



cutting through complexity

Projekt Icing

Utkast till rapport

Due diligence avseende inkomst skatt och moms

2014-05-02

Bilagor 5 PM Ruben 8



KPMG
Tegelbacken 4A
Box 16106
SE – 103 23 STOCKHOLM

Tel +46 (8) 723 91 00
Fax +46 (8) 723 97 66

Private and confidential

Telge fastigheter AB
Att. Liselott Nilsson
Box 633
151 27 Södertälje

2 maj 2014

Projekt Icing

I enlighet med vad som överenskommits i vårt uppdragsbrev daterat den 15 april 2014 ("Uppdragsbrevet"), översänds härmed vårt utkast till rapport avseende skattegranskningen av SSK Arena AB i samband med planerat förvärv.

Rapporten är framställd på ert uppdrag och får inte kopieras eller spridas, citeras eller refereras till på annat sätt än vad som framgår av vårt uppdragsbrev. Uppdragsbeskrivningen för denna rapport ingår som Bilaga 1 och har överenskommits med er. Vi accepterar inget ansvar gentemot annan part (inkluderat era legala eller andra rådgivare) som tar del av rapporten.

Med vänlig hälsning

Peter Iwarsson

**Kontaktpersonerna hos
KPMG avseende denna
rapport är:**

Peter Iwarsson
Indirect Tax
Director

Tel: + 46 (8) 723 96 55
peter.iwarsson@kpmg.se

Barbro Jansson Stridlund
Corporate Tax
Director

Tel: + 46 (8) 723 95 68
barbro.janssonstridlund@kpmg.se

Joachim Broberg
Indirect Tax
VAT Manager

Tel: + 46 (8) 723 97 82
joachim.broberg@kpmg.se

Innehållsförteckning	Sidor
Sammanfattning	3-6
Uppdrag och avgränsningar	7-8
Skattemässiga effekter av alternativa transaktionsflöden	9-16
Arenas hantering av skatt	17-27
Skattemässiga tvister	28-30
Bilagor	
Uppdragsbeskrivning	

Sammanfattning

Alternativ	Skattemässiga effekter	Analys
Direktförsäljning av fastigheten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Telge övertar inte eventuella skatterisker som är kopplade till Arenas hantering av inkomstskatt och moms ■ Stämpelskatt kommer att utgå med 4,25 % av marknadsvärdet. ■ Försäljningen är momsfri 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 10
Förvärv av bolaget med efterföljande fusion	<ul style="list-style-type: none"> ■ Telge övertar vid fusionen eventuella skatterisker som är kopplade till Arenas hantering av inkomstskatt och moms ■ Stämpelskatt utgår inte ■ Transaktionerna är moms fria ■ En ägarförändring kan ske först under det räkenskapsår som påbörjas från 2014-05-01. Detta innebär att ett eventuellt underskott från räkenskapsåret 2013/2014 kan påverkas i samband med ett förvärv. ■ Den del av underskottet som överlever ägarförändringen spärras mot koncernbidrag från bolag inom den förvärvande koncernen under året för ägarförändringen och de följande fem beskattningsåren. ■ Koncernbidragsspärrade underskott blir, även fusionspärrade och kan inte utnyttjas alls under spärrtiden. ■ Beskattningsåret vid en fusion får inte överstiga 18 månader. Detta måste beaktas i samband med en eventuell fusion eftersom bolagen har olika räkenskapsår. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 11-13
Förvärv av bolaget med efterföljande fastighetsöverlåtelse	<ul style="list-style-type: none"> ■ Telge övertar inte eventuella skatterisker som är kopplade till Arenas hantering av inkomstskatt och moms. Riskerna kommer dock att finnas kvar i koncernen. ■ Stämpelskatt kommer att utgå med 4,25 % av marknadsvärdet vid fastighetsförsäljningen. Vid koncernintern överlåtelse finns möjlighet att få uppskov med stämpelskatten. ■ Transaktionerna är moms fria ■ Underskott i något bolag inom Telgekoncernen kan medföra begränsningar vad gäller möjligheten att genomföra en underprisöverlåtelse. ■ En kapitalförlust på fastighet omfattas av fastighetsfällan dvs. förlusten får endast kvittas mot kapitalvinster på fastigheter. Om förlusten uppkommit inom en intressegemenskap föreligger en uppskjuten avdragsrätt. ■ En ägarförändring kan ske först under det räkenskapsår som påbörjas från 2014-05-01. Detta innebär att ett eventuellt underskott från räkenskapsåret 2013/2014 kan påverkas i samband med ett förvärv. ■ Den del av underskottet som överlever ägarförändringen spärras mot koncernbidrag från bolag inom den förvärvande koncernen under året för ägarförändringen och de följande fem beskattningsåren. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 14-16

Notering	Observationer	Analys
Skuldeftergift	<ul style="list-style-type: none"> ■ Under räkenskapsåret 2011/2012 träffade Arena en uppgörelse med Handelsbanken och Södertälje Kommun vilket resulterade i att Arena erhöll ett ackord om 47 500 000 kr. ■ Det inrullade underskottet om 2 130 434 kr i deklarationen vid 2013 års taxering borde ha reducerats pga. den erhållna ackordsvinsten under räkenskapsår 2011/2012. Även inrullat underskott i deklarationen vid taxeringen 2014 borde således korrigeras. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 19
Koncerninterna lån	<ul style="list-style-type: none"> ■ Från och med 1 januari 2009 finns särskilda regler avseende ränta på lån inom en intressegemenskap. Från och med 1 januari 2013 har reglerna utvidgats från att endast ha omfattat lån hänförliga till förvärv av delägarätter inom intressegemenskapen till att omfatta samtliga interna lån. ■ Arena har under räkenskapsår 2012/2013 haft räntekostnader till kommunen om 2,1 mkr. För det fall Arena och kommunen anses vara i intressegemenskap med varandra, finns en risk att räntekostnaderna hänförliga till 2013 och 2014 kan omfattas av de nya begränsningsreglerna för ränteavdrag. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 19
Avskrivningsunderlag	<ul style="list-style-type: none"> ■ Utifrån Arenas årsredovisningar för de granskade åren synes maximala avskrivningar på byggnaden inte ha skett. För det fall SKV vinner de pågående processerna bör ytterligare avdrag kunna yrkas för att möta upptaxeringen. ■ Maximala avskrivningar har inte heller gjorts på byggnadsinventarierna eller de vanliga inventarierna. För det fall SKV vinner de pågående processerna bör ytterligare avdrag kunna yrkas för att möta upptaxeringen. Ytterligare avdrag medför dock en övergång från räknenskapsenlig avskrivning till restvärdesmetoden. ■ Aktiveringar om 15,3 mkr under räkenskapsår 2012/2013 har allokaterats till byggnad. Enligt vår bedömning skulle sannolikt en del av investeringarna kunna allokteras till byggnadsinventarier. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 20
Skatteprocess Potentiell skatterisk	<ul style="list-style-type: none"> ■ Arena är föremål för skatteprocess avseende hyressättningen mellan Arena och SSK beträffande uthyrning av arenan AXA Sports Center. ■ SKV har i två beslut den 14 januari 2011 upptaxerat Arena med 2 689 106 kr avseende taxeringsår 2009 och med 3 353 706 kr avseende taxeringsår 2010 pga. hyressättningen mellan Arena och SSK. ■ Arena har inte beaktat SKV:s beslut avseende upptaxeringarna i deklarationerna för taxeringsår 2009 och 2010. För det fall SKV vinner framgång med sin talan, kommer de redovisade underskotten i deklarationerna att ändras. ■ För det fall Arena skulle förlora skatteprocessen, finns en risk för att SKV även omprövar taxeringsår 2011-2014. ■ Enligt våra översiktliga beräkningar uppgår den totala skatterisken till 5,2 mkr. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 29

Notering	Observationer	Analys
Utgående moms	<ul style="list-style-type: none"> ■ Arena fakturerar samtliga tillhandahållanden med moms ■ Endast den del av driftsbidraget från kommunen som avser kommunens eget nyttjande av istid skulle ha fakturerats med moms. ■ En större del av ersättningen från SSK Marknad avseende s.k. kommersiella rättigheter borde inte ha fakturerats med moms. ■ Arena har felaktigt fakturerat moms vid uthyrning av verksamhetslokaler. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 24-25
Ingående moms	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ingående moms som är direkt hänförlig till annat än restaurangverksamheten (som upphörde under 2013), uthyrning av vissa loger samt upplåtelse av istid har sannolikt dragits av felaktigt. ■ Del av ingående moms som belöper på fastighetsgemensamma driftkostnader har felaktigt dragits av ■ Skatteverket kan inte angripa eventuella felaktiga avdrag som gjorts vid den stora renoveringen/ombyggnationen 2005 – 2006. Dock kan jämkning bli aktuellt. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sid 26

Uppdrag och avgränsningar

Bakgrund

- Telge Fastigheter AB, 556054-0345, ("Telge") avser att förvärva tomtträten Södertälje Rinken 8 från SSK Arena AB 556669-9681 ("Arena") eller andelarna i Arena under 2014.
- Arena är tomtträtsinnehavare till Södertälje Rinken 8 ("Fastigheten").
- Arena ägs till 80 % av Södertälje Sportklubb Ideell Förening ("SSK"), 815600-1474, och till 20 % av Telge i Södertälje AB, 556307-6867.
- Arenas verksamhet utgörs av drift, uthyrning av lokalyta och ishall och har tidigare omfattat restaurangverksamhet samt försäljning av souvenirer. Arena har personal anställd.
- Arena har räkenskapsår som omfattar tiden 0501-0430.

Vårt uppdrag

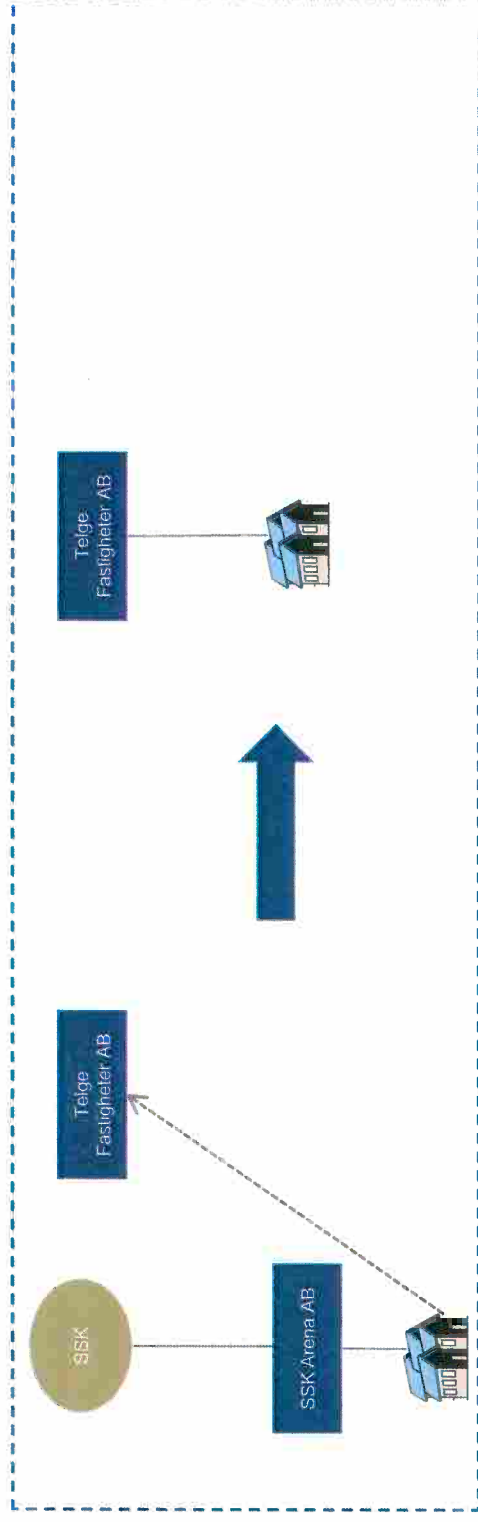
- KPMG har fått i uppdrag att genomföra en granskning av bolagets skattesituation (inkomstskatt och moms) och eventuella befintliga skatterisker.
- KPMG ska också redogöra för de skattemässiga effekterna vid följande typer av transaktionsflöden:
 - Telge köper enbart fastigheten
 - Telge köper Arena vartefter Arena fusioneras upp i Telge
 - Telge köper Arena vartefter Arena överlåter fastigheten till Telge
- Vi har granskat Arena för räkenskapsåren 2010/2011, 2011/2012 och 2012/2013.
- Vårt uppdrag har utförts i enlighet med den detaljerade beskrivning som återfinns i bilaga 1.

**Skattemässiga
effekter av
alternativa
transaktionsflöden**

Förvärsalternativ 1 – Direktförvärv av fastigheten

Vid ett direktförvärv av fastigheten övertas inte några skatterisker.

I avsaknad av taxeringsvärde kommer ett förvärv av fastigheten medföra att stämpelskatt debiteras med 4,25 % av marknadsvärdet på fastigheten.



Skattemässiga effekter vid fastighetsöverlåtelsen

Utgångspunkter

- Telge förvärvar fastigheten till marknadspris

Övertagande av skatterisker

- Telge övertar inte eventuella risker som är kopplade till Arenas hantering av inkomstskatt eller moms.

Moms

- Försäljningen av fastigheten är inte momspliktig.

- Telge får göra avdrag för ingående moms på kostnader kopplade till förvärvet baserat på hur stor del av verksamheten i fastigheten som är momspliktig.

Inkomstskatt

- Avskrivningsunderlaget på fastigheten utgörs av anskaffningsvärdet, dvs. marknadsvärdet.

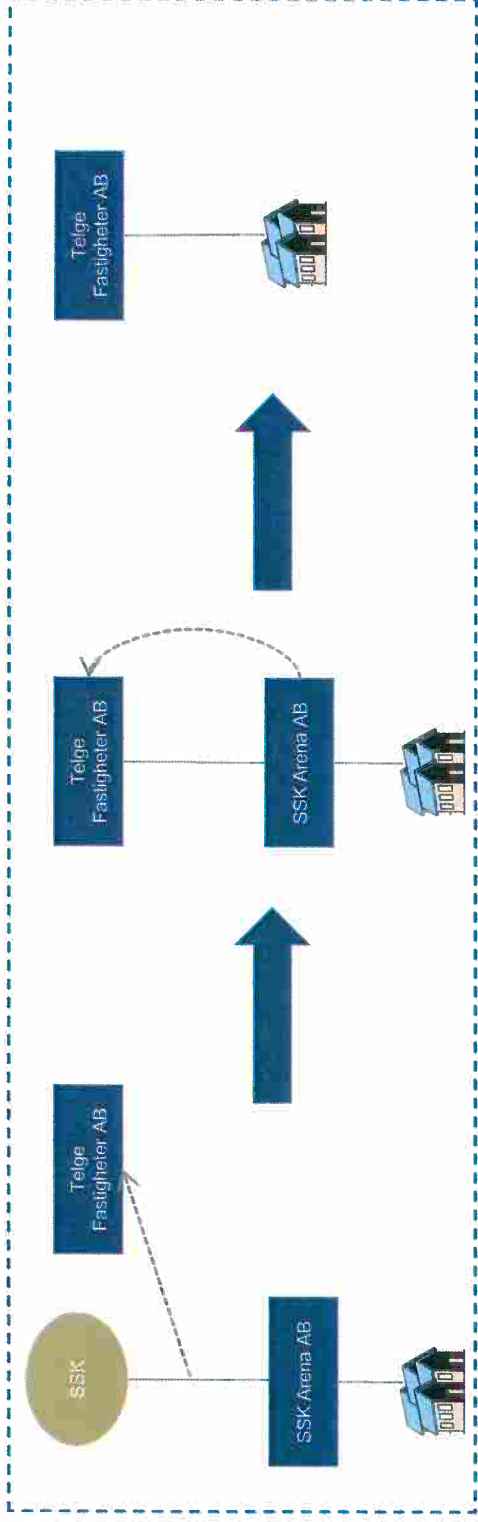
Stämpelskatt

- Stämpelskatt utgår vid förvärvet av fastigheten. Vid ett förvärv till marknadspris baseras normalt stämpelskatten på köpeskillingen. I avsaknad av taxeringsvärde kan dock Inskrivningsmyndigheten komma att begära in ett värderingsintyg som styrker att förvärvet skett till marknadspris. Stämpelskatten kommer således att uppgå till 4,25% av marknadsvärdet.

Förvärsalternativ 2 – Förvärv av bolaget med efterföljande fusion (1)

Vid en fusion kommer Telge att överta Arenas potentiella skatterisker.

Vid förvärvet av aktierna i Arena kommer understottet i Arena för räkenskapsår 2013/2014, om det överlever ägarförändringen pga. beloppsspärren, att omfattas av en koncernbidragsspärr och kan därmed inte kvittas mot koncernbidrag från bolag i Telgekoncernen under spärrtiden.



Utgångspunkter samt övertagande av skatterisk

Utgångspunkter

- Andelarna i Arena förvärvas av Telge till marknadsmässigt pris.
- Övertagande av skatterisk
- Vid fusionen övertar Telge de potentiella skatterisker som belastar Arena. Även potentiella möjligheter övertas (se sid 20).

Skattemässiga effekter – moms

Bolagsförsäljningen

- Försäljningen av bolaget är momsfri.
- Skatteverket kan komma att ifrågasätta avdragsrätt för ingående moms på kostnader kopplade till förvärvet.

Fusionen

- En fusion ska ur momssynpunkt likställas med en verksamhetsövertäelse. Fusionen är därmed inte momspliktig.

Förvärsalternativ 2 – Förvärv av bolaget med efterföljande fusion (2)

Vid förvärvet av aktierna i Arena kommer underskottet i Arena för räkenskapsår 2013/2014, om det överlever ägarförändringen pga. beloppsspårren, att omfattas av en koncernbidragsspår och kan därmed inte kvittas mot koncernbidrag från bolag i Telgekoncernen under spårertiden.

Koncernbidragsspårade underskott blir, vid en fusion, även fusionsspårade och kan inte utnyttjas alls under spårertiden.

Beskattningsåret vid en fusion får inte överstiga 18 månader. Detta måste beaktas i samband med en eventuell fusion eftersom bolagen har olika räkenskapsår.

Inkomstskatt

Stämpelskatt

- Ingen stämpelskatt debiteras vid förvärv av aktier.

Underskott

- Ett ev. underskott i Arena från räkenskapsår 2013/2014 kommer, om det överlever ägarförändringen pga. beloppsspårren, vara föremål för en koncernbidragsspår. Underskottet kan därmed inte kvittas mot koncernbidrag från bolag som ingår i Telge koncernen under året för ägarförändringen och de följande fem beskattningsåren.

Fusion av Arena (överlåtande bolag) och Telge (övertagande bolag)

- Vid en fusion övertas ett företags samliga tillgångar och skulder av ett annat företag. Det överlåtande företaget upplöses utan likvidation.

- Det övertagande företaget inträder i det överlåtande företags skattemässiga situation och anses ha bedrivit det överlåtande företags verksamhet redan från ingången av beskattningsåret för det överlåtande företaget.

- Fusion innebär att det överlåtande företaget inte ska beskattas för inkomst under det beskattningsår som avslutas genom fusionen.

- Beskattningsåret får vid en fusion inte överstiga 18 månader. Arena har räkenskapsår 05-01 –04-30 och Telge har kalenderår. Vid en fusion anses det övertagande bolaget ha bedrivit det överlåtande bolagets verksamhet sedan ingången av det överlåtande bolagets räkenskapsår. Vid en eventuell framtida fusion måste de olika räkenskapsårens längd beaktas.

- Som nämnts i vänsterkolumnen blir ett underskott i Arena från året före förvärvet koncernbidragsspårat i samband med att andelarna förvärvas.

- Det skattemässiga resultatet för Telge avseende räkenskapsår 2013 är vid tiden för granskningen inte fastställt. För det fall Telge redovisar ett underskott räkenskapsår 2013 kommer även detta underskott att omfattas av fusionsspårren.

- En fusion mellan två bolag där det finns koncernbidragsspårade underskott medför att underskotten blir fusionsspårade. Begränsningen gäller både det övertagande och det överlåtande företags underskott. Detta innebär att underskotten inte kan utnyttjas alls under spårerperioden. Underskott uppkomna under fusionsåret påverkas inte.

- Spårerperioden är normalt fem år men beror på om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen året före fusionen. Spårerperioden i det nu aktuella fallet kommer således bero på när fusionen genomförs.

- För att koncernbidragsrätt ska föreligga krävs bl.a att bolagen som utväxlar koncernbidrag har samma deklaratonsstidpunkt. Arena, som har brutet räkenskapsår, har inte samma deklaratonsstidpunkt som Telgekoncernen som har kalenderår. Om Arena lägger om sitt räkenskapsår till kalenderår fr o m 2014 kommer koncernbidrag att kunna utväxlas för 2015.

Förvärsalternativ 2 – Förvärv av bolaget med efterföljande fusion (3)

De tillgångar som förvärvas vid fusionen och som omfattas av räkningsmässig avskrivning måste hållas separerade från övriga tillgångar under den kommande femårsperioden för att 20-regeln ska kunna tillämpas. Restvärdemetoden är dock möjlig att tillämpa.

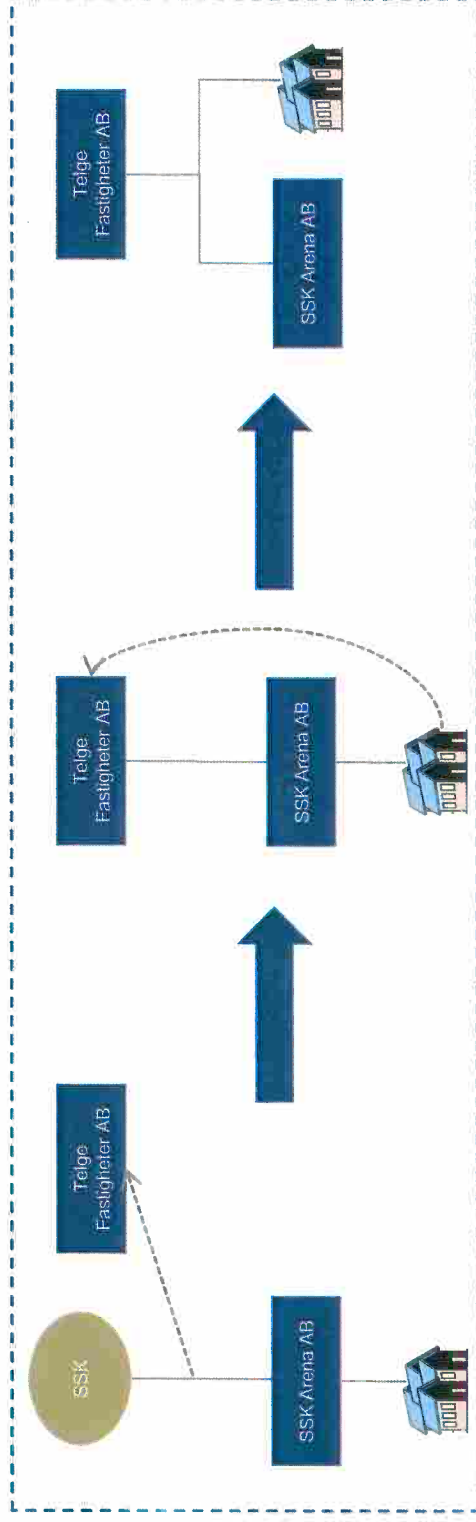
Avskrivningsunderlag

- Vid fusion gäller skattemässig kontinuitet. Detta innebär att Telge sätts i samma skattemässiga situation avseende de förvärvade tillgångarna som Arena hade.
- Kontinuiteten medför att de tillgångar som förvärvas vid fusionen och som omfattas av räkningsmässig avskrivning måste hållas separerade från övriga tillgångar ägda av Telge under den kommande femårs perioden. I annat fall kan inte 20-regeln tillämpas. Restvärdemetoden är dock möjlig att tillämpa.

Förvärsalternativ 3 – Förvärv av bolaget med efterföljande fastighetsöverlåtelse (1)

Vid ett direktförvärv av en fastighet övertas inte några skatterisker.

Eventuella skatterisker kommer dock att finnas kvar inom koncernen.



Utgångspunkter samt övertagande av skatterisk

Utgångspunkter

- Andelarna i Arena förvärvas av Telge till marknadsmässigt pris.
- Övertagande av skatterisk
 - Telge övertar inte eventuella risker som är kopplade till Arenas hantering av inkomstskatt eller moms. Skatteriskerna kommer emellertid att finnas kvar i Arena som efter överlåtelsen fortfarande ingår i koncernen. Även potentiella möjligheter övertas (se sida 20).

Skattemässiga effekter – moms

Bolagsförsäljningen

- Försäljningen av bolaget är momsfri.
- Skatteverket kan komma att ifrågasätta avdragsrätt för ingående moms på kostnader kopplade till förvärvet.

Fastighetsöverlåtelsen

- Försäljningen av fastigheten är inte momspliktig.
- Telge får som utgångspunkt göra avdrag för ingående moms på kostnader kopplade till förvärvet baserat på hur stor del av verksamheten i fastigheten som är momspliktig. Dock kan detta ifrågasättas av Skatteverket då fastighetsöverlåtelsen har föregåtts av ett bolagsförvärv.

Förvärsalternativ 3 – Förvärv av bolaget med efterföljande fastighetsöverlåtelse (2)

Vid förvärvet av aktierna i Arena kommer underskottet i Arena för räkenskapsår 2013/2014, om det överlever ägarförändringen pga. beloppsspårren, att omfattas av en koncernbidragsspärr och kan därmed inte kvittas mot koncernbidrag från bolag i Telgekoncernen under spärrtiden.

Vi känner inte till om fastigheten ska förvärvas av Telge till marknadspris eller genom en underprisöverlåtelse.

Underskott i något bolag inom Telgekoncernen kan medföra begränsningar vad gäller möjligheten att genomföra en underprisöverlåtelse.

En kapitalförlust på fastighet omfattas av fastighetsfällan dvs. förlusten får endast kvittas mot kapitalvinster på fastigheter. Om förlusten uppkommit inom en intressegemenskap föreligger en uppskjuten avdragsrätt.

Skattemässiga effekter – Inkomstskatt

Stämpelskatt

- Ingen stämpelskatt debiteras vid förvärv av aktier.

Underskott

- Ett ev underskottet i Arena från räkenskapsår 2013/2014 kommer, om det överlever ägarförändringen pga. beloppsspårren, vara föremål för en koncernbidragsspärr. Underskottet kan därmed inte kvittas mot koncernbidrag från bolag som ingår i Telge koncernen under året för ägarförändringen och de följande fem beskattningsåren

Transaktionen av fastigheten

- Fastigheten förvärvas av Telge. I avsaknad av marknadspris på fastigheten vet vi inte om överlåtelsen kommer att göras till underpris eller till marknadspris.
- Med underprisöverlåtelse avses överlåtelse av en tillgång utan ersättning eller mot ersättning som understiger marknadsvärdet utan att det är affärsmässigt motiverat. Ett bolag kan under vissa förutsättningar överlåta tillgångar till pris under marknadsvärdet till annat bolag.
- För att någon inkomstskatt inte ska uppkomma i samband med överlåtelsen av fastigheten får den högsta möjliga köpeskillingen inte överstiga säljarens skattemässiga värde.
- Om överlåtare inte med avdragsrätt kan lämna koncernbidrag till förvärvaren avseende det beskattningsår som överlåtelsen sker, dvs. om det inte finns koncernbidragsförutsättningar mellan bolagen, ska överlåtarens hela verksamhet eller en verksamhetsgren överlåtas.

- En bebyggd registerfastighet anses normalt utgöra en verksamhetsgren. Det är således inte nödvändigt att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen det år då underprisöverlåtelsen sker.

- Om det finns underskott hos köparen eller ett bolag till vilket köparen kan lämna koncernbidrag kan möjligheten att genomföra en underprisöverlåtelse begränsas. Vi känner inte till om det inom Telgekoncernen finns några bolag som har underskott. Upplysningsvis kan nämnas att det finns en möjlighet att avstå från underskott för att på så sätt kunna genomföra en underprisöverlåtelse.

- För säljaren innebär en underprisöverlåtelse att en avyttring skett. En eventuell vinst ska därmed beskattas. Vid en underprisöverlåtelse kan dock inte en skattemässigt avdragsgill förlust uppkomma.

- En köpare som förvärvar en tillgång genom en underpristransaktion anses ha gjort ett nytt förvärv. Den faktiska köpeskillingen eller den tidigare ägarens skattemässiga värde på tillgången, om det är högre, utgör skattemässigt anskaffningsvärde.

- Med anledning av att det skattemässiga värdet är tämligen högt kommer fastigheten sannolikt inte att överlåtas till underpris utan till marknadspris. En förlust vid överlåtelse av en fastighet till marknadspris är avdragsgill men omfattas av fastighetsfällan dvs. den får endast kvittas mot kapitalvinster på fastigheter. Vissa möjligheter till koncernkvittning finns. En kapitalförlust på en fastighet som uppkommer inom en intressegemenskap omfattas av reglerna om uppskjuten avdragsrätt dvs. avdrag medges inte förrän fastigheten avyttras eller intressegemenskapen upphör.

Avskrivningsunderlag

- Avskrivningsunderlaget på fastigheten utgörs av anskaffningsvärdet eller det skattemässiga värdet om det är högre än anskaffningsvärdet.

Förvärsalternativ 3 – Förvärv av bolaget med efterföljande fastighetsöverlåtelse (3)

I avsaknad av taxeringsvärde kommer ett förvärv av fastigheten medföra att stämpelskatt debiteras med 4,25 % av marknadsvärdet på fastigheten.

Vid koncerninterna förvärv finns möjlighet att få uppskov med stämpelskatten.

Stämpelskatt

- Stämpelskatt utgår vid förvärvet av fastigheten. Vid ett förvärv till marknadspris baseras normalt stämpelskatten på köpeskillingen. I avsaknad av taxeringsvärde kan dock Inskrivningsmyndigheten komma att begära in ett värderingsintyg som styrker att förvärvet skett till marknadspris. Stämpelskatten kommer således att utgöra 4,25% av marknadsvärdet. Detta gäller oavsett om fastigheten överlåts till underpris eller till marknadspris.
- Vid koncerninterna förvärv finns möjlighet att få uppskov med stämpelskatten.

Arenas hantering av skatt

Enligt Arena har bolaget erlagt alla skatter och avgifter i tid. Alla inkomstskattedeklarationer har lämnats i tid.

Fastigheten är taxerad som specialenhet varför något taxeringsvärde inte har åsatts.

Någon fastighetskatt har således inte betalats under räkenskapsåren 2010/2011-2012/2013.

Marknadsvärdet på fastigheten går enligt uppgift från Arena inte att uppskatta.

Compliance

- Enligt Arena har bolaget erlagt alla skatter och avgifter i tid. Alla inkomstskattedeklarationer har lämnats i tid.

Inkomstdeklarationer

- Enligt slutkattsedeln för räkenskapsår 2010/2011 och 2011/2012 har Bolaget taxerats i enlighet med inlämnade deklarerationer. Slutkattsedel avseende räkenskapsår 2012/2013 har vi inte tagit del av. Beloppet har dock muntligen konfirmerats av Skatteverket.
- Vid 2012 års taxering redovisades ett underskott om 2 130 434 kr, vid 2013 års taxering ett underskott om 8 030 566 kr och vid 2014 års taxering ett underskott om 12 352 849 kr.

Aktieägartillskott

- Arena har under räkenskapsår 2011/2012 mottagit ett aktieägartillskott om 11 600 000 kr varav 10 000 000 kr är ett villkorat aktieägartillskott från Telge i Södertälje AB och 1 600 000 kr är ett o villkorat aktieägartillskott från SSK.

Nyemission

- Under räkenskapsår 2011/2012 har en nyemission genomförts varvid Arena tillförts 10 000 000 kr.

Koncernbidrag

- Arena har såvitt vi förstår inte koncernbidragsrätt med något annat bolag. Koncernbidrag har inte heller utväxlats.

Taxeringsvärde

- Fastigheten är taxerad som specialenhet varför något taxeringsvärde inte har åsatts.
- Någon fastighetskatt har således inte betalats under räkenskapsåren 2010/2011-2012/2013.

Marknadsvärde

- Marknadsvärdet på fastigheten går enligt uppgift från Arena inte att uppskatta.

Förvärv och försäljningar

- Enligt uppgift från Arena har inga interna eller externa förvärv eller försäljningar av verksamheter och tillgångar av större betydelse skett under den granskade perioden.

Inkomstskatt – Skulder och skuldeftergift

Det inrullade underskottet om

2 130 434 kr i deklarationen vid 2013 års taxering borde ha reducerats p.g.a. den erhållna ackordsvinsten under räkenskapsår 2011/2012. Även inrullat underskott i deklarationen vid taxeringen 2014 borde således korrigeras.

Arena har under räkenskapsår 2012/2013 haft räntekostnader till kommunen om 2,1 mkr. För det fall Arena och kommunen anses vara i intressegemenskap med varandra, finns en risk att räntekostnaderna hänförliga till 2013 och 2014 kan omfattas av de nya begränsningsreglerna för ränteavdrag.

Skuldeftergift

- Under räkenskapsåret 2011/2012 träffade Arena en uppgörelse med Handelsbanken och Södertälje Kommun som resulterade i att det befintliga lånet till Handelsbanken skrevs ned och Södertälje Kommun övertog kvarvarande del av lånet. Arena kom därigenom att ha en skuld om 57 500 000 kr till kommunen samtidigt som lånen minskade med 47 500 000 kr.

- Samtidigt förvärvade Södertälje Kommun, via Telge i Södertälje AB, 20 % av andelarna genom nyemission.

- I inkomstskattelagen (IL) finns särskilda regler beträffande underskott i samband med ackord och konkurs. Om en skattskyldig får ackord utan konkurs eller skuldsanering ska avdrag för underskott minskas med ett belopp som motsvarar summan av de skulder i näringsverksamheten som fallit bort genom ackordet eller skuldsaneringen. Det är det inrullade underskottet under ackordsåret som ska reduceras.

- I deklarationen vid 2013 års taxering (ackordsåret) har Arena redovisat en ej skattepliktig intäkt om 47 500 000 kr motsvarande skuldeftergiften. Detta är enligt vår uppfattning korrekt då vi uppfattat att det är fråga om en ej skattepliktig ackordsvinst. Det inrullade underskottet om 2 130 434 kr borde dock rätteligen ha reducerats p.g.a. att ett ackord erhållits. Inrullat underskott i deklarationen vid taxeringen 2014 bör också korrigeras. Vi rekommenderar att inlämnade deklarerationer rättas.

Uppskjuten skatt

- Arena har inte bokat någon uppskjuten skatt avseende räkenskapsåren 2010/2011–2012/2013.

Skulder till koncernföretag/transaktioner med ägare

- Enligt uppgift från Arena har lönekostnader betalats till SSK då Arena saknar VD, ekonomiansvarig, etc. Såvitt vi har förstått är prissättningen marknadsmässig.

- Från och med 1 januari 2009 finns särskilda regler avseende ränta på lån inom en intressegemenskap. Från och med 1 januari 2013 har reglerna utvidgats från att endast ha omfattat lån hänförliga till förvärv av delägarätter inom intressegemenskapen till att omfatta samtliga interna lån varför räntan från 2013 omfattas av de nya reglerna. Skattemässiga avdrag medges inte för räntekostnader på skulder till företag i intressegemenskap, utom i undantagsfall. Avdrag kan i vissa fall medges om mottagaren av räntan beskattas med minst tio procent (tioprocentregeln) eller om skuldförhållandet är huvudsakligen affärsmässigt motiverat (ventilen).

- Enligt årsredovisningen för räkenskapsår 2012/2013 redovisar Arena räntekostnader om ca 2,1 mkr hänförliga till lånet från kommunen. Arena har i deklarationen vid taxeringen 2014 hanterat räntekostnaderna som avdragsgilla. Vi har frågat men har inte fått besked om någon särskild skattemässig utredning har skett beträffande avdragsrätten. Den första fråga som aktualiseras är om Arena och kommunen anses ingå i samma intressegemenskap. Enligt vår uppfattning går det inte att utesluta att intressegemenskap föreligger och att avdragsrätten för räntekostnaderna därmed kan ifrågasättas. De räntekostnader som omfattas av reglerna är räntekostnaderna som belöper från och med 1 januari 2013 till 30 april 2013 samt räntekostnaderna för 2013/2014 (räkenskapsåret ligger utanför ramen för denna granskning).

Utifrån Arenas årsredovisningar

för de granskade åren synes maximala avskrivningar på byggnaden inte ha skett. För det fall Skatteverket vinner de pågående processerna bör ytterligare avdrag kunna yrkas för att möta upptaxeringen.

Maximala avskrivningar har inte

heller gjorts på byggnadsinventarierna eller de vanliga inventarierna. För det fall Skatteverket vinner de pågående processerna bör ytterligare avdrag kunna yrkas för att möta upptaxeringen.

Ytterligare avdrag medför dock en övergång från räkningsenlig avskrivning till restvärdesmetoden.

Aktiveringar om 15,3 mkr under räkenskapsår 2012/2013 har allokerats till byggnad. Enligt vår bedömning skulle sannolikt en del av investeringarna kunna allokeras till byggnadsinventarier.

Avskrivningar & fastighetens skattemässiga restvärde

Fastigheten förvärvades från Södertälje kommun den 30 december 2004. Tillträdesdagen var den 1 januari 2005. Enligt överlåtelseavtalet uppgick köpeskillingen till 19 mkr. Kommunen åtog sig dock att betala 7 mkr för eftersatt/planerat underhåll. Den faktiska köpeskillingen som Arena betalade uppgick således till 12 mkr.

Fastigheten var vid förvärvet i dåligt skick och stora investeringar gjordes i fastigheten. Större delen av nedlagda kostnader har allokerats till byggnad.

Vid förvärv av byggnad och mark ska anskaffningsvärdet för fastigheten proportioneras utifrån taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten. Hela värdet har enligt uppgift allokerats till byggnad då det är fråga om en tomträtt. Vi har inga synpunkter på detta.

Utgifter för anskaffande av en byggnad dras av genom årliga värdeminskningssavdrag. Dessa ska beräknas enligt avskrivningsplan efter en viss procentsats per år på byggnadens ekonomiska livslängd. Skatteverket har gett ut allmänna råd om vilka procentsatser som bör tillämpas för olika typer av byggnader. Nu aktuell byggnad är taxerad som specialbyggnad och får skattemässigt skrivas av med 3 % årligen.

Enligt årsredovisningen för räkenskapsåret 2012/2013 uppgår det skattemässiga värdet och det bokföringsmässiga värdet på fastigheten till 130 495 467 kr.

Enligt Arenas årsredovisning för räkenskapsår 2012/2013 skrivs byggnader av med 2 % och byggnadsinventarier med 10 %.

Baserat på Arenas årsredovisning för räkenskapsår 2012/2013 synes avskrivningar på byggnader ha skett med en procentsats om 2,2 %. Maximala skattemässiga värdeminskningssavdrag har således inte skett historiskt. För det fall Skatteverket skulle vinna de pågående processerna (se nedan) bör ytterligare värdeminskningssavdrag kunna yrkas för att möta upptaxeringen.

De byggnadsinventarier som tillhörde fastigheten och som ingick vid förvärvet har inte åsatts något särskilt värde i överlåtelseavtalet. Arena har dock i räkenskaperna redovisat byggnadsinventarierna på separata konton från bygganden. Byggnadsinventarierna har skrivits av med 10 %.

Utifrån det material som vi har erhållit synes gjorda aktiveringar om ca 15,3 mkr under räkenskapsår 2012/2013 i sin helhet ha allokerats till byggnad. Enligt vår bedömning skulle sannolikt en del av investeringarna kunna allokeras till byggnadsinventarier.

Vi har noterat att Bolaget innehar en mindre post andra inventarier, bokfört värde uppgår till 400 089 kr vid utgången av räkenskapsår 2012/2013. Enligt årsredovisningen skrivs dessa inventarier av med 10-20 %.

Enligt reglerna för avskrivningar på maskiner och inventarier uppgår maximal skattemässig avskrivning till 30 %. Tillgångar kan dock skrivas av helt under en period om 5 år. Maximala avskrivningar har således inte skett på byggnadsinventarierna och de vanliga inventarierna. Detta innebär att det finns utrymme att göra ytterligare avskrivningar. För att möta en eventuell upptaxering skulle Arena kunna begära omprövning av tidigare taxeringar och därvid yrka maximala avskrivningar. Ett yrkande om ytterligare avskrivningar innebär dock att Arena måste övergå från räkningsenlig avskrivning till restvärdesmetoden.

Vi saknar uppgift om

köpeskillingen på aktierna i Arena.

En ägarförändring kan ske först under det räkenskapsår som påbörjas från 20140501. Detta innebär att ett eventuellt underskott från räkenskapsåret 2013/2014 kan påverkas i samband med ett förvärv.

Den del av underskottet som överlever ägarförändringen spärras mot koncernbidrag från bolag inom den förvärvande koncernen under året för ägarförändringen och de följande fem beskattningsåren.

De nu fastställda underskotten kan komma att påverkas av en ev. upptaxering.

Underskott – beloppsspärr och koncernbidragsspärr

Ett skattemässigt underskott rullas framåt på obestämd tid. Vid en ägarförändring, då det bestämmande inflyandet går över till en ny ägare, kan emellertid underskottet från året för ägarförändringen spärras eller gå förlorat.

Den del av underskottet som överstiger 200 procent av vederlaget för aktierna går förlorat. Vid beräkningen av vederlaget ska vederlaget minskas med kapitaltillskott som har lämnats till underskotts företaget eller annat bolag i samma koncern som underskotts företaget före ägarförändringen men tidigare två beskattningsår före det beskattningsår då ägarförändringen skedde.

Kvarvarande underskott spärras mot koncernbidrag från bolag i den förvärvande koncernen. Spärren gäller under året för ägarförändringen och de följande fem beskattningsåren.

Underskott uppkomma samma år som ägarförändringen påverkas inte.

En ägarförändring kan tidigast komma att ske under det räkenskapsår som påbörjas efter den 1 maj 2014. Såvitt vi känner till har Arena inte fått några kapitaltillskott under de två föregående beskattningsåren. Tillskottet under räkenskapsåret 2011/2012 har erhållits före tvåårsperioden och ska inte reducera köpeskillingen.

Avseende räkenskapsår 2012/2013 redovisade Arena ett ospärrat skattemässigt underskott om 12 352 849 kr. Resultatet för räkenskapsåret 2013/2014 har ännu inte fastställts. Ett eventuellt underskott för detta räkenskapsår kan dock komma att påverkas vid en ägarförändring.

För det fall underskottet överlever ägarförändringen kommer underskottet att vara föremål för en koncernbidragsspärr.

Underskottet kan därmed inte kvittas mot koncernbidrag från bolag som ingår i Telge koncernen under året för ägarförändringen och de följande fem beskattningsåren.

De nu fastställda underskotten kan komma att påverkas av en ev. upptaxering.

I avsaknad av taxeringsvärde kommer ett förvärv av fastigheten medföra att stämpelskatt debiteras med 4,25 % av marknadsvärdet på fastigheten.

I avsaknad av taxeringsvärde kan Inskrivningsmyndigheten komma att kräva ett särskilt värderingsintyg på vilket stämpelskatten beräknas.

Det finns inga stämpelskatteuppskov som belastar Arena.

Stämpelskatt

- Stämpelskatt utgår vid överlåtelse av fastighet/tomträtt.
- Vid förvärv av aktier utgår ingen stämpelskatt.
- Stämpelskatten för ett aktiebolag uppgår till 4,25 procent av det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet året innan lagfart beviljas.
- I det fall taxeringsvärde saknas baseras stämpelskatten på marknadsvärdet på fastigheten.
- Vid en överlåtelse av fastigheten kommer stämpelskatten att beräknas på marknadsvärdet då fastigheten utgör specialbyggnad och inte har något taxeringsvärde. I avsaknad av taxeringsvärde kan Inskrivningsmyndigheten komma att kräva ett särskilt värderingsintyg på vilket stämpelskatten beräknas.
- Enligt erhållna uppgifter finns det inga stämpelskatteuppskov som belastar Arena.

Moms – Arenas verksamhet samt allmän om hantering av moms

Arenas verksamhet består huvudsakligen av upplåtelse av fastighet

Arena fakturerar samtliga tillhandahållanden med moms.

Arena gör fullt avdrag för ingående moms.

Arenas verksamhet

- Arena förvärvade fastigheten 2004.
- Fram till juli 2011 har Arena i stora drag bedrivit följande verksamhet:
 - Korttidsupplåtelse av "istider" (d.v.s. möjlighet att använda isbanan) till SSK respektive Södertälje kommun.
 - Upplåtelse av rätt att anbringa reklam
 - Uthyrning av verksamhetslokaler
 - Uthyrning av loger
 - Restaurangverksamhet
 - Upplåtelse av fastigheten för event

▪ Av avtal från juli 2011 framgår följande: "SSK eller ett av SSK dotterbolag kommer fortsättningsvis att bedriva verksamheten bakom intäktsposterna loger, namnrättigheter, reklamrättigheter, stolar, restaurang, souvenirshop, event och pay per view".

▪ I praktiken innebär detta att SSK Marknad AB (vilket är ett helägt dotterbolag till SSK) betalar en årlig avgift för s.k. kommersiella rättigheter till Arena vilket ger SSK Marknad rätt att i fastigheten bedriva den verksamhet som genererar ovan nämnda intäkter. Arena fakturerar denna avgift med moms.

▪ Vissa avtal med externa parter hade dock tecknats med en lång löptid vilket har inneburit följande:

- Arena bedrev viss restaurangverksamhet fram till juni 2013 då SSK Marknad fullt ut tog över detta.
- Arena har fortfarande intäkter från ett antal loger samt namnrättigheter kopplade till dessa.
- Eftersom SSK Marknad inte fullt ut kunnat bedriva den verksamhet som avtalet berättigar dem till, görs ett avdrag från den årliga ersättningen till bolaget.

Areas hantering av moms

- Arena fakturerar samtliga tillhandahållanden med moms
- Arena gör fullt avdrag för ingående moms
- Arena har registrerat uthyrningen av loger för frivillig skattskyldighet.

Moms – Bedömning av intäkter (1)

En del av driftsbidraget från kommunen borde inte ha fakturerats med moms.

En större del av ersättningen avseende s.k. kommersiella rättigheter borde inte ha fakturerats med moms.

Bolaget har felaktigt debiterat moms vid uthyrning av verksamhetslokaler.

Vår bedömning av vissa intäkter

- Vi har valt att granska större intäktsposter som inte avser mat eller dryck samt upplåtelse av verksamhetslokaler.

Driftsbidrag från Södertälje kommun

- Södertälje kommun betalar ett s.k. driftsbidrag till Arena vilket enligt det avtal vi erhållit berättigar kommunen till följande:

- Nyttja istid inklusive tillgång till omklädningsrum m.m. Kommunen äger rätt att upplåta nyttjandeätten vidare till föreningar och allmänhetens åkning.

– Förrådsutrymme

– Sammanträdesrum

- Vid ett visst antal tillfällen nyttja Scaniarinken för särskilda arrangemang/tävlingar som ligger inom ramen för kultur- och fritidsförvaltningens uppdrag.

- Driftsbidraget uppgår till ca 8 – 9 miljoner kr per år och Arena redovisar 6 procent moms på denna intäkt.

- Enligt vår bedömning är momshanteringen korrekt till den del uthyrningen avser istid som kommunen själv nyttjar eftersom det är fråga om korttidsuthyrning för idrottsändamål. Till den del det avser istid som kommunen upplåter till annan part är uthyrningen enligt vår bedömning momsfri.

- Den del av driftsbidraget som inte avser istid avser enligt vår bedömning uthyrning av fastigheten vilket är momsfrött. Vi har utifrån erhållet material inte kunnat fastställa hur stor del av driftsbidraget som avser kommunens egna istid och har därför inte kunnat klargöra hur mycket felaktig moms som har debiterats.

Korttidsupplåtelse av istider till SSK

- Arena fakturerar ca 2 miljoner kr till SSK för nyttjande av istid och debiterar 6 procent moms.

- Baserat på inkomna avtal synes denna hantering vara korrekt.

Komerssiella rättigheter

- Arena fakturerar sedan juni 2011 SSK Marknad för s.k. kommersiella rättigheter vilket enligt det avtal vi tagit del av berättigar SSK Marknad att bedriva restaurang, souvenirshop, hyra ut loger, hyra ut fastigheten för eventändamål samt namnrättigheter.

- Uthyrningen av loger är enligt uppgift registrerad för frivillig skattskyldighet. Majoriteten av logerna hyrs dock sedan juni 2011 ut till SSK Marknad som vidareutyr dessa till nyttjarna av logerna. Om vidareuthyrningen inte är registrerad för frivillig skattskyldighet upphör Arenas frivillig skattskyldighet. Detta medför att det finns en risk att uthyrningen av loger till SSK Marknad inte är momspliktig.

- Övriga ytor är inte registrerade för frivillig skattskyldighet vilket medför att den del av ersättningen som avser SSK Marknads rätt att nyttja lokaler för att bedriva verksamhet är momsfri.

- För perioden 120501 – 130430 uppgick den totala intäkten till ca 3 miljoner kr. Bolaget redovisar 25 procent moms på intäkten.

- Enligt vår bedömning är det korrekt att fakturera de kommersiella rättigheterna med moms endast till den del ersättningen avser namnrättigheter. Resterande del ska faktureras utan moms. Vi har utifrån erhållet material inte kunnat fastställa hur stor del av intäkten som avser namnrättigheter och har därför inte kunnat klargöra hur mycket felaktig moms som har debiterats. Vi anser dock att det är rimligt att anta att den största delen av ersättningen inte avser namnrättigheter.

Uthyrning av verksamhetslokaler

- Arena har enligt uppgift inte registrerat uthyrning av verksamhetslokaler för frivillig skattskyldighet.

- Enligt vår bedömning har Arena därför felaktigt debiterat moms på uthyrning av verksamhetslokaler. Underlaget för redovisad moms uppgår för perioden 120501 – 130430 till ca 1 250 000 kr.

Att Arena felaktigt debiterat moms kan medföra civilrättsliga anspråk från hyresgästen.

Om felaktigt debiterad moms krediteras kan Aren återfå motsvarande belopp från Skatteverket.

Det faktum att Aren tillhandahåller moms fria tjänster påverkar Arenas avdragsrätt för ingående moms.

Konsekvenser med anledning av felaktigt debiterad moms

- Att debitera moms trots att ett tillhandahållande egentligen är momsfritt medför en risk att hyresgästerna på civilrättslig grund kan komma att rikta krav på att felaktigt debiterad moms ska krediteras.
- Skatteverket kan också neka hyresgästens avdrag för av ingående moms på den grunden att hyran är felaktigt debiterad med moms.
- En kreditering innebär att Arena blir skyldigt att återbetala felaktigt debiterad moms till hyresgästen. Arena kan dock återfå motsvarande belopp från Skatteverket genom att tidigare redovisad utgående moms reduceras.
- De faktum att tjänsterna egentligen är momsfria påverkar även Arenas avdragsrätten för ingående moms (se mer om detta nedan).

Moms – Bedömning av ingående moms

Ingående moms som är direkt hänförlig till annat än restaurangverksamheten (som upphört från juni 2013), uthyrning av vissa loger samt upplåtelse av istid har sannolikt felaktigt dragits av.

Del av ingående moms på fastighetsgemensamma driftskostnader har felaktigt dragits av.

Skatteverket kan inte angripa eventuella felaktiga avdrag som gjordes vid totalrenoveringen år 2005 – 200. Dock kan återbetalning via jämkning bli aktuellt.

Vår bedömning av Arenas hantering av ingående moms

- Enligt vad som ovan nämnts finns det en risk att en stor del av Arenas verksamhet de facto har varit momsfri under en längre tid.

Löpande kostnader

- Till den del kostnaden kan direktallokeras till upplåtelse av istid, t.ex. reparation av ismaskin, har korrekt avdrag gjorts enligt vår bedömning.

- Ingående moms som är direkt hänförlig till annat än restaurangverksamheten (som upphört från juni 2013), uthyrning av vissa loger samt upplåtelse av istid har dock sannolikt felaktigt dragits av.

- Vad gäller ingående moms på fastighetsgemensamma driftskostnader borde denna ha begränsas. En sådan begränsning sker vanligtvis utifrån hur stor del av ytan som hyrs ut med moms i relation till fastighetens totala yta. Eftersom uthyrningen av arenagolvet ska ske både med moms (korttidsuthyrning för idrottsändamål) och utan moms (SSK Marknads nyttjande) anser vi att begränsningen även bör inbegripa bolagets omsättning.

- För perioden 120501-130430 uppgår övriga externa kostnader till drygt 17 miljoner kr. En del av dessa kostnader kan direktallokeras till momspliktig verksamhet. Vissa stora poster, såsom el för belysning samt fjärrvärme, torde dessutom till stor del vara hänförlig till upplåtelse av istid. Vissa poster är inte heller momsbelagda.

- Sammantaget har vi inte kunnat uppskatta hur stort det felaktiga avdraget är.

Investeringar

- Bolaget har sedan fastigheten förvärvades gjort ett antal större investeringar:

- Renovering/ombyggnation år 2005 – 2006 (investeringsbelopp ca 120 miljoner kr)

- Denna investering genomfördes för mer än sex år sedan vilket medför att Skatteverket inte kan ompröva eventuella felaktiga avdrag.

- Vid investeringstidpunkten bedrev Arena till stor del momspliktig verksamhet. Med anledning av avtalet med SSK Marknad har dock andelen momspliktig verksamhet enligt vår bedömning minskat från och med 2011. Detta medför risk att det finns en skyldighet att jämkna en del av investeringsmomsen. Om man enbart ser till avtalet med SSK Marknad ska jämkning ske i första deklARATIONEN för år 2012, 2013 samt 2014.

- Årligt belopp att återbetala beräknas på följande sätt: investeringsmoms x skillnad i skattskyldighet / 10. Eftersom vi inte har veiskap om hur stor del av verksamheten som var momspliktig vid investeringstidpunkten och inte heller har kunnat bedöma nu aktuell status, har vi inte kunna uppskatta den beloppsmässiga risken för jämkning.

- Kompressorer (investeringsbelopp ca 14 miljoner kr) och tak 2012 (investeringsbelopp ca 1,6 miljoner kr)

- Denna investering torde vara hänförliga till upplåtelse av istid. Vi anser därför att det gjorda avdraget varit korrekt.

- Omklädningsrum 2013 (investeringsbelopp ca 4 miljoner kr)

- Ombyggnation av tak avser hela fastigheten. Avdrag för ingående moms borde enligt vår bedömning av begränsats.

Moms – Granskning av hyresavtal och momsdeklaration m.m.

Hyresavtal

- Vi har granskat ett urval av hyresavtal avseende verksamhetslokaler.
- Det kan noteras att det i vissa avtal angivits att moms ska tillkomma till hyran trots att lokalen inte synes vara registrerad för frivillig skattskyldighet.
- De granskade hyresavtalen innehåller i regel inte klausuler som skyddar fastighetsägaren från momskostnader p.g.a. hyresgästens självständiga agerande, som t.ex. en felaktigt hanterad upplåtelse i andra hand.

Jämningshandlingar

- Arena uppger att de inte erhållit jämningshandlingar från tidigare äger.

Momsdeklarationer

- Vi har granskat ett urval av Arenas momsdeklarationer.
- Deklarationerna har enligt uppgift lämnats in i tid.
- Vår granskning av momsdeklarationerna har inte föranlett några ytterligare kommentarer. Noteras bör att den information som kan utläsas av en momsdeklaration till sin natur är begränsad.

**Skattemässiga
tvister och
korrespondens
med Skatteverket**

Skattemässiga tvister i domstol och korrespondens med Skatteverket (1)

Arena är föremål för skatteprocess avseende hyressättningen mellan Arena och SSK beträffande uthyrning av arenan AXA Sports Center.

Skatteverket har i två beslut den 14 januari 2011 upptaxerat 14 januari 2011 upptaxerat Arena med 2 689 106 kr avseende taxeringsår 2009 och med 3 353 706 kr avseende taxeringsår 2010. Skattetillegg har inte påförts.

Förvaltningsrätten har avkunnat dom den 29 november 2013 och beslutat att upphäva Skatteverkets beslut avseende taxeringen 2009 pga. processuella skäl samt sätta ned taxeringshöjningen till 1 528 843 kr avseende taxeringsår 2010.

Båda domarna har överklagats av Skatteverket.

Arena har inte beaktat Skatteverkets beslut i deklarationerna för taxeringsår 2009 och 2010. Detta får till följd att, i det fall Skatteverket vinner talan, de redovisade underskotten i deklarationerna för taxeringsår 2009 och 2010 kommer att ändras.

För det fall Arena skulle förlora skatteprocessen, finns en risk för att SKV även omprövar taxeringsår 2011-2014.

Enligt våra översiktliga beräkningar uppgår den totala skatterisken till 5,2 mkr.

Skatteprocesser avseende inkomstskatt och hyressättning

Omständigheter

Arena är föremål för skatteprocess avseende hyressättningen mellan Arena och SSK beträffande uthyrning av arenan AXA Sports Center.

Skatteverket har i två beslut den 14 januari 2011 upptaxerat Arena med 2 689 106 kr avseende taxeringsår 2009 och med 3 353 706 kr avseende taxeringsår 2010. Skattetillegg har inte påförts.

Förvaltningsrätten har avkunnat dom den 29 november 2013 och beslutat att upphäva Skatteverkets beslut avseende taxeringen 2009 pga. processuella skäl samt sätta ned taxeringshöjningen till 1 528 843 kr avseende taxeringsår 2010.

Båda domarna har överklagats av Skatteverket.

Arena har inte beaktat Skatteverkets beslut i deklarationerna för taxeringsår 2009 och 2010. Detta får till följd att, i det fall Skatteverket vinner talan, de redovisade underskotten i deklarationerna för taxeringsår 2009 och 2010 kommer att ändras.

Skatterisk

För det fall Arena skulle förlora de aktuella processerna om hyressättningen i Kammarätten finns en risk för att Skatteverket kommer att ompröva även taxeringsår 2011-2014. Enligt uppgift har Arena inte själv beräknat eventuella skattekonsekvenser vid en omprövning av senare taxeringsår.

I dom av Kammarätten i Sundsvall den 18 mars 2013 mål nr 1594-11 och 3436-11 (Leksands IF Fastighets AB) gällande hyresprissättningen av en arena mellan ett bolag och en kommun, dömde domstolen till Skatteverkets fördel och beslutade att uttagsbeskatta bolaget. Domen överklagades men prövningstillstånd beviljades inte av Högsta Förvaltningsdomstolen. Omständigheterna i Arenas fall. Till följd av att domen står fast, bedömer vi att det finns en risk för att Skatteverket kan vinna framgång med sin talan i skatteprocessen avseende Arena.

Skatteverket har i de aktuella processerna uppskattat marknadsvärdet av hyran utifrån självkostnaden.

Av det material som vi tagit del av framgår inte hur kostnaderna fördelats i de fall inte 100 % av kostnaderna ingått i beräkningen. Vi har därför inte kunnat göra en exakt beräkning av den eventuella skatterisken om Skatteverket skulle ompröva även senare taxeringar.

Vi har utifrån Skatteverkets yrkande i förvaltningsrätten översiktligt uppskattat den skatterisk som belastar Arena för det fall SKV skulle begära omprövning även av taxeringsår 2011-2014 och vinna framgång med sin talan.

De totala intäkterna och kostnaderna för räkenskapsåren 2009/2010 samt 2010/2011 är i ungefär samma nivå som vid 2010 års taxering. För räkenskapsåret 2011/2012 har såväl intäkter som kostnader minskat för att sedan öka något under räkenskapsår 2012/2013.

Upptaxeringen vid 2009 års taxering uppgick till ca 2,7 mkr och vid 2010 års taxering ca 3,3 mkr. Vid dessa taxeringar uppgick skattesatsen till 28 %. Skatterisken kan därför beräknas till 1,7 mkr. En upptaxeringen för följande år i nivå med den vid 2010 års taxering skulle medföra en upptaxering om 13,2 mkr (3,3 * 4 år). Vid taxeringsår 2011-2014 uppgick skattesatsen till 26,3 %. Skatterisken kan därför beräknas till 3,5 mkr (13,2 * 26,3 %). Den totala skatteexponeringen uppgår således till 5,2 mkr.

Eventuella skattetillegg har inte räknats in för taxeringsår 2011 – 2014 då Skatteverket inte har påfört skattetillegg för taxeringsår 2009 och 2010.

En viss del av en eventuell upptaxering skulle kunna kvittas mot underskott. Då vår granskning inte omfattar samtliga taxeringsår har vi inte utrett hur stor del av en eventuell upptaxering som kan kvittas mot underskott.

Övrig kommunikation med Skatteverket

- Enligt uppgift från Arena har bolaget inte varit föremål för utredningar av Skatteverket inom den tidsram som vår genomgång omfattar.

Bilagor

Bilaga 1 – Specificering av uppdrag

Redogörelse för alternativa transaktionsflöden

Redogörelse för skatteeffekterna av följande transaktionsalternativ

- Telge fastigheter köper enbart fastigheten
- Telge fastigheter köper arenabolaget vartefter arenabolaget fusioneras upp i Telge fastigheter
- Telge fastigheter köper arenabolaget vartefter arenabolaget överlåter fastigheten till Telge fastigheter

Granskning av Area avseende moms

- Genomgång av bolagets momsstatus inklusive granskning av momsdeklarationer för beskattningsåren 2012 och 2013.
- Granskning av momsmässig hantering av uthyningar inklusive beslut och ansökan rörande frivillig skattskyldighet.
- Granskning av hur bolaget hanterat avdrag för av ingående moms både vad gäller driftskostnader och vad gäller investeringar, inklusive jämkningar.
- Granskning av dokumentation motsvarande jämkningshandling avseende investeringar på fastigheten under bolagets innehavstid samt jämkningshandlingar som erhållits av tidigare ägare.
- Genomgång av hyresavtal ur ett momserspektiv samt vid behov kontroll att hyresgästen är registrerad för moms
- Granskning av korrespondens med Skatteverket samt eventuella domstolsprocesser avseende momsfrågor.
- Granskning av rådgivning i momsfrågor från externa skatterådgivare.

Granskning av Area avseende inkomstskatt

- Granskning av korrespondens med Skatteverket och eventuella skatteprocesser, då i synnerhet de pågående processerna avseende hyressättning.
- Granskning av inkomstdeklarationer för räkenskapsåren 2011 – 2012 samt bolagets skattituation, inklusive skatteberäkning i senaste bokslut (2013).
- Kontroll av att bolaget betalar skatter i tid.
- Granskning av eventuell förekost av skattemässiga underskottsavdrag och förutsättningar för att dessa ska kunna behållas efter en ägarförändring.
- Analys av fastigheten skattemässiga värde.
- Granska förekosterna av uppskjutna lagfartskostnader.
- Granska eventuella transaktioner med ägare.

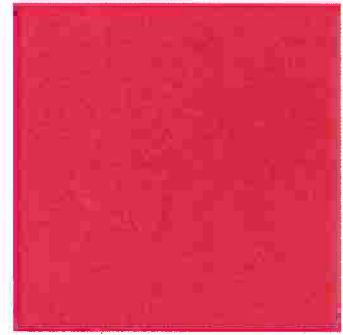


cutting through complexity

© 2014 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

Bilaga 6 PM Rinken 8

NAISvefa



**Tomträtten till fastigheten Södertälje Rinken 8
(AXA Sports Center)**

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av tomträtten till fastigheten Södertälje Rinken 8.

Inom värderingsobjektet finns AXA Sports Center som är en sportanläggning som inrymmer bland annat Scaniarinken (ishockey), Telgerinken (ishockey) och entréhall med galleria.

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 SSK Arena AB.

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 juni 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 2014-05-21 av undertecknad. Vid besiktningen deltog Kjell-Arne Blomqvist 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
- Investeringsplaner
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning
- Vissa ritningar
- Kapitalkostnader
- Diverse övrigt utredningsmaterial

2 Värderingsobjekt

2.1 Omgivning

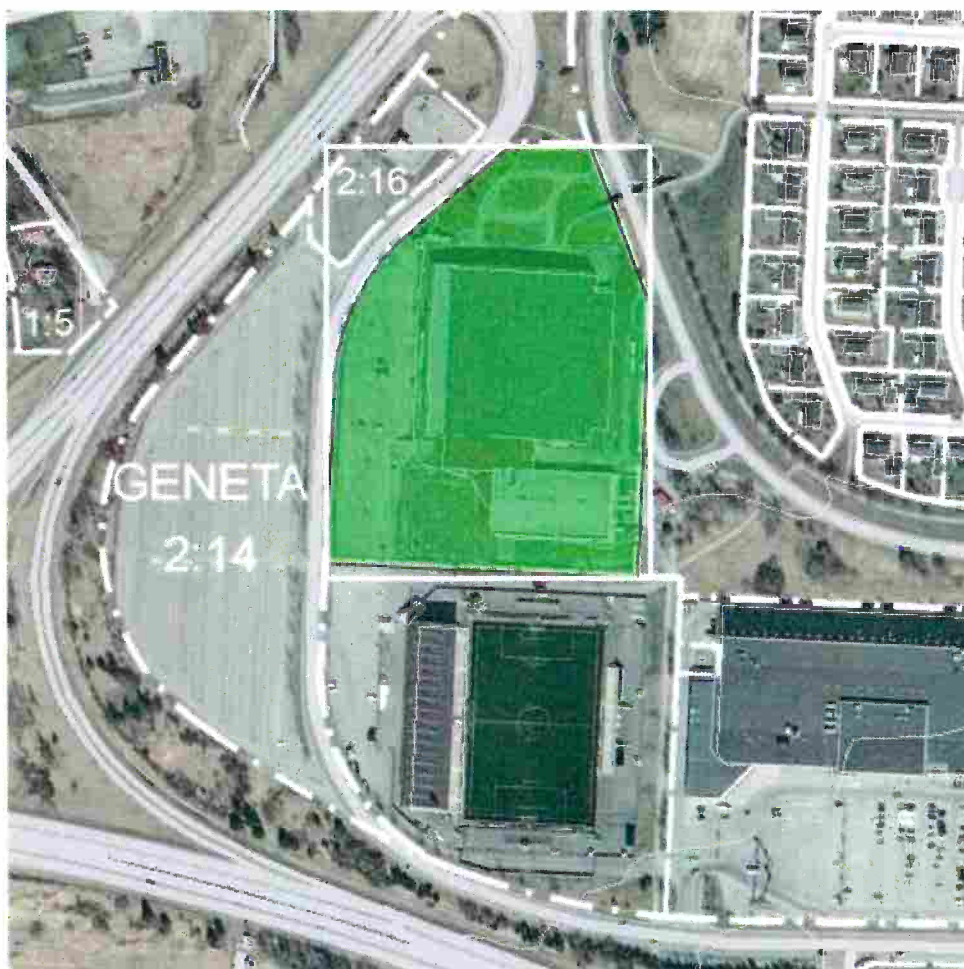
Värderingsobjektet är beläget cirka tre kilometer väster om centrala Södertälje. Gatuadressen är Genetaleden 1, 151 59 Södertälje. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret. Omgivningen utgörs huvudsakligen av externhandel, kontors- och bostadsbebyggelse. Service finns närmast i närområdet. Allmänna 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 35 723 kvadratmeter (se kartbild nedan). Inom värderingsobjektet finns AXA Sports Center som är en sportanläggning som inrymmer bland annat Scaniarinken (ishockey), Telgerinken (ishockey), Gallerian, kontor och HG Athletic Club med gym. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser och uppställningsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.



2.3 Byggnadsbeskrivning

Anläggningen består av tre byggnadskroppar. Huvudarenan Scaniarinken, Telgerinken och entréhallen. Huvudarenan Scaniarinken som är uppförd 1970 och entrehallen 2005 är väl integrerade och används för bland annat ishockey, konståkning, innebandy, mässor, kongresser, konferenser och utställningar. Arenabyggnaden är uppförd i fyra plan. Entréhallen i två. Bottenplan inrymmer i huvudsak, förutom isbana, 10-tal omklädningsrum, gymavdelning, förråd samt norra- och södra undercentralen (ventilationsanläggningar, fjärrvärmecentral, kylaggregat, värmepumpar m m). Plan ett inrymmer restauranger, galleria och mässhall. På plan två finns 23 loger, konferenslokaler, gym och kontorslokaler. Plan fyra inrymmer två Canadaläktare, ledarläktare, kontor, möteslokaler, medialäktare och teknikutrymmen. Telgerinken som är sammanbyggd med anläggningen i övrigt, inrymmer förutom isbana och läktare, klubblokaler och omklädningsutrymmen.

Ordernummer: 151732
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8

Den totala uthyrbara arean enligt uppdragsgivarens underlag uppgår till 12 370 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	m ²	%	Antal
Kontor m m	97	1	-
Arenaytor m m	12 273	99	-
Summa/Medel	12 370	100	

SKICK, STANDARD OCH ANVÄNDNINGSMÖJLIGHETER

Byggnadernas status varierar men är generellt i relativt gott skick och vissa delar har renoverats nyligen så som flera omklädningsrum, gym, restauranger och konferensrum. Mellan 1992/2005 har teknisk utrustning uppraderats och löpande renoveringar skett. Det finns underhållsbehov på vissa byggnadsdelar på grund av utgången teknisk livslängd och av kosmetiska skäl, främst i bottenvåningen. Omklädningsrum, gym, spelarenté och korridorer, vissa fönster samt tätskikt. Även om vissa delar av avloppssystemet har bytts ut så finns fortfarande ett underhållsbehov kvar i form av byte eller relining. Ventilationsaggregaten är delvis utbytta men flera är från byggnadsåret och har uppnått sin tekniska livslängd.

I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till någon eventuell kostnad pga. miljöbelastning (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, ishall där byggnad får uppföras till en högsta höjd av 12 resp. 15 meter. Vidare hotell, kontor och detaljhandelsändamål där hotellbyggnaden får uppföras till en högsta höjd av 31 meter och resterande del till 12 meter. Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms ej vara 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.

BNP steg med hela 3,1 procent under fjärde kvartalet jämfört med motsvarande period 2012, den bästa kvartalsciffran 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 egenanvändarende 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 förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna 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 marknads förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknads 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 juni månad 2014 till och med maj månad år 2024.

INFLATION

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

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 6,2 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 8,3 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 6,2 procent.

HYROR

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms understiga marknadsmässiga nivåer. Marknadsmässig hyra för arenan har bedömts till cirka 1 100 kronor per kvadratmeter och år med hänvisning till andra kända hyresnivåer för liknande anläggningar.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor m m	108	1 113	-	108	1 113	-				108	1 113	-
Arenaytor m m	7 279	613	-	13 044	1 099	-				13 044	1 099	-
Gym	649	1 623	-	649	1 623	-				649	1 623	-
SSK	2 058	-	-	2 058	-	-				2 058	-	-
Summa/Medel	10 093	650		15 859	1 116					15 859	1 116	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknig, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg, undantaget gymlokalen. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Utöver ovan redovisade hyror utgår tillägg uppgående till 1 100 000 kronor.

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

Ordernummer: 151732
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8

VAKANSER

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt. Återstående genomsnittlängd på kontraktstocken uppgår till 225 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			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor m m	97	1	-	97	100	-					5,0%
Arenaytor m m	11 873	96	-	11 873	100	-					
Gym	400	3	-	400	100	-					5,0%
SSK	-	-	1	-	-	1					
Summa/Medel	12 370	100	1	12 370	100	1					0,4%

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

DRIFT- OCH UNDERHÅLL

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

Lokaltyp	Bedömd initial D&U			Bedömd långsiktig D&U		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor m m	49	500	-	49	500	-
Arenaytor m m	8 001	674	-	8 001	674	-
Gym	160	400	-	160	400	-
Summa/Medel	8 209	664		8 209	664	

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

FASTIGHETSSKATT

Speciالهeter är skattebefriade, varför ingen fastighetsskatt åligger värderingsobjektet.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt från 2005-01-01. Den årliga avgälden uppgår enligt fastighetsregistret till 600 000 kronor (avgälden för 2014 är erlagd med 60 000 kronor, efter överenskommelse mellan parterna). Avgäldsreglering sker vart 10:e år. Nästa avgäldsreglering sker därmed 2014-12-31. Ny avgäld har från och med detta datum bedömts till 600 000 kronor.

BELÅNING

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

RESULTAT

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 6 450 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 80 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Ordernummer: 151732
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8

5.3 Värde av tillkommande byggrätt

Byggrätten bedöms inte vara fullt utnyttjad. Ytterligare byggrätt bedöms försiktigt uppgå till 5 000 kvadratmeter BTA.

Det har sedan 2010 totalt sålts 16 obebyggda tomter i Södertälje. Efter gallring på ej representativa köp återstår fyra köp med egenskaper som bedöms liknande värderingsobjektet. Objektet har sålts till priser mellan 850 och 2 900 kronor per kvadratmeter BTA, vilket ger ett genomsnitt på cirka 1 600 kronor per kvadratmeter BTA.

Någon säker slutsats kan inte dras med ledning av jämförelsematerialet. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms dock värdet ligga under ovanstående genomsnittliga pris. Försiktigt bedöms ortsprismetoden ge ett värde av cirka 1 000 kronor per kvadratmeter BTA, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 5 000 000 kronor.

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Ortsprismetoden
Avkastningsmetoden

Saknar jämförelseobjekt
cirka 80 000 000 kronor

Värde av tillkommande byggrätt

cirka 5 000 000 kronor

6.2 Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet del av Södertälje Rinken 8 vid värdetidpunkten juni månad 2014 till:

85 000 000 kronor

Åttiofem miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal exklusive kvarvarande byggrätt:

Marknadsvärde / m ²	6 467
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	7,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	3,7%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	3,7%
Marknadsmässig direktavkastning	8,7%

Örebro 2014-06-05


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: 143790
 Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8

KASSAFLÖDESANALYS

Tomträtten till: Södertälje Rinken 8

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2014-06-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: -												
	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	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,2%	
Kalkylränta	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											6,2%	
Ekonomisk vakans												
Bostäder												
Lokaler			0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	
Garage / P-platser												
Totalt			0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	
	Delår										Delår	
Kassafföde (tkr)	År 1 (kr/m ² , styck)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hyra bostäder (+)												
Hyra lokaler (+)	(650)	4 689	8 196	8 360	8 527	8 698	8 872	9 049	9 230	9 415	9 603	4 079
Hyra garage mm (+)	(2 057 794)	1 201	2 099	2 141	2 184	2 227	2 272	2 317	2 364	2 411	2 459	1 045
Hyresrisk/vakans bostäder (-)												
Hyresrisk/vakans lokaler (-)				-39	-40	-41	-42	-43	-43	-44	-45	-19
Hyresrisk/vakans garage mm (-)												
Netto tillägg och rabatter	(89)	642	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	458
Effektiv hyra	(905)	6 532	11 395	11 562	11 771	11 984	12 202	12 424	12 651	12 882	13 117	5 563
Drift och underhåll (-)	(664)	-4 791	-8 373	-8 541	-8 712	-8 886	-9 064	-9 245	-9 430	-9 618	-9 811	-4 167
Fastighetsskatt (-)												
Fastighetsskatt åter (+)												
Tomttävsavgäld (-)	(5)	-35	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-250
Driftnetto före investeringar	(236)	1 706	2 422	2 421	2 459	2 498	2 538	2 579	2 621	2 663	2 706	1 145
Återstående investeringar												
Driftnetto efter investeringar	(236)	1 706	2 422	2 421	2 459	2 498	2 538	2 579	2 621	2 663	2 706	1 145

Nuvärde driftnetto

17 042

Nuvärde restvärde

63 352

Marknadsbaserat avkastningsvärde
80 394

Tomträtten till: Södertälje Rinken 8

Bilaga 1:2

Hyresgäsförteckning

Hyresgäst	Lokaltyp	Area m ² , st	Löptid Fr o m	Löptid T o m	Utgående hyra		Marknadshyra		Fästighetsskatt åter		Möjlig påklag HG (J/N)	Ingar värme (J/N)	Egend- användare (J/N)
					Tkr	Kr/m ²	Tkr	Kr/m ²	Tkr	Index			
Hagsiröns Gruppen Athletic Club	Ö1	400	2014-06-01	2015-09-30	649	1 623	649	1 623	0	100%	J	N	N
SISU Idrottsutbildarna Södermanland	K	40	2014-06-01	2014-12-31	48	1 200	48	1 200	0	100%	N	J	N
Södermanlands Ishockeyförbund	K	8	2014-06-01	2015-03-31	24	3 000	24	3 000	0	100%	N	J	N
SIF - Södertälje Idrottsförening	K	35	2014-06-01	2014-12-31	36	1 029	36	1 029	0	100%	N	J	N
Södertälje Kommun	F	11 853	2014-06-01	2034-12-31	7 273	614	13 038	1 100	0	100%	J	J	N
Södertälje Sportklubb	Ö3	1	2014-06-01	1934-12-31	2 058	0	2 058	0	0	100%	N	J	N
SPAIF	K	14	2014-06-01	2014-08-20	0	0	0	0	0	100%	N	J	N
Kringelstan Veteranhockeyklubb	F	20	2014-06-01	2016-04-30	6	300	6	300	0	100%	N	J	N
Summa/Medel		12 370			10 093	650	15 859	1 116	0				

Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8

Tomträtten till: Södertälje Rinken 8

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Kontor m m	97	1	-	97	100	-					5,0%
Arenaytor m m	11 873	96	-	11 873	100	-					
Gym	400	3	-	400	100	-					5,0%
SSK	-	-	1	-	-	1					
Summa/Medel	12 370	100	1	12 370	100	1					0,4%

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässigt hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor m m	108	1 113	-	108	1 113	-				108	1 113	-
Arenaytor m m	7 279	613	-	13 044	1 099	-				13 044	1 099	-
Gym	649	1 623	-	649	1 623	-				649	1 623	-
SSK	2 058	-	-	2 058	-	-				2 058	-	-
Summa/Medel	10 093	650		15 859	1 116					15 859	1 116	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
				Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor m m	49	500	-	35	360	-	10	100	-	4	40	-
Arenaytor m m	8 001	674	-	6 044	509	-	1 482	125	-	475	40	-
Gym	160	400	-	104	260	-	40	100	-	16	40	-
Summa/Medel	8 209	664		6 183	500		1 531	124		495	40	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U			Bedömd långsiktig D&U		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Kontor m m	49	500	-	49	500	-
Arenaytor m m	8 001	674	-	8 001	674	-
Gym	160	400	-	160	400	-
Summa/Medel	8 209	664		8 209	664	

Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



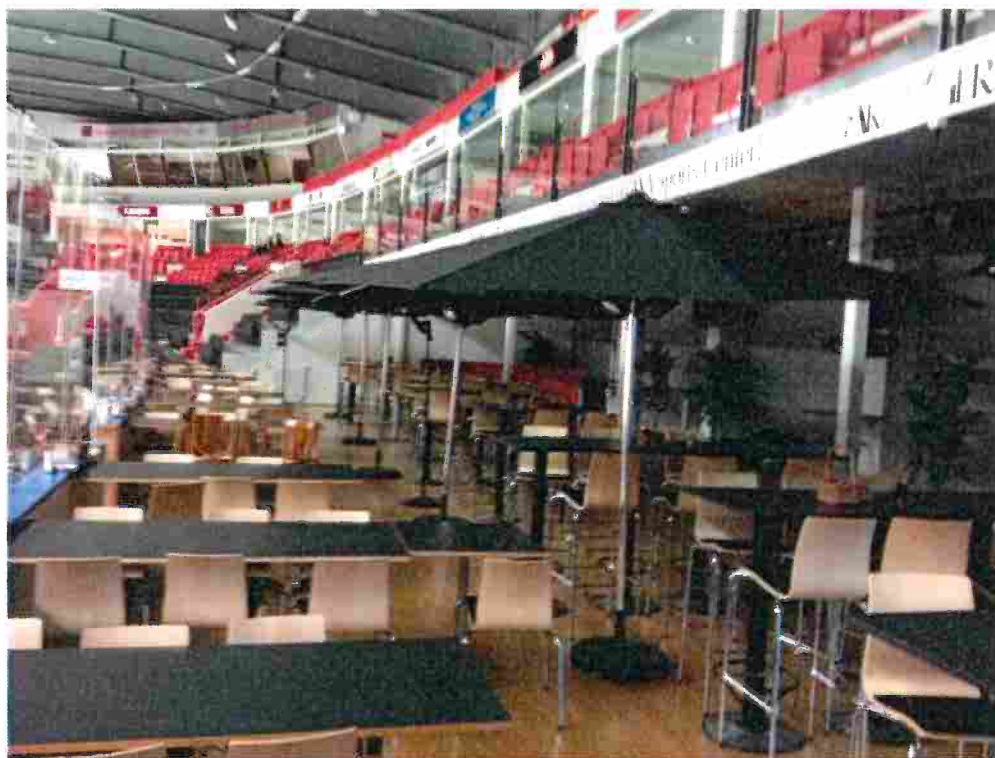
Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



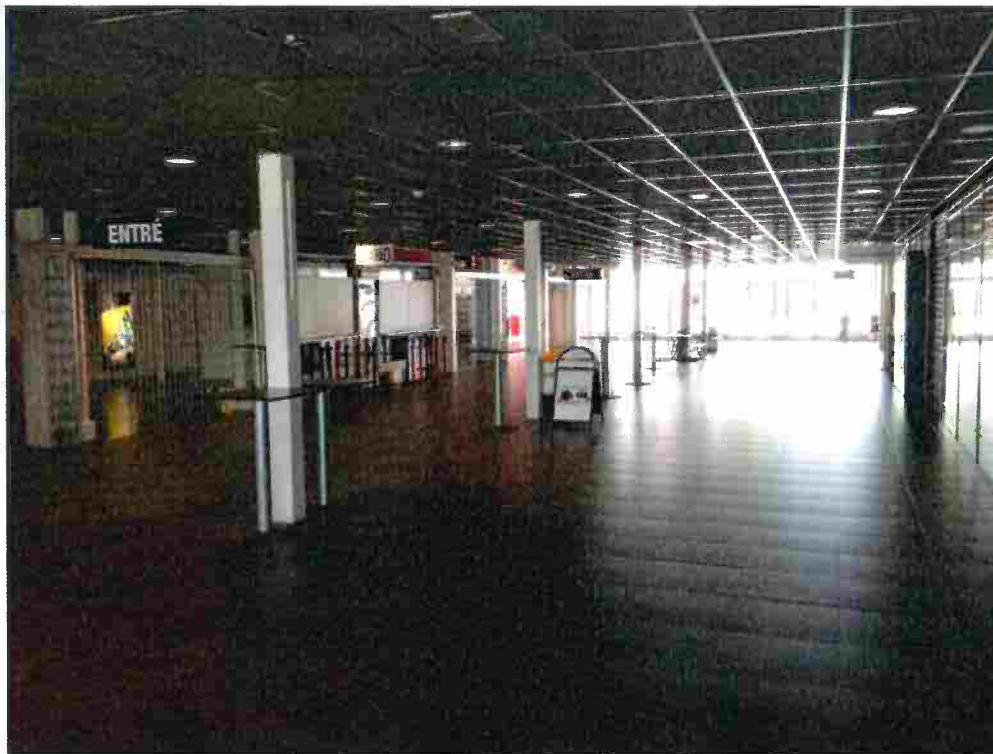
Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



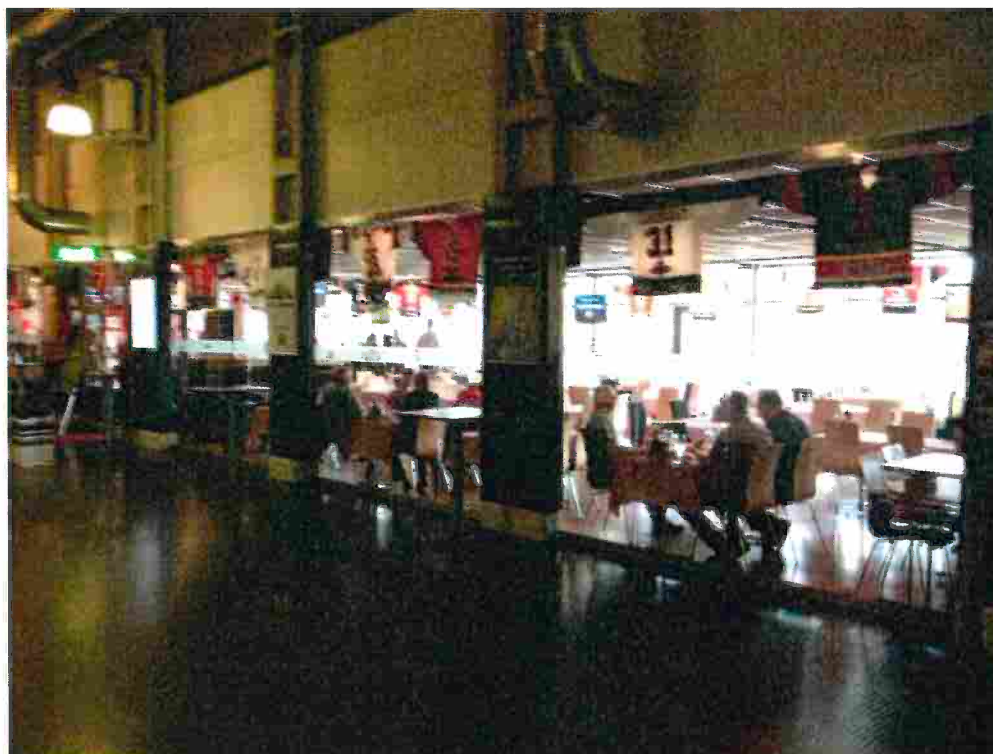
Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



Ordernummer: 143790
Fastighetsbeteckning: Södertälje Rinken 8



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
SÖDERTÄLJE RINKEN 8 Nyckel: 010494696 Fastigheten är upplåten med tomträtt. Församling SÖDERTÄLJE	2004-12-23	2007-12-17	2014-05-14

ADRESS

Adress
Genetaleden 1
151 59 Södertälje

LÄGE, KARTA

Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6563937.6	646759.3	6563816.2	125362.1	SÖDERTÄLJE

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	35723 kvm	35723 kvm	

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0159 SÖDERTÄLJE KOMMUN KSK/REDOVISNING & EKONOMISUPPORT 151 89 SÖDERTÄLJE Köp: 1961-06-01 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Anmärkning: ANM 82/1042	1/1	1961-06-14	6100111

TOMTRÄTTSINNEHAV

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
556669-9681 SSK ARENA AKTIEBOLAG BOX 26 151 21 SÖDERTÄLJE Upplåtelse (tomträtt): 2004-12-30 Köpeskilling: Ingen köpeskilling.	2005-05-26	1/1	0524527

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
2005-01-01	2005-05-26	0524526
Ändamål	Avgäld	
IDROTTSÄNDAMÅL M M	600 000 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	2005-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2045-01-01	20 år	Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas.

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal in-teckningar: 15
Totalt belopp: 92 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	25 000 000 SEK	2005-06-27	0530845
2	Datapantbrev	5 000 000 SEK	2006-03-28	0616158
3	Datapantbrev	8 000 000 SEK	2007-12-17	0759601
4	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2007-12-17	0759602
5	Datapantbrev	8 000 000 SEK	2007-12-17	0759603
6	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2007-12-17	0759604
7	Datapantbrev	8 000 000 SEK	2007-12-17	0759605
8	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2007-12-17	0759606
9	Datapantbrev	8 000 000 SEK	2007-12-17	0759607
10	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2007-12-17	0759608
11	Datapantbrev	8 000 000 SEK	2007-12-17	0759609
12	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2007-12-17	0759610
13	Datapantbrev	8 000 000 SEK	2007-12-17	0759611
14	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2007-12-17	0759612
15	Datapantbrev	2 000 000 SEK	2007-12-17	0759613

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
EL-FJÄRR-OCH VA-LEDNINGAR	Last	Ledningsrätt	0181K-129/2004.1

TAXERINGSPÅGÅRNING

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår	
SPECIALENHET, BAD-, SPORT-2013 OCH IDROTTSANLÄGGNING (824) 704227-6 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		2013	
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556669-9681 SSK ARENA AKTIEBOLAG BOX 26 151 21 SÖDERTÄLJE	1/1	Tomträtt, taxerad	Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning Ledningsåtgärd	2004-12-23	0181K-129/2004

URSPRUNG

SÖDERTÄLJE RINKEN 4

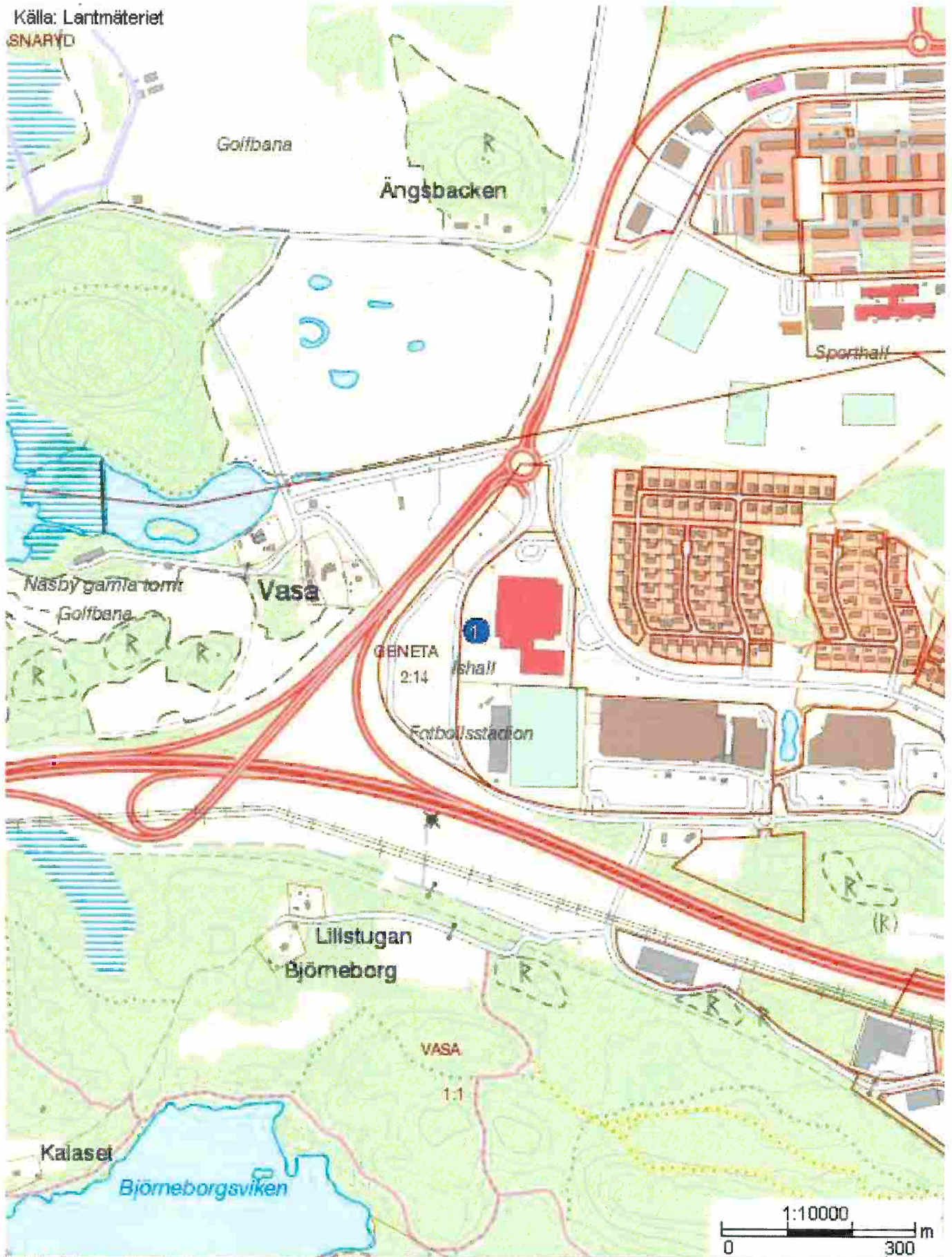


Källa: Lantmäteriet

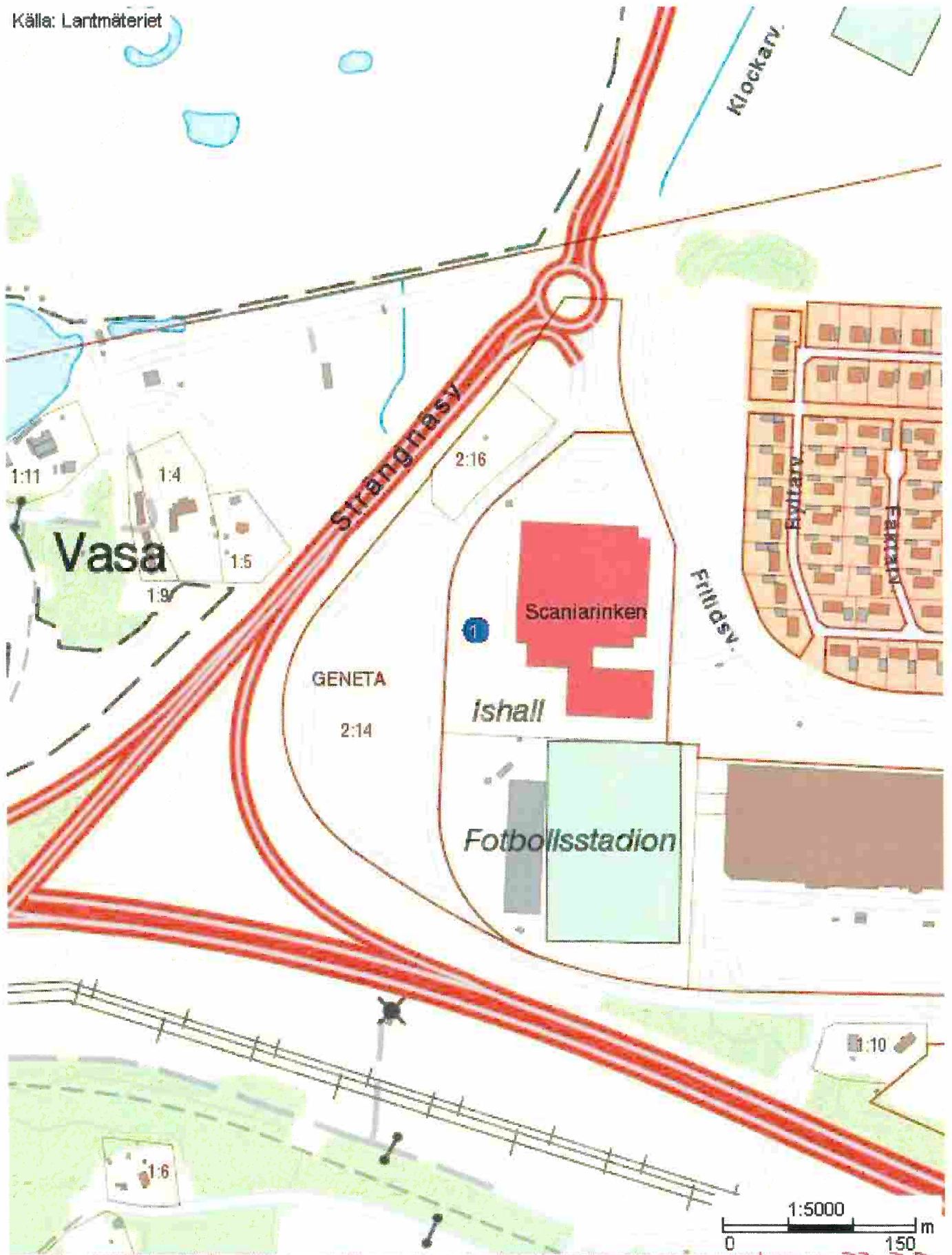


Källa: Lantmäteriet

SNARYD



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, rörledningar 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.

ÅRSREDOVISNING

för

Södertälje Sportklubb

Org. nr. 815600-1474

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

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

ÅRSREDOVISNING

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

Org.nr. 815600-1474

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

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

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

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

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

Flerårsöversikt Koncernen (TSEK)

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

Flerårsöversikt Moderföreningen (TSEK)

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras sålunda

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

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

1 050 616

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

W

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

W

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

u

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

POSTER INOM LINJEN

STÄLLDA SÄKERHETER		Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

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

Värdering av fordringar:

Fordringar är upptagna efter avdrag för befarade förluster.

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

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

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

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

Övriga tillgångar och skulder:

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Koncernredovisning

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

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

UPPLYSNING TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

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

Byggnad på tomträtt.

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

Not 6 Leasingavtal

Koncernen

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

Inom ett år	318 824
Senare än ett år men inom fem år	0
Summa	318 824

Not 7 Långfristiga skulder

Koncernen

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen
Södertälje kommun

2014-04-30	2013-04-30
72 000 000	66 000 000

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 10 Ändelar i koncernföretag

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

Bokfört värde

4 405 000

Not 11 Arvode och kostnadsersättning

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

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

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

Not 12 Eget kapital

	Fria reserver	Årets resultat
Koncernen		
Ingående balans	48 762 288	-3 443 016
Vinstdisposition	-3 443 016	3 443 016
Tillskjutande medel	0	0
Årets resultat	0	-2 716 386
Utgående balans	45 319 272	-2 716 386

Minoritetsintresse	2013/2014 11 458 357	2012/2013 12 083 404
--------------------	-------------------------	-------------------------

	Balanserat resultat	Årets resultat
Moderförening		
Ingående balans	1 271 909	10 875
Vinstdisposition	10 875	-10 875
Årets resultat		-232 168
Utgående balans	1 282 784	-232 168

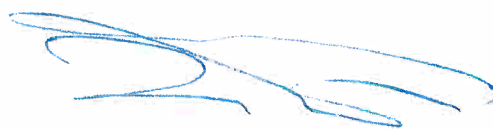
Södertälje 2014-05-27




Jan Bergman
Ordförande



Mats Bergsman



Hans Gullström



Jan Päckilä

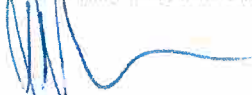


Peter Thelin



Peter Öster

Vår revisionsberättelse har avgivits 2014-05-27



Bo Jonsson
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå AB



Leif Karlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vår sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Södertälje Sportklubb för räkenskapsåret 2013-03-01 -- 2014-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar


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

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

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

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27/5-14

Bo Jonsson
Auktoriserad revisor


Leif Karlsson
Lekmannarevisor

ÅTGÄRDSPLAN

OMSTRUKTURERING AV HOCKEYARENAN

1 INLEDNING

1.1 Involverade parter

Södertälje kommun (nedan "Kommunen") och Telge (i Södertälje) AB (nedan "Telge") har diskuterat möjligheterna till omstrukturering av SSK Arena AB (nedan "Hockeyarenabolaget").

Hockeyarenabolaget ägs till 80 procent av Södertälje Sportklubb (nedan "SSK") och till 20 procent av Telge. Bolaget har som verksamhet att självt eller genom dotterbolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fastigheter, fastighetsbolag och fast egendom, äga och förvalta lös egendom. Bolaget skall också leverera tjänster och produkter inom områdena idrott, friskvård, kultur, konferens och restaurang samt därmed förenlig verksamhet.

Hockeyarenabolaget innehar en tomträtt, Rinken 8, där Axa Sports Center är beläget (nedan "Rinken 8").

1.2 Åtgärdsplan

SSK har under en följd av år haft en svag ekonomi, bl.a. till följd av att SSK inte längre spelar i SHL. Hockeyarenabolaget har ekonomiska svårigheter och har behov av tillskott av ytterligare kapital för att fortsatt driva och underhålla arenan. Då SSK saknar möjligheter att såsom huvudägare till nämnda bolag tillskjuta erforderligt kapital måste någon form av rekonstruktion av bolaget därför ske. I annat fall riskerar Hockeyarenabolaget att hamna på obestånd och/eller på sikt i en situation där det egna kapitalet är förbrukat.

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

2 HOCKEYARENABOLAGET

- (i) Telge Fastigheter AB (nedan "Telge Fastigheter") förvärvar Rinken 8 från Hockeyarenabolaget till marknadsvärde, ett värde som fastställs genom extern värdering. Tomträtten regleras in i Rinken 9 (dvs. Södertälje Fotbollsarena) och därigenom undviks stämpelskatt. Dock tillkommer kostnader för själva förrättningen. Den köpeskilling som kommer in till bolaget används bl.a. för att reglera Kommunens lån till Hockeyarenabolaget.
- (ii) Hyresavtal för arenan upprättas mellan Telge Fastigheter och Kommunen samt i ett andra led mellan Kommunen och nyttjare av arenan (*inklusive* SSK). Befintliga hyresavtal övergår till Telge Fastigheter.

- (iii) Personal anställd i Hockeyarenabolaget måste som ett led i avvecklingen av bolaget sägas upp och/eller övergå i annan anställning.
- (iv) Samarbete med av SSK helägt eventbolag att hanteras.
- (v) Hockeyarenabolaget försätts, efter beslut på en extra bolagsstämma, i frivillig likvidation och Lars Wiking utses som likvidator. Målsättningen är att bolaget skall likvideras (upplösas) utan konkurs genom att bolagets samtliga skulder regleras.
- (vi) Skattetvisten upphör inte i samband med likvidationen utan bolaget är fortsatt part i tvisten och likvidationen kan inte avslutas förrän tvisten är löst.
- (vii) Eventuellt tillkommande skatter och andra skulder måste betalas och för det fall medel för detta inte tillskjuts måste Hockeyarenabolaget försättas i konkurs.
- (viii) Telge har lämnat ett villkorat aktieägartillskott om 10 miljoner kronor. Det villkorade aktieägartillskottet har att hanteras i likvidationen.
- (ix) Avslutas likvidationen med ett överskott skiftas överskottet ut till ägarna, se p 1.1 ovan.
- (x) Likvidationen avslutas och Hockeyarenabolaget upplöses.

3 TIMING OCH TIDPLAN

Beslut om likvidation kan tas såväl före som efter försäljning av Rinken 8. 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 skattetvister 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 kopplat till konkurs undviks. Sådan problematik innefattar allt från kreditvärdighetsbedömningar på involverade aktörer och elitlicens för idrottsföreningen 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. Driften kan skötas av Kommunen men kan även, under en övergångsperiod, outsourcas till SSK, Hockeyarenabolaget eller extern part.

Telge Fastigheter hyr ut arenan till Kommunen som sedan i sin tur hyr ut till SSK och/eller av SSK helägt eventbolag (såsom hyresgäster). SSK får härefter inget ägande i arenan.

6 AVSLUTANDE KOMMENTARER

Den åtgärdsplan som beskrivits ovan innebär att Hockeyarenabolaget försätts i likvidation och sedan upplöses. Som ett led i avvecklingen överlåts Rinken 8 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.

Avvecklingen av Hockeyarenabolaget är komplex då bolaget bl.a. har personal och har bedrivit verksamhet i relativt stor omfattning. Hockeyarenabolaget hade i april 2014 tretton anställda. I och med avvecklingen åligger det sålunda SSK, Kommunen och Telge att hantera befintlig personal.

Det antecknas att genom att försätta bolaget i likvidation undviker styrelsen exponering för personligt betalningsansvar för bolagets 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 / 141009

BILAGA 1

TIDPLAN

- (i) Oktober – Ingående av tomträttsöverlåtelseavtal (villkorat av beslut i KS och KF)
- (ii) Oktober – Ingående av hyresavtal mellan Telge Fastigheter och Kommunen (villkorat av beslut i KS och KF)
- (iii) Oktober – Ingående av hyresavtal mellan Kommunen och SSK (villkorat av beslut i KS och KF)
- (iv) Oktober – Ingående av driftsavtal (villkorat av beslut i KS och KF)
- (v) Oktober – Ingående av samarbetsavtal/hyresavtal med eventbolaget (villkorat av beslut i KS och KF)
- (vi) Oktober – Ingående av åtagande avseende likvidation
- (vii) Oktober – personal att hanteras
- (viii) Oktober – Samtliga avtal undertecknade och handlingar klara för att skrivas fram till Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige
- (ix) 31 oktober – Beslut Kommunstyrelse
- (x) 11 november – Beslut Kommunfullmäktige
- (xi) December – Kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft
- (xii) December – Tillträde enligt avtalen
- (xiii) Senast april 2015 – Beslut om likvidation

Bilaga 8 Pull Rinken 8

AVTAL OM TOMTRÄTTSÖVERLÅTELSE

mellan

SSK Arena AB

och

Telge Fastigheter AB

avseende tomträten Södertälje Rinken 8

16 oktober 2014

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

- (1) SSK Arena AB, 556669-9681, Box 26, 151 21 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 80 procent av Södertälje Sportklubb och till 20 procent av Telge (i Södertälje) AB.
- 1.2 Säljaren är tomträttsinnehavare till fastigheten Rinken 8 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. Tomträdden skall via en förrättning införlivas i tomträdden till fastigheten Södertälje Rinken 9.

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 åttiofem miljoner (85 000 000) 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" senast tio (10) dagar efter det att förrättning i enlighet med punkt 5.1 nedan vunnit laga kraft eller den annan dag 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 erlägga 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 Tomträtten relaterade originaldokument, av betydelse för Köparens innehav av Tomträtten, som finns i Säljarens besittning.

5 FÖRRÄTTNING

- 5.1 Köparen skall utan dröjsmål ansöka om förrättning varvid all mark tillhörande Tomträtten skall överföras till tomträtten till fastigheten Södertälje Rinken 9.
- 5.2 Köparen skall stå samtliga kostnader som är förenade med inskrivning av ny tomträttsinnehavare eller annan inskrivningsåtgärd med anledning av detta Avtal.

6 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.

7 GARANTIER

Säljaren garanterar följande gentemot Köparen per Tillträdesdagen.

7.1 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.

7.2 Tomträtten

- 7.2.1 Säljaren är innehavare av Tomträtten i enlighet med bilagt utdrag ur fastighetsregister, Bilaga 7.2.
- 7.2.2 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 7.2.
- 7.2.3 Det har inte framställts några förelägganden avseende Tomträtten från någon myndighet som inte är åtgärdade senast på Tillträdesdagen.
- 7.2.4 Alla för Tomträtten fram till Tillträdesdagen debiterade och förfallna avgifter för VA-anslutning-, fjärrvärmeanslutning, elanslutning och gatuutbyggnader och liknande är betalda.

8 SÄLJARENS ANSVAR

8.1 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.

8.2 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, rådgivningsfel och fysiska fel och brister. Köpeskillingen har fastställts med beaktande härav.

8.3 Ersättning vid skada

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

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

8.4 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.

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 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.

11 MERVÄRDESSKATT

- 11.1 Säljaren är registrerad för frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt avseende Tomträten.
- 11.2 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.
- 11.3 Köparen övertar jämlikt 8 a kap 12 § första meningen mervärdesskattelagen (1994:200) vid Tillträdet Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt.
- 11.4 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.

12 ÖVRIGT

12.1 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.

12.2 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.

12.3 Tillämplig lag

Svensk lag skall tillämpas på detta Avtal.

12.4 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: _____ :

Datum:

SSK ARENA AB

Namn:

Namn:

Ort:

Datum:

TELGE FASTIGHETER AB

Liselott Nilsson

Stefan Bengtsson

Bilagor 9 P-M Rindan 8

DRIFTAVTAL

melan

Södertälje kommun

och

SSK Arena AB

16 oktober 2014

Detta driftavtal ("Avtalet") har denna dag ingåtts mellan:

- (1) Södertälje kommun AB, 212000-0159, 151 89 Södertälje ("Kommunen"); och
- (2) SSK Arena AB, 556669-9681, Box 26, 151 21 Södertälje ("SSK").

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

1. BAKGRUND

- 1.1 Telge Fastigheter har förvärvat tomträtten Södertälje Rinken 8 av SSK ("Tomträtten"). Tillträde till Tomträtten sker så snart i överlåtelseavtalet angivna villkor är uppfyllda ("Tillträdet"). På Tomträtten är Axa Sports Center ("Anläggningen") belägen. Telge Fastigheter kommer att hyra ut Anläggningen till Kommunen som kommer att ansvara för större delen av driften av Anläggningen.
- 1.2 Parterna har nu ingått detta Avtal för att reglera driften avseende Anläggningen under en övergångsperiod från det att Tomträtten överlåtits från SSK till Telge Fastigheter.

2 DRIFT OCH FÖRVALTNING

- 2.1 SSK skall från och med Tillträdet, eller det annat datum som Parterna kommer överens om, vara totalansvarig för driften av Anläggningen och omfattningen av SSK:s driftansvar regleras närmare i Bilaga 1 härtill ("Uppdraget").
- 2.2 SSK har rätt att utföra Uppdraget genom anlitande av underentreprenörer. SSK skall vid behov i eget namn och på egen bekostnad ingå avtal med underentreprenörer (servicetekniker) för tillsyn, skötsel, underhåll och felavhjälpning av Anläggningen och dess tekniska system, innefattande hissar, värmeanläggning, larm, IT m.m. Avtalen skall ingås på för branschen sedvanliga villkor, innefattande bl.a. att tillsyn och skötsel sker på det sätt och enligt de intervall som följer av tillämpliga författningar och branschstandarder samt att felavhjälpning sker inom sådan tid som är normal inom branschen och för fastigheter av motsvarande slag. SSK svarar för samtliga ersättningar till sådana underentreprenörer.
- 2.3 Uppdraget innefattar inte administrativ eller ekonomisk förvaltning av Anläggningen. SSK ansvarar således inte för uthyrning, avtal för Anläggningen (med undantag av sådana avtal som ingås av SSK för Uppdragets utförande), bokföring och liknande uppgifter.

3 UPPDRAGETS UTFÖRANDE

- 3.1 SSK skall på egen bekostnad ansvara för att tillhandahålla all personal, och andra resurser (inkluderande, men inte begränsat till, personella och materiella resurser respektive underleverantörsavtal) som krävs för att SSK skall kunna utföra Uppdraget enligt villkoren i detta Avtal.
- 3.2 SSK skall utföra Uppdraget med hjälp av lämplig, kvalificerad och kompetent personal och underentreprenörer. SSK skall tillse att personal och underentreprenörer har god kunskap om omfattningen av Uppdraget och SSK:s skyldigheter enligt detta Avtal.
- 3.3 Uppdraget skall utföras fackmannamässigt och med iakttagande av god sed inom branschen och de krav som följer av vid var tid gällande lagstiftning och författningar.

- 3.4 SSK skall inom ramen för Uppdraget säkerställa att Anläggningen, i tekniskt hänseende, uppfyller alla krav som följer av vid var tid gällande lagstiftning och författningar samt de krav avseende byggnadens funktion och drift som följer av hyresavtal för lokaler i tomträten. Förvaltaren skall således tillse att myndighetsbesiktningar utförs inom föreskrivna tider och att eventuella och förelägganden som är hänförliga till den tekniska förvaltningen av Anläggningen åtgärdas.
- 3.5 SSK skall på eget initiativ under avtalstiden fortlöpande utföra egenkontroll och dokumentera sina åtaganden samt rapportera resultatet till Kommunen. Det innebär att SSK regelbundet i sin egen organisation (innefattande underentreprenörer) utför kontroll av eget utfört arbete.
- 3.6 Kommunen skall, i den mån information och dokumentation är tillgänglig hos Kommunen, tillhandahålla SSK den dokumentation som fordras för att SSK skall kunna fullgöra sina åtaganden.
- 3.7 SSK skall regelbundet avrapportera hur förvaltningen fortlöper och vid behov kalla till förvaltar möten med Kommunen.

4 ERSÄTTNING

Såsom ersättning för det arbete SSK utför i enlighet med punkt 2 och 3 ovan skall Kommunen erlägga ersättning till SSK i enlighet med Bilaga 2. Ersättningen skall erläggas månadsvis.

5 ANSVAR OCH PÅFÖLJDER

- 5.1 Om SSK inte uppfyller något av sina åtaganden enligt detta Avtal, skall Kommunen ha rätt:
- (i) att kräva att SSK omedelbart fullgör Avtalet eller avhjälper bristen eller felet samt gör en grundorsaksanalys till bristen eller felet och presenterar resultatet för Kommunen (samt beaktar detta i sitt fortsatta utförande av tjänster), och/eller
 - (ii) om SSK inte avhjälper felet inom skälig tid, avhjälpa felet på SSK:s bekostnad, och/eller
 - (iii) att kräva ersättning för Kommunens skador med anledning av avtalsbrottet, och/eller
 - (iv) att säga upp Avtalet förutsatt att SSK väsentligt har åsidosatt sina åtaganden enligt detta Avtal i enlighet med bestämmelserna om förtida uppsägning av Avtalet i punkt 6.
- 5.2 SSK skall hålla Kommunen skadeslös om tredje man framställer krav mot Kommunen till följd av att SSK inte uppfyller något av sina åtaganden enligt detta Avtal.
- 5.3 Reklamation mot avtalsbrott skall ske utan dröjsmål från det att Kommunen märkt eller bortmärka felet. Reklamation skall vara skriftlig.

6 AVTALSTID OCH FÖRTIDA UPPHÖRANDE

- 6.1 Detta Avtal gäller från dagen för dess undertecknande och till och med den 30 april 2015.
- 6.2 Part äger rätt att säga upp Avtalet till omedelbart upphörande genom skriftligt meddelande till den andra Parten för det fall (i) den andra Parten försätts i konkurs, likvidation, inställer betalningar, inleder förhandlingar om ackord, blir föremål för företagsrekonstruktionsliknande

åtgärder, vid utmätning befinnes sakna utmätningsbara tillgångar eller på annat sätt befinnes vara på obestånd, eller (ii) att det annars finns försvarlig anledning att anta att den andra Parten är insolvent, eller (iii) vid andra Partens väsentliga avtalsbrott som (om möjligt att åtgärda) ej är åtgärdat inom 30 dagar från den andra Partens skriftliga meddelande om avtalsbrottet.

- 6.3 Vid Avtalets upphörande skall SSK bistå Kommunen med tillhandahållandet av sådan information som krävs för att överföra utförandet av Uppdraget till annan aktör, samt att i övrigt bistå med utlämnande av information på ett sätt som säkerställer fortsatt och ostörd drift av Anläggningen.

7 ÖVRIGT

- 7.1 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.
- 7.2 Ändringar och tillägg till detta Avtal skall göras skriftligen med referens till detta Avtal och vederbörligen undertecknas av Parterna för att vara gällande.

8 VILLKOR

Detta Avtal är villkorat av att samarbetet enligt detta Avtal 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 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

SSK ARENA AB

Namn:

Namn:

Bilaga 10 P.M. Rinkeby 8

AVTAL

mellan

Södertälje Kommun, Kultur- och fritidskontoret

och

Södertälje Sportklubb

avseende tillgång till Axa Sports Center

16 oktober 2014

Detta avtal ("Avtalet") avseende tillgång till Axa Sports Center har denna dag ingåtts mellan

- (1) Södertälje kommun, 212000-0159 ("Kommunen"); och
- (2) Södertälje Sportklubb, 815600-1474 ("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 det av Kommunen helägda bolaget Telge (i Södertälje) AB ("Telge") varit ägare till SSK Arena AB, 556669-9681, ("Arenabolaget"). Arenabolaget har bl.a. haft i uppgift att äga och förvalta Axa Sports Center ("Arenan").
- 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 8) där Arenan är belägen till det av Telge helägda dotterbolaget Telge Fastigheter AB. Telge Fastigheter AB skall sedan i sin tur hyra ut Arenan till Kommunen som sedan träffar avtal med nyttjare av Arenan.
- 1.3 Parterna har nu ingått detta Avtal för att reglera Föreningens tillgång till Arenan 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 Arenan. Kommunen har vidare ingått avtal med av Föreningen ägt dotterbolag, SSK Marknad AB, avseende bland annat rättigheter till restaurang, supportershop och namnrättigheter.

2 TILLDELNING AV ISTIDER

- 2.1 Föreningen sköter istidsläggning avseende Föreningens timmar (se vidare punkt 2.2 nedan), efter det att Kommunen har angett vilka timmar som skall användas av Kommunen eller av Kommunen utsedd tredje part. Det antecknas att istidsläggning skall ske i Kommunens program för detta så att detta blir synligt för Kommunen.
- 2.2 Det antecknas att det totala maximala antalet timmar som Föreningens elitlag under detta Avtal har rätt att nyttja Arenan per år är det antal timmar som motsvarar 11 procent av det totala antalet disponibla timmar på Arenan, dvs. totalt 400 timmar (innefattande såväl träningar som matcharrangemang för elitlagen). 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 Svenska Ishockeyförbundets (SIF) definition, rätt att nyttja omklädningsrum m.m. i enlighet med Bilaga 1 härtil. Dessa rum skall inte nyttjas av annan än Föreningen. 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 SIF:s definition. Skulle Föreningen vid viss tidpunkt efter den 31 december 2015 inte längre anses vara en elitförening (enligt SIF: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 SIF:s definition) nyttjande av Arenan och (ii) Föreningen erlägger ersättning i enlighet med punkt 4 nedan.

- 3.2 Städning av de rum Föreningen äger rätt att nyttja enligt punkt 3.1 ovan ansvarar Föreningen för.
- 3.3 Föreningen äger vidare dispositionsrätt till parkeringen i direkt anslutning till Arenan (se Bilaga 2) vid match, träning och andra arrangemang.
- 3.4 Det antecknas att is tillhandahålls kostnadsfritt för barn- och ungdomsverksamheten mellan vecka 44 och vecka 10. För det fall Föreningen önskar is under övriga veckor (dvs. sommarperioden) skall Föreningen erlägga ersättning för detta motsvarande Kommunens självkostnad (även för det fall det inte avser elitverksamhet). Kommunen tillhandahåller dock is på Scaniarinken mellan vecka 32 och 15 för elitverksamheten och under denna tid kan tid, som inte nyttjas av elitverksamheten, nyttjas av barn- och ungdomsverksamhet utan kostnad. Det antecknas vidare att från och med midsommar till och med sista juni är Arenan stängd och Föreningen har således inte någon rätt att nyttja Arenan under detta Avtal under denna tid.
- 3.5 Föreningen åtar sig att följa av Kommunen vid var tid utfärdade ordningsföreskrifter avseende nyttjande av Arenan.
- 3.6 Föreningen ansvarar för att söka och inneha samtliga de tillstånd som krävs för Föreningens verksamhet på Arenan.

4 ERSÄTTNING

- 4.1 För den verksamhet som bedrivs av Föreningens elitlag erlägger Föreningen ersättning till Kommunen motsvarande Kommunens självkostnad (beräknat som nyttjade timmar av disponibla timmar i förhållande till kostnaden att driva Arenan). För verksamhet som bedrivs av annan än elitlag (såsom barn- och ungdomsverksamhet) utgår ingen ersättning (se dock punkt 3.4 ovan). Det antecknas att för år 2015 uppskattas Föreningens del av självkostnaden till 2 030 000 kronor. Hyran debiteras två gånger per år.
- 4.2 Kommunen erhåller vidare provision om 10 procent på samtliga biljettintäkter som härrör från Föreningens matcher.

5 MATCHER

- 5.1 Föreningen har rätt att anordna matcharrangemang på Arenan 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 ansvarar Föreningen för och bekostar alla säkerhetsarrangemang som är nödvändiga för genomförandet av arrangemanget ifråga samt att Svenska Ishockeyförbundets vid var tid gällande regler efterföljs.
- 5.3 Vid matcharrangemang ansvarar Föreningen vidare för städning av läktare i enlighet med Bilaga 3.

- 5.4 Kommunen ansvarar för isvård utifrån föreliggande behov i enlighet med överenskommelse mellan Parterna.

6 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 Arenan samt löpande och standardhöjande underhåll. Kommunen kallar till sådant möte.

7 VILLKOR

Detta Avtal är villkorat av att överlåtelse av Arenan 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.

8 AVTALSTID

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

9 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, KULTUR- OCH
FRITIDSKONTORET**

SÖDERTÄLJE SPORTKLUBB

Namn:

Namn:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun, Kultur- och fritidskontoret		Personnr/orgnr: 212 000-0159				
Hyresgäst	Namn: Södertälje Sportklubb		Personnr/orgnr: 815600-1474				
	Aviseringsadress:						
Lokalens adress m.m	Kommun: Södertälje		Fastighetsbeteckning: Rinken 8				
	Gata: Genetaleden 1, 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 besiktning- och åtgärdsprotokoll.						
	Bilaga:						
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	
	Kansli		200				
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna 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: 3							
<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 2			Till och med den: Se Bilaga 2			
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 160 000 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 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 checked="" 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 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 checked="" 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: 4
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 driftkostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr:	BankGiro nr:	
	<input checked="" type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på			
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.			Bilaga:
	<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:
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 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 dragnings 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 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 ifrågakommande 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	<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.		
Sedvanligt underhåll	<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	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga:			
	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.			
Force majeure	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.			
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____ Bilaga:			
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.			
Personuppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:	
Särskilda bestämmelser			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
			Bilaga:	
Underskrift	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.			
	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	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
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift			
	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	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
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Rinken 8	
Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun, Kultur- och fritidskontoret	Personnr/orgnr: 212 000-0159	
Hyresgäst	Namn: Södertälje Sportklubb	Personnr/orgnr: 815600-1474	
Klausul	<p>Bashyra enligt denna klausul utgörs av</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 100 % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. <u>160 000</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>160 000</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 bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, 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:	
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräkning 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 8
Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun, Kultur- och fritidskontoret	Personnr/Orgnr: 212 000-0159
Hyresgäst(er)	Namn: Södertälje Sportklubb	Personnr/Orgnr: 815600-1474
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	<p>Hyresavtalet skall träda i kraft den dag tillträde sker av tomträthen Södertälje Rinken 8 i enlighet med avtal om tomträttsöverlåtelse mellan SSK Arena AB och Telge Fastigheter AB. Hyrestiden är tre (3) år och avtalet löper således från och med tillträdesdagen till och med tre 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:
	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
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Undertecknade har denna dag träffat överenskommeise om följande tillägg.

Avser	Hyreskontrakt nr: 1	Fastighetsbeteckning: Rinken 8
Hyresvärd	Namn: Södertälje kommun, Kultur- och fritidskontoret	Personnr/Orgnr: 212 000-0159
Hyresgäst(er)	Namn: Södertälje Sportklubb	Personnr/Orgnr: 815600-1474
	Namn:	Personnr/Orgnr:
Tillägg	Snöröjning och sandning ansvarar hyresvärden för och ingår således i hyresgästens hyra. Snöröjning och sandning sker dock inte på julafton, juldagen och nyårsdagen.	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:
	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning(firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:

Övergripande principer för avtal mellan Kommunen och Eventbolaget

Södertälje kommun ("Kommunen") och SSK Marknad AB ("Eventbolaget") har denna dag kommit överens om följande övergripande principer att ligga till grund för utformande av avtal mellan parterna.

- (i) Eventbolaget ska vara helägt av SSK.
- (ii) Eventbolaget erhåller rätt till att upplåta restaurangrättigheter med nuvarande köksutrustning.
- (iii) Eventbolaget erhåller rätt till supportershop i nuvarande lokal.
- (iv) Eventbolaget erhåller namnrättigheten till arenan (godkännande ska dock se av Telge Fastigheter före det att avtal ingås med eventuell sponsor etc. och avtal får inte ingås med part som bedriver med Telge-koncernen konkurrerande verksamhet). Avtal avseende namnrättighet ska vara kopplat till avtalet mellan Kommunen och Eventbolaget innefattande att avtalen upphör samtidigt.
- (v) Eventbolaget erhåller rätt att sälja timmar till loger.
- (vi) Eventbolaget har, parterna emellan, fullt ansvar för av Eventbolaget upplåtna rättigheter.
- (vii) Eventbolaget erhåller reklamrättigheter (ska dock först godkännas av Telge Fastigheter).
- (viii) Eventbolaget erhåller rätt att anordna konferenser och event. Eventbolaget står för samtliga merkostnader för anordnande av dessa event.
- (ix) Kommunen äger rätt att nyttja arenan upp till 10 dagar per år för event utan ersättning. Dagar att bestämmas i samråd med Eventbolaget.
- (x) Eventbolaget ska erlägga en ersättning för ovanstående rättigheter till Kommunen om 1 miljon kronor vid spel i Hockeyallsvenskan.
- (xi) Kommunen erhåller vidare provision om 10 procent på samtliga biljettintäkter som härrör från SSK:s matcher (att regleras i avtal direkt med SSK).
- (xii) För det fall Kommunen/Telge Fastigheter har för avsikt att erbjuda ny hyresgäst lokaler på arenan, ska Eventbolaget informeras därom samt äga rätt att, inom två veckor, inkomma med förslag på annan hyresgäst för uthyrning på motsvarande (eller för hyresvärden bättre) villkor. Det antecknas att detta inte innebär en skyldighet för Kommunen/Telge Fastigheter att erbjuda av Eventbolaget föreslagen hyresgäst lokalerna ifråga.
- (xiii) Kommunen ska fortlöpande äga rätt att ta del av såväl SSK:s som Eventbolagets balans- och resultatrapporter för att säkerställa avtalets efterlevnad.

(xiv) Avtalet är villkorat av att SSK spelar i Hockeyallsvenskan. För det fall SSK går upp i SHL ska parterna omförhandla den ersättning som Kommunen erhåller så att ersättningen anpassas till den ökade intäktsbasen.

(xv) Avtalet löper på tre år med ett års uppsägningstid.

Södertälje, 16 oktober 2014

Södertälje kommun

SSK Marknad AB

Namn:

Namn: