

Ärende 12:

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

Bilagor 1-13 till PM om Rinken 9

Bilaga 1 PM Rinken 9

Årsredovisning för

AB Fotbollsarena i Södertälje

556681-3068

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	5
Noter	6-8
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för AB Fotbollsarena i Södertälje får härmed avge årsredovisning för 2013.

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden

AB Fotbollsarena i Södertälje, org nr 556681-3068, säte Södertälje kommun, ägs till 50 % av Assyriska Fotbolls Föreningen, till 25 % av Syrianska Föreningen i Södertälje samt till 25 % av Telge (i Södertälje) AB.

Information om verksamheten

Bolaget marknadsför, driver och hyr ut arena för elitfotboll och idrottsutövning.

Ekonomisk översikt

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	8 704	8 698	8 962	7 282	6 851
Finansnetto	-1 621	-1 708	-1 784	-1 815	-1 900
Resultat efter finansiella poster	600	996	-1 048	366	-1 352
Eget kapital	321	1 605	706	2 553	2 188
Balansomslutning	87 779	90 334	89 802	93 534	94 224
Soliditet, %	0,4	1,8	0,8	2,7	2,3
Medelantal anställda	-	-	-	-	-

Händelser av väsentlig betydelse för företaget som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Bolaget hade 2010 en skatterevision avseende räkenskapsåren 2008 (tax 2009) och 2009 (tax 2010). Skatteverket ansåg i sin bedömning att bolaget inte tagit marknadsmässig hyra av de båda ägarföreningarna och fattade därför beslut om ändrad taxerad inkomst för bolaget med 1,7 mkr respektive 3,9 mkr. Beslutet meddelades i december 2010. Bolaget överklagade beslutet till Kammarrätten men reserverade av försiktighetsskäl del av tillkommande skatt enligt Skatteverkets ställningstagande. I mars 2014 kom domen från Kammarrätten som, med endast mindre justering, innebar att bolagets överklagan avslogs. Bolaget anser dock fortsättningsvis att den ändrade taxeringen är oskäligen och har därför begärt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen. Av försiktighetsskäl har bolaget i bokslutet 2013 reserverat för ytterligare tillkommande skatt för räkenskapsåren 2008-2013.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor -179 051, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanseras i ny räkning	-179 051
Summa	-179 051

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettopomsättning		8 704	8 698
Övriga rörelseintäkter		-	139
		<u>8 704</u>	<u>8 837</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1	-3 716	-3 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-2 767	-2 583
	3	<u>-2 767</u>	<u>-2 583</u>
Rörelseresultat		<u>2 221</u>	<u>2 704</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	7
Räntekostnader		-1 621	-1 715
		<u>-1 621</u>	<u>-1 715</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>600</u>	<u>996</u>
Resultat före skatt		<u>600</u>	<u>996</u>
Skatt på årets resultat	4	-1 884	-97
		<u>-1 884</u>	<u>-97</u>
Årets resultat		<u>-1 284</u>	<u>899</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	76 647	78 418
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 125	8 067
		<u>83 772</u>	<u>86 485</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 772</u>	<u>86 485</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 656	1 799
Övriga fordringar		118	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		356	78
		<u>2 130</u>	<u>1 892</u>
Kassa och bank		<u>1 877</u>	<u>1 957</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 007</u>	<u>3 849</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 779</u>	<u>90 334</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (500 aktier)		500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 105	206
Årets resultat		-1 284	899
		-179	1 105
Summa eget kapital		321	1 605
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för uppskjuten skatt	8	1 081	97
Avsättningar för övriga skatter	9	1 700	800
		2 781	897
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	10	79 565	81 887
		79 565	81 887
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till Södertälje kommun	11	2 912	3 409
Leverantörsskulder		736	279
Övriga skulder		343	177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 121	2 080
		5 112	5 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 779	90 334
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		inga	inga
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Intäkterna redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	5-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5-30

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balanssumman.

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsarvode	31	30
	31	30
Summa	31	30

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och mark	1 771	1 758
Inventarier, verktyg och installationer	996	825
Summa	2 767	2 583

Not 4 Skatt på årets resultat

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Periodens skattekostnad (/skatteintäkt)	-900	-
	-900	-
<i>Uppskjuten skattekostnad(-) [/skatteintäkt(+)]</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-185	-948
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	851
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-799	-
	-984	-97
Total redovisad skattekostnad	-1 884	-97

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 096	86 931
-Nyanskaffningar	-	165
	87 096	87 096
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 678	-6 920
-Årets avskrivning enligt plan	-1 771	-1 758
	-10 449	-8 678
Redovisat värde vid årets slut	76 647	78 418

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 208	10 186
-Nyanskaffningar	54	2 556
-Avyttringar och utrangeringar	-	-1 534
	<u>11 262</u>	<u>11 208</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 141	-3 588
-Avyttringar och utrangeringar	-	1 272
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-996	-825
	<u>-4 137</u>	<u>-3 141</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 125	8 067

Not 7 Eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	500	1 105
Årets resultat		-1 284
Vid årets slut	500	-179

Not 8 Avsättning för uppskjuten skatt

	2013-12-31	2012-12-31
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader mellan bokfört och skattemässigt restvärde på byggnader	1 133	948
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-52	-851
	<u>1 081</u>	<u>97</u>

Not 9 Avsättningar för övriga skatter

	2013-12-31	2012-12-31
Avsättning för tvistiga skatter	1 700	800
	<u>1 700</u>	<u>800</u>

Not 10 Skuld till Södertälje kommun

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	15 099	14 973
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	64 466	66 914
	<u>79 565</u>	<u>81 887</u>

Not 11 Kortfristig skuld till Södertälje kommun

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 912	3 409
	<u>2 912</u>	<u>3 409</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald hyra, Södertälje kommun	1 017	1 767
Krediterad hyra	-	152
Upplupna kostnader, el, värme och VA	74	92
Upplupna kostnader, övrigt	30	69
	<u>1 121</u>	<u>2 080</u>

Södertälje, 2014-05-14


Stefan Höllmark
Styrelseordförande


Ghayrath Moro


Melkart Afram


Lars Pihl


Bengt Bengtsson


Zeki Bisso


Fikri Barsharoun

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-06-12



Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till årsstämman i AB Fotbollsarena i Södertälje, org. nr 556681-3068

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Fotbollsarena i Södertälje för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Fotbollsarena i Södertäljes finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för AB Fotbollsarena i Södertälje för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna 2014-06-12

Stefan Tärnell
Auktoriserad revisor

Bilaga 2 All Rinken 9

Årsredovisning

för

Assyriska Fotbollsföreningen

802422-1676

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Assyriska Fotbollsföreningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Assyriska Fotbollsföreningen i Södertälje bildades vid årsskiftet 2004/2005 genom att avskiljas från moderföreningen Assyriska Föreningen i Södertälje. Genom detta beslut har det givits möjlighet att renodla och utveckla fotbollsverksamheten i syfte att kunna bemöta elitfotbollens krav på ett bättre sätt. Samarbetet med kulturföreningen är fortfarande av största vikt och kommer att prioriteras även fortsättningsvis.

Inför säsongen 2013 var målsättningen att bygga vidare från föregående år. Stommen i truppen var kvar men truppen var ung och tunn. Styrelsen hade som mål att klara nytt kontrakt och utveckla lagbygget såväl kollektivt som individuellt.

Säsongen 2013 blev en sportslig berg och dalbana. Laget stod för en stark vår och tillhörde toppstriden men den tunna truppen satte sina spår framåt sensommaren. Två tunga förluster mot Ängelholm medförde dåligt självförtroende och dålig form under hösten. Killarna gjorde en bra avslutning på serien och slutade på 8:e plats, en tangering av placeringen 2012.

Ungdomsverksamheten fortsätter att blomstra. Under 2013 nådde vi ut till fler barn och ungdomar än någonsin tidigare. Vi anordnade Södertäljes största ungdomsturnering och Fotbollsskola. Dessutom var samhällsansvaret i fokus, 2013 prioriterades skolorna och under året besöktes samtliga grundskolor i Södertälje.

Sammantaget ett bra verksamhetsår. Med kontinuitet i såväl den sportsliga som den administrativa organisationen finns det goda förhoppningar om framtiden.

Vad gäller omsättningen stannade vid 14.5 mkr, ca 1.0 mkr mindre än föregående år, att det blev underskott mycket beror på mindre försäljning i verksamheten, sponsring samt medel från SEF.

Styrelsen hade budgeterat med ett överskott med ca -80 tkr, dock blev det ett minusresultat på -1.504.700 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	58 608
årets förlust	- 1.504.700
disponeras så att	-1.446.092
i ny räkning överföres	-1.446-092

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		-2013-12-31	-2012-12-31
Nettoomsättning		12 516 006	13 759 436
Övriga rörelseintäkter		1 970 297	1 618 222
		14 486 303	15 377 658
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-5 433 529	-5 590 372
Övriga externa kostnader		-979 453	-1 870 365
Personalkostnader	1	-9 421 116	-8 803 176
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-37 244	-53 205
		-15 871 342	-16 317 118
Rörelseresultat		-1 385 039	-939 460
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 661	-58 986
Resultat efter finansiella poster		-1 504 700	-997 222
Årets resultat		-1 504 700	-997 222

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	2	86 902	124 146
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	4	250 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		336 902	374 146
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		492 432	611 505
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 499 556	1 188 084
Övriga fordringar		45 791	30 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		480 865	659 876
		2 026 212	1 878 749
Kassa och bank		26 068	47 961
Summa omsättningstillgångar		2 544 712	2 538 215
Summa tillgångar		2 881 614	2 912 361

Eget kapital och skulder

Eget kapital	5		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		58 608	1 055 830
Årets resultat		-1 504 700	-997 222
		-1 446 092	58 608
Summa eget kapital		-1 446 092	58 608
Långfristiga skulder	3		
Skulder till kreditinstitut		1 175 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 968 718	878 187
Övriga skulder		1 012 399	402 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 589	572 929
		3 152 706	1 853 753
Summa eget kapital och skulder		2 881 614	2 912 361
Ställda säkerheter	3		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		1 000 000	1 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>W</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	7 105 133	6 687 740
Övriga sociala kostnader	1 995 599	1 754 932
	9 100 732	8 442 672

2 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	883 152	809 152
Inköp	0	74 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 152	883 152
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-759 005	-705 800
Årets avskrivningar enligt plan	-37 244	-53 205
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-796 249	-759 005
Utgående planenligt restvärde	86 903	124 147

3 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013	2012
Företagsinteckningar	1 000 000	1 000 000

4 Specifikation andelar i intresseföretag

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Fotbollsarena i Södertälje	500	500	500	250 000
				250 000

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
AB Fotbollsarena i Södertälje	556681-3068	Södertälje	0	0

5 Förändring av eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 055 830	-997 222
Disposition av 2012 års resultat		997 222
Årets resultat	-997 222	-1 504 700
Belopp vid årets utgång	58 608	-1 504 700

Södertälje den 2014-03-05


Ninip Kimo
Ordförande


Daniel Malkey


Aziz Jacob


Nipor Issa


Andreas Demir


David Issa


Jakob Rohyo


Sargon Demirdag


Elyic Koc


Carlo Hadodo

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2014


Marie Welin
Auktoriserad revisor


Maikel Aho


Tomas Rhawi

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Assyriska Fotbollsföreningen, org.nr 802422-1676

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Assyriska Fotbollsföreningen för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 föreningen upprättar en årsredovisning i syfte att utforma 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenligt med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Assyriska Fotbollsföreningen för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 leda till ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stadgarna.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Utan att det påverkar min uttalanden vill jag anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon väsentlig skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor m.m.

Stockholm den 7 mars 2014



Marie Welin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade revisorer, som utsetts att granska Assyriska Fotbollsföreningens räkenskaper, får härmed avge följande berättelse;

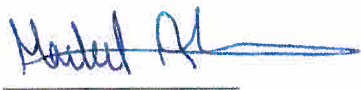
Vi har granskat räkenskaper och styrelsens förvaltning för perioden 20130101--20131231.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker;

att balansräkningen och resultaträkningen fastställs, och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje 2014-03-05



Maikel Aho



Tomas Rhawi

Styrelsen för SYRIANSKA FC får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Syrianska FC har under året bedrivit fotbollsverksamhet.
Se vidare i verksamhetsberättelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

TVIST

Klubben har en pågående tvist med de turkiska laget Milasgucu Spor, för förvärv av en spelare för några år sedan som provspelade i Syrianska FC i en vecka. Syrianska FC ska betala det turkiska laget 797 000 kr enligt FIFA beslut. En reservering av beloppet om 797 000 kr har skett i årets räkenskaper enligt god redovisningssed. Syrianska FC har bestidit detta och försöker att föra dialog med den turkiska klubben för att lösa tvisten på annat sätt.

LÅN FRÅN SYRIANSKA RIKSFÖRBUND

Syrianska FC har skuld till Syrianska Riksförbund om 700 000 kr. Under 2014 finns det planer på att långivaren omvandlar lånet till bidrag för klubben.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	15 422	18 400	19 326	13 317	9 886
Resultat efter finansiella poster	-980	-605	-426	300	56
Eget kapital	-924	56	661	1 061	761
Soliditet (%)	NEG	NEG	11	22	19

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	56 389
årets förlust	-980 213
	-923 824

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-923 824

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Publikintäkter		1 300 165	1 694 800
Sponsor- och reklamintäkter		4 242 977	6 450 045
Sändningsrättigheter		9 338 129	9 531 695
Övrig nettoomsättning		540 454	723 056
Övriga rörelseintäkter		3 840 024	5 683 141
		19 261 748	24 082 737
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och materialkostnader		-4 647 733	-6 247 792
Övriga externa kostnader		-1 840 880	-2 418 219
Personalkostnader	1	-13 345 578	-15 742 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-124 236	-117 229
		-19 958 427	-24 525 737
Rörelseresultat		-696 679	-443 000
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	4 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 694	-166 549
		-283 534	-161 601
Resultat efter finansiella poster		-980 213	-604 601
Resultat före skatt		-980 213	-604 601
Årets resultat		-980 213	-604 601



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	268 753	392 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	4, 5	125 000	125 000
Summa anläggningstillgångar		393 753	517 989
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Varulager		1 933 663	2 564 773
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	6	438 775	876 376
Kundfordringar spelarövergångar		13 000	66 500
Övriga fordringar		20 000	33 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 177 057	1 344 534
		2 648 832	2 320 512
<i>Kassa och bank</i>			
		422 098	610 732
Summa omsättningstillgångar		5 004 593	5 496 017
SUMMA TILLGÅNGAR		5 398 346	6 014 006



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		56 389	660 990
Årets resultat		-980 213	-604 601
Summa eget kapital		-923 824	56 389
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		485 633	818 400
Övriga skulder		700 000	800 000
Summa långfristiga skulder		1 185 633	1 618 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		434 200	434 200
Leverantörsskulder		957 855	1 612 283
Skulder till intresseföretag		1 204 224	808 197
Aktuella skatteskulder		30 217	0
Övriga skulder	9	1 679 041	969 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		831 000	515 324
Summa kortfristiga skulder		5 136 537	4 339 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 398 346	6 014 006
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fordon med äganderättsförbehåll		178 227	233 224
		178 227	233 224
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Övergångsersättning för spelare

Övergångsersättning för externa spelförvärv kostnadsförs direkt under räkenskapsåret

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Varulager har värderats till 97 % av det samlade anskaffningsvärdet vilket understiger varulagrets nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Medelantalet anställda		
Kvinnor	2	3
Män	33	39
	35	42
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	10 221 790	12 348 178
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	2 931 688 (124 556)	3 112 849 0)
Övriga personalkostnader	192 100	281 470
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 345 578	15 742 497

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Bilar och andra transportmedel	20 %
Inventarier och verktyg	20 %

Not 3 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 581 989	1 591 565
Inköp		275 000
Försäljningar/utrangeringar	-105 600	-284 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 476 389	1 581 989
Ingående avskrivningar	-1 189 000	-1 297 602
Försäljningar/utrangeringar	105 600	225 831
Årets avskrivningar	-124 236	-117 229
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 207 636	-1 189 000
Utgående redovisat värde	268 753	392 989

Not 4 Andelar i intresseföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	125 000	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000
Utgående redovisat värde	125 000	125 000

Not 5 Specifikation andelar i intresseföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Fotbollsarena i Södertälje	25%	25%	125	125 000 125 000
AB Fotbollsarena i Södertälje	Org.nr 556681-3068	Säte Södertälje		

Not 6 Förfallna fordringar som ej betalats/reglerats

	2013-12-31	2012-12-31
Kundfordringar	426 775 426 775	319 173 319 173

Not 7 Förändring av eget kapital

	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	660 990	-604 601
Disposition av föregående års resultat:	-604 601	604 601
Årets resultat		-980 213
Belopp vid årets utgång	56 389	-980 213

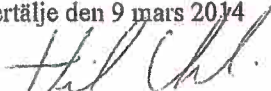
Not 8 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån SEB	-200 000	-600 000
Lån Solidium	-103 004	0
Avbetalning GFB524 VW	-91 315	-109 200
Avbetalning PUE392 VW	-91 314	-109 200
	-485 633	-818 400
Omförhandlas årligen		
Lån Syrianska Riksförbundet <	-700 000	-800 000
Lån SUF	0	-100 000
	-700 000	-900 000

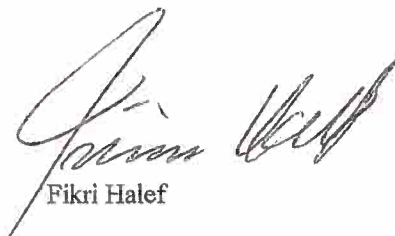
Not 9 Förfallna skulder som ej betalats/reglerats

	2013-12-31	2012-12-31
Leverantörskulder	-957 855	-1 612 283
Leverantörsskulder intressebolag ✓	-1 204 224	-808 197
Milasgucu Spor ?	-797 000	0
	-2 959 079	-2 420 480

Södertälje den 9 mars 2014



Habil Varli
Ordförande



Fikri Halef



Eli Shamoun



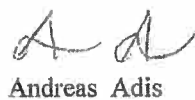
Can Melkemichel



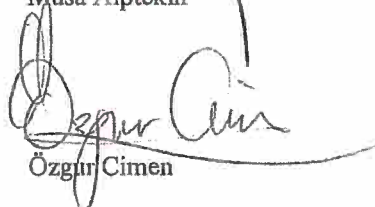
Melkert Afram



Musa Alptekin



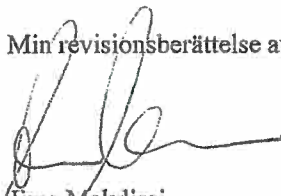
Andreas Adis



Özgür Cimen

Siros Melkemichel
SYROS MELKEMICHEL

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 9 mars 2014



Jima Makhissi
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Syrianska FC
Org.nr 815600-4304

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört revisionen av årsredovisningen för Syrianska FC för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 föreningen 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 föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Syrianska FC för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

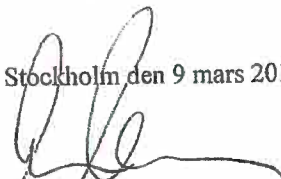
Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid betalt avdragen skatt, sociala avgifter samt reklamskatt.

Stockholm den 9 mars 2014



Jima Makdissi
Auktoriserad revisor



**Tomträtten till fastigheten Södertälje Rinken 9
(Södertälje Fotbollsarena)**

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av tomträtten till fastigheten Södertälje Rinken 9.

Inom värderingsobjektet finns Södertälje Fotbollsarena som inrymmer förutom fotbollsarenan huvudläktare med lokaler och ståplatsläktare.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Telge Fastigheter AB (org.nummer 556054-0345), genom Liselott Nilsson.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Södertälje kommun.

1.4 Tomträttsinnehavare

Tomträttsinnehavare till värderingsobjektet är AB Fotbollsarena i Södertälje.

1.5 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid en eventuell försäljning.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är augusti månad 2014.

1.7 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.8 Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2014-08-05 av undertecknad. Vid besiktningen deltog Bo Wedlund som representant för fastighetsägaren/uppdragsgivaren. Vid besiktningen har ett representativt urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Kommunens planarkiv

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren/uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt och liknande avtal
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Årsredovisning
- Vissa ritningar
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

2 Värderingsobjekt

2.1 Omgivning

Värderingsobjektet är beläget cirka tre kilometer väster om centrala Södertälje. Gatuaadressen är Genetaleden 3, 151 59 Södertälje. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret. Omgivningen utgörs huvudsakligen av externhandel, kontors- och bostadsbebyggelse. Service finns närmast i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E20) finns på nära avstånd.



Kartutdrag med värderingsobjektets belägenhet.

2.2 Tomt

Värderingsobjektet har en markareal av 32 760 kvadratmeter (se kartbild nedan). Inom värderingsobjektet finns Södertälje Fotbollsarena som inrymmer bland annat fullstor uppvärmd konstgräsplan med belysning, huvudläktare med lokaler och ståplatsläktare. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av asfalterade parkeringsplatser och uppställningsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.



2.3 Byggnadsbeskrivning

Anläggningen är uppförd 2005 och ansluten till kommunalt vatten och avlopp och fjärrvärme. Västra läktaren är byggd i betong med sittplatser och har överbyggt tak i stålkonstruktion. Taktäckning är papp. Bottenvåningen värms via golvvärme. Resterande varma utrymmen via vattenburna radiatorer. De uppvärmda ytorna ventileras mekaniskt med värmeåtervinning. Bottenvåningen i huvudläktaren är byggd och planerad för två klubbtag med respektive kansli, omklädningsrum, tränarum, hygienutrymmen, ett gemensamt gym, butik och förråd. För övrig verksamhet finns fyra omklädningsrum för ungdom, damer och bortalag. Två domarrum, städ, teknikutrymmen, varm- och kallförråd under läktaren. Plan två är publikgång och utrymmen för kiosker och wc samt ett VIP-rum.

Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

Plan tre utgör i huvudsak av installationsutrymme och på plan fyra finns media loger och publik loger. Logerna finns i två storlekar, sex stycken som tar fem till åtta personer och fyra stycken som rymmer cirka 15 personer. Logerna är enkelt inredda med bord och stolar. Media logerna är inredda med fönsterbänk och stolar. De olika planen nås med trappa och hiss. Byggnaden är ansluten till stadsnät, direktkopplat brandlarm och har inbrottslarm.

Östra läktaren har en stålstomme med träplankor och saknar tak. Läktaren används som ståplatsläktare.

Södra läktaren är delvis bebyggd med en ståplatsläktare som även den har en stålstomme med träplankor och saknar tak. Läktaren används som ståplatsläktare med avbärarräcken. Norra och södra delen av anläggningen är iordninggjord för att kunna ställa upp ytterligare inhyrda ståplatsläktare.

Anläggningen är enligt uppdragsgivaren/förvaltaren inte anpassad och byggd för att klara andra evenemang.

Värderingsobjektet har delats upp i dels idrottsanläggning (konstgräsplan och läktare), dels byggnader (loger, kiosker, toaletter m m) enligt nedan. Areorna är ungefärliga och översiktligt uppmätta från erhållna planritningar.

Idrottsanläggning

Konstgräsplan, 105 × 65 m	6 825 kvm
Västra sittplatsläktaren	2 000 kvm
Östra ståplatsläktaren	350 kvm
Södra ståplatsläktaren	125 kvm
<i>Totalt</i>	<i>9 300 kvm</i>

Byggnader

Omklädning m.m. bv	1 300 kvm
Kiosker, VIP-rum, wc. Plan 2	450 kvm
Installationsutrymme. Plan 3	-
Media och loger. Plan 4	200 kvm
<i>Totalt</i>	<i>1 950 kvm</i>

Den totala uthyrbara arean har uppmätts enligt uppdragsgivarens underlag och uppgår till cirka 11 250 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Arena m m	9 300	83	-
Kansli, omkl. m m	1 950	17	-
Övrig uthyrning arena	-	-	2
Summa/Medel	11 250	100	2

SKICK, STANDARD OCH ANVÄNDNINGSMÖJLIGHETER

Anläggningarnas och läktarbyggnadens status är generellt gott. Omklädningsrum, gym, VIP-rum, loger m m i huvudläktaren är normalt underhållna och är väl planerade för verksamheten. Omklädningsutrymmen, gym, kontor och övriga utrymmen i bottenvåningen håller normal standard. VIP-lokalen liksom logerna har enkelt utförande och håller relativt låg standard.

Lokalerna bedöms flexibla med avseende på möjligheten att ändra utformning för sitt användningsområde men är enligt ägaren inte anpassad för andra former av evenemang.

Någon kontroll av eventuella miljöbelastningar har inte genomförts. Värdebedömningen tar inte hänsyn till någon eventuell kostnad på grund av sanering/åtgärd (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2.4 Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Tomträttsinnehavare samt tomträttsavgäld
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar

PLANFÖRHÅLLANDE

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan fastställd 1990-10-29. Genomförandetid, tio år. Planbestämmelserna anger idrott, fotboll och mässhall där högsta totalhöjd är satt till 25 meter och byggnad får uppföras till en högsta höjd av 9 meter. Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna och byggrätten fullt utnyttjad.

TAXERING

Värderingsobjektet har vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013 åsatts typkod 824 (specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning). Specialenheter är skattefria och åsatts inte något taxeringsvärde.

3 Fastighets- och hyresmarknaden

3.1 Generella marknadsförutsättningar

Efter drygt ett år med svag tillväxt ser framtidsutsikterna för svensk ekonomi nu ljusare ut. Arbetsmarknadsläget har förbättrats och förtroendet hos svenska företag och hushåll har stigit. Detta tillsammans med att utsikterna för världsekonomin har blivit något bättre skapar förutsättningar för att tillväxten ska ta fart i år. Återhämtningen väntas dock ske långsamt. Sårbarheten för nya bakslag och osäkerheten kring såväl den ekonomiska som den politiska utvecklingen är fortsatt stor. En eskalerande konflikt i Ukraina skulle få stora konsekvenser för den europeiska ekonomin, till exempel i Tyskland som är en viktig svensk exportmarknad.

Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

BNP steg med hela 3,1 procent under fjärde kvartalet jämfört med motsvarande period 2012, den bästa kvartalssiffran på tre år. Tillväxten var betydligt bättre än väntat, men man bör beakta att export och investeringar endast stod för en mindre del av tillväxten. Riksbankens prognos ligger på 2,4 procent för 2014 och 3,6 procent för 2015. Det som främst väntas driva tillväxten är att både investeringar och export vänder uppåt när efterfrågan från omvärlden tar fart. Hushållens konsumtion och ett ökat bostadsbyggande väntas också få en positiv effekt.

I december sänkte Riksbanken reporäntan till 0,75 procent då inflationstrycket var oväntat lågt. Även räntebanan sänktes. För att nå inflationsmålet om 2 procent hölls såväl reporäntan som räntebanan oförändrad vid mötet i februari. Någon höjning av reporäntan väntas inte ske förrän i början av 2015, då även inflationen väntas nå 2 procent. Det låga inflationstrycket motiverar en fortsatt expansiv penningpolitik vilket inte utesluter möjligheten till ytterligare räntesänkningar. Riksbanken varnar dock för att stigande bostadspriser och hushållens höga skuldsättning – som den låga räntan bidrar till – utgör en risk för en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling.

Sysselsättningen väntas öka med 61 000 respektive 55 000 personer under 2014 och 2015. Trots detta väntas arbetslösheten endast sjunka till 7,8 respektive 7,4 procent (från 8,1 procent under 2013) då även utbudet av arbetskraft ökar. Det är främst den privata tjänstesektorn som väntas stå bakom sysselsättningsökningen. Sysselsättningen väntas öka i samtliga län men blir starkast i storstadslänen, främst på grund av att dessa har en mer diversifierad arbetsmarknad och ett större inslag av tjänsteinriktade verksamheter.

Trots en avmattning i ekonomin och låg tillväxt har den svenska fastighetsmarknaden i stort varit motståndskraftig under lågkonjunkturen med bibehållna avkastnings- och prisnivåer inom flera delmarknader och segment. Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden kommer att ses som ett fortsatt intressant investeringsalternativ under 2014, mycket tack vare att restriktionerna på kreditmarknaden börjat lätta. För de mindre aktörerna är det dock generellt fortfarande svårt att erhålla finansiering. Om återhämtningen i omvärlden håller i sig och räntorna förblir låga bedöms investeringsvolymen för året hamna i nivå med 2012 – 2013, det vill säga omkring 100 miljarder kronor.

Objekt i storstadsregionerna – och då främst bostäder, kvalitativa kommersiella objekt och samhällsfastigheter – har under lågkonjunkturen varit särskilt attraktiva investeringsobjekt och bedöms vara så även under 2014. En ökad riskaptit bedöms dock leda till ett ökat intresse för till exempel kontorsfastigheter utanför CBD, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell. Inom bostadssegmentet är bedömningen att vi kommer att se en fortsatt god efterfrågan för kvalitativa objekt i tillväxtmarknader, men stigande avkastningskrav för underhållsmässigt eftersatta objekt i svaga delmarknader

På lokalhyresmarknaden är det som tidigare främst moderna, flexibla/yteffektiva och miljöriktiga lokaler i kommunikationsnära lägen som efterfrågas. Den goda efterfrågan har medfört att det finns möjlighet till nyproduktion inom många regionstäder/tillväxtregioner.

Hyrorna bedöms överlag vara fortsatt stabila under 2014. I takt med att återhämtningen i svensk ekonomi tar fart är bedömningen att vi under 2014 generellt kommer att se minskade risker för vakanser, särskilt i storstadsregionerna. Ett ökat tillskott av moderna, yteffektiva lokaler ökar dock riskerna för vakanser och pressade hyresnivåer i det äldre beståndet, framför allt i 1980- 1990-talsobjekt med ineffektiva lokaler och inte sällan relativt höga kvadratmeterhyror. Det allt mer effektiva lokalutnyttjandet bedöms också leda till ökad vakans-/hyresrisk.

3.2 Objektets marknadsförutsättningar

Omsättningen på fastigheter med anknytning till sport är generellt låg. Många av de sålda objekten är fotbollsplaner, golfbanor, rid- eller travsportsanläggningar och varje objekt är på sitt sätt unikt. Någon av parterna har nästan uteslutande varit en ideell förening eller en kommun och ofta representeras parterna på båda sidor av dessa kategorier.

Erhålls inga bidrag från stat eller kommun, är det för närvarande endast aktuellt att bygga idrottsanläggningar med låga investeringskostnader. Inom vissa idrotter och sporter finns det en hög betalningsvilja bland utövarna och/eller stora sponsorpengar. Exempel på anläggningar vilka ofta byggs och drivs utan kommunala bidrag, eller med endast små kommunala bidrag är t ex ridsportsanläggningar och enkla rackethallar, vilka byggts till låga kostnader, samt golfbanor, där utövarna är beredda att betala för de faktiska kostnaderna för byggnation, drift och underhåll. Vid en jämförelse med t ex golfsporten kan konstateras att en golfspelare ofta betalar en hög engångsavgift för att bli medlem i golfklubben och därefter årligen kanske betalar 5 - 10 tkr i medlemsavgifter. Flera golfklubbar har dock under senare år fått ekonomiska problem, beroende på sviktande medlemsantal och större konkurrens från s.k. pay-and-play banor.

Som framgått ovan är privatägda sporthallar/arenor sällsynta i Sverige. Däremot finns det ett flertal exempel på driftentreprenader, där kommunalt ägda hallar drivs av privata entreprenörer, vilka erhåller driftbidrag från kommunerna. I Europa finns det exempel på privata badanläggningar bl a i Tyskland, vilka i regel då är sammanbyggda med exklusiva anläggningar för rekreation, friskvård, restauranger och köpcentrum etc. Inriktningen på dessa anläggningar är en annan än den inriktning som kommunala anläggningar i regel har. Anläggningarna vänder sig till en betalningsstark och krävande kundgrupp, medan de kommunala idrottshallarna i Sverige ska tillgodose allmänhetens behov av social samvaro och friskvård.

Beträffande ishockey- och fotbollsarenor finns det flera exempel på sådana som ägs av idrottsklubbar. Detta är sporter som har förmåga att dra stor publik och där det finns sponsorpengar att hämta på elitnivå men också väl känt att idrottsklubbar som inte når sportsliga framgångar ofta kan få ekonomiska svårigheter. De är beroende av sponsorstöd, och mer eller mindre tydliga bidrag från de kommuner de verkar i för att klara sin ekonomi. Exempel på stöd är köp av "istider" från kommunen, borgensåtaganden och driftbidrag. Mindre klubbar och andra användare/nyttjare av "istid" är av naturliga skäl inte betalningsstarka. Det gör det svårt att med hyra ta betalt för den faktiska kostnaden av privatpersoner och föreningar.

Värderingsobjektet har ett bra läge i Södertälje med bra möjligheter för besökande att nå området och arenan. Anläggningens storlek, utformning och användning bedöms totalt sett medför en stor risk givet att inga kommunala stöd ges, trots aktiv och kunnig förvaltning.

Alternativanvändning av fastigheten bedöms som liten och efterfrågan på objekt liknande värderingsobjektet bedöms sammantaget också som relativt liten. Antalet intressenter bedöms finnas inom en relativt snäv krets då köpare till denna typ av objekt normalt sett är egenanvändare intressenter (idrottsföreningar) snarare än investerare.

4 Värderingsmetodik

DEFINITION AV MARKNADSVÄRDE OCH METODTILLÄMPNING

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Metoden har fördelen att den ger en direkt indikation på marknadsvärdet. Begränsningen är att det kan saknas tillräckligt antal helt jämförbara köp.

AVKASTNINGSMETOD

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

5 Värdering

5.1 Ortsprismetod

Värderingsobjektet är av offentlig karaktär, så som samhällsfastighet, vilka normalt ägs av kommunen med ett övergripande mål att skapa samhällsnytta för medborgarna och hyrs av kommunala förvaltningar och/eller idrottsföreningar. Sådana fastigheter omsätts normalt inte på fastighetsmarknaden på samma sätt som andra fastigheter, varför det oftast finns inget eller ett mycket begränsat ortsprismaterial att tillgå. Mer detaljerade uppgifter om de fåtal objekt som säljs är oftast inte med säkerhet offentliga. Objekten som säljs är dessutom ofta unika och skiljer sig väsentligt från värderingsobjektet. Värdebedömningen baseras därför ofta på ett marknadsanpassat avkastningsvärde.

Ett mått på fastighetsmarknadens betalningsvilja är till vilka direktavkastningskrav som fastighetsaffärerna görs upp. Direktavkastningskravet speglar de framtida förväntningarna om avkastning på investerat kapital, som är förenat med ett fastighetsinnehav. För en investerare med ett avkastningsperspektiv på sitt fastighetsinnehav är direktavkastningskravet av central betydelse. Direktavkastningskravet på industri-, verkstads- och lagerfastigheter, vilket torde vara mest jämförbart med värderingsobjektet bedöms i liknande lägen som värderingsobjektets ligga inom intervallet 7,5 – 9,0 procent. Avkastningskravet är dock naturligt beroende av vilken affärsrisk som är förknippad med aktuell hyresgäst. Erhålls mycket långa hyresavtal med en stabil hyresgäst, med god betalningsförmåga, sjunker i allmänhet avkastningskravet.

5.2 Avkastningsmetod

KALKYLPERIODEN

Kalkylperioden löper från och med september månad 2014 till och med augusti månad år 2024.

INFLATION

Ett inflationsantagande på 2,0 procent har använts under kalkylperioden.

Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, KALKYLRÄNTA OCH RESTVÄRDE

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 8,2 procent.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet. Kalkylräntan har därmed bedömts till 10,4 procent.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till 8,2 procent.

HYROR

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms uppgå till marknadsmässiga nivåer.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Tkr
Arena m m	5 498	591	-	5 498	591	-				5 498	591	-
Kansli, omkl. m m	1 068	548	-	1 068	548	-				1 068	548	-
Övrig uthyrning arena m	1 900	-	950	1 900	-	950				1 900	-	950
Summa/Medel	8 466	584	950	8 466	584	950				8 466	584	950

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

VAKANSER

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående viktad genomsnittlängd på kontraktsstocken uppgår till 130 månader.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för de externa lokalerna, har i genomsnitt bedömts till 5 procent.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Öthyrd area			Öuthyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Arena m m	9 300	83	-	9 300	100	-					
Kansli, omkl. m m	1 950	17	-	1 950	100	-					5,0%
Övrig uthyrning arena m	-	-	2	-	-	2					10,0%
Summa/Medel	11 250	100	2	11 250	100	2					2,9%

För denna typ av fastigheter, som normalt förvärvas av egenanvändare, tas hänsyn till eventuell vakans-/hyresrisk för resterande lokaler i kalkylräntan.

Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, mm har erhållits från fastighetsägaren.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Tkr
Arena m m	2 790	300	-	1 721	185	-	698	75	-	372	40	-
Kansli, oskl. m m	731	375	-	458	235	-	195	100	-	78	40	-
Övrig uthyring arena m	120	-	60	-	-	-	-	-	-	120	-	60
Summa/Andel	3 641	313	60	2 179	194		893	79		570	40	60

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

FASTIGHETSSKATT

Specialenheter är skattebefriade, varför ingen fastighetsskatt åligger värderingsobjektet.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt från 2005-01-01. Den årliga avgälden uppgår enligt fastighetsregistret till 553 000 kronor (avgälden för 2014 är erlagd med 60 000 kronor, efter överenskommelse mellan parterna). Avgäldsreglering sker vart 10:e år. Nästa avgäldsreglering sker därmed 2015-10-15. Ny avgäld har från och med 2016 till kalkylperiodens slut bedömts till 553 000 kronor.

BELÅNING

Analysen utgår ifrån totalt kapital. Effekter av eventuell belåning beaktas ej.

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 4 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 50 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Ortsprismetoden
AvkastningsmetodenSaknar jämförelseobjekt
cirka 50 000 000 kronor

6.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet del av Södertälje Rinken 9 vid värdetidpunkten augusti månad 2014 till:

50 000 000 kronor**Femtio miljoner kronor**

vilket ger följande beräknade nyckeltal exklusive kvarvarande bygggrätt:

Marknadsvärde / m ²	4 444
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	6,1
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	9,5%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	9,0%
Marknadsmässig direktavkastning	8,1%

Örebro 2014-08-22



Stefan Dahlman
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

KASSAFLÖDESANALYS

Tomträtten till: Södertälje Rinken 9

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2014-09-01												
Vårdeår: 2005												
Tax. värde: -												
Typkod: 824												
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Jämkad direktavkastning	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	
Kalkylränta	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											8,2%	
Ekonomisk vakans												
Bostäder												
Lokaler	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	
Garage / P-platser	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Totalt	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	
Kassaflöde (tkr)												
	År 1 (kr/m ² , styck)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hyra bostäder (+)												
Hyra lokaler (+)	(584)	2 177	6 697	6 831	6 968	7 107	7 249	7 394	7 542	7 693	7 847	5 351
Hyra garage mm (+)	(950 000)	630	1 938	1 977	2 016	2 057	2 098	2 140	2 183	2 226	2 271	1 548
Hyesrisk/vakans bostäder (-)												
Hyesrisk/vakans lokaler (-)	(5)	-18	-54	-56	-57	-58	-59	-60	-61	-63	-64	-44
Hyesrisk/vakans garage mm (-)	(95 000)	-63	-194	-198	-202	-206	-210	-214	-218	-223	-227	-155
Netto tillägg och rabatter												
Effektiv hyra	(731)	2 726	8 387	8 555	8 726	8 900	9 078	9 260	9 445	9 634	9 827	6 701
Drift och underhåll (-)	(324)	-1 207	-3 714	-3 788	-3 864	-3 941	-4 020	-4 101	-4 183	-4 266	-4 352	-2 967
Fastighetskatt (-)												
Fastighetskatt åter (+)												
Tomträttsavgäld (-)	(5)	-20	-60	-553	-553	-553	-553	-553	-553	-553	-553	-370
Driftnetto före investeringar	(402)	1 499	4 613	4 213	4 309	4 406	4 505	4 606	4 710	4 815	4 922	3 364
Återstående investeringar												
Driftnetto efter investeringar	(402)	1 499	4 613	4 213	4 309	4 406	4 505	4 606	4 710	4 815	4 922	3 364

Nuvärde driftnetto

27 573

Nuvärde restvärde

22 903

Marknadsbaserat avkastningsvärde

50 476

Hyresgästförteckning Tomträtten till: Södertälje Rinken 9

Bilaga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp	Area m ² ut	Löptid Fr o m	Löptid T o m	Utgående hyra		Index	Fastighetskostnader		Moms- påslag HG (J/N)	Ingar värme (J/N)	Egen- användare (J/N)
					Tkr	Kr/m ²		Tkr	Kr/m ²			
Södertälje kommun	F	9 300	2014-09-01	2025-06-30	5 498	591	100%	0	0	J	N	N
Asyriska och Syrianska föreningsförbundet	Ö1	1 950	2014-09-01		1 068	548	100%	0	0	J	N	N
Södertälje kommun(Hyresförslag)	Ö3	1	2014-09-01		1 300	1 300 000	100%	0	0	J	N	N
Övrig areanuthyrning	Ö3	1	2014-09-01		600	600 000	100%	0	0	J	N	N
Sammanlagt		11 250			8 466	584		0	0			

Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

Tomträtten till: Södertälje Rinken 9

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Arena m m	9 300	83	-	9 300	100	-					
Kansli, omkl. m m	1 950	17	-	1 950	100	-					5,0%
Övrig uthyrning arena m m	-	-	2	-	-	2					10,0%
Summa/Medel	11 250	100	2	11 250	100	2					2,9%

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Tkr	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Tkr
Arena m m	5 498	591	-	5 498	591	-			-	5 498	591	-
Kansli, omkl. m m	1 068	548	-	1 068	548	-			-	1 068	548	-
Övrig uthyrning arena m m	1 900	-	950	1 900	-	950			-	1 900	-	950
Summa/Medel	8 466	584	950	8 466	584	950				8 466	584	950

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Tkr	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Tkr
Arena m m	2 790	300	-	1 721	185	-	698	75	-	372	40	-
Kansli, omkl. m m	731	375	-	458	235	-	195	100	-	78	40	-
Övrig uthyrning arena m m	120	-	60							120	-	60
Summa/Medel	3 641	313	60	2 179	194		893	79		570	40	60

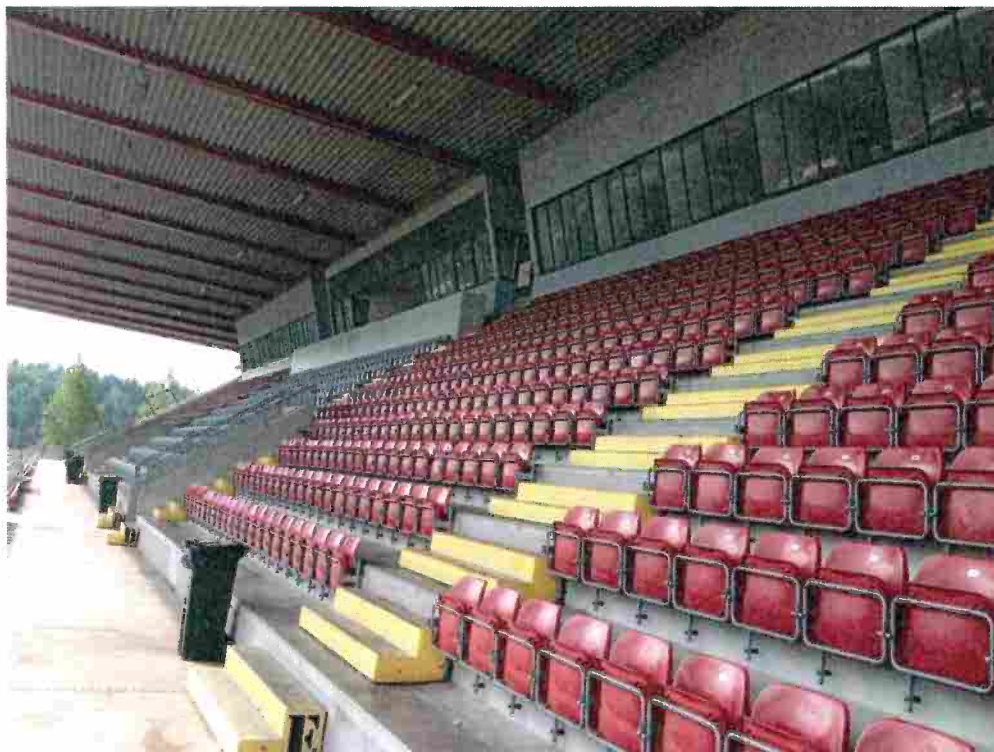
Lokaltyp	Bedömd initial D&U			Bedömd långsiktig D&U		
	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Tkr	Kr/m ²	Tkr
Arena m m	2 790	300	-	2 790	300	-
Kansli, omkl. m m	731	375	-	731	375	-
Övrig uthyrning arena m m	120	-	60	120	-	60
Summa/Medel	3 641	313	60	3 641	313	60

Variabel	Förändring		Värdetförändring	
	%	Tkr	Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	0	0,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	10 007	19,8%
Drift och underhåll	%	5,0%	-2 216	-4,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	3 984	7,9%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	0	0,0%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-5 152	-10,2%
Kalkytranta	%-enheter	1,0%	-3 128	-6,2%
Direktavkastning för restv	%-enheter	1,0%	-2 490	-4,9%

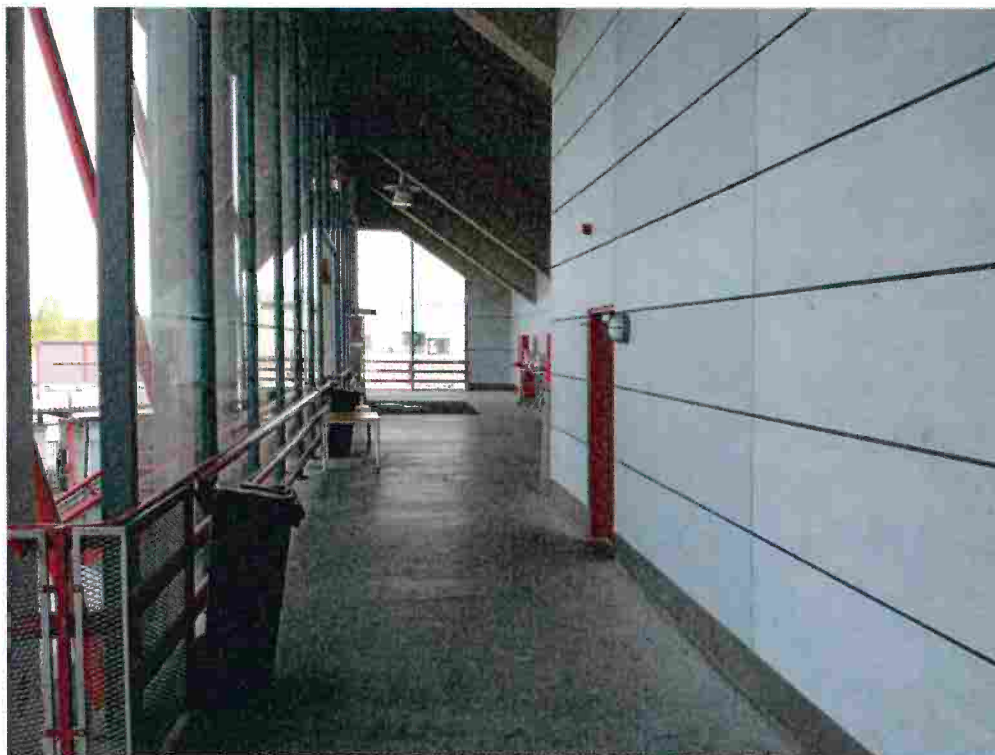
Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

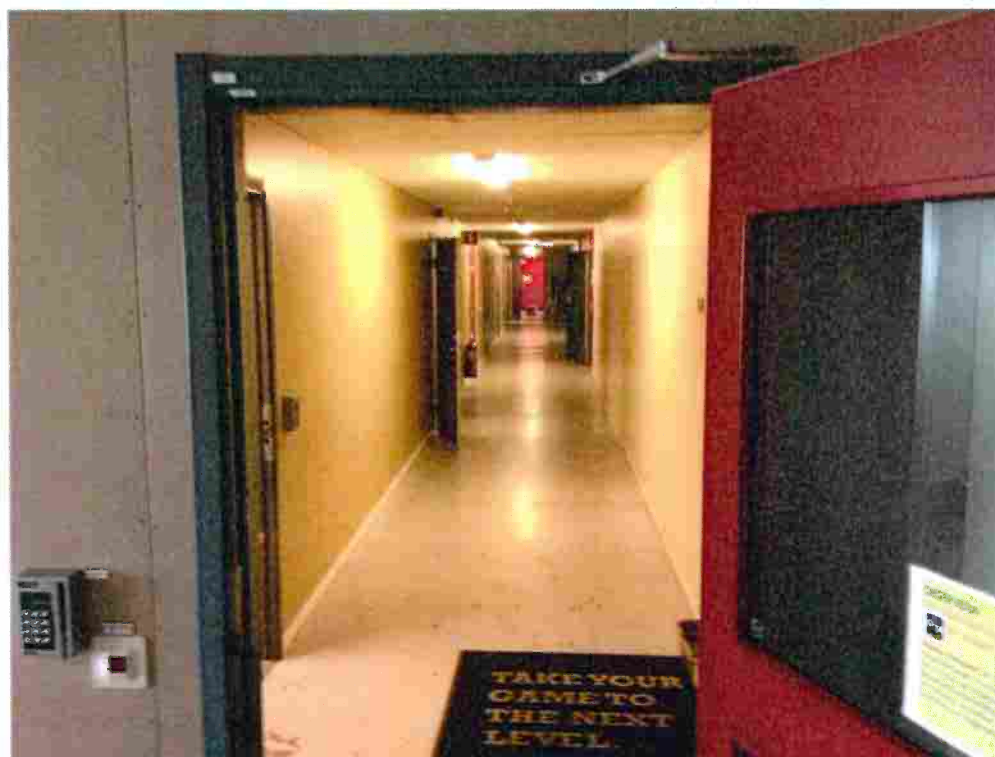


Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9

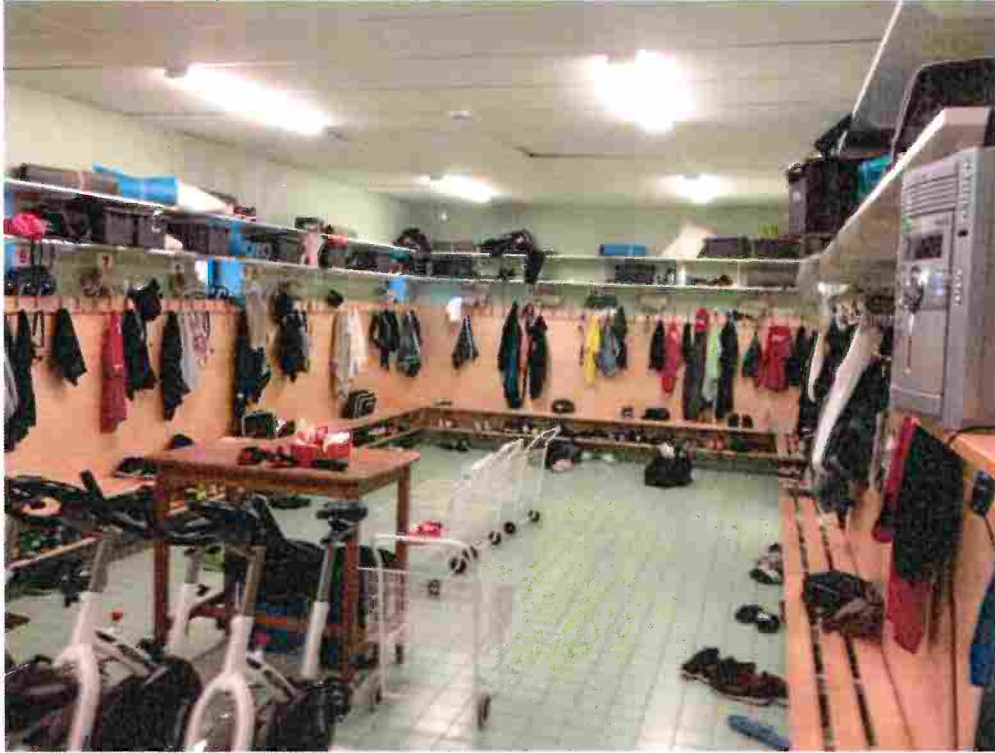




Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



Ordernummer: 152148
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 9



FASTIGHET					
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen		
SÖDERTÄLJE RINKEN 9 Nyckel: 010496904 Fastigheten är upplåten med tomträtt. Församling SÖDERTÄLJE	2012-03-08	2008-04-14	2014-07-14		
ADRESS					
Adress					
Genetaleden 3 151 59 Södertälje					
LÄGE, KARTA					
Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6563777	646834.9	6563652.4	125430.4	SÖDERTÄLJE
AREAL					
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal		
Totalt	32760 kvm	32760 kvm			
LAGFART					
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt		
212000-0159 SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE Köp: 1961-06-01 Köpeskillning: Ingen redovisad köpeskillning. Anmärkning: ANM 82/1042	1/1	1961-06-14	6100111		
TOMTRÄTTSINNEHAV					
Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt		
556681-3068 AB FOTBOLLSARENA I SÖDERTÄLJE BOX 633 151 27SÖDERTÄLJE Upplåtelse (tomträtt): 2005-10-14 Köpeskillning: Ingen köpeskillning.	2005-11-16	1/1	0563303		
TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE					
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt			
2005-10-15	2005-11-16	0563302			
Ändamål	Avgäld				
IDROTTSÄNDAMÅL	553 000 SEK				
Avgäldspanner	Perioddatum från				
10 år	2005-10-15				
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar			
2045-10-15	20 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas.			
Anmärkning: NY AVGÄLD 08/16427					
ANTECKNINGAR, INSKRIVNINGAR och INTECKNINGAR					
Fastigheten är gravationsfri.					
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR					
Planer	Datum	Akt			
Detaljplan: VASA 1:1	1990-10-29 Genomf. start: 1991-09-27 Genomf. slut: 1996-09-26 Genomf. start: 1991-09-27 Genomf. slut: 2001-09-26	0181K-P1007C Arkivplats: RULLAD			
Anmärkning del av plan: OMRÅDE K3					
RÄTTIGHETER					
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp berörkrets	Rättighetsbeteckning		
VÄG	Förmån	Officialservitut	0181K-59/1991.3		
VÄG	Förmån	Officialservitut	0181K-59/1991.1		
VATTEN OCH AVLOPP	Last	Ledningsrätt	0181K-55/1992.3		

TAXERINGSPERSONALINFORMATION:

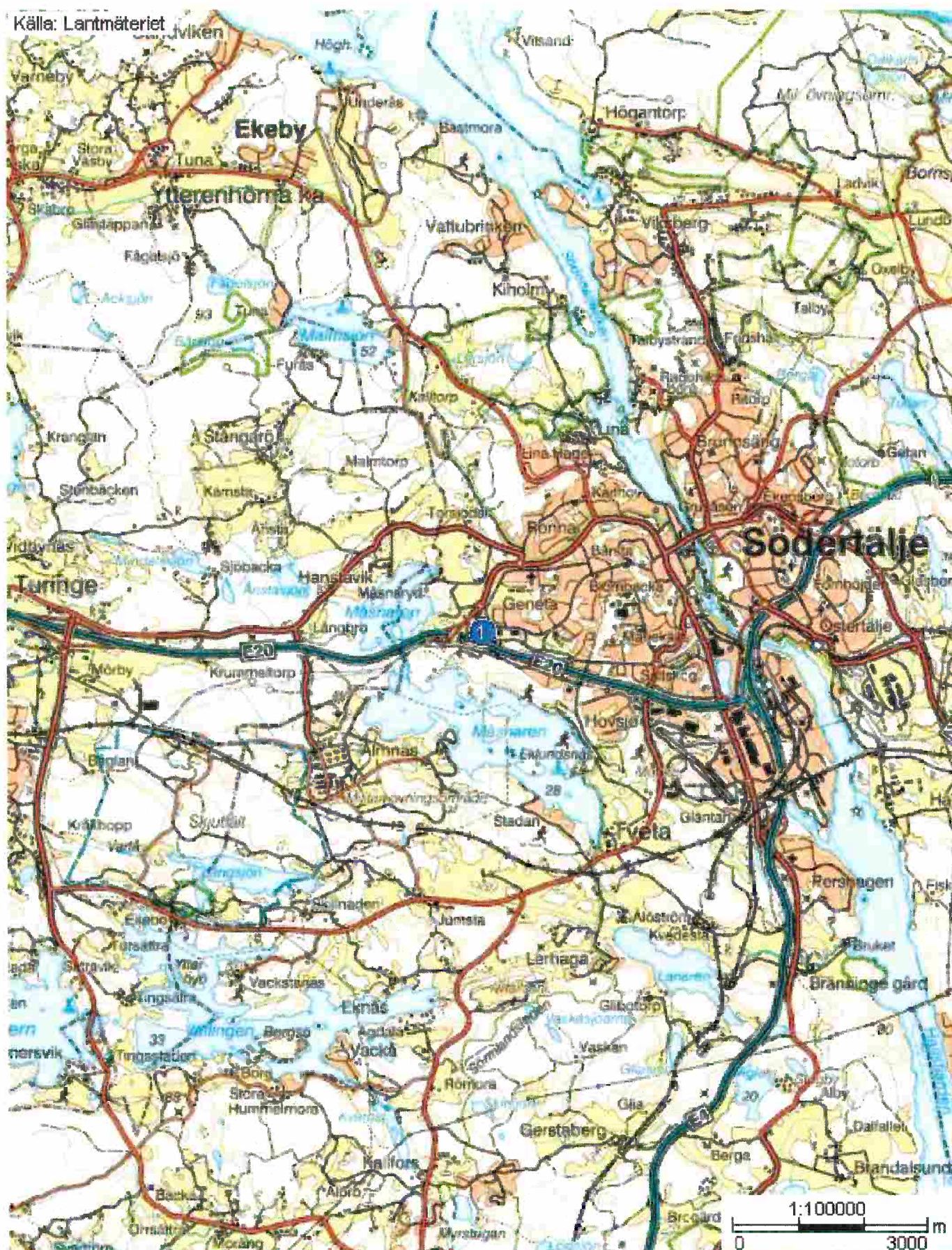
Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår		
SPECIALENHET, BAD-, SPORT-2013 OCH IDROTTSANLÄGGNING (824) 706908-6		2013		
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.				
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form	
556681-3068	1/1	Tomträtt, taxerad	Övriga aktiebolag	
AB FOTBOLLSARENA I SÖDERTÄLJE BOX 633 151 27 SÖDERTÄLJE				

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-10-03	0181K-105/2005
Fastighetsreglering	2009-05-06	0181K-43/2009

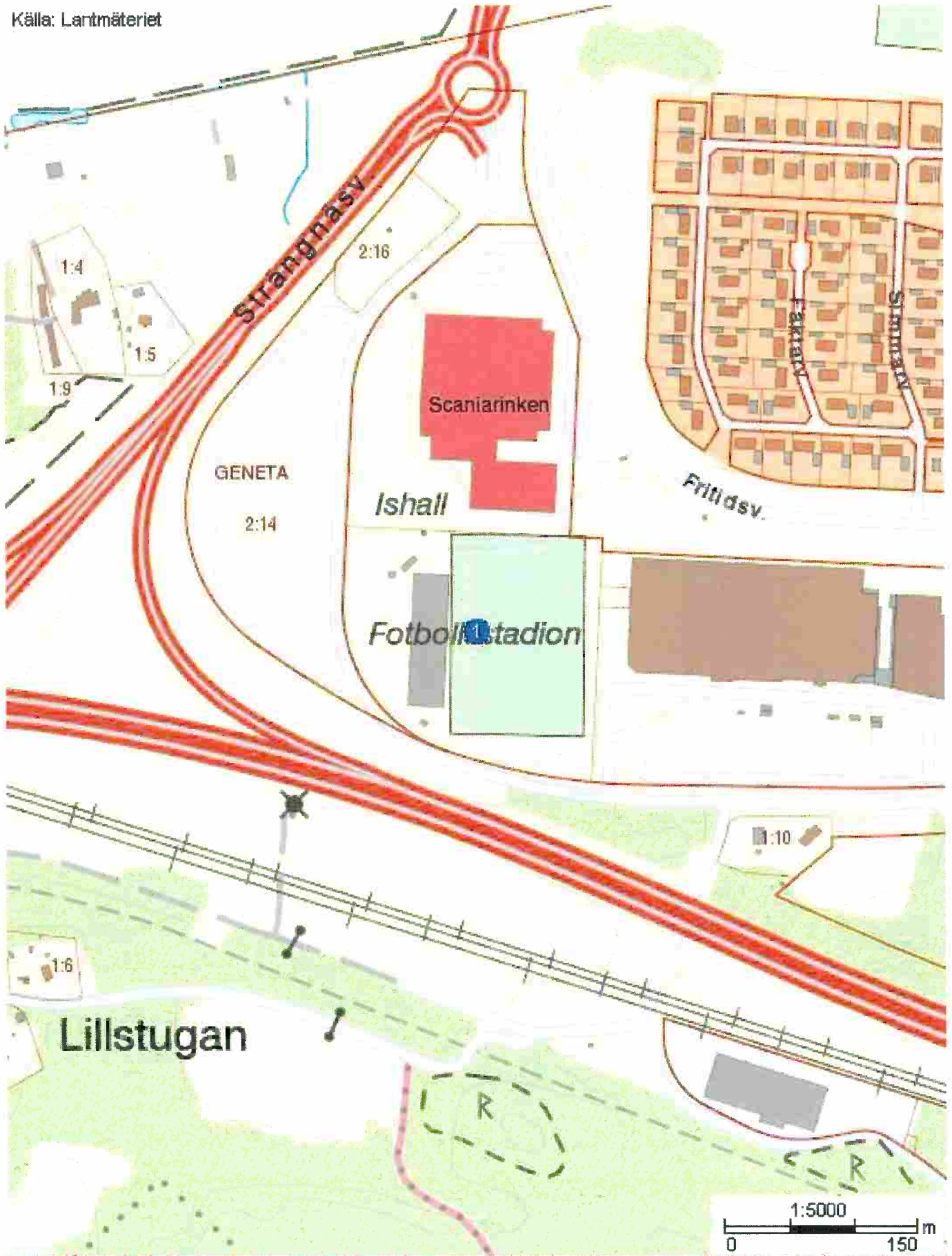
URSPRUNG

SÖDERTÄLJE GENETA 2:14

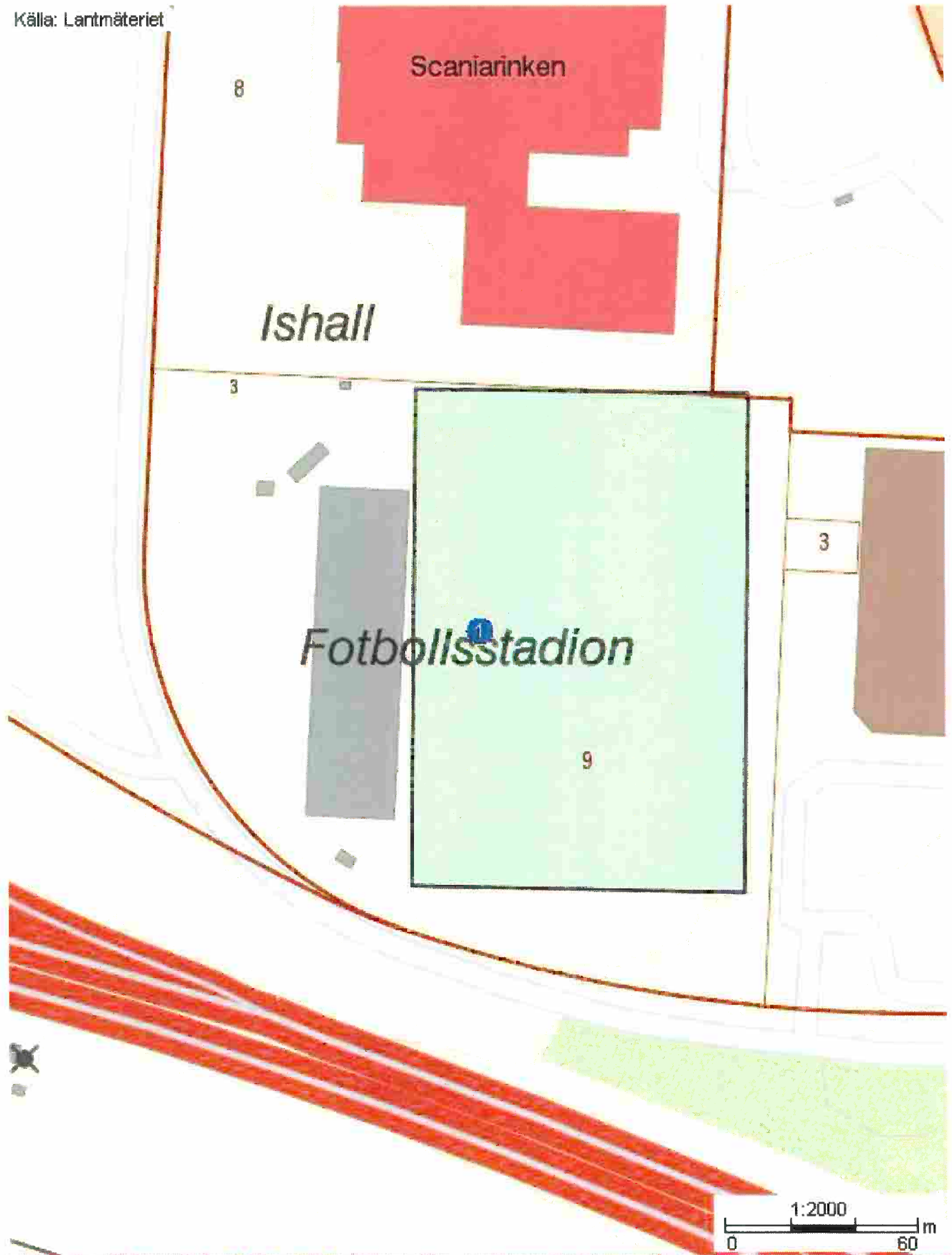




Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

ÅTGÄRDSPLAN

OMSTRUKTURERING AV FOTBOLLSARENAN

1 INLEDNING

1.1 Involverade parter

Södertälje kommun (nedan "Kommunen") och Telge (i Södertälje) AB (nedan "Telge") har diskuterat möjligheterna till omstrukturering av AB Fotbollsarena i Södertälje (nedan "Fotbollsarenabolaget").

Fotbollsarenabolaget ägs till 25 procent av Telge, 25 procent av Syrianska FC (nedan "Syrianska") och till 50 procent av Assyriska FF (nedan "Assyriska"). Fotbollsarenabolaget har som verksamhet att äga, marknadsföra, driva och hyra ut arena för elitfotboll och idrottsutövning.

Fotbollsarenabolaget innehar en tomträtt, Rinken 9, där Kommunen är lagfaren ägare och där Södertälje Fotbollsarena är belägen (nedan "Rinken 9").

1.2 Åtgärdsplan

Syrianska och Assyriska har båda en svag ekonomi och är på grund därav bl.a. exponerade för att tappa sin elitlicens. Fotbollsarenabolaget har haft ekonomiska svårigheter och har behov av tillskott av ytterligare kapital för att fortsatt driva och underhålla fotbollsarenan. Då Syrianska och Assyriska saknar möjligheter att såsom huvudägare till nämnda bolag tillskjuta erforderligt kapital måste någon form av rekonstruktion av bolaget därför ske. I annat fall riskerar Fotbollsarenabolaget att hamna på obestånd och/eller i en situation där det egna kapitalet är förbrukat med risk för personligt betalningsansvar för styrelsens ledamöter.

I punkt 2 nedan följer ett förslag på åtgärdsplan för Fotbollsarenabolaget.

2 FOTBOLLSARENABOLAGET

Nedan följer en redovisning i punktform av de steg som har att vidtas under föreslagen åtgärdsplan:

- (i) Telge Fastigheter AB (nedan "Telge Fastigheter") förvärvar Rinken 9 av Fotbollsarenabolaget till marknadsvärde, ett värde som fastställs genom extern värdering. Den köpeskilling som kommer in till bolaget används för att, så långt det förslår, reglera Kommunens lån till Fotbollsarenabolaget.
- (ii) Stämpelskatt om 4,25 % utgår på förvärvet enligt (i) ovan.

- (iii) Hyresavtal för Södertälje Fotbollsarena upprättas mellan Telge Fastigheter och Kommunen samt i ett andra led mellan Kommunen och nyttjare av Södertälje Fotbollsarena (*inklusive* Syrianska och Assyriska).
- (iv) De hyresskulder som Assyriska och Syrianska har till Fotbollsarenabolaget överläts till Telge och värderas utifrån Föreningarnas betalningsförmåga.
- (v) Fotbollsarenabolaget försätts, efter beslut på en extra bolagsstämma, i frivillig likvidation och advokat Lars Wiking utses som likvidator. Målsättningen är att bolaget skall likvideras (upplösas) utan konkurs genom att bolagets samtliga skulder regleras.
- (vi) Eventuellt tillkommande skatter och andra skulder måste betalas och för det fall medel för detta inte täcks under kapitaltäckningsgarantin eller tillskjuts därutöver måste Fotbollsarenabolaget i en därvid uppkommen obeståndssituation försättas i konkurs.
- (vii) Den tvistiga bullerfrågan kopplad till Södertälje Fotbollsarena finns kvar och frågan försvinner således inte i och med likvidationen. Då tvisten berör Rinken 9 är detta något som Telge Fastigheter - parterna emellan - i och med överlåtelsen, se (i) ovan, får ett fortsatt ansvar att hantera.
- (viii) Avslutas likvidationen med ett överskott skiftas överskottet ut till ägarna, se p 1.1 ovan.
- (ix) Likvidationen avslutas och Fotbollsarenabolaget upplöses.

3 TIMING OCH TIDPLAN

Beslut om likvidation kan tas såväl före som efter försäljning av Rinken 9 utifrån status på det egna kapitalet. Beslut om likvidation kräver dock beslut på bolagsstämma. Hela här föreslaget förfarande måste dessutom underställas kommunfullmäktige.

Likvidationsförfarandet (dvs. till dess att bolaget upplöses) beräknas ta cirka sex månader. Detta är dock beroende av eventuella skatttvister etc. Såsom anges ovan kan likvidationerna inte avslutas förrän samtliga tvister är lösta.

Ett förslag på tidsplan bifogas denna åtgärdsplan som Bilaga 1.

4 LIKVIDATION VS KONKURS

Genom frivillig likvidation och en strukturerad avveckling undviks att bolaget försätts i konkurs på grund av insolvens. Fördelen med en likvidation är framför allt att Kommunen/Telge själva styr över förfarandet samt att problematik kopplad till konkurs undviks. Sådan problematik innefattar allt från kreditvärdighetsbedömningar på involverade aktörer och elitlicenser för idrottsföreningarna till medial exponering. En likvidation innebär dock att samtliga skulder måste betalas och aktieägarna måste därför vara beredda att hantera tillkommande skulder. För det fall så inte sker måste bolaget försättas i konkurs.

5 FRAMTIDA BEDRIVANDE AV VERKSAMHET

Efter genomförande av punkt 2 ovan äger Telge Fastigheter arenan. Telge Fastigheter innehar således ägaransvar för drift, underhåll och investeringar.

Telge Fastigheter hyr ut arenan till Kommunen som sedan i sin tur hyr ut till föreningarna (såsom hyresgäster). Föreningarna får härefter inget ägande i arenan.

6 AVSLUTANDE KOMMENTARER

Den åtgärdsplan som beskrivits ovan innebär att Fotbollsarenabolaget försätts i likvidation och sedan upplöses. I samband med likvidationen överläts tomträtten till Telge Fastigheter. Telge Fastigheter ansvarar härefter som ägare för drift, underhåll, investeringar etc. Telge Fastigheter hyr vidare ut arenan till Kommunen som i sin tur hyr ut till tredje man. Kommunen har således ansvar för uthyrningen av arenan.

Målsättningen med ett likvidationsförfarande är att undvika konkurs. Före det att beslut om likvidation fattas måste därför skuldsidan i bolaget analyseras och erforderliga medel för att hantera dessa skulder, och kända skulder som kommer att uppkomma, finnas tillgängliga på tillgångssidan alternativt tillskjutas vid behov.

Det antecknas att genom att försätta bolaget i likvidation undviker styrelsen fortsatt exponering för personligt betalningsansvar för bolagens skulder kopplat till att ett bolags egna kapital vid visst tillfälle är förbrukat. Det antecknas att frågan om tidpunkt för eventuell kontrollbalansplikt inte närmare har utretts i samband med upprättandet av denna åtgärdsplan.

LW / SL / 141007

BILAGA 1

TIDPLAN

- (i) 10 oktober – Ingående av tomträttsöverlåtelseavtal mellan Telge Fastigheter och Fotbollsarenabolaget (villkorat av beslut i KS och KF)
- (ii) 10 oktober – Ingående av hyresavtal mellan Telge Fastigheter och Kommunen (villkorat av beslut i KS och KF)
- (iii) 10 oktober – Ingående av hyresavtal och avtal avseende tillgång till Södertälje Fotbollsarena mellan Kommunen och Föreningarna (villkorat av beslut i KS och KF)
- (iv) 10 oktober – Ingående av åtagande avseende likvidation
- (v) Oktober – Hyresskuld att hanteras
- (vi) Oktober – Beslut om likvidation
- (vii) 10 oktober – Samtliga avtal undertecknade och klara för att skrivas fram till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige
- (viii) 31 oktober – Beslut Kommunstyrelse
- (ix) 11 november – Beslut Kommunfullmäktige
- (x) December – Kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft tre veckor efter beslutet såvida det inte överklagas
- (xi) December – Tillträde enligt avtalen

AVTAL OM TOMTRÄTTSÖVERLÅTELSE

mellan

AB Fotbollsarena i Södertälje

och

Telge Fastigheter AB

avseende tomträten Södertälje Rinken 9

10 oktober 2014

Detta avtal om tomträttsöverlåtelse ("Avtalet") har denna dag ingåtts mellan:

- (1) AB Fotbollsarena i Södertälje, 556681-3068, Box 633, 151 27 Södertälje ("Säljaren"); och
- (2) Telge Fastigheter AB, 556054-0345, Box 633, 151 27 Södertälje ("Köparen").

Köparen och Säljaren benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var och en "Part".

1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren ägs till 25 procent av Telge (i Södertälje) AB, till 25 procent av Syrianska FC och till 50 procent av Assyriska FF.
- 1.2 Säljaren är tomträttsinnehavare till fastigheten Rinken 9 i Södertälje kommun ("Tomträdden"), till vilken Södertälje kommun är lagfaren ägare.
- 1.3 Parterna har överenskommit om att Köparen skall förvärva Tomträdden från Säljaren i enlighet med villkoren i detta Avtal.

2 ÖVERLÅTELSE

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Tomträdden till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 2.2 Köparen tillträder Tomträdden på Tillträdesdagen, se punkt 4.1 nedan.

3 KÖPESKILLING

- 3.1 Köpeskillingen för Tomträdden uppgår till femtio miljoner (50 000 000) kronor i enlighet med marknadsvärdering ("Köpeskillingen").
- 3.2 Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen i enlighet med punkt 4.2 nedan.

4 TILLTRÄDE

- 4.1 Tillträde skall äga rum på "Tillträdesdagen" tio (10) dagar efter det att villkoret i punkt 11 nedan uppfyllts eller det annat datum som Parterna kommer överens om ("Tillträdet"). Vid Tillträdet skall de åtgärder som framgår av punkterna 4.2-4.4 nedan vidtagas. Tillträdet anses fullbordat först när samtliga dessa åtgärder har vidtagits.
- 4.2 På Tillträdesdagen skall Köparen erlagga Köpeskillingen till av Säljaren anvisat konto.
- 4.3 På Tillträdesdagen skall Säljaren bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av köpebrev (se [Bilaga 4.3](#)) att undertecknas av Parterna.
- 4.4 Säljaren skall på plats och vid den tidpunkt som Parterna kommer överens om till Köparen överlämna övriga till Tomträdden relaterade originaldokument, av betydelse för Köparens innehav av Tomträdden, som finns i Säljarens besittning.

5 INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter och kostnader (inklusive skatter, driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till Tomträtten för tiden före Tillträdesdagen tillkommer Säljaren medan intäkter och kostnader som uppkommer på eller efter Tillträdesdagen tillkommer Köparen. En sedvanlig likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen i vilken Tomträttens kostnader och intäkter skall fördelas mellan Köparen och Säljaren.

6 GARANTIER

Säljaren garanterar följande gentemot Köparen per Tillträdesdagen.

6.1 Behörighet

Säljaren har samtliga tillstånd och befogenheter som är nödvändiga för att ingå, uppfylla och efterleva detta Avtal. Detta Avtal utgör en bindande förpliktelse och är verkställbart gentemot Säljaren i enlighet med dess villkor.

6.2 Tomträtten

6.2.1 Säljaren är innehavare av Tomträtten i enlighet med bilagt utdrag ur fastighetsregister, Bilaga 6.2.

6.2.2 Tomträtten är inte belastad med några inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra belastningar annat än de som anges i detta Avtal eller som framgår av fastighetsregisterutdraget i Bilaga 6.2.

6.2.3 Det har inte framställts några förelägganden avseende Tomträtten från någon myndighet som inte är åtgärdade senast på Tillträdesdagen.

6.2.4 Alla för Tomträtten fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning-, fjärrvärmeanslutning, elanslutning och gatuutbyggnader och liknande är betalda.

7 SÄLJARENS ANSVAR

7.1 Ersättning uteslutande enligt detta Avtal

Det överenskommits särskilt att Säljarens ansvar avseende Tomträtten samt andra skyldigheter enligt detta Avtal uteslutande skall regleras av detta Avtal. Sålunda är det särskilt överenskommet att ingen påföljd som följer av köplagen, jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, skall vara tillgänglig för Köparen.

7.2 Avstående från fel

Köparen har med hjälp av de rådgivare Köparen funnit lämpligt att anlita haft möjlighet att omsorgsfullt undersöka Tomträtten. Köparen bekräftar härmed att Säljaren inte äger ansvar i något avseende för det fall att Köparen begränsar sin undersökningsplikt eller för slutsatser Köparen dragit avseende information rörande Tomträtten. Tomträtten överlåtes i befintligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Säljaren) för eventuella fel och brister i Tomträtten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda,

inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

7.3 Ersättning vid skada

7.3.1 Säljaren skall, med reservation för begränsningarna i detta Avtal, ersätta Köparen för all skada med ett belopp motsvarande skadan.

7.3.2 Ersättning från Säljaren till Köparen enligt detta Avtal skall anses utgöra en nedsättning av Köpeskillingen.

7.4 Begränsningar av Säljarens ansvar

Köparen är endast berättigad till ersättning om meddelande om anspråk på ersättning med anledning av skada framställs; (i) skriftligen inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen; och (ii) åtföljt av en specifikation över kravets art, samt i den utsträckning det är praktiskt möjligt, kravets belopp.

8 STÄMPELSKATT OCH ADMINISTRATIVA AVGIFTER

Köparen skall stå alla kostnader för stämpelskatt och administrativa avgifter med anledning av överlåtelsen av Tomträten.

9 FARAN FÖR TOMTRÄTTEN OCH FÖRSÄKRINGAR

9.1 Säljaren står faran för att Tomträten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen på Tillträdesdagen.

9.2 Säljaren garanterar att Tomträten intill Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.

9.3 Skulle Tomträten drabbas av brand eller annan skada före Tillträdesdagen skall köpet oaktat detta fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

10 ÅTAGANDEN

Köparen skall snarast möjligt efter Tillträdet ansöka om lagfart på Tomträten.

11 VILLKOR

Detta Avtal är villkorat av att överlåtelse av Tomträten i enlighet med detta Avtal godkänns av (i) styrelsen i Köparen, (ii) kommunstyrelsen i Södertälje kommun samt (iii) kommunfullmäktige i Södertälje kommun genom lagakraftvunnet beslut. För det fall sådana godkännanden inte erhålls äger vardera Part frånträda Avtalet utan att erhålla skadestånd från den andra Parten.

12 MERVÄRDESSKATT

12.1 Säljaren är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende Tomträten.

- 12.2 Från och med Tillträdesdagen övergår den frivilliga skattskyldigheten på Köparen som då övertar de rättigheter och skyldigheter som följer av skattskyldigheten avseende Tomträthen. Parterna skall gemensamt till Skatteverket anmäla att överlåtelse av Tomträthen har skett.
- 12.3 Köparen övertar jämlikt 8 a kap 12 § första meningen mervärdesskattelagen (1994:200) vid Tillträdet Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt.
- 12.4 Senast en månad efter Tillträdesdagen skall Säljaren jämlikt 8 a kap 15 § första stycket mervärdesskattelagen utfärda och till Köparen överlämna en handling som innehåller de uppgifter som framgår av 8 a kap 17 § samma lag.

13 ÖVRIGT

13.1 Tvist avseende buller

Parterna är medvetna om att det för närvarande pågår en tvist avseende buller. Frågan är kopplad till den på Tomträthen bedrivna verksamheten.

13.2 Överlåtelse

Parterna får inte överlåta, pantsätta eller bevilja en säkerhetsrätt i någon av sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan att dessförinnan ha erhållit motstående Parts skriftliga medgivande.

13.3 Ändringar och Tillägg

Ändringar och tillägg till detta Avtal skall göras skriftligen med referens till detta Avtal och vederbörligen undertecknas av Parterna för att vara gällande.

13.4 Tillämplig lag

Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal.

13.5 Tvistelösning

Tvist i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

AB FOTBOLLSARENA I SÖDERTÄLJE

TELGE FASTIGHETER AB

Namn:

Liselott Nilsson

Bolaget 6 PM Rindve 9



Södertälje 2014

Kapitaltäckningsgaranti

Telge (i Södertälje) AB, org nr 556307-6867, är delägare med 25% till AB Fotbollsarena i Södertälje, org nr 556681-3068 ("Bolaget").

Telge (i Södertälje) AB garanterar härmed, såsom för egen skuld, att i en likvidation av Bolaget vid behov tillskjuta erforderligt kapital för att tillse att Bolagets alla kända skulder kan betalas. Denna kapitaltäckningsgaranti är begränsad till maximalt 1 000 000 kr och gäller längst t o m 2015-09-30.

Stefan Hollmark
VD

Telge AB
Bett Jönköping

Resöbergs
Södraleden 11
Södertälje

Tel: 08-550 770 00
Fax: 08-550 770 00

www.telge.se

Org nr 556307-6867
Södertälje

AVTAL OM TOMTRÄTTSÖVERLÅTELSE

mellan

AB Fotbollsarena i Södertälje

och

Telge Fastigheter AB

avseende tomträten Södertälje Rinken 9

10 oktober 2014

Detta avtal om tomträttsöverlåtelse ("Avtalet") har denna dag ingåtts mellan:

- (1) AB Fotbollsarena i Södertälje, 556681-3068, Box 633, 151 27 Södertälje ("Säljaren"); och
- (2) Telge Fastigheter AB, 556054-0345, Box 633, 151 27 Södertälje ("Köparen").

Köparen och Säljaren benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var och en "Part".

1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren ägs till 25 procent av Telge (i Södertälje) AB, till 25 procent av Syrianska FC och till 50 procent av Assyriska FF.
- 1.2 Säljaren är tomträttsinnehavare till fastigheten Rinken 9 i Södertälje kommun ("Tomträdden"), till vilken Södertälje kommun är lagfaren ägare.
- 1.3 Parterna har överenskommit om att Köparen skall förvärva Tomträdden från Säljaren i enlighet med villkoren i detta Avtal.

2. ÖVERLÅTELSE

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Tomträdden till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 2.2 Köparen tillträder Tomträdden på Tillträdesdagen, se punkt 4.1 nedan.

3. KÖPESKILLING

- 3.1 Köpeskillingen för Tomträdden uppgår till femtio miljoner (50 000 000) kronor i enlighet med marknadsvärdering ("Köpeskillingen").
- 3.2 Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen i enlighet med punkt 4.2 nedan.

4. TILLTRÄDE

- 4.1 Tillträde skall äga rum på "Tillträdesdagen" tio (10) dagar efter det att villkoret i punkt 11 nedan uppfyllts eller det annat datum som Parterna kommer överens om ("Tillträdet"). Vid Tillträdet skall de åtgärder som framgår av punkterna 4.2-4.4 nedan vidtagas. Tillträdet anses fullbordat först när samtliga dessa åtgärder har vidtagits.
- 4.2 På Tillträdesdagen skall Köparen erlagga Köpeskillingen till av Säljaren anvisat konto.
- 4.3 På Tillträdesdagen skall Säljaren bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av köpebrev (se [Bilaga 4.3](#)) att undertecknas av Parterna.
- 4.4 Säljaren skall på plats och vid den tidpunkt som Parterna kommer överens om till Köparen överlämna övriga till Tomträdden relaterade originaldokument, av betydelse för Köparens innehav av Tomträdden, som finns i Säljarens besittning.

5 INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter och kostnader (inklusive skatter, driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till Tomträten för tiden före Tillträdesdagen tillkommer Säljaren medan intäkter och kostnader som uppkommer på eller efter Tillträdesdagen tillkommer Köparen. En sedvanlig likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen i vilken Tomträttens kostnader och intäkter skall fördelas mellan Köparen och Säljaren.

6 GARANTIER

Säljaren garanterar följande gentemot Köparen per Tillträdesdagen.

6.1 Behörighet

Säljaren har samtliga tillstånd och befogenheter som är nödvändiga för att ingå, uppfylla och efterleva detta Avtal. Detta Avtal utgör en bindande förpliktelse och är verkställbart gentemot Säljaren i enlighet med dess villkor.

6.2 Tomträten

6.2.1 Säljaren är innehavare av Tomträten i enlighet med bilagt utdrag ur fastighetsregister, Bilaga 6.2.

6.2.2 Tomträten är inte belastad med några inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra belastningar annat än de som anges i detta Avtal eller som framgår av fastighetsregisterutdraget i Bilaga 6.2.

6.2.3 Det har inte framställts några förelägganden avseende Tomträten från någon myndighet som inte är åtgärdade senast på Tillträdesdagen.

6.2.4 Alla för Tomträten fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning-, fjärrvärmeanslutning, elanslutning och gatutbyggnader och liknande är betalda.

7 SÄLJARENS ANSVAR

7.1 Ersättning uteslutande enligt detta Avtal

Det överenskommits särskilt att Säljarens ansvar avseende Tomträten samt andra skyldigheter enligt detta Avtal uteslutande skall regleras av detta Avtal. Sålunda är det särskilt överenskommet att ingen påföljd som följer av köplagen, jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, skall vara tillgänglig för Köparen.

7.2 Avstående från fel

Köparen har med hjälp av de rådgivare Köparen funnit lämpligt att anlita haft möjlighet att omsorgsfullt undersöka Tomträten. Köparen bekräftar härmed att Säljaren inte äger ansvar i något avseende för det fall att Köparen begränsar sin undersökningsplikt eller för slutsatser Köparen dragit avseende information rörande Tomträten. Tomträten överlåtes i befintligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Säljaren) för eventuella fel och brister i Tomträten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda,

inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

7.3 Ersättning vid skada

7.3.1 Säljaren skall, med reservation för begränsningarna i detta Avtal, ersätta Köparen för all skada med ett belopp motsvarande skadan.

7.3.2 Ersättning från Säljaren till Köparen enligt detta Avtal skall anses utgöra en nedsättning av Köpeskillingen.

7.4 Begränsningar av Säljarens ansvar

Köparen är endast berättigad till ersättning om meddelande om anspråk på ersättning med anledning av skada framställs; (i) skriftligen inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen; och (ii) åtföljt av en specifikation över kravets art, samt i den utsträckning det är praktiskt möjligt, kravets belopp.

8 STÄMPELSKATT OCH ADMINISTRATIVA AVGIFTER

Köparen skall stå alla kostnader för stämpelskatt och administrativa avgifter med anledning av överlåtelsen av Tomträten.

9 FARAN FÖR TOMTRÄTTEN OCH FÖRSÄKRINGAR

9.1 Säljaren står faran för att Tomträten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen på Tillträdesdagen.

9.2 Säljaren garanterar att Tomträten intill Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.

9.3 Skulle Tomträten drabbas av brand eller annan skada före Tillträdesdagen skall köpet oaktat detta fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

10 ÅTAGANDEN

Köparen skall snarast möjligt efter Tillträdet ansöka om lagfart på Tomträten.

11 VILLKOR

Detta Avtal är villkorat av att överlåtelse av Tomträten i enlighet med detta Avtal godkänns av (i) styrelsen i Köparen, (ii) kommunstyrelsen i Södertälje kommun samt (iii) kommunfullmäktige i Södertälje kommun genom lagakraftvunnet beslut. För det fall sådana godkännanden inte erhålls äger vardera Part frånträda Avtalet utan att erhålla skadestånd från den andra Parten.

12 MERVÄRDESSKATT

12.1 Säljaren är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende Tomträten.

- 12.2 Från och med Tillträdesdagen övergår den frivilliga skattskyldigheten på Köparen som då övertar de rättigheter och skyldigheter som följer av skattskyldigheten avseende Tomträten. Parterna skall gemensamt till Skatteverket anmäla att överlåtelse av Tomträten har skett.
- 12.3 Köparen övertar jämlikt 8 a kap 12 § första meningen mervärdesskattelagen (1994:200) vid Tillträdet Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt.
- 12.4 Senast en månad efter Tillträdesdagen skall Säljaren jämlikt 8 a kap 15 § första stycket mervärdesskattelagen utfärda och till Köparen överlämna en handling som innehåller de uppgifter som framgår av 8 a kap 17 § samma lag.

13 ÖVRIGT

13.1 Tvist avseende buller

Parterna är medvetna om att det för närvarande pågår en tvist avseende buller. Frågan är kopplad till den på Tomträten bedrivna verksamheten.

13.2 Överlåtelse

Parterna får inte överlåta, pantsätta eller bevilja en säkerhetsrätt i någon av sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan att dessförinnan ha erhållit motstående Parts skriftliga medgivande.

13.3 Ändringar och Tillägg

Ändringar och tillägg till detta Avtal skall göras skriftligen med referens till detta Avtal och vederbörligen undertecknas av Parterna för att vara gällande.

13.4 Tillämplig lag

Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal.

13.5 Tvistelösning

Tvist i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

AB FOTBOLLSARENA I SÖDERTÄLJE

TELGE FASTIGHETER AB

Namn:

Liselott Nilsson

AVTAL

mellan

Södertälje Kommun

och

Assyriska FF

avseende tillgång till Södertälje Fotbollsarena

10 oktober 2014

Detta avtal ("Avtalet") avseende tillgång till Södertälje Fotbollsarena har denna dag ingåtts mellan

- (1) Södertälje kommun, 212000-0159 ("Kommunen"); och
- (2) Assyriska FF, 802422-1676 ("Föreningen").

Kommunen och Föreningen benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var och en för "Part".

1 BAKGRUND

- 1.1 Föreningen har sedan 2005 tillsammans med Syrianska FC och det av Kommunen helägda bolaget Telge (i Södertälje) AB ("Telge") varit ägare till AB Fotbollsarena i Södertälje ("Arenabolaget"). Arenabolaget har haft i uppgift att äga och förvalta Södertälje Fotbollsarena.
- 1.2 Arenabolaget har sedan en längre tid haft ekonomiska svårigheter och som ett led i att omstrukturera den verksamhet som bedrivits genom Arenabolaget är avsikten att Arenabolaget till marknadspris skall överlåta den tomträtt (Rinken 9) där Södertälje Fotbollsarena är belägen till det av Telge helägda dotterbolaget Telge Fastigheter AB. Telge Fastigheter AB skall sedan i sin tur hyra ut Södertälje Fotbollsarena till Kommunen som sedan träffar avtal med nyttjare av Södertälje Fotbollsarena.
- 1.3 Parterna har nu ingått detta Avtal för att reglera Föreningens tillgång till Södertälje Fotbollsarena i samband med Föreningens aktiviteter, huvudsakligen bestående av träningar och matcher för Föreningens olika lag. Det antecknas att Parterna, utöver detta Avtal har ingått ett hyresavtal avseende Föreningens hyra av kansli inom Södertälje Fotbollsarena.

2 TILLDELNING AV TIDER

- 2.1 Tilldelning av tider på Södertälje Fotbollsarena för Föreningens aktiviteter sker en gång per år i december via Södertälje Fotbollsallians (om Parterna inte överenskommer om annat).
- 2.2 Det antecknas att det totala maximala antalet timmar som Föreningens A-lag och U21-lag under detta Avtal har rätt att nyttja Södertälje Fotbollsarena per år är 500 timmar (innefattande såväl träningar som matcharrangemang för A-laget och U21-laget). Träning skall ske dagtid före kl. 16.30 om inte annat överenskommit mellan Parterna.

3 RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 3.1 Föreningen har, så länge Föreningen kan anses vara en elitförening enligt Svensk Elitfotbolls (SEF) definition, rätt att nyttja ett omklädningsrum, coachrum och klädvårdsrum på Södertälje Fotbollsarena. Omklädningsrummet, coachrummet och klädvårdsrummet skall inte nyttjas av annan än Föreningen och tilldelning sker årligen i samband med tilldelning av tider enligt punkt 2.1 ovan. Det antecknas att Föreningens rätt enligt denna punkt 3.1 skall gälla från och med dagen för undertecknande av detta Avtal till och med den 31 december 2015 oavsett om Föreningen under denna tid anses vara en elitförening enligt SEF:s definition. Skulle Föreningen vid viss tidpunkt efter den 31 december 2015 inte längre anses vara en elitförening (enligt SEF:s definition) är Parterna överens om att Föreningens rättigheter enligt denna punkt 3.1 fortsatt skall gälla förutsatt att (i) detta inte inkräktar på

annan elitförenings (enligt SEF:s definition) nyttjande av Södertälje Fotbollsarena och (ii) Föreningen erlägger ersättning i enlighet med punkt 4 nedan.

- 3.2 Städning av omklädningsrum, coachrum och klädvårdsrum ansvarar Föreningen för.
- 3.3 Föreningen äger rätt att nyttja tvättstuga och det gym som finns på Södertälje Fotbollsarena. Avseende gym skall detta delas mellan hyresgästerna och gymtider kopplas till plantiderna om inte annat överenskommits. Bokning sker i bokningsschemat och det antecknas att dessa utrymmen kan nyttjas av samtliga de föreningar som är verksamma på Södertälje Fotbollsarena. Kommunen ansvarar för städning av gymmet och Föreningen ansvarar för städning av tvättstugan. Föreningen har vidare rätt att nyttja ett förråd i anslutning till kiosken, se Bilaga 1.
- 3.4 Föreningen äger vidare dispositionsrätt till parkeringen i direkt anslutning till Södertälje Fotbollsarena (se Bilaga 2) vid match, träning och andra arrangemang.
- 3.5 Det antecknas att från och med den 1 december till och med den 7 januari är Södertälje Fotbollsarena stängd och Föreningen har således inte någon rätt att nyttja Södertälje Fotbollsarena under detta Avtal under denna tid.
- 3.6 Föreningen åtar sig att följa av Kommunen vid var tid utfärdade ordningsföreskrifter avseende nyttjande av Södertälje Fotbollsarena.
- 3.7 Föreningen ansvarar för att söka och inneha samtliga de tillstånd som krävs för försäljning och genomförande av arrangemang på Södertälje Fotbollsarena.

4 ERSÄTTNING

- 4.1 För den verksamhet som bedrivs av Föreningens A-lag och U21-lag erlägger Föreningen ersättning till Kommunen motsvarande Kommunens självkostnad (beräknat som nyttjade timmar av disponibla timmar i förhållande till kostnaden att driva Södertälje Fotbollsarena). För verksamhet som bedrivs av annan än A-lag och U21-lag (såsom barn- och ungdomsverksamhet) utgår ingen ersättning (se dock punkt 4.2 nedan). Det antecknas att för år 2015 uppskattas Föreningens del av självkostnaden till 1 416 000 kronor. Hyran debiteras två gånger per år i samband med Kommunens utbetalningar av aktivitetsbidrag varvid Parterna är ense om att reglering kan, i den omfattning det är möjligt, ske genom avräkning.
- 4.2 Mellan vecka 1 och vecka 17 tillämpas (för att täcka direkta merkostnader i form av bland annat plogning och uppvärmning) en vintertaxa för den verksamhet som bedrivs av annan än seniorellit (såsom barn- och ungdomsverksamhet) innefattande att Föreningen till Kommunen skall erlägga ersättning för sådant nyttjande motsvarande vid var tid gällande vintertaxa som debiteras enligt Kultur och Fritidskontorets normala rutiner, månadsvis i efterskott.

5 ARRANGEMANG

- 5.1 Föreningen har rätt att anordna matcharrangemang (eller liknande) på Södertälje Fotbollsarena vilket är inräknat i de timmar som tilldelas Föreningen enligt punkt 2.1 ovan samt medräknat i den ersättning som erläggs enligt punkt 4.1 ovan.

- 5.2 Vid matcharrangemang har Föreningen rätt att nyttja loungers, VIP-loungers, pressrum samt kiosker på den västra läktaren. Föreningen har vidare rätt att, efter Kommunens godkännande, sätta upp reklam i Södertälje Fotbollsarena. Reklam på Södertälje Fotbollsarena skall överrensstämma med Kommunens policydokument och värdegrund.
- 5.3 Vid matcharrangemang ansvarar Föreningen för och bekostar alla säkerhetsarrangemang som är nödvändiga för genomförandet av arrangemanget ifråga samt att Svenska Fotbollsförbundets vid var tid gällande regler efterföljs.
- 5.4 Vid matcharrangemang ansvarar Föreningen vidare för städning av läktare samt området runt/kring försäljningsytor i enlighet med Bilaga 3.

6 BEVATTNING AV FOTBOLLSPLAN

- 6.1 För det fall Föreningen önskar fotbollsplanen vattnad inför träning ansvarar Föreningen själv för detta.
- 6.2 För det fall Föreningen önskar fotbollsplanen vattnad inför match med representationslaget skall Föreningen tillhandahålla en lämpad funktionär som kan bistå den vaktmästare som utsetts av Kommunen (se punkt 5.5 ovan). För det fall Föreningen inte tillhandahåller en lämpad funktionär i enlighet med denna punkt 6.2 så sker endast automatisk bevattning inför match (och inte med slang).

7 SAMRÅDSMÖTEN

Parterna har överenskommit om att utse en samrådsgrupp bestående av representanter från Kommunen, Föreningen, Telge Fastigheter samt övriga som Kommunen och Telge Fastigheter finner anledning att kalla. Samrådsgruppen skall mötas en gång per kvartal för att diskutera Parternas samarbete och Södertälje Fotbollsarena samt löpande och standardhöjande underhåll. Kommunen kallar till sådant möte.

8 VILLKOR

Detta Avtal är villkorat av att överlåtelse av Södertälje Fotbollsarena i enlighet med punkt 1.1 ovan godkänns av kommunstyrelsen i Södertälje kommun samt kommunfullmäktige i Södertälje kommun genom lagakraftvunnet beslut. För det fall sådana godkännanden inte erhålls äger vardera Part frånträda Avtalet utan att erhålla skadestånd från den andra Parten.

9 AVTALSTID

Detta Avtal gäller till och med den 31 december 2015. Om Avtalet inte sägs upp senast ~~tre~~ ^{en (1)} (3) månader före avtalstidens utgång, förlängs Avtalet därefter automatiskt med ett år i taget med ~~tre~~ ^{en (1)} månaders uppsägningstid.

10 TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST

Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal. Tvist i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras av allmän domstol med Södertälje tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

SÖDERTÄLJE KOMMUN

ASSYRISKA FF

Namn:

Namn:

AVTAL OM TOMTRÄTTSÖVERLÅTELSE

mellan

AB Fotbollsarena i Södertälje

och

Telge Fastigheter AB

avseende tomträtten Södertälje Rinken 9

10 oktober 2014

Detta avtal om tomträttsöverlåtelse ("Avtalet") har denna dag ingåtts mellan:

- (1) AB Fotbollsarena i Södertälje, 556681-3068, Box 633, 151 27 Södertälje ("Säljaren"); och
- (2) Telge Fastigheter AB, 556054-0345, Box 633, 151 27 Södertälje ("Köparen").

Köparen och Säljaren benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var och en "Part".

1. BAKGRUND

- 1.1 Säljaren ägs till 25 procent av Telge (i Södertälje) AB, till 25 procent av Syrianska FC och till 50 procent av Assyriska FF.
- 1.2 Säljaren är tomträttsinnehavare till fastigheten Rinken 9 i Södertälje kommun ("Tomträdden"), till vilken Södertälje kommun är lagfaren ägare.
- 1.3 Parterna har överenskommit om att Köparen skall förvärva Tomträdden från Säljaren i enlighet med villkoren i detta Avtal.

2 ÖVERLÅTELSE

- 2.1 Säljaren överlåter och försäljer härmed Tomträdden till Köparen på de villkor som framgår av detta Avtal.
- 2.2 Köparen tillträder Tomträdden på Tillträdesdagen, se punkt 4.1 nedan.

3 KÖPESKILLING

- 3.1 Köpeskillingen för Tomträdden uppgår till femtio miljoner (50 000 000) kronor i enlighet med marknadsvärdering ("Köpeskillingen").
- 3.2 Köpeskillingen skall erläggas på Tillträdesdagen i enlighet med punkt 4.2 nedan.

4 TILLTRÄDE

- 4.1 Tillträde skall äga rum på "Tillträdesdagen" tio (10) dagar efter det att villkoret i punkt 11 nedan uppfyllts eller det annat datum som Parterna kommer överens om ("Tillträdet"). Vid Tillträdet skall de åtgärder som framgår av punkterna 4.2-4.4 nedan vidtagas. Tillträdet anses fullbordat först när samtliga dessa åtgärder har vidtagits.
- 4.2 På Tillträdesdagen skall Köparen erlagga Köpeskillingen till av Säljaren anvisat konto.
- 4.3 På Tillträdesdagen skall Säljaren bekräfta mottagandet av Köpeskillingen genom utfärdande av köpebrev (se [Bilaga 4.3](#)) att undertecknas av Parterna.
- 4.4 Säljaren skall på plats och vid den tidpunkt som Parterna kommer överens om till Köparen överlämna övriga till Tomträdden relaterade originaldokument, av betydelse för Köparens innehav av Tomträdden, som finns i Säljarens besittning.

5 INTÄKTER OCH KOSTNADER

Intäkter och kostnader (inklusive skatter, driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till Tomträtten för tiden före Tillträdesdagen tillkommer Säljaren medan intäkter och kostnader som uppkommer på eller efter Tillträdesdagen tillkommer Köparen. En sedvanlig likvidavräkning skall upprättas på Tillträdesdagen i vilken Tomträttens kostnader och intäkter skall fördelas mellan Köparen och Säljaren.

6 GARANTIER

Säljaren garanterar följande gentemot Köparen per Tillträdesdagen.

6.1 Behörighet

Säljaren har samtliga tillstånd och befogenheter som är nödvändiga för att ingå, uppfylla och efterleva detta Avtal. Detta Avtal utgör en bindande förpliktelse och är verkställbart gentemot Säljaren i enlighet med dess villkor.

6.2 Tomträtten

6.2.1 Säljaren är innehavare av Tomträtten i enlighet med bilagt utdrag ur fastighetsregister, [Bilaga 6.2](#).

6.2.2 Tomträtten är inte belastad med några inteckningar, inskrivningar, servitut eller andra belastningar annat än de som anges i detta Avtal eller som framgår av fastighetsregisterutdraget i Bilaga 6.2.

6.2.3 Det har inte framställts några förelägganden avseende Tomträtten från någon myndighet som inte är åtgärdade senast på Tillträdesdagen.

6.2.4 Alla för Tomträtten fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning-, fjärrvärmeanslutning, elanslutning och gatuutbyggnader och liknande är betalda.

7 SÄLJARENS ANSVAR

7.1 Ersättning uteslutande enligt detta Avtal

Det överenskomes särskilt att Säljarens ansvar avseende Tomträtten samt andra skyldigheter enligt detta Avtal uteslutande skall regleras av detta Avtal. Sålunda är det särskilt överenskommet att ingen påföljd som följer av köplagen, jordabalken eller annat avtal eller annan lag, förordning eller rättsprincip, inklusive (men ej begränsat till) rätten att häva detta Avtal, skall vara tillgänglig för Köparen.

7.2 Avstående från fel

Köparen har med hjälp av de rådgivare Köparen funnit lämpligt att anlita haft möjlighet att omsorgsfullt undersöka Tomträtten. Köparen bekräftar härmed att Säljaren inte äger ansvar i något avseende för det fall att Köparen begränsar sin undersökningsplikt eller för slutsatser Köparen dragit avseende information rörande Tomträtten. Tomträtten överlåtes i befinligt skick och, med undantag för vad som uttryckligen garanterats i detta Avtal, friskriver Köparen Säljaren från allt ansvar (och kan därmed inte kräva ersättning av Säljaren) för eventuella fel och brister i Tomträtten av vad slag det än må vara, såväl synliga som dolda,

inklusive miljömässiga brister, faktiska fel, rättsliga fel, rådighetsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

7.3 Ersättning vid skada

- 7.3.1 Säljaren skall, med reservation för begränsningarna i detta Avtal, ersätta Köparen för all skada med ett belopp motsvarande skadan.
- 7.3.2 Ersättning från Säljaren till Köparen enligt detta Avtal skall anses utgöra en nedsättning av Köpeskillingen.

7.4 Begränsningar av Säljarens ansvar

Köparen är endast berättigad till ersättning om meddelande om anspråk på ersättning med anledning av skada framställs; (i) skriftligen inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen; och (ii) åtföljt av en specifikation över kravets art, samt i den utsträckning det är praktiskt möjligt, kravets belopp.

8 STÄMPELSKATT OCH ADMINISTRATIVA AVGIFTER

Köparen skall stå alla kostnader för stämpelskatt och administrativa avgifter med anledning av överlåtelsen av Tomträten.

9 FARAN FÖR TOMTRÄTTEN OCH FÖRSÄKRINGAR

- 9.1 Säljaren står faran för att Tomträten av våda skadas eller försämras före Tillträdesdagen. Faran övergår på Köparen på Tillträdesdagen.
- 9.2 Säljaren garanterar att Tomträten intill Tillträdesdagen är fullvärdesförsäkrad.
- 9.3 Skulle Tomträten drabbas av brand eller annan skada före Tillträdesdagen skall köpet oaktat detta fullföljas, varvid Köparen mot erläggande av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till ersättning enligt försäkringen.

10 ÅTAGANDEN

Köparen skall snarast möjligt efter Tillträdet ansöka om lagfart på Tomträten.

11 VILLKOR

Detta Avtal är villkorat av att överlåtelse av Tomträten i enlighet med detta Avtal godkänns av (i) styrelsen i Köparen, (ii) kommunstyrelsen i Södertälje kommun samt (iii) kommunfullmäktige i Södertälje kommun genom lagakraftvunnet beslut. För det fall sådana godkännanden inte erhålls äger vardera Part frånträda Avtalet utan att erhålla skadestånd från den andra Parten.

12 MERVÄRDESSKATT

- 12.1 Säljaren är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende Tomträten.

- 12.2 Från och med Tillträdesdagen övergår den frivilliga skattskyldigheten på Köparen som då övertar de rättigheter och skyldigheter som följer av skattskyldigheten avseende Tomträten. Parterna skall gemensamt till Skatteverket anmäla att överlåtelse av Tomträten har skett.
- 12.3 Köparen övertar jämlikt 8 a kap 12 § första meningen mervärdesskattelagen (1994:200) vid Tillträdet Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt.
- 12.4 Senast en månad efter Tillträdesdagen skall Säljaren jämlikt 8 a kap 15 § första stycket mervärdesskattelagen utfärda och till Köparen överlämna en handling som innehåller de uppgifter som framgår av 8 a kap 17 § samma lag.

13 ÖVRIGT

13.1 Tvist avseende buller

Parterna är medvetna om att det för närvarande pågår en tvist avseende buller. Frågan är kopplad till den på Tomträten bedrivna verksamheten.

13.2 Överlåtelse

Parterna får inte överlåta, pantsätta eller bevilja en säkerhetsrätt i någon av sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal utan att dessförinnan ha erhållit motstående Parts skriftliga medgivande.

13.3 Ändringar och Tillägg

Ändringar och tillägg till detta Avtal skall göras skriftligen med referens till detta Avtal och vederbörligen undertecknas av Parterna för att vara gällande.

13.4 Tillämplig lag

Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal.

13.5 Tvistelösning

Tvist i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras av allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

AB FOTBOLLSARENA I SÖDERTÄLJE

TELGE FASTIGHETER AB

Namn:

Liselott Nilsson

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun		Personnr/orgnr: 212 000-0159			
Hyresgäst	Namn: Assyriska FF		Personnr/orgnr: 802422-1676			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje		Fastighetsbeteckning: Rinken 9			
	Gata: Genetaleden 3, 151 59 Södertälje		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kansli <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
	Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Kansli		299			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: Se Bilaga 3		Till och med den: Se Bilaga 3			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 149 500 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.				Bilaga: 2	
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen			
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. <input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga			Bilaga:
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.			
Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.			
Hyresvärdens momsplikt	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.			
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga: Bilaga:
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.			
Revisionsbesiktnings	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.			
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga:
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga:
	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
			Bilaga:
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avlyftning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		
			Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m			
Sedvanligt underhåll	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		Bilaga:
			Bilaga:
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.		Sign	Sign

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>	Bilaga:																		
Force majeure	<p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>																			
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.</p>	Bilaga:																		
Person-uppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>	Bilaga:																		
Särskilda bestämmelser	<p>_____ Bilaga:</p> <p>_____ Bilaga:</p> <p>_____ Bilaga:</p> <p>_____ Bilaga:</p> <p>_____ Bilaga:</p> <p>_____ Bilaga:</p> <p>_____ Bilaga:</p>																			
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <table border="1" data-bbox="284 1240 1473 1608"> <tr> <td>Ort/datum:</td> <td>Ort/datum:</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn:</td> <td>Hyresgästens namn:</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</td> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> <td><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande:</td> <td>Namnförtydligande:</td> </tr> </table>		Ort/datum:	Ort/datum:	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:								
Ort/datum:	Ort/datum:																			
Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:																			
Namnteckning (firmatecknare/ombud):	Namnteckning (firmatecknare/ombud):																			
<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																			
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:																			
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.</p> <table border="1" data-bbox="284 1666 1473 2078"> <tr> <td>Frånträdande hyresgäst (namn):</td> <td>Tillträdande hyresgäst (namn):</td> <td>Personnr/orgnr</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning (frånträdande hyresgäst):</td> <td>Namnteckning (tillträdande hyresgäst):</td> <td><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):</td> <td>Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens godkännande</td> <td colspan="2"> <p>Hyresvärden godkänner överlåtelsen</p> <p>Ort/datum:</p> <p>Hyresvärdens namn:</p> </td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"> <p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p> <p>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</p> </td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"> <p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> </td> </tr> </table>		Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):		Hyresvärdens godkännande	<p>Hyresvärden godkänner överlåtelsen</p> <p>Ort/datum:</p> <p>Hyresvärdens namn:</p>			<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p> <p>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</p>			<p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>	
Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr																		
Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt																		
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):																			
Hyresvärdens godkännande	<p>Hyresvärden godkänner överlåtelsen</p> <p>Ort/datum:</p> <p>Hyresvärdens namn:</p>																			
	<p>Namnteckning (firmatecknare/ombud):</p> <p>Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):</p>																			
	<p><input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p>																			

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Rinken 9
Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun	Personnr/orgnr: 212 000-0159
Hyresgäst	Namn: Assyriska FF	Personnr/orgnr: 802422-1676
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>100</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>149 500</u> kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra <u>149 500</u> kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad är <u>2014</u>. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Rinken 9	
Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun	Personnr/Orgnr: 212 000-0159	
Hyresgäst(er)	Namn: Assyriska FF	Personnr/Orgnr: 802422-1676	
	Namn:	Personnr/Orgnr:	
Tillägg	<p>Hyresavtalet skall träda i kraft den dag tillträde sker av tomträtten Södertälje Rinken 9 i enlighet med avtal om tomträttsöverlåtelse mellan AB Fotbollsarena i Södertälje och Telge Fastigheter AB. Hyrestiden är fyra (4) år och avtalet löper således från och med tillträdesdagen till och med fyra år därefter.</p> <p>För det fall tillträde inte sker i enlighet med avtal om tomträttsöverlåtelse äger vardera part frånträda detta hyresavtal utan att erhålla skadestånd från den andra parten.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Namn-teckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:	

Tilaga 10 PM Rinken 9

AVTAL

mellan

Södertälje Kommun

och

Syrianska FC

avseende tillgång till Södertälje Fotbollsarena

10 oktober 2014

Detta avtal ("Avtalet") avseende tillgång till Södertälje Fotbollsarena har denna dag ingåtts mellan

- (1) Södertälje kommun, 212000-0159 ("Kommunen"); och
- (2) Syrianska FC, 815600-4304 ("Föreningen").

Kommunen och Föreningen benämns nedan gemensamt för "Parterna" och var och en för "Part".

1 BAKGRUND

- 1.1 Föreningen har sedan 2005 tillsammans med Assyriska FF och det av Kommunen helägda bolaget Telge (i Södertälje) AB ("Telge") varit ägare till AB Fotbollsarena i Södertälje ("Arenabolaget"). Arenabolaget har haft i uppgift att äga och förvalta Södertälje Fotbollsarena.
- 1.2 Arenabolaget har sedan en längre tid haft ekonomiska svårigheter och som ett led i att omstrukturera den verksamhet som bedrivits genom Arenabolaget är avsikten att Arenabolaget till marknadspris skall överlåta den tomträtt (Rinken 9) där Södertälje Fotbollsarena är belägen till det av Telge helägda dotterbolaget Telge Fastigheter AB. Telge Fastigheter AB skall sedan i sin tur hyra ut Södertälje Fotbollsarena till Kommunen som sedan träffar avtal med nyttjare av Södertälje Fotbollsarena.
- 1.3 Parterna har nu ingått detta Avtal för att reglera Föreningens tillgång till Södertälje Fotbollsarena i samband med Föreningens aktiviteter, huvudsakligen bestående av träningar och matcher för Föreningens olika lag. Det antecknas att Parterna, utöver detta Avtal har ingått ett hyresavtal avseende Föreningens hyra av kansli inom Södertälje Fotbollsarena.

2 TILLDELNING AV TIDER

- 2.1 Tilldelning av tider på Södertälje Fotbollsarena för Föreningens aktiviteter sker en gång per år i december via Södertälje Fotbollsallians (om Parterna inte överenskommer om annat).
- 2.2 Det antecknas att det totala maximala antalet timmar som Föreningens A-lag och U21-lag under detta Avtal har rätt att nyttja Södertälje Fotbollsarena per år är 500 timmar (innefattande såväl träningar som matcharrangemang för A-laget och U21-laget). Träning skall ske dagtid före kl. 16.30 om inte annat överenskommit mellan Parterna.

3 RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 3.1 Föreningen har, så länge Föreningen kan anses vara en elitförening enligt Svensk Elitfotbolls (SEF) definition, rätt att nyttja ett omklädningsrum, coachrum och klädvårdsrum på Södertälje Fotbollsarena. Omklädningsrummet, coachrummet och klädvårdsrummet skall inte nyttjas av annan än Föreningen och tilldelning sker årligen i samband med tilldelning av tider enligt punkt 2.1 ovan. Det antecknas att Föreningens rätt enligt denna punkt 3.1 skall gälla från och med dagen för undertecknande av detta Avtal till och med den 31 december 2015 oavsett om Föreningen under denna tid anses vara en elitförening enligt SEF:s definition. Skulle Föreningen vid viss tidpunkt efter den 31 december 2015 inte längre anses vara en elitförening (enligt SEF:s definition) är Parterna överens om att Föreningens rättigheter enligt denna punkt 3.1 fortsatt skall gälla förutsatt att (i) detta inte inkräktar på

annan elitförenings (enligt SEF:s definition) nyttjande av Södertälje Fotbollsarena och (ii) Föreningen erlägger ersättning i enlighet med punkt 4 nedan.

- 3.2 Städning av omklädningsrum, coachrum och klädvårdsrum ansvarar Föreningen för.
- 3.3 Föreningen äger rätt att nyttja tvättstuga och det gym som finns på Södertälje Fotbollsarena. Avseende gym skall detta delas mellan hyresgästerna och gymtider kopplas till plantiderna om inte annat överenskommit. Bokning sker i bokningsschemat och det antecknas att dessa utrymmen kan nyttjas av samtliga de föreningar som är verksamma på Södertälje Fotbollsarena. Kommunen ansvarar för städning av gymmet och Föreningen ansvarar för städning av tvättstugan. Föreningen har vidare rätt att nyttja ett förråd i anslutning till kiosken, se Bilaga 1.
- 3.4 Föreningen äger vidare dispositionsrätt till parkeringen i direkt anslutning till Södertälje Fotbollsarena (se Bilaga 2) vid match, träning och andra arrangemang.
- 3.5 Det antecknas att från och med den 1 december till och med den 7 januari är Södertälje Fotbollsarena stängd och Föreningen har således inte någon rätt att nyttja Södertälje Fotbollsarena under detta Avtal under denna tid.
- 3.6 Föreningen åtar sig att följa av Kommunen vid var tid utfärdade ordningsföreskrifter avseende nyttjande av Södertälje Fotbollsarena.
- 3.7 Föreningen ansvarar för att söka och inneha samtliga de tillstånd som krävs för försäljning och genomförande av arrangemang på Södertälje Fotbollsarena.

4 ERSÄTTNING

- 4.1 För den verksamhet som bedrivs av Föreningens A-lag och U21-lag erlägger Föreningen ersättning till Kommunen motsvarande Kommunens självkostnad (beräknat som nyttjade timmar av disponibla timmar i förhållande till kostnaden att driva Södertälje Fotbollsarena). För verksamhet som bedrivs av annan än A-lag och U21-lag (såsom barn- och ungdomsverksamhet) utgår ingen ersättning (se dock punkt 4.2 nedan). Det antecknas att för år 2015 uppskattas Föreningens del av självkostnaden till 1 416 000 kronor. Hyran debiteras två gånger per år i samband med Kommunens utbetalningar av aktivitetsbidrag varvid Parterna är ense om att reglering kan, i den omfattning det är möjligt, ske genom avräkning.
- 4.2 Mellan vecka 1 och vecka 17 tillämpas (för att täcka direkta merkostnader i form av bland annat plogning och uppvärmning) en vintertaxa för den verksamhet som bedrivs av annan än seniorelit (såsom barn- och ungdomsverksamhet) innefattande att Föreningen till Kommunen skall erlägga ersättning för sådant nyttjande motsvarande vid var tid gällande vintertaxa som debiteras enligt Kultur och Fritidskontorets normala rutiner, månadsvis i efterskott.

5 ARRANGEMANG

- 5.1 Föreningen har rätt att anordna matcharrangemang (eller liknande) på Södertälje Fotbollsarena vilket är inräknat i de timmar som tilldelas Föreningen enligt punkt 2.1 ovan samt medräknat i den ersättning som erläggs enligt punkt 4.1 ovan.

- 5.2 Vid matcharrangemang har Föreningen rätt att nyttja lounges, VIP-lounges, pressrum samt kiosker på den västra läktaren. Föreningen har vidare rätt att, efter Kommunens godkännande, sätta upp reklam i Södertälje Fotbollsarena. Reklam på Södertälje Fotbollsarena skall överrensstämma med Kommunens policydokument och värdegrund.
- 5.3 Vid matcharrangemang ansvarar Föreningen för och bekostar alla säkerhetsarrangemang som är nödvändiga för genomförandet av arrangemanget ifråga samt att Svenska Fotbollsförbundets vid var tid gällande regler efterföljs.
- 5.4 Vid matcharrangemang ansvarar Föreningen vidare för städning av läktare samt området runt/kring försäljningsytor i enlighet med Bilaga 3.

6 BEVATTNING AV FOTBOLLSPLAN

- 6.1 För det fall Föreningen önskar fotbollsplanen vattnad inför träning ansvarar Föreningen själv för detta.
- 6.2 För det fall Föreningen önskar fotbollsplanen vattnad inför match med representationslaget skall Föreningen tillhandahålla en lämpad funktionär som kan bistå den vaktmästare som utsetts av Kommunen (se punkt 5.5 ovan). För det fall Föreningen inte tillhandahåller en lämpad funktionär i enlighet med denna punkt 6.2 så sker endast automatisk bevattning inför match (och inte med slang).

7 SAMRÅDSMÖTEN

Parterna har överenskommit om att utse en samrådsgrupp bestående av representanter från Kommunen, Föreningen, Telge Fastigheter samt övriga som Kommunen och Telge Fastigheter finner anledning att kalla. Samrådsgruppen skall mötas en gång per kvartal för att diskutera Parternas samarbete och Södertälje Fotbollsarena samt löpande och standardhöjande underhåll. Kommunen kallar till sådant möte.

8 VILLKOR

Detta Avtal är villkorat av att överlåtelse av Södertälje Fotbollsarena i enlighet med punkt 1.1 ovan godkänns av kommunstyrelsen i Södertälje kommun samt kommunfullmäktige i Södertälje kommun genom lagakraftvunnet beslut. För det fall sådana godkännanden inte erhålls äger vardera Part frånträda Avtalet utan att erhålla skadestånd från den andra Parten.

9 AVTALSTID

Detta Avtal gäller till och med den 31 december 2015. Om Avtalet inte sägs upp senast ~~tre~~ ^{en (1)} månader före avtalstidens utgång, förlängs Avtalet därefter automatiskt med ett år i taget med ~~tre~~ ^{en (1)} månaders uppsägningstid.

10 TILLÄMPLIG LAG OCH TVIST

Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal. Tvist i anledning av detta Avtal skall slutligt avgöras av allmän domstol med Södertälje tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, varav Parterna har tagit var sitt.

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

SÖDERTÄLJE KOMMUN

SYRIANSKA FC

Namn:

Namn:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun		Personnr/orgnr: 212 000-0159			
Hyresgäst	Namn: Syrianska FC		Personnr/orgnr: 815600-4304			
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje		Fastighetsbeteckning: Rinken 9			
	Gata: Genetaleden 3, 151 59 Södertälje		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Kansli <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga:					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Kansli		197			
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 2					
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/>
Hyrestid	Från och med den: Se Bilaga 3		Till och med den: Se Bilaga 3			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>9</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>3</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor 98 500 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga: 1					
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga:			
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:		
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:		
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:		
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:		
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:		
Ventilation		<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran. Bilaga:			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. <input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontraktets tecknande till _____ kronor per år. <input checked="" type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. <input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
	Hyresvärdens momsplikt <input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. <input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. <input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.		Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input type="checkbox"/> Hyresgästen		
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga		Bilaga:
Underhåll	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.		Bilaga:
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.			
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen		Bilaga:
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.			
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.		Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.		
Yttre åverkan	<input checked="" type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m			
Sedvanligt underhåll	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.		Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	<p>Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.</p> <p>Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.</p>	Bilaga:
Force majeure	<p>Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>	
Säkerhet	<p>Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom</p> <p><input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____</p> <p>Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.</p>	Bilaga:
Person-uppgiftslagen	<p><input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)</p>	Bilaga:
Särskilda bestämmelser		<p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p> <p>Bilaga:</p>
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr. o. m. detta kontrakts ikraftträdande.</p> <p>Ort/datum: _____ Ort/datum: _____</p> <p>Hyresvärdens namn: _____ Hyresgästens namn: _____</p> <p>Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namnförtydligande: _____ Namnförtydligande: _____</p>	
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överläts fr. o. m. den _____</p> <p>Frånträdande hyresgäst (namn): _____ Tillträdande hyresgäst (namn): _____ Personnr/orgnr _____</p> <p>Namnteckning (frånträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt Namnteckning (tillträdande hyresgäst): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst): _____ Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst): _____</p> <p>Hyresvärdens godkännande</p> <p>Hyresvärden godkänner överlåtelsen</p> <p>Ort/datum: _____ Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt</p> <p>Hyresvärdens namn: _____ Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare): _____</p>	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Rinken 9
Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun	Personnr/orgnr: 212 000-0159
Hyresgäst	Namn: Syrianska FC	Personnr/orgnr: 815600-4304
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <u>100</u> % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>98 500</u> kronor.</p> <p><input type="checkbox"/> _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor.</p> <p>Summa bashyra <u>98 500</u> kronor per år.</p> <p>Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år <u>2014</u>. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.</p>	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	Namnteckning (firmatecknare/ombud):
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Hyresvärdens egen notering om bastal:

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Undertecknade har denna dag träffat överenskommelse om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Rinken 9	
Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun	Personnr/Orgnr: 212 000-0159	
Hyresgäst(er)	Namn: Syrianska FC	Personnr/Orgnr: 815600-4304	
	Namn:	Personnr/Orgnr:	
Tillägg	<p>Hyresavtalet skall träda i kraft den dag tillträde sker av tomträtten Södertälje Rinken 9 i enlighet med avtal om tomträttsöverlåtelse mellan AB Fotbollsarena i Södertälje och Telge Fastigheter AB. Hyrestiden är fyra (4) år och avtalet löper således från och med tillträdesdagen till och med fyra år därefter.</p> <p>För det fall tillträde inte sker i enlighet med avtal om tomträttsöverlåtelse äger vardera part frånträda detta hyresavtal utan att erhålla skadestånd från den andra parten.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:	

2014-10-14

Tjänsteskrivelse

Kontor
Kultur- och
fritidskontoretHandläggare
Anders Siljelöf
08-523 02446
anders.siljelofotmail.se

Kultur- och fritidsnämnden

Verksamhetsbidrag till Assyrisk FF

Dnr KFN 14/28

Sammanfattning av ärendet

Som en följd av att Södertälje kommun tar över driften av fotbollsarenan upphör driftsbidraget till Assyrisk FF (hädanefter Assyrisk). Driftsbidraget omvandlas till ett verksamhetsbidrag. I samband med detta minskas bidraget från 1,5 Mkr till 1 Mkr. Kultur- och fritidsnämnden och kommunalnämnderna medges enligt reglementet rätt att lämna s.k. särskilda föreningsbidrag. Särskilda föreningsbidrag är sådana bidrag som inte ryms inom någon av bidragsformerna i kommunens generella regler och riktlinjer för föreningsbidrag. För kultur- och fritidsnämnden gäller att sådana särskilda föreningsbidrag får lämnas inom nämndens hela verksamhetsområde. Beviljandet av särskilda föreningsbidrag sker efter prövning i varje enskilt fall och skiljer sig därigenom från bidrag enligt kommunens generella regler.

Med driftbidraget följer krav på vissa motprestationer:

- Assyrisk ska aktivt verka för att utveckla tjejidrotten. Minst ett nytt flicklag skall startas under 2015.
- Assyrisk ska organisera "Drive in fotboll" minst två gånger per månad. Drive in fotboll ska förläggas till fredag alternativt lördag kväll och pågå i tre timmar per kväll, med tidigaste start kl. 22.00.
- Assyrisk ska medverka och bidra till *Idrott utan gränser* (IUG) verksamhet i kommunens skolor utanför ordinarie skoltid.

Assyrisk ska två gånger per år återrapportera resultat och vidtagna åtgärder till kultur och fritidskontoret.

Kultur- och fritidsnämnden föreslås fatta beslut om att bevilja driftbidrag om 1 Mkr till Assyriskå för år 2015. Beslutet föreslås göras avhängigt att kommunfullmäktige fattar beslut om övertagande av Fotbollsarenan, i enlighet med kommunförvaltningens förslag om detta.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse daterad 2014-10-14.

Reglemente för Kultur- och fritidsnämnden 2012-02.

Ärende

Som en följd av att Södertälje kommun tar över driften av fotbollsarenan upphör driftsbidraget till Assyriskå FF (hädaneftcr Assyriskå). Driftsbidraget omvandlas till ett verksamhetsbidrag. I samband med detta minskas bidraget från 1,5 Mkr till 1 Mkr. Minskningen av bidraget utnyttjas för att finansiera kommunens ökande andel av planhyror för barn och ungdomsverksamheten.

Kommunen vill stödja föreningarna då de bedriver verksamhet som anses viktigt för kommunen och dess framtida utveckling. Verksamhetsbidrag erhålls av kultur och fritidsnämnden enligt nämndens reglemente. Detta fastställer att "Nämnden kan ge särskilda föreningsbidrag för ändamål inom nämndens verksamhetsområde"

Kommunförvaltningen föreslår i sitt förslag till övertagande av arenan att tidigare driftsbidrag utgår och kultur och fritidsnämnden ger ett särskilt verksamhetsbidrag uppgående till 1 Mkr år 2015.

Med driftbidraget följer krav på vissa motprestationer:

- Assyriskå ska aktivt verka för att utveckla tjejjidrotten. Minst ett nytt flicklag skall startas under 2015.
- Assyriskå ska organisera "Drive in fotboll" minst två gånger per månad. Drive in fotboll ska förläggas till fredag alternativt lördag kväll och pågå i tre timmar per kväll, med tidigaste start kl. 22.00.
- Assyriskå ska medverka och bidra till *Idrott utan gränsers* (IUG) verksamhet i kommunens skolor utanför ordinarie skoltid.

Assyriskå ska två gånger per år återrapportera resultat och vidtagna åtgärder till kultur och fritidskontoret.

Särskilda föreningsbidrag

Kultur- och fritidsnämnden och kommunaldelsnämnderna medges enligt sitt reglemente rätt att lämna s.k. särskilda föreningsbidrag. Särskilda föreningsbidrag är sådana bidrag som inte ryms inom någon av bidragsformerna i kommunens generella regler och riktlinjer för föreningsbidrag. För kultur- och fritidsnämnden gäller att sådana särskilda föreningsbidrag

får lämnas inom nämndens hela verksamhetsområde. Beviljandet av särskilda föreningsbidrag sker efter prövning i varje enskilt fall och skiljer sig därigenom från bidrag enligt kommunens generella regler.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget ryms inom kommunförvaltningens förslag till finansiering av övertagandet av Fotbollsarenan.

Kultur- och fritidskontorets förslag till kultur- och fritidsnämnden:

1. Assyriska FF beviljas ett verksamhetsbidrag på 1 Mkr för år 2015, i enlighet med kultur- och fritidsnämndens tjänsteskrivelse daterad 2014-10-14.
2. Beslutet förutsätter att Kommunfullmäktige fattar beslut om Fotbollsarenans övertagande enligt kommunförvaltningens förslag.

Staffan Jonsson
Kultur- och fritidschef

Anders Siljelöf
Förening och anläggningschef

Beslutet expedieras till:
Kultur- och fritidsnämnden
Assyriska Fotbollsförening
Syrianska FC
Akten



2014-10-14

Tjänsteskrivelse

Kontor

Kultur- och
fritidskontoret

Handläggare

Anders Siljelöf
08-523 02446
anders.siljelofotmail.se

Kultur- och fritidsnämnden

Verksamhetsbidrag till Syrianska FC

Dnr KFN 14/29

Sammanfattning av ärendet

Som en följd av att Södertälje kommun tar över driften av fotbollsarenan upphör driftsbidraget till Syrianska FC (hädanefter Syrianska). Driftsbidraget omvandlas till ett verksamhetsbidrag. I samband med detta minskas bidraget från 1,5 Mkr till 1 Mkr. Kultur- och fritidsnämnden och kommundelsnämnderna medges enligt reglementet rätt att lämna s.k. särskilda föreningsbidrag. Särskilda föreningsbidrag är sådana bidrag som inte ryms inom någon av bidragsformerna i kommunens generella regler och riktlinjer för föreningsbidrag. För kultur- och fritidsnämnden gäller att sådana särskilda föreningsbidrag får lämnas inom nämndens hela verksamhetsområde. Beviljandet av särskilda föreningsbidrag sker efter prövning i varje enskilt fall och skiljer sig därigenom från bidrag enligt kommunens generella regler.

Med driftbidraget följer krav på vissa motprestationer:

- Syrianska ska aktivt verka för att utveckla tjejidrotten. Minst ett nytt flicklag skall startas under 2015.
- Syrianska ska organisera "Drive in fotboll" minst två gånger per månad. Drive in fotboll ska förläggas till fredag alternativt lördag kväll och pågå i tre timmar per kväll, med tidigaste start kl. 22.00.
- Syrianska ska medverka och bidra till *Idrott utan gränsers* (IUG) verksamhet i kommunens skolor utanför ordinarie skoltid.

Syrianska ska två gånger per år återrapportera resultat och vidtagna åtgärder till kultur och fritidskontoret.

Kultur- och fritidsnämnden föreslås fatta beslut om att bevilja driftbidrag om 1 Mkr till Syrianska för år 2015. Beslutet föreslås göras avhängigt att kommunfullmäktige fattar beslut om övertagande av Fotbollsarenan, i enlighet med kommunförvaltningens förslag om detta.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse daterad 2014-10-14.

Reglemente för Kultur- och fritidsnämnden 2012-02.

Ärende

Som en följd av att Södertälje kommun tar över driften av fotbollsarenan upphör driftsbidraget till Syrianska FC (hädanefter Syrianska). Driftsbidraget omvandlas till ett verksamhetsbidrag. I samband med detta minskas bidraget från 1,5 Mkr till 1 Mkr. Minskningen av bidraget utnyttjas för att finansiera kommunens ökande andel av planhyror för barn och ungdomsverksamheten.

Kommunen vill stödja föreningarna då de bedriver verksamhet som anses viktigt för kommunen och dess framtida utveckling. Verksamhetsbidrag erhålls av kultur och fritidsnämnden enligt nämndens reglemente. Detta fastställer att "Nämnden kan ge särskilda föreningsbidrag för ändamål inom nämndens verksamhetsområde"

Kommunförvaltningen föreslår i sitt förslag till övertagande av arenan att tidigare driftsbidrag utgår och kultur och fritidsnämnden ger ett särskilt verksamhetsbidrag uppgående till 1 Mkr 2015.

Med driftbidraget följer krav på vissa motprestationer:

- Syrianska ska aktivt verka för att utveckla tjejdrotten. Minst ett nytt flicklag skall startas under 2015.
- Syrianska ska organisera "Drive in fotboll" minst två gånger per månad. Drive in fotboll ska förläggas till fredag alternativt lördag kväll och pågå i tre timmar per kväll, med tidigaste start kl. 22.00.
- Syrianska ska medverka och bidra till *Idrott utan gränsers* (IUG) verksamhet i kommunens skolor utanför ordinarie skoltid.

Syrianska ska två gånger per år återrapportera resultat och vidtagna åtgärder till kultur och fritidskontoret.

Särskilda föreningsbidrag

Kultur- och fritidsnämnden och kommundelsnämnderna medges enligt sitt reglemente rätt att lämna s.k. särskilda föreningsbidrag. Särskilda föreningsbidrag är sådana bidrag som

inte ryms inom någon av bidragsformerna i kommunens generella regler och riktlinjer för föreningsbidrag. För kultur- och fritidsnämnden gäller att sådana särskilda föreningsbidrag får lämnas inom nämndens hela verksamhetsområde. Beviljandet av särskilda föreningsbidrag sker efter prövning i varje enskilt fall och skiljer sig därigenom från bidrag enligt kommunens generella regler.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Förslaget ryms inom kommunförvaltningens förslag till finansiering av övertagandet av Fotbollsarenan.

Kultur- och fritidskontorets förslag till kultur- och fritidsnämnden:

1. Syrianska FC beviljas ett verksamhetsbidrag på 1 Mkr för år 2015, i enlighet med kultur- och fritidsnämndens tjänsteskrivelse daterad 2014-10-14.
2. Beslutet förutsätter att Kommunfullmäktige fattar beslut om Fotbollsarenans övertagande enligt kommunförvaltningens förslag.

Staffan Jonsson
Kultur- och fritidschef

Anders Siljelöf
Förening och anläggningschef

Beslutet expedieras till:
Kultur- och fritidsnämnden
Assyriska Fotbollsförening
Syrianska FC
Akten