

**Ärende 12:**

**Förvärv av Rinken 8 och 9 – Fotbollsarenan och  
Hockeyarenan**

**Bilagor 1-12 till PM om Rinken 8**

Bilagor 1 Pll Rinken 8

# ÅRSREDOVISNING

för

**SSK Arena AB**

Org. nr. 556669-9681

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-05-01 - 2014-04-30.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	2
- balansräkning	3
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	4
- kassaflödesanalys	5
- tilläggsupplysningar	6
- underskrifter	9

U

## ÅRSREDOVISNING

### SSK Arena AB

Org.nr. 556669-9681

Styrelsen och verkställande direktören för SSK Arena AB får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-05-01 -- 2014-04-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Ägarförhållande

Bolaget ägs till 80% av Södertälje Sportklubb Ideell Förening, org nr 815600-1474 med säte i Södertälje Kommun, samt till 20% av Telge AB, org nr 556307-6867 med säte i Södertälje Kommun.

### Väsentliga händelser under året

Renovering av Scaniarinkens omklädningsrum har genomförts och färdigstälts under räkenskapsåret.

Avtalet med restauratören löpte ut vid ingången av räkenskapsåret. I avtalet från rekonstruktionen under 2011 beslutades att restaurangverksamheten skulle bedrivas i annat bolag, varför nytt avtal tecknats mellan SSK Marknad AB och restauratören, vilket medfört minskad omsättning för SSK Arena AB. SSK Arena AB har kompenseras för detta via avtalad ersättning för kommersiella rättigheter.

Processen med att nå ett lönsamt fastighetsbolag, vilket tidigare avtal och uppgörelser ej kunnat tillgodosett, har fortsatt under räkenskapsåret. Dialog förs med Telge AB samt Södertälje Kommun och samtliga parter har för avsikt att finna ett bättre upplägg för alla parter under 2014 som skall ge en långsiktig lösning för fortsatt drift.

### Verksamhet

Bolagets verksamhet utgörs främst av drift samt uthyrning av lokalyta och ishall.

### Flerårsöversikt

	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning	16 398 922	27 371 045	24 026 833	30 773 222
Resultat efter finansnetto	-3 125 234	-4 318 378	41 596 005	-1 069 507
Balansomslutning	135 552 844	134 407 237	131 774 152	124 683 249

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Balanserat resultat	60 292 018
Redovisat resultat	<u>-3 125 234</u>
	57 166 784

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att resultatet disponeras sålunda:

Till nästa år överföres	<u>57 166 784</u>
	57 166 784

Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

SSK Arena AB

		2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
Nettoomsättning	Not 1	16 398 922	27 371 045
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>16 398 922</b>	<b>27 371 045</b>
Direkta kostnader	Not 1	-1 303 068	-4 974 601
Personalkostnader	Not 2	-3 761 937	-3 990 888
Övriga externa kostnader	Not 6, 10	-8 992 993	-17 286 403
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 3	-3 397 227	-3 312 229
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-17 455 225</b>	<b>-29 564 121</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 056 303</b>	<b>-2 193 076</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 349	32 661
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2 070 280	-2 157 963
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 125 234</b>	<b>-4 318 378</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-3 125 234</b>	<b>-4 318 378</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 125 234</b>	<b>-4 318 378</b>

## SSK Arena AB

BALANSRÄKNING		2014-04-30	2013-04-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad	Not 4	131 798 362	130 495 467
Inventarier, verktyg och installationer	Not 5	799 412	1 144 701
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>132 597 774</b>	<b>131 640 169</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
VARULAGER M.M.			
Varulager		0	250 031
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		277 496	349 854
Skattefordran		34 584	142 498
Fordringar på koncernföretag		1 514 436	496 861
Övriga fordringar		144 777	371 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	83 168	162 737
Kassa, bank		900 609	993 598
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 955 070</b>	<b>2 767 069</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>135 552 844</b>	<b>134 407 237</b>

SSK Arena AB

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-04-30	2013-04-30
EGET KAPITAL	Not 11		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		125 000	125 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		50 317 018	54 635 396
Överkursfond		9 975 000	9 975 000
Årets resultat		-3 125 234	-4 318 378
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 291 784</b>	<b>60 417 018</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till kreditinstitut	Not 7	72 000 000	66 000 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>72 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 305 287	1 910 562
Övriga skulder		391 401	241 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	4 564 372	5 838 043
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 261 060</b>	<b>7 990 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>135 552 844</b>	<b>134 407 237</b>
<i>POSTER INOM LINJEN</i>			
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		92 000 000	92 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Villkorat aktieägartillskott		10 000 000	10 000 000

W

SSK Arena AB

KASSAFLÖDESANALYS	2014-04-30	2013-04-30
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-3 125 234	-4 318 378
Avskrivningar	3 397 227	3 312 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 993	-1 006 149
Förändring lager	250 031	58 122
Förändringar kortfristiga fordringar	-531 022	1 220 078
Förändringar kortfristiga skulder	-1 729 159	-1 548 538
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>-1 738 156</b>	<b>-1 276 487</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella tillgångar	-4 354 833	-15 100 663
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-4 354 833</b>	<b>-15 100 663</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Förändring långfristiga skulder	6 000 000	8 500 000
Erhållet aktieägartillskott	0	0
Nyemission	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>6 000 000</b>	<b>8 500 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>993 598</b>	<b>8 870 748</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-92 989</b>	<b>-7 877 150</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>900 609</b>	<b>993 598</b>

W

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skatteverket bedriver en process mot bolaget avseende taxering 2009 och 2010 men påverkan och utgång av denna är okänd vid upprättandet av årsredovisningen.

**Värdering av fordringar:**

Fordringar är upptagna efter avdrag för befarade förluster.

Varulager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Övriga tillgångar och skulder är upptagna till nominellt belopp respektive anskaffningsvärde.

Materiella anläggningstillgångar: se not 3.

## UPPLYSNING TILL ENSKILDA POSTER

**Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Årets inköp från moderbolaget uppgår till 733 116 SEK (748 972 SEK)

Årets försäljning till moderbolaget uppgår till 1 955 424 SEK (1 950 648 SEK)

Not 2 Anställda och löner	2013/2014		2012/2013	
	Totalt	varav män	Totalt	varav män
Antal anställda	11	9	13	11
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	473 424	2 037 750	466 242	2 287 856
Pensionskostnader	21 778	104 387	21 447	123 816
Sociala avgifter samtliga anställda	154 033	933 224	151 696	1 011 211
<b>Könsfördelning inom företagsledning</b>	<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>	<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>
Styrelseledamöter	0	5	1	5



**Not 3 Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Övriga inventarier	10-20%

Avskrivningar påbörjas efter slutbesikning.

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärde	148 577 383	133 842 656
Inköp	4 354 833	14 734 727
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	<b>152 932 216</b>	<b>148 577 383</b>
Ingående avskrivningar	-18 081 916	-15 118 436
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-3 051 938	-2 963 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-21 133 854</b>	<b>-18 081 916</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>131 798 362</b>	<b>130 495 467</b>
Byggnad på tomträtt.		

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 674 950	2 309 014
Inköp	0	365 936
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	<b>2 674 950</b>	<b>2 674 950</b>
Ingående avskrivningar	-1 530 249	-1 181 500
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-345 289	-348 749
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-1 875 538</b>	<b>-1 530 249</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>799 412</b>	<b>1 144 701</b>

**Not 6 Leasingavtal**

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande

Inom ett år	318 824
Senare än ett år men inom fem år	0
<b>Summa</b>	<b>318 824</b>

SSK Arena AB

**Not 7 Långfristiga skulder**

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen Södertälje kommun	72 000 000	66 000 000
---	------------	------------

**Not 8 Förutbetalda kostnader och  
upplupna intäkter**

	2013/2014	2012/2013
Upplupna intäkter	72	133
Förutbetalda kostnader	83 096	162 604
	<b>83 168</b>	<b>162 737</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013/2014	2012/2013
Övriga upplupna kostnader	459 152	847 846
Upplupna semesterlöner	848 093	787 137
Upplupna sociala avgifter	263 387	245 094
Upplupna räntekostnader	48 951	0
Övriga förutbetalda intäkter	2 944 789	3 957 966
	<b>4 564 372</b>	<b>5 838 043</b>

**Not 10 Arvode och kostnadsersättning**

	2013/2014	2012/2013
Revisionsuppdrag	21 400	24 900
Andra uppdrag	0	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

SSK Arena AB

Not 11 Eget kapital	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Antal aktier 1 250 st.				
Ingående balans	125 000	9 975 000	54 635 396	-4 318 378
Vinstdisposition			-4 318 378	4 318 378
Årets resultat				-3 125 234
Utgående balans	125 000	9 975 000	50 317 018	-3 125 234

Villkorat aktieägartillskott från Telge AB ingår i balanserat resultat om 10 000 000 kronor.

Södertälje 2014-05-27



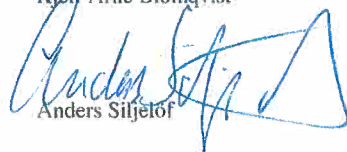
Jan Bergman  
Ordförande



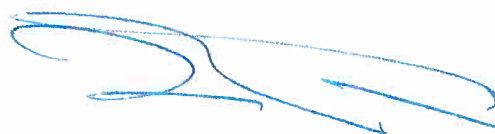
Henrik Lindqvist



Kjell-Arne Blomqvist

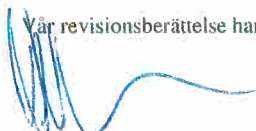


Anders Siljelöf



Hans Gullström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-05-27



Bo Jonsson  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i SSK Arena Aktiebolag  
Org.nr. 556669-9681

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SSK Arena Aktiebolag för räkenskapsåret 2013-05-01 -- 2014-04-30.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SSK Arena Aktiebolags finansiella ställning per den 30 april 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SSK Arena Aktiebolag för räkenskapsåret 2013-05-01 -- 2014-04-30.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/5 2014

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Bo Jonsson

Auktoriserad revisor



# ÅRSREDOVISNING

för

## Södertälje Sportklubb

Org. nr. 815600-1474

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-05-01 - 2014-04-30.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning koncern	2
- balansräkning koncern	3
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser koncern	4
- kassaflödesanalys koncern	5
- resultaträkning moderförening	6
- balansräkning moderförening	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser moderförening	8
- kassaflödesanalys moderförening	9
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	14

W

## ÅRSREDOVISNING

### SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

Org.nr. 815600-1474

Styrelsen för Södertälje Sportklubb får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning, för verksamhetsåret 2013-05-01 -- 2014-04-30.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Moderföreningens verksamhet har bestått av ishockeyverksamhet på senior-, junior- och ungdomsnivå, samt konståkningsverksamhet för ungdomar. Herrarnas seniorlag har spelat i HockeyAllsvenskan, landets näst högsta serie, där placeringen blev tolv.

Föreningen har även haft representationslag i landets högsta serier på J-20 och J-18 nivå.

Ungdomssektionen har haft pojk- och flicklag i åldersgrupperna födda 1998-2005 samt bedrivit skridsko-skola för barn födda år 2006-2009 samt en sommarhockeyskola för de äldsta ungdomarna.

Damernas seniorlag spelade i division I och kvalade till Riksserien men lyckades inte med avancemang.

Föreningen har också bedrivit Ishockeygymnasium i samarbete med Igelstavikens Gymnasium och Vackstanäs Gymnasiet samt Ishockeyhögstadiet i samarbete med Blombackaskolan.

Föreningen äger till 80% dotterbolaget SSK Arena AB, org nr 556669-9681 med säte i Södertälje Kommun, vars verksamhet är drift av arenan, uthyrning av is- och lokalyta samt sälja kommersiella rättigheter till fastigheten. Föreningen äger även till 100% SSK Marknad AB, org nr 556866-0384 med säte i Södertälje Kommun. SSK Marknad AB skall leverera tjänster och produkter inom områdena idrott, varumärkesexponering, konferens-, event- och restaurangverksamhet samt försäljning av loger och supporterartiklar.

#### Flerårsöversikt Koncernen (TSEK)

	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning	47 483	57 330	52 027	90 987
Resultat efter finansnetto	-3 337	-4 306	41 717	-524
Eget kapital	42 499	45 319	48 762	14

#### Flerårsöversikt Moderföreningen (TSEK)

	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning	32 220	32 632	30 889	64 131
Resultat efter finansnetto	-232	11	42	546
Eget kapital	1 051	1 283	1 272	1 229

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras sålunda

Balanserat resultat	1 282 784
Redovisat resultat	<u>-232 168</u>
	1 050 616

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres 1 050 616

Beträffande moderföreningens och koncernens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar.

**SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB**

<b>KONCERNRESULTATRÄKNING</b>		<b>2013-05-01</b>	<b>2012-05-01</b>
		<b>-2014-04-30</b>	<b>-2013-04-30</b>
Nettoomsättning	Not 1	47 482 808	57 329 930
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>47 482 808</b>	<b>57 329 930</b>
Direkta kostnader	Not 1	-7 721 782	-11 031 709
Personalkostnader	Not 2	-26 347 927	-25 892 913
Övriga externa kostnader	Not 6, 11	-11 238 824	-19 213 868
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 3	-3 443 809	-3 376 472
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-48 752 342</b>	<b>-59 514 962</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 269 534</b>	<b>-2 185 032</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 427	48 528
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-2 078 700	-2 169 930
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-3 336 807</b>	<b>-4 306 434</b>
Skatt		-4 626	-255
<b>MINORITETSANDEL</b>		<b>625 047</b>	<b>863 676</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 716 386</b>	<b>-3 443 013</b>



**SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB**

<b>KONCERNBALANSRÄKNING</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad Not 4	131 798 362	130 495 467
Inventarier, verktyg och installationer Not 5	864 387	1 256 258
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10 000	10 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>132 672 749</b>	<b>131 761 725</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>VARULAGER M.M.</b>		
Varulager	848 866	967 134
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Kundfordringar	2 993 155	1 002 651
Skattefordran	29 703	121 206
Övriga fordringar	633 133	705 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 8	350 392	262 710
Kassa, bank	3 425 739	2 915 805
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 280 988</b>	<b>5 974 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>140 953 737</b>	<b>137 736 686</b>

W

**SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB**

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-04-30	2013-04-30
EGET KAPITAL	Not 12		
Balanserat resultat		45 319 272	48 762 286
Årets resultat		-2 716 386	-3 443 013
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>42 602 886</b>	<b>45 319 273</b>
MINORITETSINTRESSE		11 458 357	12 083 404
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till kreditinstitut	Not 7	72 000 000	66 000 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>72 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 771 874	2 510 756
Övriga skulder		1 634 830	1 868 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	11 485 790	9 954 999
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>14 892 494</b>	<b>14 334 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 953 737</b>	<b>137 736 686</b>
 <i>POSTER INOM LINJEN</i>			
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		92 000 000	92 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Villkorat aktieägartillskott		10 000 000	10 000 000

u

**SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB**

<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-3 336 807	-4 306 434
Avskrivningar	3 443 809	3 376 472
Skatt	-4 626	-255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 376	-930 217
Förändring lager	118 268	175 503
Förändringar kortfristiga fordringar	-1 914 361	966 651
Förändringar kortfristiga skulder	558 485	-2 417 683
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>-1 135 232</b>	<b>-2 205 746</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella tillgångar	-4 354 834	-15 100 663
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-4 354 834</b>	<b>-15 100 663</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Förändring långfristiga skulder	6 000 000	8 500 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>6 000 000</b>	<b>8 500 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 915 805</b>	<b>11 722 213</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>509 934</b>	<b>-8 806 409</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 425 739</b>	<b>2 915 805</b>

**SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB**

		2013-05-01 -2014-04-30	2012-05-01 -2013-04-30
<b>MODERFÖRENINGENS RESULTATRÄKNING</b>			
Nettoomsättning	Not 1	32 219 674	32 631 930
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>32 219 674</b>	<b>32 631 930</b>
Direkta kostnader	Not 1	-8 367 156	-8 756 726
Personalkostnader	Not 2	-22 027 300	-21 902 025
Övriga externa kostnader	Not 11	-2 012 902	-1 901 865
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 3	-46 582	-64 243
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-32 453 941</b>	<b>-32 624 859</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-234 267</b>	<b>7 071</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 078	15 772
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-7 980	-11 967
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-232 168</b>	<b>10 875</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-232 168</b>	<b>10 875</b>

## SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

<b>MODERFÖRENINGENS BALANSRÄKNING</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	Not 5	64 975	111 557
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 10	4 405 000	4 405 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav		10 000	10 000
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 479 975</b>	<b>4 526 557</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>VARULAGER M.M.</b>			
Varulager		848 866	717 103
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		2 050 870	428 273
Fordran koncernföretag		0	260 951
Övriga fordringar		101 916	118 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	211 979	99 973
Kassa, bank		1 558 359	1 575 478
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 771 990</b>	<b>3 200 157</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 251 965</b>	<b>7 726 714</b>

## SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not 12	2014-04-30	2013-04-30
Balanserat resultat		1 282 784	1 271 909
Årets resultat		-232 168	10 875
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 050 616</b>	<b>1 282 784</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		418 362	600 194
Skulder till koncernföretag		395 827	105 739
Övriga skulder		1 211 132	1 626 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	6 176 028	4 111 956
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>8 201 349</b>	<b>6 443 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 251 965</b>	<b>7 726 714</b>

### POSTER INOM LINJEN

STÄLLDA SÄKERHETER		Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

## SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERFÖRENINGEN</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-232 168	10 875
Avskrivningar	46 582	64 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-185 586	75 118
Förändring lager	-131 763	117 381
Förändringar kortfristiga fordringar	-1 457 189	827 447
Förändringar kortfristiga skulder	1 757 419	-2 276 447
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>-17 119</b>	<b>-1 256 501</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 575 478</b>	<b>2 831 979</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-17 119</b>	<b>-1 256 501</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 558 359</b>	<b>1 575 478</b>

## SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

### TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

#### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skatteverket bedriver en process mot dotterbolaget SSK Arena AB avseende taxering 2009 och 2010 men påverkan och utgång av denna är okänd vid upprättandet av årsredovisningen.

#### Värdering av fordringar:

Fordringar är upptagna efter avdrag för befarade förluster.

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Intäkter i form av biljettförsäljning intäktsföres när evenemanget äger rum. Sponsring intäktsföres över den period sponsringen avser, om sådan tid är bestämd. I annat fall sker intäktsföringen när betalning erhålles eller om avtal finns, normalt vid fakturering. Försäljning av varor intäktsföres normalt vid leverans.

Intäkter i form av gåvor och bidrag intäktsföres som huvudregel när gåvan sakrättsligt är genomförd. Om ett bidrag avser en bestämd tidsperiod periodiseras bidraget över denna period.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Erhållna villkorliga bidrag och tillskott skuldförs när villkoren för återbetalning uppnåtts.

#### Övriga tillgångar och skulder:

Övriga tillgångar och skulder är upptagna till nominellt belopp respektive anskaffningsvärde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av över dess förväntade nyttjandeperiod med avdrag för väsentligt restvärde.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr RR1:00

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Minoritetens andel av resultatet efter skatt redovisas som minoritetsandel.

### UPPLYSNING TILL ENSKILDA POSTER

#### Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Årets inköp från dotterföretagen uppgår till 1 955 424 SEK (1 950 648 SEK)

Årets försäljning till dotterföretagen uppgår till 1 798 849 SEK (2 027 153 SEK)



## SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

<b>Not 2 Anställda och löner</b>		<b>2013/2014</b>		<b>2012/2013</b>	
		Totalt	varav män	Totalt	varav män
Koncernen	Antal anställda	51	47	49	45
Moderföreningen	Antal anställda	40	38	36	34
		Styrelse och klubbdirektör	Övriga anställda	Styrelse och klubbdirektör	Övriga anställda
Koncernen	Löner och andra ersättningar	1 193 424	18 083 308	1 206 522	17 726 001
	Pensionskostnader	129 526	709 902	239 256	770 622
	Sociala avgifter samtliga anställda	406 763	4 860 159	437 873	4 728 218
Moderföreningen	Löner och andra ersättningar	720 000	16 045 558	740 280	15 438 145
	Pensionskostnader	107 748	605 515	217 809	646 806
	Sociala avgifter samtliga anställda	252 730	3 926 935	286 177	3 717 007
<b>Könsfördelning inom företagsledning</b>		<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>	<b>Kvinnor</b>	<b>Män</b>
Koncernen	Klubbdirektör	0	0	1	0
	Styrelseledamöter	0	9	1	10
	Övriga ledande befattningshavare	0	0	0	0
Moderföreningen	Klubbdirektör	0	0	1	0
	Styrelseledamöter	0	6	0	7
	Övriga ledande befattningshavare	0	0	0	0
<b>Not 3 Avskrivningar</b>					
Koncernen	Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:				
	Byggnader	2%			
	Byggnadsinventarier	10%			
	Övriga inventarier	10-20%			
Moderföreningen	Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:				
	Inventarier	20%			

## SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
	Koncernen	Koncernen
Ingående anskaffningsvärde	148 577 383	133 842 656
Inköp	4 354 833	14 734 727
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	<b>152 932 216</b>	<b>148 577 383</b>
Ingående avskrivningar	-18 081 916	-15 118 436
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-3 051 938	-2 963 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-21 133 854</b>	<b>-18 081 916</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>131 798 362</b>	<b>130 495 467</b>

Byggnad på tomträtt.

<b>Not 5 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2014-04-30</b>		<b>2013-04-30</b>	
	Koncernen	Föreningen	Koncernen	Föreningen
Ingående anskaffningsvärde	2 996 165	321 215	2 630 229	321 215
Inköp	0	0	365 936	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ack anskaffningsvärden	<b>2 996 165</b>	<b>321 215</b>	<b>2 996 165</b>	<b>321 215</b>
Ingående avskrivningar	-1 739 907	-209 658	-1 326 915	-145 415
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-391 871	-46 582	-412 992	-64 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-2 131 778</b>	<b>-256 240</b>	<b>-1 739 907</b>	<b>-209 658</b>
<b>Planenligt restvärde</b>	<b>864 387</b>	<b>64 975</b>	<b>1 256 258</b>	<b>111 557</b>

### Not 6 Leasingavtal

Koncernen

Framtida leasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande

Inom ett år	318 824
Senare än ett år men inom fem år	0
<b>Summa</b>	<b>318 824</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

Koncernen

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen  
Södertälje kommun

<b>2014-04-30</b>	<b>2013-04-30</b>
72 000 000	66 000 000

## SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013/2014		2012/2013	
	Koncernen	Föreningen	Koncernen	Föreningen
Upplupna intäkter	26 344	26 272	2 072	1 939
Förutbetalda kostnader	324 048	185 708	260 638	98 034
	<b>350 392</b>	<b>211 980</b>	<b>262 710</b>	<b>99 973</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013/2014		2012/2013	
	Koncernen	Föreningen	Koncernen	Föreningen
Övriga upplupna kostnader	2 173 674	1 640 738	2 722 266	1 869 419
Upplupna semesterlöner	1 976 657	1 065 870	1 679 859	892 722
Upplupna sociala avgifter	586 954	303 869	575 808	330 714
Förutbetalda intäkter "Jag Mobiliserar"	442 700	442 700	0	0
Övriga förutbetalda intäkter	6 305 805	2 722 850	4 977 066	1 019 100
	<b>11 485 790</b>	<b>6 176 027</b>	<b>9 954 999</b>	<b>4 111 955</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	Andel	Ägda andelar	Bokfört värde
SSK Arena AB 556669-9681, Säte: Södertälje Kommun	80%	1 000	4 355 000
SSK Marknad AB 556866-0384, Säte: Södertälje Kommun	100%	50 000	50 000

### Bokfört värde

**4 405 000**

### Not 11 Arvode och kostnadsersättning

	2013/2014		2012/2013	
	Koncernen	Föreningen	Koncernen	Föreningen
Revisionsuppdrag	62 325	34 125	66 150	38 250
Andra uppdrag	0	0	4 500	4 500

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB**

**Not 12 Eget kapital**

	Fria reserver	Årets resultat
<b>Koncernen</b>		
Ingående balans	48 762 288	-3 443 016
Vinstdisposition	-3 443 016	3 443 016
Tillskjutande medel	0	0
Årets resultat	0	-2 716 386
Utgående balans	45 319 272	-2 716 386
Minoritetsintresse	<b>2013/2014</b> 11 458 357	<b>2012/2013</b> 12 083 404
	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Moderförening</b>		
Ingående balans	1 271 909	10 875
Vinstdisposition	10 875	-10 875
Årets resultat		-232 168
Utgående balans	1 282 784	-232 168

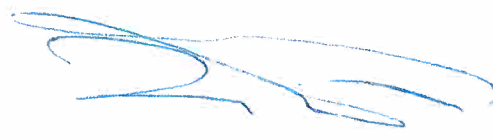
Södertälje 2014-05-27



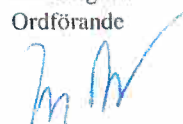
Jan Bergman  
Ordförande



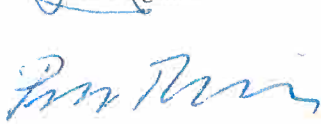
Mats Bergsman



Hans Gullström



Jan Päckilä

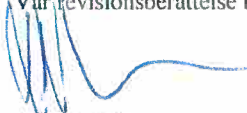


Peter Thelin



Peter Öster

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-05-27



Bo Jonsson  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå AB



Leif Karlsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Södertälje Sportklubb  
Org.nr. 815600-1474

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Södertälje Sportklubb för räkenskapsåret 2013-05-01 – 2014-04-30.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utföra granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 30 april 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och koncernen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Södertälje Sportklubb för räkenskapsåret 2013-05-01 -- 2014-04-30.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*


Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Uttalande*

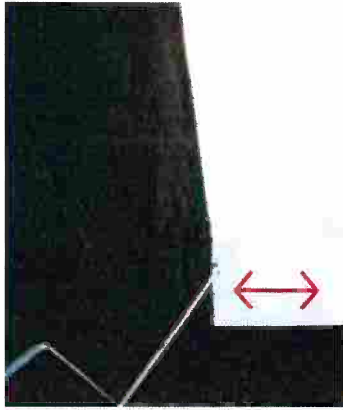
Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/5-14  
  
Bo Jonsson  
Auktoriserad revisor

  
Leif Karlsson  
Lekmannarevisor



Silaga 3 PM Rinken 8



# Fastighets-due diligence

avseende tomträtten Rinken 8

STRIKT KONFIDENTIELLT



### Bakgrund

NAI Svefa har givits i uppdrag att övergripande projektleda en due diligence på Telge Fastigheters eventuella förvärv av tomträtten Rinken 8 ("Rinken 8") i Södertälje kommun eller bolaget SSK Arena AB som äger Rinken 8. NAI Svefa ansvarar i denna due diligence för de delar som är fastighetsrelaterade och detta PM återger främst dessa delar.

Utöver en fastighetsrelaterad due diligence har en komplett bolags-due diligence genomförts av G Grönberg Advokatbyrå AB avseende bolaget SSK Arena AB som äger Rinken 8. KPMG har analyserat moms och skatt avseende Rinken 8 och SSK Arena AB. WSP har genomfört en teknisk rapport avseende Rinken 8 och dess byggnader.

I syfte att förbereda ett möjligt förvärv av fastigheten på ett korrekt sätt har NAI Svefa efterfrågat en rad olika uppgifter. Merparten av de uppgifter och material som mottagits har varit av tillfredställande karaktär. I detta PM återges de saker som berörts och dess status.

NAI Svefa kan på begäran tillhandahålla ett omfattande och väl sammanställt digitalt due diligence-material. En befintlig excel-bilaga skall ses som komplement till detta dokument och återger dokumentets tabeller mer omfattande.

### Tomträtten Rinken 8

Rinken 8 utgör AXA Sports Center. Anläggningen var topmodern när den invigdes 1970, Scaniarinken är huvudarenan inne i AXA Sports Center. I AXA Sports Center ingår även den mindre arenan Telgerinken.

Fastigheten byggdes till med en ny entrehall 2005. Byggnaderna har löpande renoverats och är i relativt gott skick även om framtida löpande underhåll krävs. De olika byggnadernas byggår är 1969/70, 1992 och 2005.

Tomträtten:	Södertälje Rinken 8
Adress:	Genetaleden 1
Tomtareal:	35 723 kvm
Datapantbrev:	92 000 000 kr
Yta:	Exakt ytuppgift saknas
Taxering:	Specialenhet, bad-, sport och idrottsanläggning (824)



## PROJEKT RINKEN 8

### Fastighets-due diligence

### Hyresavtal beträffande Rinken 8

Nedan berörs ej det befintliga avtalet mellan SSK Arena AB, SSK och Södertälje kommun som kan anses vara en form av hyresavtal. Avtalet har ersatt ett tidigare hyresavtal för SSK:s kontorsyta men berör huvudsakligen SSK:s övergripande nyttjande av arenan och andra överenskommelser.

I hyresavtalen återges inte alltid vilka organisationsnummer som hyresgästen har. De organisationsnummer och övrig befintlig information som gäller följer nedan.

Hyresgäst	Org nr	Lokaltyp	Kontrakt from	Kontrakt tom	Upps.	Förl.	Area
Hagströms Gruppen Athletic Club	556708-0394	-	2010-10-01	2015-09-30	9 mån	12 mån	400
SISU Idrottsutbildarna Södermanland	818000-9444	Kontor	2012-02-01	2014-12-31	6 mån	12 mån	40
Södermanlands Ishockeyförbund	815600-8925	Kontor	2006-05-01	2015-03-31	6 mån	12 mån	8
SIF - Södertälje Idrottsförening	815600-2563	Kontor	2012-11-01	2014-12-31	6 mån	12 mån	35
Södertälje Kommun	212000-0159	Kontor	2005-01-01	2034-12-31	24 mån	-	-
Spaif	815600-3314	Byggnad + förråd	2007-08-20	2014-08-20	3 mån	12 mån	byggn.+ 14
Kringelstan Veteranhockeyklubb	802411-8625	Förråd	2013-01-01	2016-04-30	3 mån	12 mån	-
<b>Summa:</b>							<b>OBS: avser ej hela fastigheten: 497 kvm</b>

Hyresgäst	Bashyra	Index	Indexering	Hyra	Kr/kvm
Hagströms Gruppen Athletic Club	620 000	29 003	100%, okt 2009	649 003	1 623
SISU Idrottsutbildarna Södermanland	48 000	Nej	Nej	48 000	1 200
Södermanlands Ishockeyförbund	24 000	Nej	Ja	24 000	3 000
SIF - Södertälje Idrottsförening	36 000	Nej	Ja	36 000	1 029
Södertälje Kommun	6 500 000	772 598	Ja, okt 2004	7 272 598	-
Spaif	0	Nej	Nej	0	0
Kringelstan Veteranhockeyklubb	6 000	Nej	Nej	6 000	-
<b>Summa:</b>	<b>7 234 000</b>	<b>801 601</b>		<b>8 035 601</b>	

Hyresgäst	Värme	Ei	Övr tillägg	Tot. Tillägg	Parkering	Tot. Hyra	Betalning	Moms
Hagströms Gruppen Athletic Club	-	-	100 000	100 000	30 st	749 003	Månad	Ja
SISU Idrottsutbildarna Södermanland	-	-	-	0	Ja	48 000	Kvartal	-
Södermanlands Ishockeyförbund	-	-	-	0	Ja	24 000	Kvartal	-
SIF - Södertälje Idrottsförening	-	-	-	0	Ja	36 000	Kvartal	-
Södertälje Kommun	-	-	1 000 000	1 000 000	-	8 272 598	-	Ja
Spaif	-	Ja	Istid	0	-	0	-	-
Kringelstan Veteranhockeyklubb	-	-	-	0	-	6 000	Halvår	-
<b>Summa:</b>			<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>		<b>9 135 601</b>		

## **PROJEKT RINKEN 8** **Fastighets-due diligence**

---

### **Hagströms Gruppen Athletic Club AB:**

- Hyresavtalet med Hagströms Gruppen Athletic Club AB förlängs bara på ett år. Trots det så utgår indexering vilket egentligen inte är tillåtet. För att ett hyresavtal ska få indexregleras krävs enligt lag att det ska vara treårigt samt även förlängas med tre år.
- Det har funnits planer på att gymmet skulle utöka verksamheten och även nyttja SSK:s kontor, dock är detta inte aktuellt i nuläget.
- 100 000 kr för el, kyla, värme och ventilation vidarfaktureras årligen till hyresgästen.
- Hyresgästen har i viss mån tillgång till konferenslokal.

### **SISU Idrottsutbildarna Södermanland:**

- Inget specifikt finns att nämna avseende avtalet. Avtalet är kortfattat och utgörs av två sidor.

### **Södermanlands Ishockeyförbund:**

- I hyresavtalet med Södermanlands Ishockeyförbund anges det att hyran skall ändras i enlighet med bifogad indexklausul men indexklausul finns ej bifogad. Indextexten är dock fel i avtalet, hyran har och ska ej indexregleras.
- I hyresavtalet anges att betalning av hyran sker både varje kvartal och månad, hyran betalas dock kvartalsvis.
- Enligt uppgift vidarfaktureras viss elkostnad, belopp okänt.
- Avtalet är kortfattat och utgörs av två sidor.

### **SIF - Södertälje Idrottsförening:**

- Inget specifikt finns att nämna avseende avtalet. Avtalet är kortfattat och utgörs av två sidor.

### **Södertälje Kommun:**

- Avtalet med Södertälje Kommun bygger inte på ett standarsmässigt hyresavtal.
- Avtalet omfattar många olika överenskommelser.
- Ett hyrestillägg om 1 Mkr per år utgår till och med slutet av 2023.
- Från och med 2027 ska en hyresreduktion med 500 000 kr utgå enligt hyresavtalet.
- Ett separat icke identifierat nyttjanderättsavtal avseende parkering nämns i hyresavtalet.

### **Spaif:**

- Lokalerna som Spaif förhyr är hyresfria.
- Det finns ett hyresavtal som avser 14 kvm källarförråd och ett hyresavtal/avtal som avser den byggnad som Spaif själva uppfört.
- Elkostnad avseende förhyrningarna vidarefaktureras, belopp okänt.

### **Kringelstan Veteranhockeyklubb:**

- Avtalet är kortfattat och utgörs av två sidor.
- Möteslokal får användas utan extra kostnad.

### Driftskostnader

Nedan återges de driftskostnader som eventuellt bedöms kunna åligga fastighetsägaren vid ett förvärv av Rinken 8. Avgörande för Telge Fastigheters slutliga kostnadsbild är hur kommande hyresupplägg med SSK och Södertälje kommun kommer att se ut.

Elkostnaden kan anses relativt stabil över de senaste åren och bedöms framöver hamna på strax över 3 Mkr per år. Den innefattar även el för iskyla och för restaurangen.

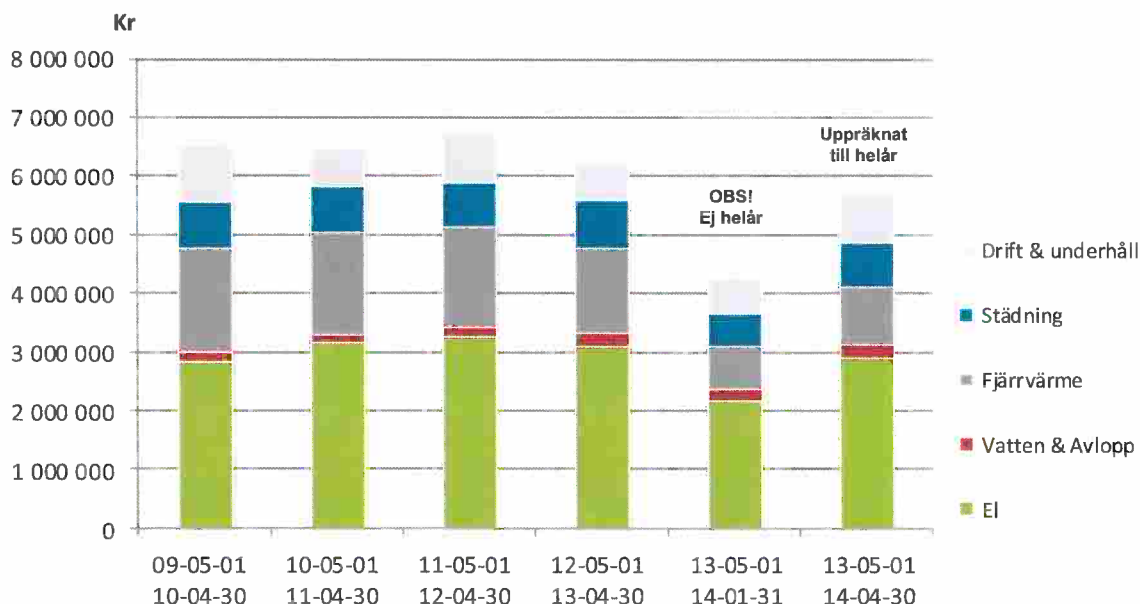
Kostnaden för vatten och avlopp har stigit någorlunda konstant över de senaste åren och bedöms framöver hamna på mellan 200 000 till 250 000 kr per år.

Städning sköts av olika kommunala sysselsättningsenheter och är i förhållande till övriga kostnaderna och relaterat till andra fastighetsslag generellt ganska hög.

Drift- och underhållskostnaden bedöms framöver variera över tid och vara beroende av framtida gränsdragning i hyresförhållandet mellan SSK och fastighetsägaren. Underhållskostnaden bedöms och anges närmre under rubriken "Kostnader i scenarioanalysen" på kommande sida.

Fjärrvärmekostnaden har under 2009-2012 legat relativt konstant kring 1,7 Mkr per år. Dock bedöms utifrån föregående och innevarande år en betydligt lägre kostnad kunna bli möjlig.

Kostnader	09-05-01 10-04-30	10-05-01 11-04-30	11-05-01 12-04-30	12-05-01 13-04-30	13-05-01 14-01-31 OBS! Ej helår	13-05-01 14-01-31 Uppräknat till helår
El	2 803 936	3 135 622	3 231 479	3 095 174	2 169 605	2 892 807
Vatten & Avlopp	174 897	153 153	190 845	217 884	178 924	238 565
Fjärrvärme	1 772 172	1 737 804	1 701 754	1 435 589	730 055	973 406
Städning	791 781	783 464	742 171	822 071	558 808	745 077
Drift & underhåll	992 149	673 088	853 925	631 981	618 463	824 617
<b>Summa:</b>	<b>6 534 934</b>	<b>6 483 132</b>	<b>6 720 173</b>	<b>6 202 699</b>	<b>4 255 854</b>	<b>5 674 471</b>



### Genomförda och planerade investeringar

Det har genomförts relativt många både större och mindre investeringar såsom hyresgäst-anpassningar, ombyggnationer och renoveringar. År 1992 och 2005 genomfördes två större ombyggnationer.

#### Genomförda investeringar

Följande investeringar över 1 Mkr har genomförts under de senaste åtta åren:

Våtutrymmen i Scaniarinken, Powerplay-lokal, ny sarg Scaniarinken, nya kylmaskiner, ventilation på nedre plan, ismaskin, veranda restaurang, Telgeläktaren, omklädningsrumsbyggnation, ledarläktaren/toaletter, funktionärsrum, toalettrenovering golv bl.a. samt Powerplay-konferenslokal.

#### Planerade investeringar

Följande planerade investeringar är identifierade av SSK och behöver mer eller mindre omgående genomföras enligt dem. I första tabellen listas de åtgärder som sannolikt åligger fastighetsägare och i andra tabellen återges de som verksamhetsutövaren bör stå för.

Kommande investeringar - Fastighetsägaren				
	Arende	Budget (SSK)	Budget (WSP)	Kommentar
Akut	Ny belysning telge	300 000	350 000	Egen regi 30 st bytta 60 000 kr. Klarar ej lux, bara ung. matcher.
Akut	Rep av utrymningslarm	35 000		
Akut	Ventilation kök	160 000	se nedan	Miljö och hälsan/soteriets föreläggande.
Akut	Omklädningsrums matta	400 000		8 rum, 2 per år för att sprida investering
Akut	Dörrstyrning trappa	16 000		För att möjliggöra egen entré
Akut	Markvärme-anslutning	100 000		För att slippa snöröjning vid entréhallen
Akut	Tak entrétrappen	1 600 000	200 000	Hård arbetsbelastning
Akut	Gym nedre plan	180 000		Golv, väggar och tak är i behov av renovering
Akut	Skogaller/vån 0	60 000		Natt/Entre/Telgedörr
<b>Summa akuta åtgärder</b>		<b>2 851 000</b>		

Nära Akut	Stambyten	1 500 000	1 800 000	Utdömt/Rör relining
Nära Akut	Ventilation Scaniarinken		3 200 000	Stor fråga ev nytt venthus, den gamla är slut och ej effektiv
Nära Akut	Nya fönsterpartier	120 000	1 150 000	Enkelglas samt logerna norra
Nära Akut	Entredörrar tr/N/S	50 000		
Nära Akut	Klinker loge entren	30 000		
Nära Akut	Renovering Regirum	1 000 000		
Nära Akut	Byte av golv på entreplan	2 000 000	2 700 000	
<b>Summa nära akuta åtgärder</b>		<b>4 700 000</b>		

<b>Summa åtgärder</b>		<b>7 551 000</b>		
-----------------------	--	------------------	--	--

Kommande investeringar - Hyresgästen			
	Arende	Budget/pris	Kommentar
Akut	Ismaskin	1 400 000	Rep.kost: Vita maskinen är nu 14 år, dvs ett år över tiden
Akut	Pucklist/Telge	30 000	Egen regi
Akut	Ismaskin-gång Scania	250 000	Akut håller på att vittra sönder
Akut	Skyddsglasmoduler	60 000	Byts i omgångar. Räknat på ca 20 kasseter x 3000:
Nära Akut	Skummaskin/Entrepl	120 000	
<b>Summa hyresgästens investeringar</b>		<b>1 860 000</b>	

### Total framtida kostnad

#### SSK:s och WSP:s investeringsbedömning

Avseende planerade investeringar har SSK en uppfattning och WSP en annan. Dessa uppfattningar skiljer sig något då SSK utgår från sin affärsplan och vad för åtgärder som krävs för verksamheten. WSP belyser endast underhållsbehovet för Rinken 8 utifrån dess nuvarande tekniska skick.

I de fall då SSK:s och WSP:s kostnadsuppfattningar avviker från varandra så grundar det sig på olika uppfattningar kring vad som behöver göras och hur omfattande varje åtgärd skall göras. SSK ser ett underhållsbehov om ca 9,4 Mkr utöver framtida önskade investeringar om 6,6 Mkr som inte medräknats i tabellen på föregående sida. Om beloppet på 9,4 Mkr skall relateras till och sammankopplas med WSP:s 14,2 Mkr i antagna åtgärder inom en tioårsperiod så skall ca 5,5 Mkr avräknas då de avser samma åtgärder. WSP:s åtgärder återges och summeras i deras rapport.

Summan av SSK:s och WSP båda belopp skulle då uppgå till omkring:

$14,2 + 9,4 - \text{ca } 5,5 \text{ Mkr} = 18 \text{ Mkr}$ .

Det är viktigt att belysa att ett totalt investeringsbehov om 18 Mkr är bedömt i överkant. Sanningen ligger närmre SSK:s och WSP:s separata bedömningar och därmed omkring ca 14 Mkr. Fördelat ger detta en bedömd underhållskostnad om 1,5 - 2,0 Mkr per år.

#### Kostnader i scenarioanalysen

I den scenarioanalys som presenterats har totala kostnader för drift och underhåll (media, tillsyn och skötsel samt långsiktigt underhåll) bedömts uppgå till strax under 9 Mkr. Bedömd mediakostnad om 4,5 Mkr bedöms vara något låg, det är tänkbart att den kan hamna på 4,7 eller 5 Mkr utifrån det befintliga underlaget.

Avseende drift och underhåll har det angetts 4,4 Mkr i scenarioanalysen, denna kostnad skulle utifrån det befintliga kostnadsunderlaget hamna på endast 1,5 Mkr. Det skulle vara en alltför låg bedömning men med tillägg av det befintliga investeringsbehovet om 14 - 18 Mkr och därmed en årlig underhållskostnad om 1,5 - 2,0 Mkr bedöms en slutlig drift- och underhållskostnad hamna på omkring 3,5 Mkr.

Kostnadsjämförelse	Värden i scenarioanalys	NAI Svefas bedömning
Mediakostnad	4 520	4 700
Fastighetsdrift (Tillsyn och skötsel)	2 930	3 500
Underhåll	1 500	
<b>Summa:</b>	<b>8 950</b>	<b>8 200</b>

Den bedömda totala kostnaden för drift och underhåll i scenarioanalysen bör justeras ned något.

## PROJEKT RINKEN 8

### Fastighets-due diligence

### Service- och driftavtal

Nedan återges de olika service- och driftavtal som SSK har nyttjat i sin löpnade förvaltning av Rinken 8.

Leverantör	Kontrakt tom	Beskrivning	Funktioner	Kommentarer
Munters Europe AB	2014-09-30	Avfuktning och förebyggande underhåll av utrustning	Rotor, drivanordning, fläktar, värmemedel och elutrustning	Arbetstid tillkommer vid byte av förslitna delar
Wasa Kredit AB leverantör: Avfallsteknik Skandinavien AB	2020-03-18	1 st komprimator, ATS M 20 N		Leverantör tillåts utföra årlig underhållsservice på objektet. Kostnad för service tillkommer utöver hyreskostnad
Schneider Electric	2014-04-30	Kontroll av centralappartens funktioner och driftspänningar samt kontroll och test av batterier	Automatisk brandlarmsanläggning	1 utbildningsdag per år på något av leverantörens regionkontor ingår i avtalet.
Södertälje Elektriska AB	2014-06-30	Avprovning av brand- och utrymningslarm	Brand- och utrymningslarm, nödstrålkastare, belysningsmätning	Materiel debiteras enligt Södertälje Elektriska ABs prislista. Reskostnad tillkommer 6 kr/km
Telge Energi AB	2015-12-31	Beräknat på 3,3 GWh per år	Elleverans	Budgeterat pris faktureras. Avräkning mot verkligt utfall. Rapport sker 1 gång per år angående priserna.
Telge Nät AB	2015-09-30	Funktionskontroll i fjärrvärmecentral	Fjärrvärme	Specifik prislista för tilläggsarbeten
Telge Nät AB	2020-12-07	Leverans av fjärrvärme	Fjärrvärme	Telge Nät måste underrätta kunden senast 30 dagar innan prisförändring
Telge Nät AB	2015-09-12	Leverans av bredbandstjänster	Bredband	Vid ytterligare tjänster förhandlas nytt pris
Nilfisk-Advance AB	2014-09-30	Service av maskin		
Parkeringservice Svenska AB	2014-11-01	Parkeringservice betalar 50 % av parkeringsintäkter till markägaren	Parkering	Markägare har rätt att bygga på marken och då bringa avtalet till upphörande
Målar Sprinkler AB	Tills vidare	Service av nämnda funktioner	Larm-, back- och avstängningsventiler. Silar, larmdon, driftlarm, larmklockor.	Kostnad för material tillkommer
Södertälje Kommun, Socialkontoret, Bastmora kooperativet	2014-02-28	Städning av läktare	Städning	SSK Arena AB ska tillhandahålla all städmaterial
Södertälje Kommun, Social- och arbetsmarknadskontoret	?	Städning av arena, ej läktare, samt runt Scaniarinken	Städning	SSK Arena AB ska tillhandahålla all städmaterial
Stockholms Truck & Städmaskinservice AB	Tills vidare	Fortlöpande tillsyn och underhåll av truckar och lyftgafflar	Truckar	Pris för reparationer mellan serviceintervallen är 508:29 per timme. Mervärdeskatt tillkommer.
Tälje Keepers AB	2014-12-31	Ordningshållning i samband med matcher	Ordningsvakter	Vid förlängning sker ny prissättning enligt branschindex. 350 kr/timme för övriga evenemang
Företagsväxter i Knivsta AB	2015-06-30	Service av växter	Växtservice	100 kr per växt och månad. Arbeta sker under kontorstid.

Ovanstående service- och driftavtal avser fler funktioner än vad som kan kortfattat beskrivas i detta PM. Tabellen är främst framtagen för att ge en översiktlig bild av avtalen.

I avtalen saknas information angående avgifter för kontrakten avseende städning med Södertälje kommuns socialkontor. Det finns heller inga tillgängliga uppgifter om kontraktens t.o.m. datum.

Kostnaderna för avtalen med Telge Energi och Telge Nät regleras utifrån konsumtionen utav el, fjärrvärme och bredbandstjänster. I övrigt finns det inget specifikt att nämna avseende kontrakten.

## PROJEKT RINKEN 8

### Fastighets-due diligence

### Besiktningar

Nedan återges de besiktningssanmärkningar för Rinken 8 som ej är dokumenterat återgärdade. Det har genomförts besiktningar avseende el, hiss, kyl- och värmeutrustning, köks- och lyftutrustning, sotning, varmvattenberedare, brandskyddsdokumentation samt OVK.

NAI Svefa inväntar återkoppling från SSK avseende de ej dokumenterade återgärderna.

Leverantör	Typ av besiktning	Besiktningdatum
Driftfunktion H B Sjöblom AB	Elrevision Elcentral saknar märkning och gruppförteckning - till höger om Telge 2 Glödande lysrör byts, även tändare byts Apparatsköp för värmekablar märkes med var resp. värmekablarna är installerade Flertal armatur i rinkbelysningen lyser ej Elcentral saknar märkning och gruppförteckning - Läktare Matrum Belysningsstolpe intill blå container - Löst hängande kabel med fri ände demonteras - Parkeringen Belysningsstolpe med 2st armaturer och 1st strålkastare lyser ej - infart inlastning restaurang Belysningsstolpe intill gångbro lyser ej Stolparmatur mitten har drasig och löst hängande säkringslucka Av 7st fasadarmaturer lyser endast 2st. Utvändig nödljusarmatur ovan dörr indikerar fel, undersöks även om batterier klarar kyla Av 4st strålkastare lyser endast 2st.	120118-120119
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning Schaktyset är svårtänt, är så tungdragen med risk att dra av täandsnöre.	2013-12-03
Kylmontage Redotem AB	Kyl-/värmepumputrustning Inga anmärkningar	2013-09-18
Inspecta Sweden AB	Kök- och lyftbesiktningar Inga anmärkningar	2014-03-12
Kringelsotaren	Sotning Kanalsystem ovan innertak saknar rensluckor, samt avtappning saknas i botten på stigaren Schakt i loge är ej helt tätslutande Fläkt placerad på vind utan fläktrum Träkolgrill klassas som röckanal och ska vara separat från övriga system. På kanalsystemet som är ovan innertak i köket finns endast 1st renslucka, minst 3st till bör sättas in. Där imkanal bryter genom vägg från kök är kanalen oisolerad i hela sin längd upp till fläkt. Fläkt placerad på vind utan fläktrum Kanalsystemet som är ovan innertak i köket bör man sätta in en renslucka till. På vind bör man sätta in minst 2st rensluckor på den horisontella kanaldragningen Avtappning i stigarbotten saknas. Kanal är oisolerad och öppen mellan bjälklag Även fläkten är placerad på vind utan fläktrum. Felinstallation av anslutet galvat spirorör in på imkanalen.	2012-01-12
Kringelsotaren	Sotning Rensluckor saknas fortfarande.	2013-09-18
Inspecta Sweden AB	Varmvattenberedare Inga anmärkningar	2013-04-10
Brandgruppen AB	Brandskyddsdokumentation Inga anmärkningar	2013-01-08
Inspecta Sweden AB	OVK Saknar flöde på vissa Wc/Duschar mm. Filtermanometer saknas. Flödesmanometer saknas. Larmar på återvinning. Rörisolering saknas.	2012-10-09



### **Miljö**

Avseende miljöundersökningar har det genomförts en miljöinventering 2005 av Ebab. Miljöinventeringen innehåller en varning om eventuell förekomst av PCB i dörrstängarna vid utgångarna av Scaniarinken. I övrigt påvisade inventeringen kvicksilver i lysrörsbelysning och lågenergilampor, köldmedier i kylskåpen och PVC på rör, i rör för elkablar samt i en del golvmattor. Inga frätande, giftiga eller radioaktiva ämnen eller explosiva avfall har konstaterats.

En tidigare PCB-undersökning av fönsterfogarna har genomförts av Ebab under 2004, det klarläggs då att de undersökta fönsterfogarna inte innehåller PCB.

Någon slutlig PCB-inventering har ej kunnat identifieras och finns enligt uppgift inte hos kommunen. PCB-inventering måste enligt lag genomföras och bör initieras omgående.

Enligt WSP:s tekniska rapport finns det en risk för att asbest förekommer i byggnadsmaterial på grund av byggnadens ålder.

### **Servitut, nyttjanderätter och gemensamhetsanläggningar**

#### **Nyttjanderättsavtal - parkering**

Det ska enligt hyresavtalet med Södertälje kommun finnas ett separat nyttjanderättsavtal som reglerar tillgången till parkeringsplatser. Nyttjanderättsavtalet uppges vara skrivet mellan kommunen och SSK Arena AB, något sådant nyttjanderättsavtal har ej kunnat identifieras.

Det finns dock ett nyttjanderättsavtal skrivet mellan Parkeringservice Svenska AB och SSK Arena AB som reglerar tillgången till markområde för parkeringsändamål. Parkeringservice Svenska AB äger rätt att uttaga och behålla kontrollavgifter för olovlig parkering på området. Markägaren äger rätt att bringa avtalet till upphörande vid den tidpunkt då fortsatt avtal utgör förhinder för byggnation.

#### **Ledningsrätt - Södertälje kommun**

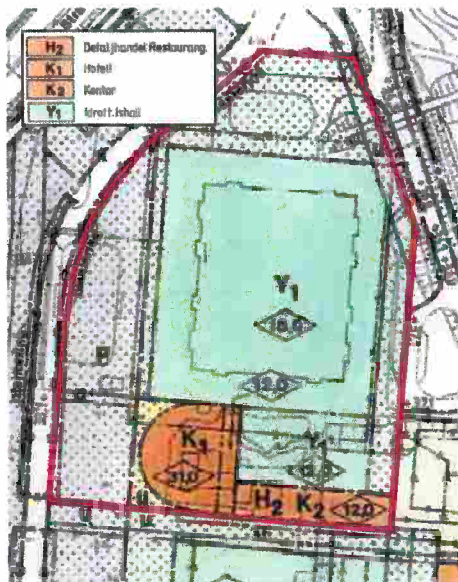
Upplåtelse av ledningsrätt har skett till förmån för Södertälje kommun avseende underjordiska ledningar för vatten och avlopp. Områden upplåtes för dagvatten- och spillvattenledning. För utförande av tillsyn, reparation och ombyggnad av ledningar skall ledningshavaren äga tillträde till de upplåtna områdena.

#### **Ledningsrätt - Telge Energi Nät AB**

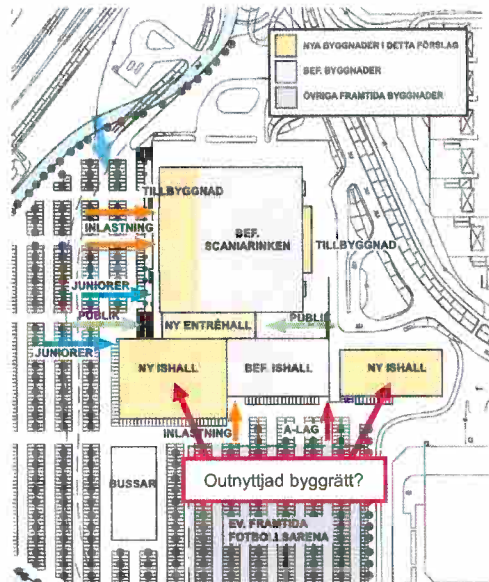
Upplåtelse av ledningsrätt har skett till förmån för Telge Energi Nät AB. Ändamålet för ledningsrätten är el-, fjärrvärme, vatten-, dagvatten- och spillvattenledning. Ledningshavaren har rätt att anlägga, tillse, underhålla och förnya ledningarna inom ledningsområdena. Markägaren får inte ändra marknivån, plantera träd, uppföra byggnad eller annan anläggning inom ledningsområdena.

### Planförhållanden

Detaljplan från 1990



Slutpresentation Thelaus arkitekter 2004



SSK har nämnt att det finns en outnyttjad byggrätt inom Rinken 8. Den härstammar utifrån det tillbyggnadsförslag som togs fram 2004 av Thelaus arkitekter. Ombyggnationen vid detta tillfälle gav bl.a. en ny entrehall med galleriadel på byggnadens västra sida. Enligt uppgift från SSK skall eventuell ytterligare information om outnyttjad byggrätt finnas hos Södertälje kommunen, någon sådan har ej gått att få bekräftad. Byggrätten kan därmed ej anses juridiskt bekräftad.

### Bokförda värden samt skattemässiga restvärden

I balansrapporten anges att bokfört värde uppgår till ca 134,254 Mkr. Det skattemässiga restvärdet har bekräftats överensstämma med det bokförda värdet. Några överavskrivningar har alltså ej gjorts, 2% har skrivits av löpande och Skatteverket har inte haft några synpunkter.

**Tomträttsavtalet**

Enligt tomträttsavtalet, punkt 3, stycke 3, skulle vite utgå om inte byggnation om 80 Mkr genomfördes före utgången av 2008. Denna ombyggnation avsåg den som gjordes 2004-2006 till ett värde av ca 100 Mkr och punkten är därmed inte längre aktuell.

**Tomträttsavgälden**

Kommunens vilja om att höja tomträttsavgälden har förts i en separat diskussion och någon relevant bakgrundsinformation kring detta har ej kunnat presenteras av SSK. Den tilltänkta och omnämnda höjningen har indikerats vara omfattande och procentuellt väldigt stor i förhållande till nuvarande avgäld om 60 000 kr.

Tomträttsavgäld ska fastställas genom att ett bedömt markvärde multipliceras med en avgäldsrenta. Markvärdet skall fastställas utifrån det värde marken har vid tiden för omprövningen. Vid bedömning av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen samt fastighetens användning och bebyggelse. Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick och utifrån tillåten användning enligt gällande plan. Markvärdet bestäms normalt med ledning av köp av jämförbar mark. Sådana officiella siffror saknas i detta fall.

Det bör belysas att det marknadsmässiga markvärdet för Rinken 8 skulle vid en värdering eller annan prövning sannolikt bli mycket lågt. Detta utifrån att alternativ användning med nuvarande plan inte är någon annan än just en arena likt den befintliga. Värdet av nyttjandet som befintlig arena bör anses vara lågt utifrån den ekonomiska situation som SSK befinner sig i. Det finns ingen alternativ verksamhet eller verksamhetsutövare som driver upp marknadsvärdet av marken.

Gällande praxis för avgäldsrenta är 3,25 % vid tioårig avgäldsperiod.

### Sammanfattning

Nedan följer en sammanställning av det mest relevanta.

#### Hyresavtalen

De befintliga hyresavtalen är inte alltför kompletta och omfattande i sin utformning. Visst behov av generell genomgång och översyn av hyresavtalen finns.

Hyresintäkterna utgör inga betydande belopp för en framtida ägare till Rinken 8. Utöver framtida intäkt från Södertälje kommun uppgår bedömd framtida hyresintäkt till ca 850 000 kr, av denna intäkt utgör HGAC (gymmet) hela 87 %.

#### Kostnader samt planerade investeringar

Det erhållna kostnadsunderlaget avseende driften utgör ett bra och rättvisande underlag för en bedömning av Telge Fastigheters framtida kostnader. Det är dock framtida diskussioner mellan parterna SSK och Södertälje kommun som avgör hur kostnadsbilden slutligen kommer att se ut.

Utifrån kostnadsunderlaget samt SSK:s och WSP:s investeringsbedömningar bedöms kostnaden för drift och underhåll i scenarioanalysen kunna justeras ned något. En total drift- och underhållskostnad om ca 8,2 Mkr per år är sannolikt mest korrekt.

#### Service- och driftavtal samt besiktningar

SSK har en bra uppsättning av övergripande service- och driftavtal. Dock finns ett antal påpekande om åtgärder som framkommit vid olika besiktningar och som ej åtgärdats. Sannolikt har en del saker åtgärdats men dokumentation kring detta saknas. NAI Svefa inväntar återkoppling från SSK avseende de ej dokumenterade återgårderna.

#### Miljö

En miljöinventering genomfördes 2005 av Ebab. Inventeringen varnar främst för eventuell PCB i dörrstängarna samt PVC i olika plastmaterial. Fönsterfogarna innehåller inte PCB. PCB-inventering måste enligt lag genomföras och bör initieras omgående.

Viss risk för att asbest förekommer i byggnader finns, detta bör beaktas vid framtida renoveringar.

#### Servitut, nyttjanderätter och gemensamhetsanläggningar

Möjligen finns ett icke identifierat nyttjanderättsavtal avseende parkeringsplatser. I övrigt finns ledningsrätter som inskränker vid eventuell kommande byggnation men i övrigt inte innebär några väsentliga problem.

#### Tomträttsavtalet

Diskussion om framtida tomträttsavgäld bör enligt NAI Svefa vara marknadsmässig och därmed inte innebära en alltför hög höjning eller egentligen någon höjning alls.

#### Överlåtelseform

Telge Fastigheter kan förvärva antingen tomträtten eller det befintliga bolaget SSK Arena AB. En framtida och sammantagen analys utifrån mer kända fakta kring affären får närmre avgöra vilken förvävsform som är mest lämplig och fördelaktig för parterna.

### **Kontaktperson**

Frågor avseende denna fastighets-due diligence kan ställas till:

**Christian Hjelmfeldt Tufvesson**

Projektledare Transaktioner

Telefon: 08-402 18 83

Mobil: 070-223 52 73

E-post: [christian.h.tufvesson@naisvefa.se](mailto:christian.h.tufvesson@naisvefa.se)



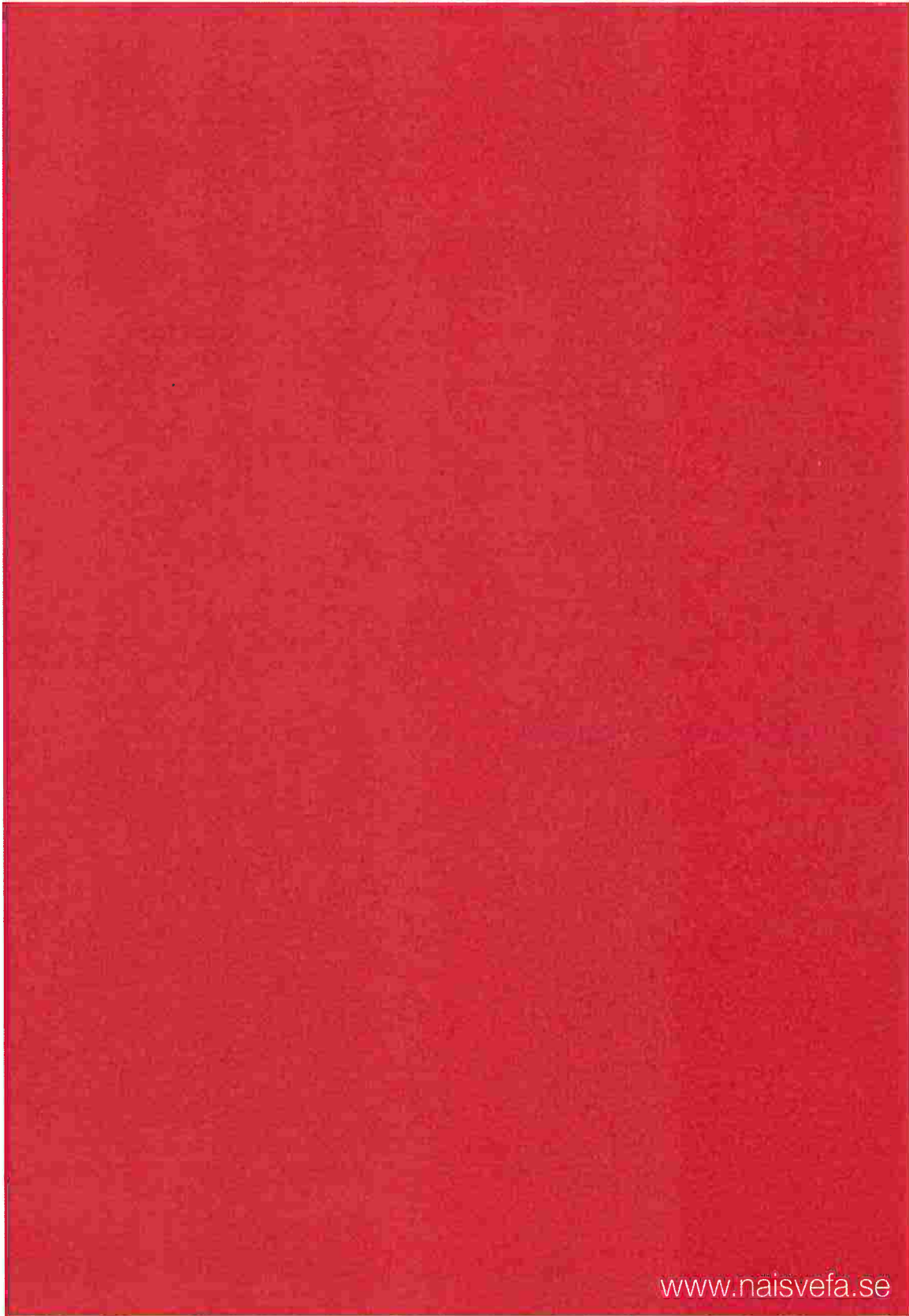
**NAI Svefa**

Drottninggatan 78

Box 3316

103 66 Stockholm

[www.naisvefa.se](http://www.naisvefa.se)





Bilag 4 PM Rinken &

## LEGAL DUE DILIGENCE

PROJEKT RINKEN

16 april 2014





## **Till: Liselott Nilsson, VD, Telge Fastigheter AB**

I samband med det tilltänkta förvärvet av SSK Arena AB, 556669-9681 ("Bolaget"), eller arenan Axa Sports Center som idag ägs av Bolaget genom förvärv av tomträtten där arenan är belägen, har vi fått i uppdrag av Telge Fastigheter AB, 556054-0345, att utföra en begränsad legal granskning av Bolaget.

Vår granskning har bestått av en begränsad genomgång av de dokument som tillhandahållits av Bolaget, Bilaga 1, baserat på en framtagen frågelista. Vi har även inhämtat viss relevant information från Bolagsverket och andra offentliga register. Vi har erhållit information från Bolaget per mail i enlighet med upprättad frågelista, Bilaga 2. Vi har vidare ställt frågor på det material vi erhållit i enlighet med Bilaga 3. Vi har förutsatt att tillhandahållet material har varit fullständigt och korrekt om det inte varit uppenbart att materialet varit ofullständigt eller felaktigt.

Vår granskning har avsett delar av det tillhandahållna materialet i enlighet med specifikation nedan och har fokuserats på frågor av materiell betydelse för den tilltänkta transaktionen och eventuella risker. Med materiell betydelse avses i denna rapport frågor som är av särskild vikt för verksamheten eller beslutet att förvärva Bolaget.

Den legala granskningen har avsett följande områden:

- Bolagsdokumentation
- Avtal och åtaganden
- Tillstånd
- Redovisning (begränsat till resultat- och balansrapport samt årsredovisningar), kapital och finansiering
- Lös egendom
- Personal
- IT
- Konkurrensrätt
- Immateriella rättigheter
- Försäkring
- Miljö
- Processer och tvister

Det bör särskilt noteras att vår granskning inte har omfattat skatterättsliga frågor eller pensioner och att vi inte har gjort någon bedömning av om Bolagets försäkringsskydd är adekvat. Vidare avser granskningen endast Bolaget och således inte Marknadsbolaget och SSK (se definitioner nedan).

De fastighetsrelaterade delarna innefattande bland annat uppgifter om hyresavtal, fast egendom samt en teknisk analys av Arenan har, på uppdrag av Telge Fastigheter AB, genomförts av NAI Svefa.

Stockholm, 16 april 2014

G GRÖNBERG ADVOKATBYRÅ AB

Lars Wiking

Sanna Lundkvist

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DEFINITIONER .....	6
SAMMANFATTNING .....	7
SAMMANFATTANDE BEDÖMNING AVSEENDE TRANSAKTIONEN .....	14
1 BOLAGSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....	17
2 AVTAL .....	20
3 TILLSTÅND .....	22
4 FINANSIERING M.M. ....	22
5 REDOVISNING OCH KAPITAL .....	23
6 LÖS EGENDOM .....	24
7 PERSONAL .....	24
8 FAST EGENDOM OCH HYRESAVTAL .....	25
9 IT .....	25
10 IMMATERIELLA RÄTTIGHETER .....	25
11 FÖRSÄKRINGAR .....	25
12 MILJÖ .....	26
13 TVISTER .....	26

## **BILAGOR**

Bilaga 1 DD material

Bilaga 2 Frågelista

Bilaga 3 Frågor och svar

## DEFINITIONER

**Arenan** avser Axa Sports Center som bland annat inrymmer Scaniarinken och Telgerinken

**Bolaget** avser SSK Arena AB, 556669-9681

**Handelsbanken** avser Svenska Handelsbanken AB (publ), 502007-7862

**Handelsbanken Finans** avser Handelsbanken Finans AB (publ), 556053-0841

**Marknadsbolaget** avser SSK Marknad AB, 556866-0384

**NAI Svefa:s rapport** avser Fastighets-due diligence avseende tomträtten Rinken 8 upprättad av NAI Svefa daterad 2014-04-16

**SSK** avser Södertälje Sportklubb, 815600-1474

**Södertälje kommun** avser Södertälje kommun, 212000-0159

**Telge** avser Telge (i Södertälje) AB, 556307-6867

**Telge Fastigheter** avser Telge Fastigheter AB, 556054-0345

**Tomträtten** avser tomträtt på fastigheten Södertälje Rinken 8 där Arenan är belägen

**Transaktionen** avser förvärvet av samtliga aktier i Bolaget alternativt förvärv av Tomträtten

## SAMMANFATTNING

Område	Beskrivning	Effekt och rekommenderad åtgärd
1. Allmänt	För det fall SSK och Marknadsbolaget inte längre har något ägarförhållande med Bolaget bör avtalsrelationerna parterna emellan ses över.	Förslagsvis upprättas ett avtal mellan Bolaget och Marknadsbolaget (och SSK) som klargör vilka delar som skall skötas i Marknadsbolaget samt vilka delar som respektive part ansvarar för. Bolaget bör även säkerställa att Marknadsbolaget innehar erforderliga avtal med t.ex. restauratörer.
2. Bolagsrättsliga frågor	<p>Aktieboken anger inte att aktiebrev inte har utfärdats för de senaste aktierna samt att överlåtelser från Södertälje kommun till Telge inte går att följa.</p> <p>Vi har endast fått del av ett stämmoprotokoll och det är således oklart huruvida ytterligare stämmor har hållits och vad som då har beslutats. Vi har inte heller fått del av några styrelseprotokoll.</p> <p>Vi har fått uppgift om att Maria Andark i mars 2014 har frånträtt från sitt uppdrag som verkställande direktör och styrelseledamot i Bolaget. Vi har fått del av anmälan om ändring av styrelse där det framgår att Maria Andark frånträder från sitt uppdrag som verkställande direktör. Anmälan har dock ännu inte registrerats som inkommen hos Bolagsverket. Av anmälan framgår inte att Maria Andark även frånträder som styrelseledamot, Bolaget har dock bekräftat att så är fallet.</p>	<p>Uppdatera aktieboken så att det anges att aktiebrev inte har utfärdats samt att överlåtelser från Södertälje kommun till Telge tydligt framgår.</p>
3. Avtal	I avtal mellan Södertälje kommun, Bolaget och SSK anges att ett aktieägaravtal skall upprättas avseende ägandet av aktier i Bolaget.	För det fall det finns ett aktieägaravtal mellan Telge och SSK upphör detta när SSK inte längre äger aktier i

## SAMMANFATTNING

### Område

### Beskrivning

Vi har inte tagit del av sådant aktieägaravtal.

Vi har tagit del av ett hyresavtal mellan Bolaget och SSK daterat 4 december 2006. Enligt uppgift från Bolaget regleras hyresförhållandet numera i enlighet med avtal mellan Bolaget, SSK och Södertälje kommun daterat den 29 juli 2011.

Bolaget har ett leasingavtal med Handelsbanken Finans avseende hyra av mediakuber. Enligt uppgift från Bolaget är mediakuberna i mycket dåligt skick och kan gå sönder när som helst. Avtalet med Handelsbanken Finans anger att Handelsbanken Finans äger rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan och återta objektet om Bolagets ägarstruktur eller inriktning väsentligen ändras.

Avtalet med Tälje Keepers AB (TKAB) är något oklart vad gäller avtalstiden (säsong/kalenderår). Vidare gäller att om Bolaget väljer att säga upp avtalet med TKAB innan avtalet löper ut så skall Bolaget ersätta TKAB för inkomstbortfall motsvarande förväntade intäkter under avtalets löptid.

### 4. Tillstånd etc.

Vi har efterfrågat tillstånd som är nödvändiga för Bolagets bedrivande av sin verksamhet samt bekräftelse på att det inte finns några föreläggande från myndighet avseende bedrivande av Bolagets verksamhet. Den information vi har erhållit är att det finns ett föreläggande avseende sotning samt att besiktningar har utförts avseende kyla, tryckkärl etc.

Vad gäller alkoholtillstånd för försäljning av alkohol på Arenan så har

### Effekt och rekommenderad åtgärd

Bolaget.

Det bör säkerställas huruvida det finns ett separat hyresavtal med SSK eller inte. För det fall separat hyresavtal saknas bör ett sådant upprättas.

Handelsbanken Finans bör kontaktas för att säkerställa att Handelsbanken Finans inte har för avsikt att säga upp avtalet med anledning av ändring i ägarstrukturen. Det bör vidare tas fram en plan för hantering av mediakuberna.

Vi rekommenderar att avtalet ses över.

Det bör säkerställas att restauratorerna innehar

## SAMMANFATTNING

### Område

### Beskrivning

restauratörerna enligt uppgift de tillstånd som krävs för den verksamhet de bedriver på Arenan. Vad gäller avtal med restauratörerna så är det Marknadsbolaget som tecknar dessa avtal.

### Effekt och rekommenderad åtgärd

nödvändiga tillstånd för bedrivande av sin verksamhet på Arenan.

## 5. Finansiering

Södertälje kommun övertog i juli 2011 kreditvaransvaret för Bolagets upplåning och fick därigenom ett kreditvaransvar till Bolaget om 53 000 000 kronor.

Enligt engagemangsbesked från Södertälje kommun daterat 2014-04-14 och framräknat per 2014-04-30 uppgår Bolagets totala skuld till Södertälje kommun till 72 000 000 kronor.

Vi utgår från att Bolaget betalar ränta till Södertälje kommun på 45 500 000 kronors lånet.

Det bör säkerställas att Bolaget betalar ränta på 45 500 000 lånet då detta har betydelse vid en obeståndsbedömning (samt för frågan huruvida lånet innebär ett otillåtet stöd av enskild).

Pantbrev skall pantförskrivas till säkerhet för Bolagets förpliktelser för de krediter som Södertälje kommun övertar kreditvaransvaret för. I Tomträthen finns pantbrev uttagna till 92 000 000 kronor. Vi har dock inte kunnat säkerställa vilka pantbrev som är pantsatta till Södertälje kommun.

Att säkerställa huruvida Tomträthen är pantsatt till Södertälje kommun och i vilken omfattning.



## SAMMANFATTNING

Område	Beskrivning	Effekt och rekommenderad åtgärd
<b>6. Redovisning och kapital</b>	<p>Senast till Bolagsverket ingiven reviderad årsredovisning där resultat- och balansräkning fastställdes på ordinarie bolagsstämma avser räkenskapsåret 2012/2013. Revisor tillstyrker i sin revisionsberättelse att årsstämman behandlar Bolagets vinst i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.</p> <p>Såvitt gäller räkenskapsåret 2013/2014 har vi endast tagit del av balans- och resultatrapporter. Senast daterad erhållen balansrapport per 131031, som inte varit föremål för revisorns granskning, utvisar att Bolagets eget kapital är intakt. Det finns således på denna grund inte skäl att anta att Bolagets eget kapital beräknat enligt 25 kap 14 § aktiebolagslagen skulle understiga hälften av det registrerade aktiekapitalet vilket i sig skulle innefatta en skyldighet för styrelsen att upprätta kontrollbalansräkning.</p>	<p>En senare uppdaterad balansrapport granskad av styrelsen bör tas fram för att säkerställa att Bolagets eget kapital är intakt per dagens datum.</p>
<b>7. Lös egendom</b>	<p>Vi har tagit del av en förteckning över lös egendom tillhörande Bolaget. Vi har dock inte kunnat säkerställa att all egendom finns i Bolaget. Vi har inte fått information om att någon av den angivna egendomen skulle vara behäftad med äganderättsförbehåll eller annan belastning.</p>	
<b>8. Personal</b>	<p>Bolaget har i enlighet med de personalkort vi har tagit del av tretton anställda varav fem är tillsvidareanställda och åtta är visstidsanställda. Bolaget har sex fast anställda (tre istekniker, en</p>	<p>Vi rekommenderar att en översyn görs av samtliga anställningsavtal samt att fullständiga anställningsavtal upprättas om sådana inte finns idag. Det bör även</p>

## SAMMANFATTNING

### Område

### Beskrivning

driftchef, en drift/städledare och en ekonomiansvarig).

Vi har inte tagit del av fullständiga anställningsavtal utan endast personalkort. Vi har inte fått någon information om uppsägningstid.

Vi har vidare fått information om att Bolaget har anlitat fyra konsulter samt att det inte föreligger några skriftliga avtal med dessa.

### Effekt och rekommenderad åtgärd

säkerställas så att de avtal som finns/de avtal som upprättas stämmer överens med kollektivavtalet.

För det fall konsulterna fortsatt skall anlitas bör skriftliga avtal ingås. Det bör även säkerställas hur samarbetet med konsulterna har sett ut samt om det finns risk för att de har varit att betrakta som anställda.

Om personalen, utifrån val av alternativ för förvärvsmöjlighet, inte längre skall vara kvar i verksamheten kommer Bolaget under en avvecklingsperiod fortsatt att belastas med personalkostnader åtminstone under de uppsägningstider som respektive anställd har enligt sina anställningsavtal. Sagda kostnader motsvaras dock av att personalen under en uppsägning har arbetsplikt, alternativt erhåller andra arbetsuppgifter (t.ex. inom SSK). Jämlikt 6 b § lagen om anställningsskydd övergår rättigheter och skyldigheter på grund av anställningsavtal i samband med övergång av en verksamhet eller en del av en verksamhet från en arbetsgivare till en annan arbetsgivare. Det bör inför beslut om val av förvärvsalternativ särskilt utredas huruvida valt alternativ är att anses som en verksamhetsövergång eller inte eftersom personalen utifrån en sådan analys jämlikt 6 b § LAS följer med vid

## SAMMANFATTNING

Område	Beskrivning	Effekt och rekommenderad åtgärd
--------	-------------	---------------------------------

### 9. IT

Vi har fått del av ett IT-avtal som ingåtts mellan Bolaget och 3 Step IT Sweden AB och som avser leverans av IT-tjänster (såväl hård- som mjukvara) med startdag 2012-01-01. Avtalet gäller i 36 månader och vid hyresavtalets utgång skall Bolaget anvisa köpare till hyresobjekten till en kostnad av 29 500 kronor exkl. moms. Det antecknas att avtalet har överlåts till Nordea Finans Sverige AB (publ).

### 10. Immateriella rättigheter

Bolaget innehar inte några immateriella rättigheter då dessa finns i Marknadsbolaget.

Bolagets rätt att använda namnet "Axa" bör säkerställas då avtalet avseende namnrättigheten ligger hos Marknadsbolaget.

Förslagsvis tas ett avtal mellan Marknadsbolaget och Bolaget fram där man reglerar Bolagets rätt till användande av namnet "Axa" (se även under punkt 1 ovan). Även namnrättigheten till "Scania" bör säkerställas.

### 11. Försäkringar

Bolaget har en försäkring hos Trygghansa. Vi har inte inom ramen för vår granskning möjlighet att kommentera om nu gällande försäkringsskydd är adekvat, även om det vid vår granskning inte framkommit någon information som gett oss anledning att tro annat.

### 12. Miljö

Vad gäller miljöfrågor kopplade till Tomträthen och Arenan finns information i NAI Svefa:s rapport. Vi har inte tagit del av någon dokumentation som berör miljöproblem direkt hänförliga till Bolaget.

## SAMMANFATTNING

### Effekt och rekommenderad åtgärd

### Beskrivning

### Område

#### 13. Tvister

Förutom en skattetvist med Skatteverket som har överklagats till Skatteverket har vi inte fått information om någon annan pågående tvist.

## **SAMMANFATTANDE BEDÖMNING AVSEENDE TRANSAKTIONEN**

Baserat på den granskning som förevarit gör vi följande bedömning avseende Transaktionen samt de olika alternativa möjligheterna för förvärv av Bolaget/Tomträtten. Vi har inom ramen för vårt uppdrag inte sett över redovisningsmässiga konsekvenser.

Vi behandlar nedan följande alternativa förvärvsmöjligheter:

1. Förvärv av Bolaget och Bolaget består alternativt fusioneras in i Telge Fastigheter
2. Förvärv av Bolaget och Bolaget upplöses (likvideras)
3. Förvärv av Tomträtten och likvidation av Bolaget

### **1. FÖRVÄRV AV BOLAGET OCH BOLAGET BESTÅR ALTERNATIVT FUSIONERAS IN I TELGE FASTIGHETER**

För det fall Telge Fastigheter förvärvar Bolaget och Bolaget består (alternativt att Bolaget sedan fusioneras in i Telge Fastigheter) ser vi följande konsekvenser med förfarandet:

- (i) Personalen följer med (och blir således kvar i Bolaget). Eventuell problematik att hävda arbetsbrist men vissa möjligheter att handla upp driften och avveckla Bolagets egna personal.
- (ii) Alla problem som finns i Bolaget (såsom t.ex. skatteproblematik (känd och idag okänd), oklara avtal etc.) följer med och hamnar (direkt eller indirekt) hos Telge Fastigheter. Telge Fastigheter tar således över all riskexponering som finns i Bolaget, ett bolag som före Transaktionen till 80 procent ägs av SSK, ett icke kommunalägt bolag.
- (iii) Det finns som vi ser det ett mycket begränsat utrymme för att få hållbara garantier från SSK vid förvärv av Bolaget och vi har svårt att se att Telge Fastigheter skulle få garantier som säkerställer att SSK svarar upp för eventuella felaktigheter i Bolaget (särskilt med beaktande av SSK:s ekonomiska situation och ett eventuellt värde av en lämnad garanti).
- (iv) Telge Fastigheter skall betala marknadsvärdet för aktierna i Bolaget (jämför förbud mot stöd till enskild). Det är således viktigt att säkerställa vad marknadsvärdet uppgår till. Eventuell problematik med de cirka 4 000 000 kronor som SSK vill ha betalt för sina aktier i Bolaget för det fall en värdering inte kommer upp i rätt nivå.

- (v) För det fall Telge Fastigheter kan motivera en betalning för aktierna som ger SSK cirka 4 000 000 kronor för deras aktier så innebär ju detta förfarande att SSK "räddas" och köps fri från ansvar.
- (vi) Detta är en enkel lösning i den aspekten att allt ligger kvar i Bolaget (såsom personal, avtal etc.).
- (vii) Detta förfarande bör även få mindre konsekvenser för Telge och Södertälje kommun redovisningsmässigt (dock att utredas mer i detalj).
- (viii) Förfarandet innebär att Telge Fastigheter inte behöver betala stämpelskatt på Tomträtten (uppgående till 4,25 procent av köpeskillingen).
- (ix) För det fall en fusion sker gäller de punkter som anges ovan i (i)-(viii).

## 2. FÖRVÄRV AV BOLAGET OCH BOLAGET UPPLÖSES

För det fall Telge Fastigheter förvärvar Bolaget och Bolaget upplöses gäller motsvarande som under punkt 1 ovan.

## 3. FÖRVÄRV AV TOMTRÄTTEN OCH LIKVIDATION AV BOLAGET

För det fall Telge Fastigheter förvärvar Tomträtten (men inte Bolaget) och Bolaget upplöses genom likvidation ser vi följande konsekvenser med förfarandet:

- (i) Personalen kan avvecklas (en analys av 6b § i lagen om anställningsskydd bör dock först göras för att utreda frågan huruvida förvärvet är att betrakta som om verksamhetsövergång eller inte).
- (ii) De problem som finns i Bolaget (såsom t.ex. skatteproblematik (känd och idag okänd), oklara avtal etc.) följer inte med eftersom Telge Fastigheter endast förvärvar Tomträtten och inte Bolaget. Se dock avseende likvidation nedan.
- (iii) Telge Fastigheter förvärvar Tomträtten av Bolaget. Vad gäller garantier från Bolaget avseende Tomträtten torde utrymmet att erhålla erforderliga garantier vara begränsat. SSK är dock fortsatt med och ansvarar för Bolaget till den del de äger aktier i Bolaget.

- (iv) Telge Fastigheter skall betala marknadsvärdet för Tomträtten. Det är således viktigt att säkerställa vad marknadsvärdet uppgår till.
- (v) Vid en likvidation av Bolaget skiftas ett eventuellt överskott i Bolaget ut till aktieägarna innefattande att SSK får 80 procent och Telge 20 procent av ett sådant överskott. Dessförinnan skall dock samtliga kostnader betalas, t.ex. kostnader relaterat till uppkommande skatter, kostnader för att avsluta avtal etc. Vidare tillkommer ytterligare kostnader för själva likvidationen.
- (vi) Detta förfarande innebär att stämpelskatt skall betalas vid förvärv av Tomträtten (alternativt om fastighetsreglering kan ske).
- (vii) Det är enligt vår bedömning bättre att avveckla Bolaget när det ägs till 80 procent av SSK än när Telge Fastigheter står som ensam ägare. Om detta alternativ 3 väljs finns alltid möjligheten att i ett senare skede försätta Bolaget i konkurs (istället för likvidation), bland annat innefattande att alla skulder inte behöver regleras vilket också kan vara berättigat med anledning av den skatteexponering som finns (och en ytterst relevant fråga är hur stor denna exponering egentligen är).

#### **SAMMANFATTANDE SLUTSATS**

Sammanfattningsvis så är ytterst relevanta frågor för bedömning av hur Transaktionen skall ske (i) hur stor skatteexponeringen är, (ii) hur SSK:s ekonomi ser ut, (iii) på vilka grunder SSK:s aktier i Bolaget är upptagna till drygt 4 000 000 kronor samt (iv) vilket värde Bolaget/Tomträtten har. Dessa aspekter måste tas i beaktande vid ett slutligt val av transaktionsform.

Vad gäller Marknadsbolaget är vår bedömning att i samtliga de alternativ som anges ovan kan Marknadsbolaget (helägt av SSK) fortsatt bedriva sin verksamhet på så sätt sker idag.

## 1 BOLAGSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### 1.1 Bolagsdata

<b>SSK Arena AB</b>	
<b>Reg. nr.</b>	556669-9681
<b>Bildat</b>	2004-09-30
<b>Aktiekapital</b>	125 000 kronor
<b>Antal aktier</b>	1 250
<b>Företagsinteckningar</b>	Saknas
<b>Aktiebok</b>	Enligt aktieboken ägs aktierna i Bolaget enligt följande: SSK 1 000 aktier Telge 250 aktier
<b>Aktiebrev</b>	Aktiebrev är inte utfärdade (detta framgår dock inte av aktieboken)
<b>Styrelse och VD</b>	Jan Bergman, ordförande Kjell-Arne Blomqvist, ledamot Henrik Lindqvist, ledamot Hans Torbjörn Gullström, ledamot Anders Siljelöv, ledamot Maria Andark, tidigare VD och ledamot har frånträtt sitt uppdrag <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Se vidare punkt 1.2.8 nedan.

<b>Revisor</b>	MAZARS ZET Revisionsbyrå AB, Bo Jonsson (huvudansvarig revisor), Mikael Fredstrand (revisorssuppleant)
<b>Räkenskapsår</b>	0501-0430
<b>Verksamhetsföremål</b>	Bolagets verksamhet skall vara att självt eller genom dotterbolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, fastighetsbolag och fast egendom, äga och förvalta lös egendom. Bolaget skall också leverera tjänster och produkter inom områdena idrott, friskvård, kultur, konferens och restaurang samt därmed förenlig verksamhet.
<b>Bolagsordning</b>	Innehåller inget hembudsförbehåll, förköpsförbehåll eller samtyckesförbehåll.

### 1.2 Bakgrund avseende förvärv av Arenan

Bolaget förvärvade av Södertälje kommun med tillträde den 1 januari 2005 på del av fastigheten Södertälje Rinken 4 (nu Rinken 8) befintliga byggnader, Scaniarinken och Wasarinken, samt tillhörande inventarier och utrustning. I samband med överlåtelsen träffades också ett tomträttsavtal med Södertälje kommun avseende den mark där byggnaderna var placerade. Köpeskillingen för de överlåtna tillgångarna uppgick till 19 000 000 kronor att erläggas med 1 000 000 kronor årligen från



tillträdesdagen. I samband med att Bolaget förvärvade byggnaderna skedde större ombyggnationer som finansierades bl.a. via krediter hos Handelsbanken, Stadshypotek AB och Handelsbanken Finans.

## **1.3**

### **Bolagshandlingar**

#### **1.3.1**

##### **Protokoll från bolagsstämmor i Bolaget**

Vi har endast fått del av ett stämmoprotokoll. Detta stämmoprotokoll är daterat den 28 juli 2011 och där tas beslut om emission av 250 aktier till Södertälje kommun (aktier som sedan överlåts till Telge).

Det är således oklart huruvida ytterligare stämmor har hållits i Bolaget och vad som då har beslutats. Enligt Bolagsverkets register har dock ingen ytterligare nyemission skett utöver den där Södertälje kommun erhöll aktier. Det finns inte heller några konvertibler eller teckningsoptioner registrerade hos Bolagsverket.

#### **1.3.2**

##### **Protokoll från styrelsemöten i Bolaget**

Vi har inte fått del av några styrelseprotokoll.

#### **1.3.3**

##### **Aktieägartillskott**

SSK har tillskjutit ett ovillkorat aktieägartillskott om 2 500 000 kronor till Bolaget i enlighet med handling daterad 29 juli 2011. Aktieägartillskottet är en del av den överenskommelse som ingicks mellan Södertälje kommun, SSK och Bolaget den 29 juli 2011 (se vidare punkt 1.3.4 nedan).

Vidare har Södertälje kommun tillskjutit ett villkorat aktieägartillskott om 10 000 000 kronor till Bolaget. I enlighet med

ett brev från redovisningschefen på Södertälje kommun har aktieägartillskottet om 10 000 000 kronor den 19 december 2011 överlåts från Södertälje kommun till Telge som således äger rätt att erhålla betalning av aktieägartillskottet. Det villkorade aktieägartillskottet är en del av den överenskommelse som ingicks mellan Södertälje kommun, SSK och Bolaget den 29 juli 2011 (se vidare punkt 1.3.4 nedan). I avtalet anges att återbetalning av kapitaltillskottet inleddes tidigast efter verksamhetsåret som slutar 30 april 2015 och återbetalning kan ske om kassaflödet efter låneamorteringar men före upptagande av nya lån, utdelningar och kapitaltillskott är positivt. Fastställande av återbetalning skall ske på sätt som framgår av aktieägaravtal mellan SSK och Södertälje kommun (eller bolag som Södertälje kommun anvisar). Vi har dock inte tagit del av något separat dokument avseende aktieägartillskottet och inte heller något aktieägaravtal.

#### **1.3.4**

##### **Avtal mellan Södertälje kommun, Bolaget och SSK**

###### **Avtal daterat 29 juli 2011**

Bolaget, SSK och Södertälje kommun har den 29 juli 2011 ingått ett avtal med anledning av en rekonstruering av Bolaget bland annat innefattande att Handelsbanken skrev av en stor del av sina lån och att Södertälje kommun istället övertog kreditgaransvaret för Bolagets upplåning (innefattande att Handelsbanken inte längre hade någon del i finansieringen). Överenskommelsen ersatte den tidigare överenskommelse parterna ingått daterad 29 maj 2007. Finansieringen beskrivs närmare i punkt 4 nedan. Bolaget gjorde i samband med detta en riktad emission till Södertälje kommun på 10 000 000 kronor som motsvarande ett ägande om 20 procent av Bolagets aktier (dvs. de 250 aktier som Telge äger idag).

Avtalet reglerar bland annat betalningar från SSK och dess dotterbolag till Bolaget. SSK åtar sig att betala en ersättning om 4 000 000 kronor (att indexregleras) vid spel i Allsvenskan till Bolaget för SSK:s bedrivande av intäktsposterna loger, namnrättigheter, reklamrättigheter, stolar, restaurang, souvenirshop, event och pay per view. Ersättningen höjs till 6 000 000 kronor vid spel i SHL. Denna ersättning betalas enligt de uppgifter vi har fått från Bolaget av Marknadsbolaget (som bedriver ovan nämnda verksamhet). Se vidare punkt 1.3.6 nedan.

Avtalet reglerar även Södertälje kommuns och Telges rätt till insyn i såväl Bolaget som i SSK.

#### **Hyresavtal**

Bolaget har vidare ingått ett hyresavtal med Södertälje kommun där Bolaget upplåter Scanarinken och Wasarinken med nyttjanderätt till Södertälje kommun innefattande 1 120 timmar istid per år (med möjlighet att utöka med ytterligare 100 timmar). Kommunen äger rätt att upplåta nyttjanderätten vidare till föreningar och för allmänhetens åkning. Hyrestiden löper 2005-01-01 – 2034-12-31 och hyran uppgår till 6 500 000 kronor exkl. moms per år (att indexregleras) med ett hyrestillägg på 1 000 000 kronor till och med 31 december 2023 samt en hyresreduktion på 500 000 kronor från och med 1 januari 2027. Bolaget ansvarar för fördelningen av tider och bokningar.

#### **Aktieägaravtal**

I avtalet mellan Bolaget, SSK och Södertälje kommun daterat den 29 juli 2011 anges att ett aktieägaravtal skall upprättas för att bland annat säkerställa att SSK inte utan samtycke kan överlåta sitt aktieinnehav i Bolaget till tredje man. Vi har dock inte tagit del

av något aktieägaravtal och det är således oklart om sådant avtal har upprättats.

#### **1.3.5 Avtal mellan Bolaget och SSK**

Vi har tagit del av tre avtal ingångna mellan Bolaget och SSK daterade den 4 december 2006:

- (i) Det första avtalet reglerar Bolagets uthyrning av del av Arenan till SSK genom en icke exklusiv nyttjanderätt omfattande samtliga delar av Arenan som kan nyttjas för idrottsliga ändamål. SSK har rätt att preliminärboka upp till 3 250 timmar per år/säsong för nyttjande av Arenan. För detta nyttjande utgår ersättning om 1 575 000 kronor per år exkl. moms. Avtalet gäller från och med den 1 maj 2005 till 30 april 2006. Om uppsägning inte sker senast nio månader före avtalstidens utgång förlängs avtalet ytterligare ett år på oförändrade villkor. Vid matcharrangemang där SSK tar del äger SSK rätt att för egen del och för egen räkning sälja biljetter till allmän publik.
- (ii) Det andra avtalet är ett hyresavtal innefattande att Bolaget hyr ut kontorslokal i Arenan till SSK samt kontorsutrustning, telefoni och internettrafik för upp till 10 arbetsplatser. För nyttjandet skall SSK till Bolaget erlægga en årlig hyra om 400 000 kronor. Avtalet gäller från och med den 1 maj 2005 och tillsvidare. Uppsägning av avtalet kan ske vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från skriftlig uppsägning. Det anges att avtalet inte skall vara underkastat reglerna i JB 12 kap 57-60 §§. Ett sådant avstående från besittningsskydd är giltigt under förutsättning att överenskommelsen träffas när hyresförhållandet varat minst nio månader i följd (vilket ser ut att vara fallet här).

(iii) Det tredje avtalet innebär att Bolaget upplåter till SSK rätten att i Arenan anbringa reklam. SSK ombesörjer och bekostar tillverkning, uppmåning och övrigt underhåll av berörda reklamannonser. SSK svarar vidare för och bekostar uppsättande och avlägsnande av reklamannonser. Avtalet gäller från och med den 1 maj 2005 till 30 april 2006. Om uppsägning inte sker senast nio månader före avtalstidens utgång förlängs avtalet ytterligare ett år på oförändrade villkor. Ersättning om 40 000 kronor exkl. moms per år utgår för upplåtelsen.

Enligt uppgift från Bolaget har dessa tre avtal vid rekonstruktionen som skedde i juli 2011 ersatts av avtalet mellan Bolaget, SSK och Södertälje kommun innefattande att hyran för de tre delarna ovan sattes samman i ett. Enligt avtalet mellan Bolaget, SSK och Södertälje kommun skall SSK:s hyreskostnad uppgå till 2 000 000 kronor vid spel i allsvenskan och 4 000 000 kronor vid spel i SHL. Beloppet skall indexeras baserat på utvecklingen av KPI med oktober 2010 som basår.

### 1.3.6

#### Marknadsbolaget

Marknadsbolaget är ett helägt dotterbolag till SSK och således ett systerbolag till Bolaget. Marknadsbolaget bildades i augusti 2011 och har till föremål för sin verksamhet att leverera tjänster och produkter inom områdena idrott, friskvård, kultur, varumärkesexponering, konferens-, event- och restaurangverksamhet, försäljning av loger, stolar och souvenirer samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

I Marknadsbolaget bedrivs enligt uppgift all den verksamhet som rör Arenan som avser marknad, event, reklam, restaurang, kiosker etc. Såsom anges ovan erlaggs Marknadsbolaget en ersättning om 4 000 000 kronor (att indexregleras) vid spel i

Allsvenskan till Bolaget för bedrivande av intäktsposterna loger, namnrättigheter, reklamrättigheter, stolar, restaurang, souvenirshop, event och pay per view.

### 1.3.7

#### Övrigt

Vi har fått bekräftat att det inte finns någon arbetsordning för styrelsen och inte heller någon instruktion för verkställande direktör.

Vi har fått uppgift om att Maria Andark i mars 2014 har frånträtt från sitt uppdrag som verkställande direktör och styrelseledamot i Bolaget. Vi har fått del av anmälan om ändring av styrelse där det framgår att Maria Andark frånträder från sitt uppdrag som verkställande direktör. Anmälan har dock ännu inte registrerats som inkommen hos Bolagsverket. Av anmälan framgår inte att Maria Andark även frånträder som styrelseledamot, Bolaget har dock bekräftat att så är fallet.

## 2

### AVTAL

#### 2.1 Avtal med leverantörer

Vi har efterfrågat information om Bolagets tio största leverantörer och tillhandahållits följande lista:

	Leverantör	Värde
1.	Södertälje kommun ränta lån	354 963
2.	Telge Energi AB (ex drift januari 2014)	462 545
3.	Södertälje kommun ränta lån	135 610
4.	SSK	67 835

5.	Tälje Keepers AB	48 870
6.	Handelsbanken Finans	39 906

Avtal med Södertälje kommun och SSK beskrivs närmare i punkt 1.3.4 och 1.3.5 ovan samt punkt 4.1 nedan.

#### **Telge Energi AB**

Bolaget har ingått ett avtal med Telge Energi AB avseende elleveranser. Avtalet är beräknat på en total årsförbrukning på 3,3 GWh och är ett portföljförvaltningsavtal (dvs. elen köps in vid ett flertal tillfällen för att sprida riskerna och skapa ett stabilt elpris). Avtalet gäller från och med 2011-01-01 tillsvidare med 12 månaders uppsägningstid.

#### **Tälje Keepers AB**

Tälje Keepers AB ("TKAB") är säkerhetsleverantör till Bolaget och tillhandahåller ordningsvakter för ordningshållning i samband med lagets hemmamatcher på Arenan. Uppdraget omfattar minimum fem (5) ordningsvakter per match enligt tillstånd och överenskommelse. Bolaget skall till TKAB erägga betalning om 270 kronor exkl. moms per timme och per ordningsvakt. Vid övriga evenemang är ersättningen 350 kronor exkl. moms per timme och ordningsvakt. Avtalet gäller för kalenderåret 2013-2014 och om avtalet inte sägs upp under första kvartalet 2014 förlängs det med ett nytt kalenderår. Vid avtalsförlängning så skall eventuell ny prissättning förhandlas fram efter gällande branschindex. Vi har fått bekräftat från Bolaget att någon omförhandling inte har skett per dagens datum. Om Bolaget väljer att säga upp avtalet med TKAB innan avtalet löper ut så skall Bolaget ersätta TKAB för inkomstbortfall motsvarande förväntade intäkter under avtalets löptid.

#### **Leasingavtal Handelsbanken Finans**

Bolaget har ingått ett leasingavtal med Handelsbanken Finans avseende mediakuber som levereras av Displayit Sweden AB. Den totala anskaffningskostnaden är 3 550 000 kronor och beräknad leveransdag 2005-08-01. Den ordinarie leasingperioden är 84 månader (dvs. 7 år). Kunden skall hålla objektet försäkrat. Leasingavgiften är 46 424 kronor exkl. moms (fastställd per 2005-06-23). Kalkylräntan är 3,17 procent och restvärdet 71 000 kronor exkl. moms.

Avtalet förlängs automatiskt med ett (1) år i taget om inte Bolaget meddelar Handelsbanken Finans att Bolaget vill återlämna objektet eller anvisa köpare till objektet. Restvärdet vid förlängningsperiodens slut skall motsvara 70 procent av restvärdet före respektive förlängningsperiod. Vid återlämning säljer Handelsbanken Finans objektet och sedan sker en avräkning mot restvärdet innefattande att om Handelsbanken Finans inte får det beräknade restvärdet skall Bolaget erägga mellanskillnaden.

Avtalet med Handelsbanken Finans anger att Handelsbanken Finans äger rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan och återta objektet om Bolagets ägarstruktur eller inriktning väsentligen ändras.

#### **2.2 Avtal med kunder**

Vi har efterfrågat information om Bolagets tio största kunder och tillhandahållits följande lista:

Leverantör	Värde
------------	-------

1.	Södertälje kommun/kvartal	2 062 482
2.	SSK/mån	162 952
3.	HG Athletic club/mån	62 313
4.	SISU/kvartal	12 000
5.	SIF/kvartal	9 000
6.	SPAIF/säsong	44 000
7.	Kringelstans Veteranhockey/säsong	40 090

Avtal med Södertälje kommun och SSK beskrivs närmare i punkt 1.3.4 och 1.3.5 ovan samt punkt 4.1 nedan. Övriga avtal som listas ovan är samtliga hyresavtal och behandlas i NAI Svefa:s rapport.

### 2.3 Övriga avtal

Övriga service- och driftavtal behandlas i NAI Svefa:s rapport.

### 3 TILLSTÅND

Vi har efterfrågat tillstånd som är nödvändiga för Bolagets bedrivande av sin verksamhet samt bekräftelse på att det inte finns några föreläggande från myndighet avseende bedrivande av Bolagets verksamhet. Den information vi har erhållit är att det finns ett föreläggande avseende sotning samt att besiktningar har utförts avseende kyla, tryckkärl etc. (se vidare NAI Svefa:s rapport).

Vad gäller alkoholtillstånd för försäljning av alkohol på Arenan så har restauratörerna enligt uppgift de tillstånd som krävs för den

verksamhet de bedriver på Arenan. Vad gäller avtal med restauratörerna så är det Marknadsbolaget som tecknar dessa avtal.

## 4 FINANSIERING M.M.

### 4.1 Låneavtal

Bolaget har periodvis haft betalningssvårigheter och därvid varit i behov av finansiell och verksamhetsmässig rekonstruktion och i maj 2007 tecknades ett avtal avseende rekonstruktion av Bolaget. Detta löste dock inte Bolagets problem och ett nytt avtal ingicks därför i juli 2011 innefattande att Handelsbanken skrev av lån om totalt 47 500 000 kronor samt att Södertälje kommun övertog kreditvaransvaret för Bolagets upplåning (och att Handelsbanken därmed inte hade kvar någon del i finansieringen utöver leasingavtal).

Genom rekonstruktionen fick Södertälje kommun ett kreditvaransvar till Bolaget om 53 000 000 kronor. Bolaget beviljades amorteringsfrihet till och med 30 april 2015 och därefter skall amortering ske med 500 000 kronor per kvartal fram till och med 31 december 2023. Fram till och med 30 april 2015 undantas 7 500 000 kronor från räntebelastning. Räntan skall för övrig del av lämnad kredit motsvara de villkor som Södertälje kommun eller annan part med kommunal borgen kan erhålla i bank. Krediten kan med sex månaders föregående uppsägningstid sägas upp att gälla per 2023-12-31. Om uppsägning inte sker löper krediten vidare på samma villkor årsvis med sex månaders uppsägningstid.

Vi har tagit del av en engagemangsspecifikation från Södertälje kommun daterad 2014-04-14 innefattande en sammanställning

över Bolagets samtliga engagemang registrerade hos Södertälje kommun. Engagemangsspecifikationen innehåller följande engagemang per 2014-04-30:

Lånenr	Valuta	Låneskuld 2014-04-30	Upplupen ränta
201801	SEK	7 500 000	0
201802	SEK	45 500 000	0
202042	SEK	19 000 000	48 951

Bolagets totala skuld till Södertälje kommun uppgår således till 72 000 000 kronor. Vi har inte fått någon närmare information om vad det tillkommande lånet på 19 000 000 kronor avser.

#### 4.2

##### Säkerheter

I avtalet daterat den 29 juli 2011 anges att pantbrev skall pantförskrivas till säkerhet för Bolagets förpliktelser för det krediter som Södertälje kommun övertar kreditgivaransvaret för.

I Tomträtten finns pantbrev uttagna till 92 000 000 kronor. Vi har dock inte kunnat säkerställa vilka pantbrev som är pantsatta till Södertälje kommun.

## 5

### REDOVISNING OCH KAPITAL

Vi har tagit del av årsredovisningar för de senaste tre räkenskapsåren samt balans- och resultatrapporter. Vi har vidare fått bekräftat att det inte finns någon upprättad affärsplan och inte heller några PM eller annan korrespondens med revisorerna.

Bolaget har brutet räkenskapsår (0501-0430). Senast till Bolagsverket ingiven reviderad årsredovisning där resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma avser räkenskapsåret 2012/2013. Revisor tillstyrker i sin

revisionsberättelse att årsstämman behandlar Bolagets vinst i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen, att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Såvitt gäller räkenskapsåret 2013/2014 har vi endast tagit del av balans- och resultatrapporter. Erhållen balansrapport daterad per 131031, som inte varit föremål för revisorns granskning, utvisar att Bolagets eget kapital är intakt. Det finns således på denna grund inte skäl att anta att Bolagets eget kapital beräknat enligt 25 kap 14 § aktiebolagslagen skulle understiga hälften av det registrerade aktiekapitalet vilket i sig skulle innefatta en skyldighet för styrelsen att upprätta kontrollbalansräkning. Vi har inte fått del av information i övrigt som motsäger konstaterandet i föregående mening.

Vi har inte särskilt granskat Bolagets likviditet utifrån frågan om Bolaget jämlikt 1 kap 2 § konkurslagen befinner sig (eller riskerar att komma att befinna sig i) en obeståndssituation (insolvens) innefattande att Bolaget inte rätteligen kan betala sina skulder och att denna oförmåga inte endast är tillfällig. I sammanhanget bör noteras att obestånd kan föreligga om en gäldenär vid en viss tidpunkt rätteligen kan betala sina skulder men det vid en sådan tidpunkt kan konstateras att Bolaget vid en viss tidpunkt i framtiden kan konstatera att så inte kan ske. Fortsätter ett bolag att bedriva verksamhet oaktat att insolvens föreligger aktualiseras ett antal ansvarsregler såsom att återvinningsregler aktualiseras och att personligt ansvar för företrädare för Bolaget

kan uppkomma såväl ekonomiskt som straffrättsligt om verksamheten fortsatt bedrivs oaktat att Bolaget är på obestånd. Bolaget synes vara helt beroende av finansiering från Södertälje kommun. Ett obestånd torde sålunda i huvudsak vara beroende av huruvida Södertälje kommun avstår från att kräva Bolaget på förfallna skulder eller ej. Vi har inte särskilt granskat i vilken omfattning Bolaget är i betalningsdröjsmål till andra borgenärer än Södertälje kommun. Bolaget har dock inte några registrerade betalningsanmärkningar. Vi har inte särskilt granskat bokföringsskyldighetens fullgörande under bokföringslagen.

Vi har även efterfrågat ytterligare finansiell information om Bolaget och den enda information vi har tillhandahållits är en uppställning över Bolagets bankkonton samt information om vilka som är behöriga att ta ut medel från kontona. Av uppställningen framgår att Bolaget har två konton i Handelsbanken samt ett plusgirokonton hos Nordea. Annelie Onstrand är behörig att ta ut medel från samtliga dessa konton.

## 6

### LÖSEGENDOM

Vi har tagit del av en förteckning över lös egendom tillhörande Bolaget. Vi har dock inte kunnat säkerställa att all egendom finns i Bolaget. Vi har inte fått information om att någon av den angivna egendomen skulle vara behäftad med äganderättsförbehåll eller annan belastning.

## 7

### PERSONAL

Bolaget har i enlighet med de personalkort vi har tagit del av tretton anställda varav fem är tillsvidareanställda och åtta är visstidsanställda. Bolaget har sex fast anställda (tre istekniker, en driftchef, en drift/städledare och en ekonomiansvarig).

Vi har inte tagit del av fullständiga anställningsavtal utan endast personalkort. Vi har inte fått någon information om uppsägningstid.

Bolaget är anslutet till Arbetsgivaralliansen (bransch idrott). Vi har dock inte fått del av villkoren i sin helhet. I det välkomstbrev vi tagit del av anges att Bolaget skall tillämpa särskilda löneavtal.

Vad gäller pension så har Bolaget kompletterande FORA nr 5837976 för samtliga anställda. Kjell-Arne Blomqvist och Annelie Onstrand har Collectum. Vi har tagit del av ett välkomstbrev från Collectum avseende ITP. I brevet anges att Kjell-Arne Blomqvist och Annelie Onstrand flyttas över från SSK till Bolaget. Vi har även tagit del av en försäkringsbekräftelse avseende nämnda försäkring.

Vi har ställt frågan om det finns några bonus- eller incitamentsprogram eller liknande och fått till svar att det skall finnas i Kjell-Arne Blomqvists och Annelie Onstrands avtal men att någon bonus inte utgår på grund av för dålig sportverksamhet i SSK. Vi har efterfrågat kompletterande information och fått till svar att det inte finns något uttalat bonussystem men att Kjell-Arne Blomqvist och Annelie Onstrand troligen skulle få ut del av vinsten vilket inte blivit aktuellt då Bolaget inte genererat någon vinst.

Vi har fått bekräftat att det inte finns någon personalhandbok. Enligt uppgift från Bolaget anger personalavtalet på driften att de anställda har komp istället för övertid/fyllnadslön vid A-lagets hockeymatcher och kompiden tas ut under sommarplaneringen.

Vi har fått bekräftat att ingen tidigare anställd har företrädesrätt till återanställning i Bolaget samt att det inte finns någon

utestående ersättning till tidigare anställda eller styrelseledamöter.

Vi har fått information om att Bolaget har anlitat fyra konsulter och har efterfrågat dessa avtal. Vi har fått som svar att avtalen endast är muntliga och att anledningen till att man tagit in konsulter är för att slippa ha timanställda. Bolaget har angett att man för att hålla nere lönekostnaderna tog in konsulter istället för att ha timanställda och att de istället fick fakturera 320 kronor per timme (och Bolaget behöver då inte ha dem i sitt lönesystem). Avtalen är muntliga och allt tas upp på planeringsträffen inför varje säsong.

Vi har fått bekräftat att det inte finns några förelägganden, inspektioner eller liknande från Arbetsmiljöinspektionen eller annan myndighet rörande arbetsmiljöfrågor.

## **8 FAST EGENDOM OCH HYRESAVTAL**

Fast egendom och hyresavtal samt all övrig information avseende Arenans skick etc. behandlas i NAI Svefa:s rapport.

## **9 IT**

Vi har fått del av ett IT-avtal som ingåtts mellan Bolaget och 3 Step IT Sweden AB och som avser leverans av IT-fjänster (såväl hård- som mjukvara) med startdag 2012-01-01. Avtalet gäller i 36 månader och vid hyresavtalets utgång skall Bolaget anvisa köpare till hyresobjekten till en kostnad av 29 500 kronor exkl. moms. Det antecknas att avtalet har överlåtits till Nordea Finans Sverige AB (publ).

Hyresavgiften är 8 248 kronor exkl. moms per månad plus ett tillägg om 1 337 kronor exkl. moms per månad från och med 2014-01-01 då ytterligare produkter från och med detta datum ingår i hyresavtalet.

Efter hyrestidens slut förlängs avtalet automatiskt med ett kvartal i sänder till en kostnad motsvarande den senaste kvartalshyran såvida inte skriftlig uppsägning skett 30 dagar före hyrestidens utgång eller före förlängningstidens utgång.

## **10 IMMATERIELLA RÄTTIGHETER**

Bolaget innehar inte några immateriella rättigheter. Rättigheten till Arenans namn, Axa, har överlåtits till Marknadsbolaget (avtalet tecknades dock ursprungligen med Bolaget).

Del av Arenan benämns Scaniarinken. Vi har dock inte sett något avtal avseende namnrättigheten till Scaniarinken.

## **11 FÖRSÄKRINGAR**

Bolaget har en försäkring hos Trygghansa med en årspremie om 153 259 kronor enligt besked daterat 2013-11-18. Försäkringen gäller för Axa Sports Center, Scaniarinken, Teigerinken och spelarplan med en självrisk om 1 basbelopp för de flesta typer av skador. Vi har ställt frågan om det förekommit några försäkringskrav de senaste tre åren och fått information om att det finns tillbudsrapporter men att inga ärenden har gått till tvist. Tillbudsrapporterna rör bland annat en mindre brand på grund av stapelljus, försök till brand på toalett samt en jalusiplåt som släppt.



Vi har inte inom ramen för vår granskning möjlighet att kommentera om nu gällande försäkringsskydd är adekvat, även om det vid vår granskning inte framkommit någon information som gett oss anledning att tro annat.

12

## **MILJÖ**

Vad gäller miljöfrågor kopplade till Tomträffen och Arenan finns information i NAI Svefa:s rapport. Vi har inte tagit del av någon dokumentation som berör miljöproblem direkt hänförliga till Bolaget.

13

## **TVISTER**

Bolaget har en pågående tvist med Skatteverket som nu har överklagats till Kammarrätten av Skatteverket. Målet rör uttagsbeskattning och uthyrning av arenan. Då denna tvist rör skatterättsliga frågor har den inte varit en del av vår granskning.

Utöver det som anges ovan har vi inte fått information om någon avslutad, pågående eller förväntad tvist.



PROJECT RINKEN	
<b>2</b>	<b>REDOVISNING</b>
<b>2.1</b>	<b>Årsredovisningar och revisionsberättelse för de senaste tre åren</b>
2.1.1	Resultatrapport 130430, 3 + 16
2.1.2	Resultatrapport 130430, 3
2.1.3	Resultatrapport 130430, 16
2.1.4	Resultatrapport 120430, 3 + 16
2.1.5	Resultatrapport 120430, 3
2.1.6	Resultatrapport 120430, 16
2.1.7	Resultatrapport 110430, 3 + 16
2.1.8	Resultatrapport 110430, 3
2.1.9	Resultatrapport 110430, 16
2.1.10	Budget 13-14
2.1.11	Budget 13-14 drift
2.1.12	Budget 13-15 övrigt
2.1.13	Årsredovisning SSK Arena AB 10-11
2.1.14	Årsredovisning SSK Arena AB 120430
2.1.15	Årsredovisning SSK Arena AB 12-13
2.1.16	Balansrapport
<b>2.2</b>	<b>Promemorior från revisorerna och övrig korrespondens med revisorerna</b>
	N/A
<b>2.3</b>	<b>Affärsplan</b>
	N/A

PROJECT	RINKEN
3	<b>KAPITAL OCH FINANSIERING</b>
3.1	<b>Förteckning över alla bankkonton och postgirokonton samt information om vilka personer som behöriga att ta ut medel från kontona</b>
3.1.1	<i>Handelsbanken och plusgiro</i>
3.1.2	<i>Engagemangsbesked från Södertälje kommun</i>
3.2	<b>Låneavtal, reverser, obligationsdokument, hyresavtal, leasingavtal, villkorade försäljningsavtal samt information om krediter, äganderättsförbehåll och andra finansiella arrangemang av Bolaget inklusive en förteckning över alla utestående kortfristiga och långfristiga skulder och alla fordringsägare (inklusive koncern-interna skulder) tillsammans med en förteckning över varje säkerhet och garanti beviljade med hänseende till sådana förpliktelser</b>
	N/A
3.3	<b>Factoringsavtal, värdepapperiseringsdokument, andra avtal avseende finansiering av tillgångar samt information om förskottsbetalningar från kunder och liknande arrangemang</b>
	N/A
3.4	<b>Information om tillgängliga resurser eller kreditlimit (som inte anges ovan)</b>
	N/A
3.5	<b>Information om företagslån och andra efterställda lån</b>
	N/A
3.6	<b>Pantavtal, företagsinteckningar och andra säkerheter av eller till förmån för Bolaget (som inte anges ovan)</b>
	N/A
3.7	<b>Garantiförpliktelser, kapitaltäckningsgarantier, garantier avseende eget kapital, letters of comfort eller liknande förpliktelser utställda av eller till förmån för Bolaget</b>
	N/A
3.8	<b>Information om finansiella rekonstruktioner och väsentliga förändringar av Bolagets finansiering, kopior av korrespondens med långivare, inklusive compliancebrev och reklamationer mottagna eller skickade under de senaste tre åren</b>
	N/A
3.9	<b>Information om åtaganden att inte ställa säkerhet, begränsningar av upptagande av lån eller andra restriktioner vad gäller Bolagets förmåga att ta upp eller ställa säkerhet för ny finansiering (som inte anges ovan)</b>
	N/A
3.10	<b>Information om mottagna bidrag, subventioner, lån eller likvärdigt beviljade av nationell eller internationell myndighet under de senaste fem åren (som inte anges ovan)</b>
	N/A

PROJECT RINKEN	
<b>4</b>	<b>SKATTER</b>
<b>4.1</b>	<b>Kopia av inkomstdeklarationer, slutskattsedlar och korrespondens med Skatteverket sedan Bolaget bildades</b>
4.1.1	<i>Inkomstdeklaration 130430</i>
4.1.2	<i>Inkomstdeklaration 120430</i>
4.1.3	<i>Inkomstdeklaration 110430</i>
<b>4.2</b>	<b>Kopia på kontoutdrag skattekonto från år 2010 och framåt</b>
4.2.1	<i>Skattekonto 100101-140325</i>
<b>4.3</b>	<b>Förteckning över transaktioner som skett mellan Bolaget och ägarna (försäljning/förvärv av tillgångar till över/underpris, lån) sedan 2010 och framåt</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.4</b>	<b>Sköts skatteplanering och deklarerationer internt eller anlitas extern hjälp? Om extern hjälp anlitas ange vem eller vilka som anlitas</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.5</b>	<b>Kopia av eventuella promemorior upprättade av Bolagets revisorer eller skattekonsulter</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.6</b>	<b>Kopia på eventuell skriftlig policy avseende kostnadsersättningar, traktamenten, förmåner o dyl.</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.7</b>	<b>Kopia på de tre senaste skattedeklarationerna</b>
4.7.1	<i>Skattedeklaration jan-mars 2014</i>
<b>4.8</b>	<b>Kopia på beräkning av underlag för särskild löneskatt/avkastningsskatt för år 2010 och framåt</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.9</b>	<b>Anlitar Bolaget underkonsulter? Om ja, beskriv rutinerna för anlitaandet</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.10</b>	<b>Beskrivning över Bolagets hantering av mervärdesskatt</b>
4.10.1	<i>Beslut mervärdesskatt (DOC120314)</i>
4.10.2	<i>PM PWC (DOC120314) Sammanfattning av olika alternativ</i>
4.10.3	<i>PM PWC (DOC120314) Promemoria avseende upprättade avtalsförslag rörande överlåtelse</i>
4.10.4	<i>PM PWC (DOC120314) Sammanfattning av skatteregler avseende sponsring</i>
4.10.5	<i>Omprövningsbeslut Skatteverket</i>
<b>4.11</b>	<b>Kopior av momsdeklarationer för de senaste tolv månaderna</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.12</b>	<b>Har företaget blandad verksamhet (såväl momspliktig som momsfria transaktioner)?</b>
	<i>N/A</i>
<b>4.13</b>	<b>Kopia på eventuellt momsregistreringsbevis avseende frivillig skatteskyldighet för lokalupplåtelse</b>
	<i>N/A</i>

PROJECT RINKEN	
<b>5</b>	<b>AVTAL OCH ÅTAGANDEN</b>
<b>5.1</b>	<b>Aktieägaravtal, handelsbolagsavtal, joint venture och samarbetsavtal etc. i vilka Bolaget är part (Innefattat men inte begränsat till avtal avseende biljettförsäljning, kioskförsäljning etc.)</b>
5.1.1	<i>Parkeringsavtal (karta)</i>
5.1.2	<i>Parkeringsavtal (nyttjanderätt)</i>
5.1.3	<i>Sop komprimator</i>
5.1.4	<i>Södertälje Elektriska avtal 2013-14</i>
5.1.5	<i>Telge Energi</i>
5.1.6	<i>Telge Nät</i>
5.1.7	<i>Tälje keepers vaktbolag åt SSK</i>
<b>5.2</b>	<b>Förteckning över de tio största leverantörerna med angivande av inköpsvolym, jämte kopior av avtal eller motsvarande med dessa leverantörer samt övriga leverantörsavtal vilka annars är av väsentlig betydelse för Bolaget</b>
5.2.1	<i>Största leverantörerna</i>
<b>5.3</b>	<b>Förteckning över de tio största kunderna med angivande av försäljningsvolym, jämte kopior av avtal eller motsvarande med dessa kunder samt övriga kundavtal (inklusive utestående offerter och anbud) vilka annars av väsentlig betydelse för Bolaget</b>
5.3.1	<i>Största kunderna</i>
<b>5.4</b>	<b>Service- och underhållsavtal (inklusive avtal om leverans av energi, vatten och gas)</b>
5.4.1	<i>SSK Arena AB Service- och driftsavtal nr 1</i>
5.4.2	<i>SSK Arena AB Service- och driftsavtal nr 2</i>
5.4.3	<i>SSK Arena AB Service- och driftsavtal nr 3</i>
<b>5.5</b>	<b>Avtal avseende förvärv eller avyttring av rörelse (Inkräm), aktier och andelar eller medlemskap i handelsbolag eller andra juridiska personer, vilka enligt avtal har kvarstående rättigheter och/eller skyldigheter</b>
5.5.1	<i>Avskrivningar inventarier SSK Arena</i>
<b>5.6</b>	<b>Samtliga avtal mellan å ena sidan Bolaget och å andra sidan nuvarande eller tidigare aktieägare eller till sådan person närstående, samt information om övriga förhållanden rörande transaktioner mellan å ena sidan Bolaget samt å andra sidan ett bolag i samma koncern, aktieägarna eller närstående till dessa</b>
	<i>N/A</i>
<b>5.7</b>	<b>Anlitat Bolaget underkonsulter? Om ja, beskriv rutinerna för anlitandet</b>
	<i>N/A</i>
<b>5.8</b>	<b>Information om Bolaget bedriver eller har bedrivit någon annan rörelse än den som framgår av verksamhetsbeskrivningen i bolagsordningen</b>
	<i>N/A</i>



PROJECT RINKEN	
<b>7</b>	<b>FAST EGENDOM OCH HYRESAVTAL</b>
<b>7.1</b>	<b>Lista över fastigheter och tomträtter som ägs eller har ägts av Bolaget</b>
<b>7.2</b>	<b>Lagfarts- och inskrivningsbevis, gravationsbevis eller utdrag från fastighetsregistret, taxeringsbevis och värderingar avseende fastigheter och tomträtter ägda av Bolaget</b>
<b>7.3</b>	<b>Kopior av pantbrev avseende fastigheter och tomträtter som ägs av Bolaget samt information om huruvida de blivit pantsatta samt var pantbreven finns</b>
<b>7.4</b>	<b>Avtal om servitut eller annan nyttjanderätt till fast egendom som tjänar eller belastar fastigheter eller tomträtter som ägs av Bolaget</b>
<b>7.5</b>	<b>Andra beslut om servitut, expropriation eller andra tvångsförvärv som tjänar eller belastar fastigheter eller tomträtter som ägs av Bolaget och som inte framgår av Fastighetsregistret</b>
<b>7.6</b>	<b>Samtliga hyresavtal (innefattande samtliga överenskommelser med hyresgäst) och arrendeavtal inklusive bilagor samt eventuella uppsägningar av hyresavtal och arrendeavtal (för avflyttning och villkorsändring) under de senaste tre åren</b>
7.6.1	SSK Arena AB - HGAC Hyresavtal m.fl.
7.6.2	Ursprungsavtal SSK-Arena istid
7.6.3	Ursprungsavtal SSK-Arena kontor
7.6.4	Ursprungsavtal SSK-Arena reklam
7.6.5	Avtalet - Spaif
7.6.6	Hyreskontrakt - Kommunen
7.6.7	Hyreskontrakt - Kringelstans Veteranhockey
7.6.8	Hyreskontrakt - SISU
7.6.9	Hyreskontrakt - Spaif
7.6.10	Hyreskontrakt - Södermanlands Ishockeyförbund
7.6.11	Hyreskontrakt - Södertälje Idrottsförening
<b>7.7</b>	<b>Information om eventuell andrahandsuthyrning inklusive andrahandshyreskontrakt</b>
<b>7.8</b>	<b>Bekräftelse på att det inte finns några utestående skulder – eller, vid förekomsten av sådana – lämna en fullständig redogörelse för dessa samt en redogörelse för andra dåligt skötta betalningar i det förlutna</b>



PROJECT RINKEN	
<b>8</b>	<b>PERSONAL</b>
<b>8.1</b>	<b>Information om tillämpliga kollektivavtal, inklusive avtal med lokala fackklubbar</b>
8.1.1	<i>Medlemskap Arbetsgivaralliansen (kollektivavtal)</i>
8.1.2	<i>Tjänstepension</i>
<b>8.2</b>	<b>Personalhandböcker och andra personalrelaterade policies</b>
	<i>N/A</i>
<b>8.3</b>	<b>Exempel på anställningsavtal av standardkaraktär som Bolaget använder</b>
	<i>N/A</i>
<b>8.4</b>	<b>Information om totalt antal anställda, med en beskrivning av de typiska allmänna anställningsvillkoren, såsom lönenivåer, semestervillkor, uppsägningstider, pensioner och övriga förmåner såsom tjänstebil etc., samt en beskrivning avseende de anställda där det förekommer större avvikelser från dessa anställningsvillkor</b>
8.4.1	<i>Personalkort</i>
<b>8.5</b>	<b>Anställningsavtal för ledande befattningshavare och en beskrivning av anställningsvillkor för personal som har väsentligen andra anställningsvillkor än de som framgår av någon av punkterna ovan med angivande av lön, semestervillkor, uppsägningstid, pensioner, tantiem, avgångsvederlag och övriga förmåner av betydelse (lämpligen kan anställningsavtal bifogas)</b>
	<i>N/A</i>
<b>8.6</b>	<b>Information om eventuella befintliga och tidigare bonus- och vinstdelningsprogram, incitamentsprogram, optionsprogram och avtal om avgångsvederlag (inklusive bonus eller andra extraordinära betalningar med anledning av den tilltänkta transaktionen)</b>
	<i>N/A</i>
<b>8.7</b>	<b>Information om ersättning och kompensationer till före detta anställda och styrelseledamöter som ännu inte slutligt reglerats</b>
	<i>N/A</i>
<b>8.8</b>	<b>Konsultavtal samt information om andra uppdragsförhållanden med Bolaget som uppdragsgivare</b>
8.8.1	<i>Konsulter Drift, Vaktmästeri</i>
<b>8.9</b>	<b>Information avseende inspektioner, förelägganden etc. från Arbetsmiljöinspektionen eller annan myndighet rörande arbetsmiljöfrågor</b>
	<i>N/A</i>



**PROJECT RINKEN**

<b>10</b>	<b>MYNDIGHETSTILLSTÄND</b>
10.1	Information om samtliga tillstånd och koncessioner som Bolaget innehar samt inte innehar (vilka emellertid krävs för Bolagets verksamhet) samt anmälningar till myndigheter som Bolaget fullgjort
	N/A
10.2	Information om föreläggande från myndighet att upphöra med viss verksamhet tillsammans med information om överträdelse av villkor eller bestämmelse i något tillstånd eller koncession som Bolaget innehar eller innehaft (med uppgift om vite och huruvida detta utdömts)
	N/A

PROJECT RINKEN	
11	<b>IMMATERIELLA RÄTTIGHETER</b>
11.1	Information om samtliga immateriella rättigheter som ägs eller används av Bolaget, såsom varumärken, firmor, domännamn, mönsterskydd, patent och dylikt
	N/A
11.2	Pågående och avslagna ansökningar om registrering av immateriella rättigheter
	N/A
11.3	Kopia av avtal som avser rätt för Bolaget att nyttja någon annans varumärke, firma, uppfinning, mönster, know-how eller annan immateriell rättighet, alternativt - för det fall att skriftligt avtal inte finns - detaljerad information om rättigheten och villkoren för nyttjandet av denna
	N/A
11.4	Kopia av avtal som avser upplåtelse av rätt för annan att nyttja Bolagets varumärke, firma, uppfinning, mönster, know-how eller annan immateriell rättighet, alternativt - för det fall att skriftligt avtal inte finns - detaljerad information om rättigheten och villkoren för nyttjandet av denna
	N/A
11.5	Information om utomståendes intrång i immateriell rättighet som ägs eller nyttjas av Bolaget
	N/A
11.6	Information om krav, meddelande eller liknande om att Bolaget gjort intrång i immateriella rättigheter som ägs, innehas eller nyttjas av annan eller information om att utomstående <b>bestritt alltihop av immateriell rättighet som ägs av Bolaget</b>
	N/A

**PROJECT RINKEN**

<b>12</b>	<b>FÖRSÄKRINGAR</b>
<b>12.1</b>	<b>Beskrivning av Bolagets försäkringsskydd med (i) en förteckning över samtliga försäkringsbrev som Bolaget innehar, inklusive försäkringar avseende nyckelpersoner och (ii) kopior på ovan nämnda försäkringsbrev samt information om eventuella försäkringskrav de senaste tre åren</b>
12.1.1	<i>Försäkring</i>
12.1.2	<i>Tillbud ev elbrand i elskåp 120912</i>
12.1.3	<i>Tillbud 080125 loge VVS</i>
12.1.4	<i>Kiosk 2 Jaulusiplåten</i>
12.1.5	<i>Brand i toalett 091017</i>

PROJECT RINKEN	
13	IT
13.1	En beskrivning av Bolagets nuvarande och tilltänkta IT-miljö, samt beskrivning av vilka verksamhetskritiska tjänster, mjukvara och hårdvara som Bolaget äger respektive licensierar/hyr från tredje part tillsammans med en kopia av avtalen med sådan tredje part (inklusive outsourcingavtal och avtal om hostingtjänster) alternativt - för det fall att skriftligt avtal inte finns - en beskrivning på vilka villkor som Bolaget använder de tjänster, den mjukvara och den hårdvara som beskrivits ovan
13.1.1	Avtal med 3 Step IT Sweden AB
13.2	Uppgift om vilka garanti-, drifts-, service- och underhållsavtal som finns för den av Bolaget använda hård- och mjukvaran samt kommunikationsutrustningen
	N/A
13.3	En beskrivning av Bolagets behandling av personuppgifter (bl.a. vilka kategorier av registrerade som omfattas, vilken typ av uppgifter som behandlas, behandlingens syfte, vilka säkerhetsåtgärder som vidtagits och information om huruvida personuppgifter överförs utanför EU eller är tillgängliga för anställda eller tredje man, exempelvis via databaser) samt information om hur Bolaget uppnår förenlighet med svensk personuppgiftslagstiftning tillsammans med relevant dokumentation, såsom (i) anmälningar till/korrespondens med Datainspektionen, (ii) integritetspolicy, (iii) rutiner för direkt marknadsföring och (iv) avtal om <u>behandling av personuppgifter</u>
	N/A

## PROJECT RINKEN

14	MILJÖ
14.1	Beskrivning av industriell eller annan miljöfarlig verksamhet som bedrivs eller har bedrivits på fastigheter eller tomträtter som ägs eller hyrs av Bolaget och information om tidigare ägare och hyresgäster av sådana fastigheter och tomträtter N/A
14.2	Miljörapporter, protokoll från miljöinspektioner, etc. beträffande fastigheter eller tomträtter som ägs eller hyrs av Bolaget N/A
14.3	Beslut eller annan korrespondens med myndigheter ansvarig för miljö- och hälsofrågor gällande Bolagets verksamhet, eller verksamhet som tidigare bedrivits på fastigheter eller tomträtter som ägs eller hyrs av Bolaget N/A
14.4	Information om huruvida Bolaget förvarar eller i sin verksamhet någonsin har genererat eller har förvarat avfall som kan klassas som farligt avfall eller som kan innebära en olägenhet för människors hälsa eller miljö N/A
14.5	Beskrivning av alla underjordiska tankar, cisterner och ledningar, inklusive de som inte används längre och beskriv eventuellt spill eller läckage som har skett N/A
14.6	Information om eventuell förorening av mark eller grundvatten på någon fastighet som ägs, hyrs eller sköts, eller som har ägts, hyrts eller sköts av Bolaget, inklusive information om någon markanalys eller miljöinspektion N/A
14.7	Information om betydande utsläpp de senaste tre åren tillsammans med eventuella rapporter och underrättelser till relevanta myndigheter N/A
14.8	Information om alla krav på efterbehandlingsåtgärder eller skadestånd N/A
14.9	Information om pågående processer i miljö- och hälsoärenden N/A
14.10	Informationsförfrågningar från myndigheter i miljöärenden N/A

**PROJECT RINKEN**

<b>15</b>	<b>PROCESSER OCH TVISTER</b>
15.1	Information om avslutade, pågående eller förväntade tvister, rättegångar eller skiljeförfaranden beträffande Bolaget, dess verksamhet, styrelseledamot eller nyckelperson, inklusive tvister med hyresvärd/hyresgäst eller anställda, som är av väsentlig betydelse för Bolaget samt i förekommande fall kopior av domar, skiljedomar och beslut
15.1.1	Överklagande (DOC 180314)



# PROJEKT RINKEN

## LEGAL OCH FINANSIELL DUE DILIGENCE FRÅGELISTA

Vänligen tillhandahåll nedan efterfrågad information och i förekommande fall kopior av dokument avseende SSK Arena AB ("Bolaget").

För enkelhetens skull ber vi er att följa numreringen i denna frågelista när ni tillhandahåller informationen samt att sortera alla dokument i pärmar för Bolaget under flikar som motsvarar numreringen nedan.

Vidare vore vi tacksamma om ni i de fall informationen eller dokumenten inte finns tillgängliga anger detta samt förklarar orsaken därtill, så att det till varje punkt finns antingen ett dokument eller en förklaring. Exempel på förklaringar är att en punkt inte är tillämpbar på Bolaget eller att informationen inte finns tillgänglig samt av vilken anledning.

### **1 BOLAGSHANDLINGAR**

- 1.1 Kopia på aktiebok
- 1.2 Kopia på aktiebrev (både fram- och baksida)
- 1.3 Protokoll från bolagsstämmor under de senaste tre räkenskapsåren
- 1.4 Protokoll från styrelsens och/eller ledningens sammanträden under de senaste tre räkenskapsåren
- 1.5 Styrelsens arbetsordning samt instruktioner till verkställande direktör
- 1.6 Uppgifter om eventuella pågående registreringsärenden hos Bolagsverket
- 1.7 Information rörande villkorade och ovillkorade aktieägartillskott samt förhållanden av betydelse för Bolagets aktier eller aktiekapital, exempelvis emissioner av aktier, konvertibler, teckningsoptioner och andra optioner
- 1.8 Aktieägaravtal och andra avtal mellan Bolagets nuvarande eller tidigare aktieägare eller till sådan person närstående

### **2 REDOVISNING**

- 2.1 Årsredovisningar och revisionsberättelse för de senaste tre åren
- 2.2 Promemorior från revisorerna och övrig korrespondens med revisorerna
- 2.3 Affärsplan

### **3 KAPITAL OCH FINANSIERING**

- 3.1 Förteckning över alla bankkonton och postgirokonton samt information om vilka personer som behöriga att ta ut medel från kontona
- 3.2 Låneavtal, reverser, obligationsdokument, hyresavtal, leasingavtal, villkorade försäljningsavtal samt information om krediter, äganderättsförbehåll och andra

finansiella arrangemang av Bolaget inklusive en förteckning över alla utestående kortfristiga och långfristig skulder och alla fordringsägare (inklusive koncern-interna skulder) tillsammans med en förteckning över varje säkerhet och garanti beviljade med hänsyn till sådana förpliktelser

- 3.3 Factoringavtal, värdepapperiseringsdokument, andra avtal avseende finansiering av tillgångar samt information om förskottsbetalningar från kunder och liknande arrangemang
- 3.4 Information om tillgängliga resurser eller kreditlimit (som inte anges ovan)
- 3.5 Information om förlagslån och andra efterställda lån
- 3.6 Pantavtal, företagsinteckningar och andra säkerheter av eller till förmån för Bolaget (som inte anges ovan)
- 3.7 Garantiförpliktelser, kapitaltäckningsgarantier, garantier avseende eget kapital, letters of comfort eller liknande förpliktelser utställda av eller till förmån för Bolaget
- 3.8 Information om finansiella rekonstruktioner och väsentliga förändringar av Bolagets finansiering, kopior av korrespondens med långgivare, inklusive compliancebrev och reklamationer mottagna eller skickade under de senaste tre åren
- 3.9 Information om åtaganden att inte ställa säkerhet, begränsningar av upptagande av lån eller andra restriktioner vad gäller Bolagets förmåga att ta upp eller ställa säkerhet för ny finansiering (som inte anges ovan)
- 3.10 Information om mottagna bidrag, subventioner, lån eller likvärdigt beviljade av nationell eller internationell myndighet under de senaste fem åren (som inte anges ovan)

#### **4 SKATTER**

- 4.1 Kopia av inkomstdeklarationer, slutskattsedlar och korrespondens med Skatteverket sedan Bolaget bildades
- 4.2 Kopia på kontoutdrag skattekonto från år 2010 och framåt
- 4.3 Förteckning över transaktioner som skett mellan Bolaget och ägarna (försäljning/förvärv av tillgångar till över/underpris, lån) sedan 2010 och framåt
- 4.4 Sköts skatteplanering och deklarationer internt eller anlitas extern hjälp? Om extern hjälp anlitas ange vem eller vilka som anlitas
- 4.5 Kopia av eventuella promemorior upprättade av Bolagets revisorer eller skattekonsulter
- 4.6 Kopia på eventuell skriftlig policy avseende kostnadsersättningar, traktamenten, förmåner o dyl.
- 4.7 Kopia på de tre senaste skattedeklarationerna
- 4.8 Kopia på beräkning av underlag för särskild löneskatt/avkastningsskatt för år 2010 och framåt
- 4.9 Anlitar Bolaget underkonsulter? Om ja, beskriv rutinerna för anlitaandet

- 4.10 Beskrivning över Bolagets hantering av mervärdesskatt
- 4.11 Kopior av momsdeklarationer för de senaste tolv månaderna
- 4.12 Har företaget blandad verksamhet (såväl momspliktig som momsfria transaktioner)?
- 4.13 Kopia på eventuellt momsregistreringsbevis avseende frivillig skattskyldighet för lokalupplåtelse

## **5 AVTAL OCH ÅTAGANDEN**

- 5.1 Aktieägaravtal, handelsbolagsavtal, joint venture och samarbetsavtal etc. i vilka Bolaget är part (innefattat men inte begränsat till avtal avseende biljettförsäljning, kioskförsäljning etc.)
- 5.2 Förteckning över de tio största leverantörerna med angivande av inköpsvolym, jämte kopior av avtal eller motsvarande med dessa leverantörer samt övriga leverantörsavtal vilka annars är av väsentlig betydelse för Bolaget
- 5.3 Förteckning över de tio största kunderna med angivande av försäljningsvolym, jämte kopior av avtal eller motsvarande med dessa kunder samt övriga kundavtal (inklusive utestående offerter och anbud) vilka annars av väsentlig betydelse för Bolaget
- 5.4 Service- och underhållsavtal (inklusive avtal om leverans av energi, vatten och gas)
- 5.5 Avtal avseende förvärv eller avyttring av rörelse (inkrån), aktier och andelar eller medlemskap i handelsbolag eller andra juridiska personer, vilka enligt avtal har kvarstående rättigheter och/eller skyldigheter
- 5.6 Samtliga avtal mellan å ena sidan Bolaget och å andra sidan nuvarande eller tidigare aktieägare eller till sådan person närstående, samt information om övriga förhållanden rörande transaktioner mellan å ena sidan Bolaget samt å andra sidan ett bolag i samma koncern, aktieägarna eller närstående till dessa
- 5.7 Avtal som (i) ålägger Bolaget osedvanliga restriktioner avseende dess verksamhet (såsom exklusivitet, rabatter eller marknadsuppdelning), (ii) innehåller villkor rörande ändring av kontrollen av Bolaget (change of control), eller (iii) inte är ingångna på marknadsmässiga villkor
- 5.8 Information om Bolaget bedriver eller har bedrivit någon annan rörelse än den som framgår av verksamhetsbeskrivningen i bolagsordningen

## **6 LÖS EGENDOM**

- 6.1 Information om väsentliga inventarier och maskiner och huruvida dessa är ägda, hyrda eller lease
- 6.2 Information om andra väsentliga tillgångar (ej immateriella tillgångar)
- 6.3 Information om egendom för vilken äganderättsförbehåll gäller eller som är pantsatt eller föremål för annan belastning

## **7 FAST EGENDOM OCH HYRESAVTAL**

- 7.1 Lista över fastigheter och tomträtter som ägs eller har ägts av Bolaget

- 7.2 Lagfarts- och inskrivningsbevis, gravationsbevis eller utdrag från fastighetsregistret, taxeringsbevis och värderingar avseende fastigheter och tomträtter ägda av Bolaget
- 7.3 Kopior av pantbrev avseende fastigheter och tomträtter som ägs av Bolaget samt information om huruvida de blivit pantsatta samt var pantbreven finns
- 7.4 Avtal om servitut eller annan nyttjanderätt till fast egendom som tjänar eller belastar fastigheter eller tomträtter som ägs av Bolaget
- 7.5 Andra beslut om servitut, expropriation eller andra tvångsförvärv som tjänar eller belastar fastigheter eller tomträtter som ägs av Bolaget och som inte framgår av Fastighetsregistret
- 7.6 Samtliga hyresavtal (innefattande samtliga överenskommelser med hyresgäst) och arrendeavtal inklusive bilagor samt eventuella uppsägningar av hyresavtal och arrendeavtal (för avflyttning och villkorsändring) under de senaste tre åren
- 7.7 Information om eventuell andrahandsuthyrning inklusive andrahandshyreskontrakt
- 7.8 Bekräftelse på att det inte finns några utestående skulder – eller, vid förekomsten av sådana – lämna en fullständig redogörelse för dessa samt en redogörelse för andra dåligt skötta betalningar i det förflutna
- 8 PERSONAL**
- 8.1 Information om tillämpliga kollektivavtal, inklusive avtal med lokala fackklubbar
- 8.2 Personalhandböcker och andra personalrelaterade policies
- 8.3 Exempel på anställningsavtal av standardkaraktär som Bolaget använder
- 8.4 Information om totalt antal anställda, med en beskrivning av de typiska allmänna anställningsvillkoren, såsom lönenivåer, semestervillkor, uppsägningstider, pensioner och övriga förmåner såsom tjänstebil etc., samt en beskrivning avseende de anställda där det förekommer större avvikelser från dessa anställningsvillkor
- 8.5 Anställningsavtal för ledande befattningshavare och en beskrivning av anställningsvillkor för personal som har väsentligen andra anställningsvillkor än de som framgår av någon av punkterna ovan med angivande av lön, semestervillkor, uppsägningstid, pensioner, tantiem, avgångsvederlag och övriga förmåner av betydelse (lämpligen kan anställningsavtal bifogas)
- 8.6 Information om eventuella befintliga och tidigare bonus- och vinstdelningsprogram, incitamentsprogram, optionsprogram och avtal om avgångsvederlag (inklusive bonus eller andra extraordinära betalningar med anledning av den tilltänkta transaktionen)
- 8.7 Information om ersättning och kompensationer till före detta anställda och styrelseledamöter som ännu inte slutligt reglerats
- 8.8 Konsultavtal samt information om andra uppdragsförhållanden med Bolaget som uppdragsgivare
- 8.9 Information avseende inspektioner, förelägganden etc. från Arbetsmiljöinspektionen eller annan myndighet rörande arbetsmiljöfrågor

## **9 KONKURRENSRÄTT**

Information om förhållanden som kan vara av betydelse ur ett konkurrensrättsligt perspektiv, t ex utredningar eller rättsutlåtanden som Bolaget utfört/inhämtat samt eventuell korrespondens med myndigheter

## **10 MYNDIGHETSTILLSTÅND**

10.1 Information om samtliga tillstånd och koncessioner som Bolaget innehar samt inte innehar (vilka emellertid krävs för Bolagets verksamhet) samt anmälningar till myndigheter som Bolaget fullgjort

10.2 Information om föreläggande från myndighet att upphöra med viss verksamhet tillsammans med information om överträdelse av villkor eller bestämmelse i något tillstånd eller koncession som Bolaget innehar eller innehaft (med uppgift om vite och huruvida detta utdömts)

## **11 IMMATERIELLA RÄTTIGHETER**

11.1 Information om samtliga immateriella rättigheter som ägs eller används av Bolaget, såsom varumärken, firmor, domännamn, mönsterskydd, patent och dylikt

11.2 Pågående och avslagna ansökningar om registrering av immateriella rättigheter

11.3 Kopia av avtal som avser rätt för Bolaget att nyttja någon annans varumärke, firma, uppfinning, mönster, know-how eller annan immateriell rättighet, alternativt - för det fall att skriftligt avtal inte finns - detaljerad information om rättigheten och villkoren för nyttjandet av denna

11.4 Kopia av avtal som avser upplåtelse av rätt för annan att nyttja Bolagets varumärke, firma, uppfinning, mönster, know-how eller annan immateriell rättighet, alternativt - för det fall att skriftligt avtal inte finns - detaljerad information om rättigheten och villkoren för nyttjandet av denna

11.5 Information om utomståendes intrång i immateriell rättighet som ägs eller nyttjas av Bolaget

11.6 Information om krav, meddelande eller liknande om att Bolaget gjort intrång i immateriella rättigheter som ägs, innehas eller nyttjas av annan eller information om att utomstående bestritt giltighet av immateriell rättighet som ägs av Bolaget

## **12 FÖRSÄKRINGAR**

Beskrivning av Bolagets försäkringsskydd med (i) en förteckning över samtliga försäkringsbrev som Bolaget innehar, inklusive försäkringar avseende nyckelpersoner och (ii) kopior på ovan nämnda försäkringsbrev samt information om eventuella försäkringskrav de senast tre åren

## **13 IT**

13.1 En beskrivning av Bolagets nuvarande och tilltänkta IT-miljö, samt beskrivning av vilka verksamhetskritiska tjänster, mjukvara och hårdvara som Bolaget äger respektive licensierar/hyr från tredje part tillsammans med en kopia av avtalen med sådan tredje part (inklusive outsourcingavtal och avtal om hostingtjänster) alternativt - för det fall

att skriftligt avtal inte finns - en beskrivning på vilka villkor som Bolaget använder de tjänster, den mjukvara och den hårdvara som beskrivits ovan

- 13.2 Uppgift om vilka garanti-, drifts-, service- och underhållsavtal som finns för den av Bolaget använda hård- och mjukvaran samt kommunikationsutrustningen
- 13.3 En beskrivning av Bolagets behandling av personuppgifter (bl.a. vilka kategorier av registrerade som omfattas, vilken typ av uppgifter som behandlas, behandlingens syfte, vilka säkerhetsåtgärder som vidtagits och information om huruvida personuppgifter överförs utanför EU eller är tillgängliga för anställda eller tredje man, exempelvis via databaser) samt information om hur Bolaget uppnår förenlighet med svensk personuppgiftslagstiftning tillsammans med relevant dokumentation, såsom (i) anmälningar till/korrespondens med Datainspektionen, (ii) integritetspolicy, (iii) rutiner för direkt marknadsföring och (iv) avtal om behandling av personuppgifter

## **14 MILJÖ**

- 14.1 Beskrivning av industriell eller annan miljöfarlig verksamhet som bedrivs eller har bedrivits på fastigheter eller tomträtter som ägs eller hyrs av Bolaget och information om tidigare ägare och hyresgäster av sådana fastigheter och tomträtter
- 14.2 Miljörapporter, protokoll från miljöinspektioner, etc. beträffande fastigheter eller tomträtter som ägs eller hyrs av Bolaget
- 14.3 Beslut eller annan korrespondens med myndigheter ansvarig för miljö- och hälsofrågor gällande Bolagets verksamhet, eller verksamhet som tidigare bedrivits på fastigheter eller tomträtter som ägs eller hyrs av Bolaget
- 14.4 Information om huruvida Bolaget förvarar eller i sin verksamhet någonsin har genererat eller har förvarat avfall som kan klassas som farligt avfall eller som kan innebära en olägenhet för människors hälsa eller miljö
- 14.5 Beskrivning av alla underjordiska tankar, cisterner och ledningar, inklusive de som inte används längre och beskriv eventuellt spill eller läckage som har skett
- 14.6 Information om eventuell förorening av mark eller grundvatten på någon fastighet som ägs, hyrs eller sköts, eller som har ägts, hyrts eller skötts av Bolaget, inklusive information om någon markanalys eller miljöinspektion
- 14.7 Information om betydande utsläpp de senaste tre åren tillsammans med eventuella rapporter och underrättelser till relevanta myndigheter
- 14.8 Information om alla krav på efterbehandlingsåtgärder eller skadestånd
- 14.9 Information om pågående processer i miljö- och hälsoärenden
- 14.10 Informationsförfrågningar från myndigheter i miljöärenden

## **15 PROCESSER OCH TVISTER**

Information om avslutade, pågående eller förväntade tvister, rättegångar eller skiljeförfaranden beträffande Bolaget, dess verksamhet, styrelseledamot eller nyckelperson, inklusive tvister med hyresvärd/hyresgäst eller anställda, som är av väsentlig betydelse för Bolaget samt i förekommande fall kopior av domar, skiljedomar och beslut

## Q&A Projekt Rinken 2014-04-16

Nr.	Datum	Fråga	Svar
<b>1</b>		<b>Bolagsdokumentation</b>	
1.1	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll ytterligare stämmoprotokoll alternativt bekräfta att sådana protokoll inte finns.	Emil: Se mail.
1.2	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll styrelseprotokoll alternativt bekräfta att sådana protokoll inte finns.	Emil: Se mail.
1.3	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll styrelsens arbetsordning samt instruktion till VD alternativt bekräfta att sådana dokument inte finns.	Emil: Saknas.
1.4	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll information om den ändring som gjorts till Bolagsverket alternativt bekräfta att den ändring som skett/ska ske är att Maria Andark frånträder som styrelseledamot och VD (samt att ingen annan träder i hennes ställe).	Dokument tillhandahållet.
<b>2</b>		<b>Redovisning, kapital och finansiering</b>	
2.1	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns någon upprättad affärsplan.	Emil: Saknas.
2.2	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns några PM eller annan korrespondens med revisorerna.	Emil: Saknas.
2.3	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll senast upprättad balansrapport.	Emil: Bifogas.
2.4	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll engagemangsbesked från Södertälje kommun.	Dokument tillhandahållet.

Nr.	Datum	Fråga	Svar
3		<b>Avtal</b>	
3.1	2014-04-04	Vi har tagit del av två avtal mellan Södertälje kommun och Bolaget avseende städning av arenan av personer med funktionsnedsättningar, det ena daterat 2009 och det andra 2013. Vänligen bekräfta att det är avtalet från 2013 som är gällande (och att avtalet från 2009 således har upphört). Har avtalet med kommunen daterat 2013-10-03 förlängts?	Kjell-Arne/Emil: Avtal daterat 2013 med Bastmora gäller.
3.2	2014-04-04	Vi har tagit del av elavtal med Telge Energi men saknar sida 2 i avtalet, vänligen tillhandahåll denna sida.	Avtal tillhandahållet.
3.3	2014-04-04	Vänligen bekräfta att samtliga de service- och driftavtal vi tagit del av är gällande i enlighet med dess lydelse (dvs. inget avtal har upphört eller ändrats eller liknande).	Kjell-Arne: Ja.
3.4	2014-04-04	Kan vi få ta del av ordinarie hyresavtal med SPAIF?	Emil: Mailades förra veckan.
3.5	2014-04-04	Sker indexuppräknning av avtalet med Södermanlands ishockeyförbund?	Emil: Nej.
3.6	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll (det ursprungliga) hyresavtalet med SSK.	Emil: Bifogas.
3.7	2014-04-04	Finns det något avtal som reglerar Marknadsbolagets ersättning till Bolaget? Dvs. den betalning som SSK eller dess dotterbolag ska erlagga för namn- och reklamrättigheter etc.	Emil: Avtalet med Kommun styr, se p.2.2 om 4 MSEK.
3.8	2014-04-04	I avtalet mellan Södertälje kommun, Bolaget och SSK daterat 29 juli 2007 anges att kommunen ska ge ett villkorat aktieägartillskott på 10 miljoner kronor till Bolaget. Finns någon dokumentation avseende detta?	Emil: Bifogas.
3.9	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll Överlåtelseavtalet där överlåtelse sker av Scaniarinken och Wasarinken (samt tillhörande inventarier och utrustning).	Inventarieförteckning Scaniarinken 2004-11-09 tillhandahållen.
3.10	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll avtal med Täljekeepers AB alternativt bekräfta att avtal inte finns och beskriv samarbetet i ord.	Avtal tillhandahållet.



Nr.	Datum	Fråga	Svar
		Har någon förhandling av ersättningen skett avseende Täljkepers eller gäller den ersättning som anges i avtalet fortsatt?	Emil: No, ingen omförhandling.
3.11	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll leasingavtal med Handelsbanken.	Avtal tillhandahållet.
3.12	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll avtal med Kringelstans Veteranhockey alternativt bekräfta att avtal inte finns och beskriv samarbetet i ord.	Avtal tillhandahållet.
3.13	2014-04-04	Vem har avtal med restauratören?	Emil: SSK Marknad AB.
<b>4</b>		<b>Anställda</b>	
4.1	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll fullständiga anställningsavtal alternativt bekräfta att samtliga anställningsvillkor och förmåner framgår av de personalkort vi har tagit del av.	
4.2	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll information om respektive anställds uppsägningstid alternativt bekräfta att uppsägningstider enligt LAS gäller för samtliga anställda.	
4.3	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll information om de anställdas fackliga anslutning.	
4.4	2014-04-04	Vänligen bekräfta att ingen tidigare anställd har företrädesrätt till återanställning i bolaget.	Kjell-Arne: Nej
4.5	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll villkor för pension.	Kjell-Arne: Kompl Fora nr 5837976 för samtlig personal. Collectum har bara Jag o Anneli i Arenan
4.6	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll fullständigt kollektivavtal.	Kjell-Arne: Arbetsgivaralliansen medlem
4.7	2014-04-04	Vänligen bekräfta att Bolaget innehar samtliga de försäkringar som krävs enligt kollektivavtalet.	

Nr.	Datum	Fråga	Svar
4.8	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns någon personalhandbok (eller andra personalrelaterade policies).	Kjell-Arne: Finns ej.  Kjell-Arne: Personalavtalet på driften säger att vi har komp istället för övertid/fyllnadslön vid A-lagets hockeymatcher och komptiden tas ut under sommarplaneringen.
4.9	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns några bonus- eller incitamentsprogram eller liknande.  Vänligen beskriv detta bonussystem närmare alternativt tillhandahåll avtalen i sin helhet.	Kjell-Arne: Ja Annelie och jag har det i vårt avtal men den lyser med sin frånvaro pga. för dålig sport verksamhet i föreningen.  Emil: nej det finns inget sådant bonussystem. Om jag kommer ihåg rätt så skulle dessa två anställda få ut del av vinsten, men bolaget har ju inte direkt genererat någon vinst.
4.10	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns utestående ersättning till tidigare anställda eller styrelseledamöter (dvs. ersättning som ännu inte slutligt reglerats).	Emil: Finns ej.
4.11	2014-04-04	Punkt 8.8 – vi har fått en lista över konsulter (fyra stycken). Vänligen tillhandahåll dessa avtal i sin helhet.  Hur ser de muntliga överenskommelserna ut med konsulterna? Dvs. hur har samarbetet bedrivits?	Kjell-Arne: Finns ej avtal förutom muntligt det är intresset som styr (för att slippa ha timanställda).  Kjell-Arne: För att hålla ned kostnaderna så önskade jag att alla så kallade löshästar (Tim anställda) som kommer in och arbetar skulle vara konsulter de vill säga skicka fakturor (320: i Tim) istället för att vi hade dem i vårt lönesystem och som du förstår så bygger detta arbete på intresse avtalet är muntligt och allt tas upp planeringsträffen inför varje säsong.
4.12	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns några förelägganden, inspektioner eller liknande från Arbetsmiljöinspektionen eller annan myndighet rörande arbetsmiljöfrågor.	Kjell-Arne: nej.

Nr.	Datum	Fråga	Svar
<b>5</b>		<b>Myndighetstillstånd, immateriella rättigheter, försäkringar, IT, miljö och tvister</b>	
5.1	2014-04-04	Vänligen bekräfta att Bolaget inte innehar och inte behöver några tillstånd från myndighet för att bedriva sin verksamhet.	Kjell-Arne: Miljöbesiktningar kyla-tryckkärl Inspecta – kylmontage.
5.2	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns några föreläggande från myndighet avseende bedrivande av Bolagets verksamhet.	Kjell-Arne: Föreläggande från Soteriet
5.3	2014-04-04	Vi har förstått att Bolaget inte innehar några immateriella rättigheter. Var ligger namnrättigheterna till Axa?	Emil: Inga immateriella tillgångar, namnrättighet avtalats över till SSK Marknad AB (ursprungsavtal med Axa gjordes med SSK Arena AB).
5.4	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte förekommit några försäkringskrav de senaste tre åren. Vänligen tillhandahåll dessa tillbudsrapporter.	Kjell-Arne: Vi har tillbudsrapporter men inget ärende som gått till tvist. Tillbudsrapporter tillhandahållna.
5.5	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll information under punkt 13 i frågelistan (IT).	Emil: Bifogas.
5.6	2014-04-04	Vänligen tillhandahåll information under punkt 14 i frågelistan (Miljö).	Kjell-Arne: Miljöbesiktningar kyla-tryckkärl Inspecta – kylmontage.
5.7	2014-04-04	Vänligen bekräfta att det inte finns några andra tvister än skattetvisten avseende uttagsbeskattning och uthyrning.	Bekräftat från Emil och Kjell-Arne. Inväntar bekräftelse även från Anneli.