och inte i fas med verkligheten”, säger Jochum Söderström. En golfanläggning kan drivas i så många

olika former numera att också de beslut som tas måste vara förankrade i den verkligheten.

Det vore bättre att någon utomstående part fick i uppdrag att granska GOLF Sverige. Det är aldrig bra att utreda sig själva som Golfförbundet nu gör.”

Debattörerna framhåller till exempel att golfens framtid ”hotas av det krampaktiga sättet att hålla fast vid den otidsenliga kollektivanslutningsmodellerna, där ett aktivt medlemskap i en klubb krävs för att få spela på landets banor. Det är dags att låta alla, även de föreningslösa, få tillträde till våra golfbanor”.

Man är också emot att golfens databokningssystem GIT hålls stängt för de utan golf-id. För att få boka i systemet måste man vara aktiv medlem i en golfklubb: ”I Golfförbundets omvärldsanalys konstateras att 1,2 miljoner svenskar spelar golf eller är intresserade av att göra det. Antalet personer som ges möjlighet att boka och köpa greenfee via vårt eget affärssystem uppgår till knappt 500 000 svenskar, nämligen de som har ett aktivt medlemskap i en golfklubb. De övriga cirka 700 000 svenskarna med golfintresse lämnas därhän, utan möjlighet till denna service.”

Debattörerna menar att det är nödvändigt att skilja på de idrottsliga frågorna och de affärsmässiga frågorna.

”Vi måste säkerställa att de affärsmässiga frågorna ges tillräcklig fokus för att golven ska kunna utvecklas positivt i framtiden. När vi tillsammans får de idrottsliga och de affärsmässiga intressena att gå hand i hand kommer golfsporten att växa.”