

Handläggare  
Malmberg Jan

Datum  
2015-12-04

Diarienummer  
KSN-2014-0125

Kommunstyrelsen

## Uppsala Arena, förlängning av gällande avtal samt utökning av förskott

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** förlänga nuvarande samarbetsavtal, **bilaga 1**, att gälla till och med 31 december 2016 med i övrigt oförändrade villkor

**att** under förutsättning av att

- Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 AB månatligen till kommunstyrelsen redovisar det fortsatta arbetet i Fas 2 enligt vad som framgår av föredragningen i ärendet

förskottera ytterligare högst 9 miljoner kronor av tillskottet på 150 miljoner kronor med samma villkor som för tidigare förskott, **bilaga 2**, samt att samt

**att** förlänga tidigare beslut om borgen, **bilaga 3**, för Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 AB att gälla två år från ianspråktagande med i övrigt oförändrade villkor.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** bekräfta kommunstyrelsens beslut

### Ärendet

Kommunfullmäktige i Uppsala kommun har, genom beslut om samarbetsavtalet, till Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 AB beviljat ett förskott om 15 miljoner kronor av det avtalade tillskottet om 150 miljoner kronor, KF § 168 den 10-11 juni 2013. Därutöver har kommunstyrelsen genom ett senare beslut, KS § 162 den 8 oktober 2014, ställt en borgen till bolaget om 6 miljoner kronor för att bolaget ska kunna genomföra arbetet med att skapa en event- och arrangemangsarena i Gränby i det som definieras som Fas 2. Med Fas 2 förstås

arbete med att dels få till stånd en detaljplan för arenan och dels åstadkomma full finansiering av arenan för att i Fas 3 kunna påbörja byggande av arenan.

I kommunfullmäktiges beslut om samarbetsavtalet beslutades även

**att** bemyndiga kommunstyrelsen att fatta de beslut i övrigt som krävs för projektets genomförande i enlighet med föredragningen.

Genom att detaljplanearbetet behövt fördjupas, har tidsplanen för arbetet i Fas 2 blivit mer utdragen än planerat. Projektet ligger nu mer än ett år efter sin ursprungliga tidsplan. Föreningarna har även inneburit att kostnaderna för arbetet i Fas 2 blivit högre än planerat. För att hantera detta behöver tidsplanen för Fas 2 förlängas samt finansiering av det återstående arbetet i Fas 2 lösas.

För att dels möta den nya tidsplanen så att den klarar att ta projektet till Fas 3 dels säkerställa projektets finansiering i Fas 2 föreslås att Uppsala kommun;

- Förlänger samarbetsavtalet (**bilaga 1**) till att gälla tom den 31 december 2016
- Beviljar ytterligare förskott (**bilaga 2**) om högst 9 miljoner kronor för fortsatt arbete i Fas 2
- Förlänger beslut om borgen (**bilaga 3**) till att gälla två år efter det att borgen ianspråktagits
- Från bolaget får en månadsvis rapportering av det fortsatta arbetet i Fas 2.

#### *Föredragning*

Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 AB, bolaget, bedriver arbete med att realisera Uppsala Eventcenter i Gränby; En arena för upplevelser, kongresser, konferenser och idrott som ska tillföra Uppsala kapacitet inom ett område som idag är underförsörjt med sådana verksamheter.

Uppsala kommun har genom ett samarbetsavtal, **bilaga 1**, förbundit sig att medfinansiera arenan genom dels ett tillskott om 150 miljoner kronor, dels en årlig inhyrning av arenan för idrott motsvarande ca 20 procent av totala möjliga nyttjandet av arenan. Som motprestation har kommunen erhållit en option att kunna lösa in arenan under vissa i förväg definierade villkor, **underbilaga 1.6 till bilaga 1**.

En helt avgörande fråga för uppförande av arenan är att det finns en detaljplan som tillåter arena för idrott och kommersiell verksamhet på den av kommunen identifierade platsen invid Gränby köpcentrum. Detaljplanen ställdes första gången ut under 2014 varvid länsstyrelsen konstaterade att det krävs en fördjupad undersökning avseende arenans eventuella påverkan på artskyddade groddjur som finns i ett intilliggande område. Även försvarsmakten hade synpunkter på anläggningens höjd med hänsyn till flyget på Ärna.

En omarbetad detaljplan, inkluderande en miljökonsekvensbeskrivning, har därför tagits fram och ställts ut efter sommaren 2015. Detaljplaneprocessen har gett hela projektet en förskjutning med upp till 18 månader varför de avtal som Uppsala kommun och bolaget träffat behöver förlängas, så projektet inom avtalstiden kan komma till start av Fas 3, som innefattar byggande av en arena. Nuvarande huvudavtal gäller fram t o m den 31 december

2015. Förslaget är att förlänga avtalet med oförändrade villkor fram t o m. den 31 december 2016.

Om samarbetsavtalet förlängs innebär det att även det borgensbeslut som kommunen tagit till förmån för bolaget om 6 miljoner kronor behöver förlängas. I beslutet om borgen, **bilaga 3**, anges att borgen gäller i ett år från den tidpunkt då borgen ianspråktagas, vilket skedde den 25 augusti 2015. Förslaget är att borgen ska gälla två år från ianspråktagande vilket betyder att borgen föreslås gälla över sommaren 2017.

Bolaget saknar huvudsakligen intäkter under projektarbetet i Fas 2 varför privata företag och Uppsala kommun förskotterat medel till bolaget. Uppsala kommun tog beslut att förskottera 15 miljoner kronor av de 150 miljoner kronor som utgör kommunens totala tillskott av medel till bolaget. Detta beslut ingick som en del i kommunfullmäktiges beslut om samarbetsavtalet, **bilaga 1**. Genom att detaljplaneprocessen dragit ut på tiden samt att förslaget till detaljplaneområde medför behov att studera hur åtgärder för groddjuren påverkar arenans lokalisering och utformning har bolaget behov av ytterligare finansiering under projekttiden i Fas 2. Behovet har uppskattats till högst 9 miljoner kronor varav 2 miljoner kronor utgör moms som bolaget inte kan lyfta under Fas 2. För att säkerställa projektet föreslås att Uppsala kommun förskotterar ytterligare högst 9 miljoner kronor av tillskottet på 150 miljoner kronor på samma villkor som tidigare förskott, **bilaga 2**.

Bolaget måste inom ramen för Fas 2 arbeta fram ett förslag till arenautformning med en säkerställd finansiering inom det definierade planområdet, där hänsyn tas till groddjuren genom att särskilda skyddsåtgärder ska vidtas enligt länsstyrelsens yttrande. Bolaget måste också göra en bedömning av de ekonomiska förutsättningarna för att fullfölja projektet. Bolaget har att förhålla sig till det definierade detaljplaneområdet och lösa arenan lokalisering samt de behov som arenan genererar inom planområdet, med undantag för parkering.

Ett ytterligare förskott från Uppsala kommun till bolaget för det fortsatta arbetet i Fas 2 förutsätter följande:

- Bolaget ska månadsvis i redovisa hur arbetet med projektet fortlöper både vad gäller arenans utformning och arbetet med att hitta finansiärer
- Redovisningen ska specifikt innehålla uppgift om huruvida projektet bedöms kunna realiseras på ett ekonomiskt försvarbart sätt med bibehållande av de kapaciteter som anges i samarbetsavtalet, **underbilaga 1:2 till bilaga 1**
- Redovisningen ska även visa i vilken takt det av kommunen beslutade förskottet upparbetas
- Att de pengar kommunen tillskjuter betalas ut månadsvis i förskott mot redovisad budget och till den kopplad betalplan
- Att en slutredovisning avseende nu aktuell fråga i Fas 2 föreligger senast den 1 juni 2016

Redovisningen till den 1 juni 2016 utgör en kontrollstation för att klargöra om bolaget ser möjligheter att fortsätta arbetet med att ta Fas 2 till Fas 3 enligt samarbetsavtalet.

Eftersom samarbetsavtalet upphör att gälla den 31 december 2015 är det nödvändigt att kommunstyrelsen beslutar om avtalsförlängning och ytterligare tillskott före den tidpunkten.

### *Ekonomiska konsekvenser*

Förskott till bolaget likväl som borgen till bolaget har ett mått av osäkerhet i sig då de utgår från att arenan kan realiseras. Om projektet övergår i Fas 3, vilket innebär att arenan kommer att realiseras kommer förskotten att räknas av från det totala tillskottet om 150 miljoner kronor. Borgen avvecklas i Fas 3, genom att bolaget i Fas 3 kommer att kunna återvinna det utlägg för moms som finansierats genom lån, varvid lånet kan lösas.

Om detaljplanefrågan inte får en lösning eller om resterande finansiering för byggande av arenan inte löses kommer förskotten och infriande av borgen att bli kostnader för Uppsala kommun. I ett sådant läge kan kommunen bli ägare till bolaget och få tillgång till samtliga handlingar som bolaget producerat i Fas 2. Värdet av dessa handlingar är beroende av om Uppsala kommun, eller någon extern part, uppför en arena vid Gränby centrum eller om planerna på en arena läggs ned.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson  
chef kommunledningskontoret



UPPSALA KOMMUNSTYRELSE	
Ink.	2014 -01- 27
Diariernr.	KSN- 2014-0125
	05 Akbil. 2

## SAMARBETSAVTAL

### 1. PARTER

Uppsala Arena 2010 AB, org.nr 556709-1649, Smedsgränd 5A, 753 20 Uppsala ("Arenabolaget")

och

Uppsala Kommun, org. nr. 212300-3005, 753 75 Uppsala ("Kommunen")  
Arenabolaget och Kommunen betecknas gemensamt "Parterna" och var och en "Part".

### 2. DEFINITIONER

I detta samarbetsavtal har nedanstående begrepp den betydelse som anges nedan, såvida inte annat uttryckligen anges.

<i>Arenan</i>	Den multiarena i Gränby i Uppsala som detta Samarbetsavtal avser.
<i>Avsiktsförklaringen</i>	Den avsiktsförklaring inkl. bilagor och andra handlingar som skickats till Kommissionen för godkännande
<i>Kommissionen</i>	Den Europeiska Kommissionen
<i>Projekteringsplan och projekteringsbudget</i>	Plan och budget till och med den tidpunkt då byggnationen av Arenan inleds (Projektet Fas 2). <b>Bilaga 1:7</b>
<i>Projektet Fas 1</i>	Från Avsiktsförklaringen och Kommissionens godkännande fram till dess att Samarbetsavtalet vunnit laga kraft
<i>Projektet Fas 2</i>	Från att Samarbetsavtalet vunnit laga kraft till byggstart av Arenan
<i>Projektet Fas 3</i>	Projektet avseende Arenans uppförande från byggstart av Arenan fram till färdigställande av Arenan

<i>Projektet</i>	Projektet Fas 1, 2 och 3
<i>Projektpresentationen</i>	En översiktlig presentation av Projektet i text och bild i enlighet med <b>Bilaga 1:2</b>
<i>Strukturbeskrivningen</i>	Översikt över projektets struktur enligt <b>Bilaga 1.3</b>
<i>Fastighetsbolaget</i>	Uppsala Arena Fastighets AB som ska äga Arenan och som kommer att bildas under projektet Fas 2
<i>Evenemangsbolaget</i>	Uppsala Arena Evenemang AB är Fastighetsbolagets hyresgäst som ska äga rätten att sköta verksamheten i Arenan och som kommer att bildas senast under Projektet Fas 2

### 3. BAKGRUND

- 3.1 Arenabolaget och dess samarbetspartners har bedrivit ett intensivt arbete för att väcka intresse för och attrahera privat finansiering till Projektet. Kommunen har tagit del av Arenabolagets presentation av resultatet av detta arbete, bl. a. i form av affärsmodell och redogörelse av kontakter med potentiella intressenter (överstigande 50 stycken med olika inriktning) som förklarat sig intresserade att ingå olika typer av avtal och ekonomiskt medverka till Projektets genomförande. För det fall dessa intresse-, indikationer/avsiktsförklaringar övergår i bindande avtal har finansiering överstigande 600 mnkr säkrats. Intresset har varit sådant att "övertäckning" inom vissa kategorier föreligger. Arenabolaget har därigenom visat att affärskonceptet kan bedömas vara hållbart.
- 3.2 Kommunen avser att tillskjuta kommunala medel för tillkomsten av Arenan.
- 3.3 Parterna har ingått en Avsiktsförklaring. För att säkerställa att Kommunens stöd, såsom det beskrivs i Avsiktsförklaringen, är förenligt med EU:s statstödsregler har Kommunen lämnat upplysningar om Avsiktsförklaringen till regeringen i enlighet med 6 § i lagen (1994:1845) om tillämpningen av Europeiska Unionens statsstödsregler. Regeringen har därefter förhandsanmält Avsiktsförklaringen till Kommissionen som, i ett beslut den 2 maj 2013, funnit att Kommunens stöd är förenligt med den inre marknaden enligt artikel 107.3 c) i Fördraget om europeiska unionens funktionssätt.

3.4 Mot denna bakgrund har Parterna beslutat att ingå detta Samarbetsavtal vars innehåll i allt väsentligt motsvarar innehållet i Avsiktsförklaringen.

#### 4. PROJEKTETS GENOMFÖRANDE, FINANSIERING OCH STRUKTUR

4.1 Avsikten är att arbetet i Projektet Fas 2 ska kunna slutföras inom 16-18 månader från det att Fas 2 påbörjas. I huvudsak innefattar arbetet i Projektet Fas 2 projektering, utvärdering och upphandling av entreprenadarbete, inklusive ingående av avtal, genomförande av arbete med planeringsfrågor inklusive antagande av detaljplan, formalisering av struktur, innefattande bland annat bildande av bolag samt ingående av avtal mellan bolagen ingående i projektets struktur och mellan Kommunen och sådana bolag, samt ingående av avtal avseende finansiering.

4.2 Projektet Fas 2 ska genomföras i enlighet med principerna i Projekteringsplanen och Projekteringsbudgeten. Arbetet under Projektet Fas 2 kommer att ledas och drivas av Arenabolaget/Fastighetsbolaget i enlighet med de närmare riktlinjer och instruktioner som fastställs av Arenabolaget/Fastighetsbolagets ledning. Kommunen ska emellertid ha rätt till insyn i samtliga delar av Projektet Fas 2 och även fortlöpande hållas underrättad av Arenabolaget/Fastighetsbolaget om Projektet Fas 2:s fortskridande, i enlighet med de rutiner som Parterna kommer närmare överens om.

4.3 Projektet Fas 2 ska finansieras i enlighet med **Bilaga 1:1**.

4.4 Avsikten är att Projektet Fas 3 ska vara strukturerat i enlighet med Strukturbeskrivningen i **Bilaga 3**. Fas 3 beräknas kunna avslutas inom 20-22 månader efter det att Fas 3 påbörjats. Avsikten är att de bolag som framgår av Strukturbeskrivningen, och som ännu inte har bildats, ska bildas senast innan Fas 3 inleds. Som följer av Strukturbeskrivningen är avsikten att Evenemangsbolaget ska ägas av dess ledning och av näringslivsintressenter och att nämnda bolag ska vara Fastighetsbolagets hyresgäst.

4.5 Om Fas 2 skulle kunna påbörjas under november 2013 kan med hänvisning till det ovanstående Fas 3 således kunna vara avslutad vid årsskiftet 2016/2017.

4.6 Parterna är ense om att uppförandet av Arenan befrämjas av öppen konkurrens. I syfte att konkurrensutsätta uppförandet av Arenan i största möjliga mån, är Parterna ense om att byggentreprenaderna avseende Arenan ska upphandlas i konkurrens i enlighet med vad som föreskrivs i bestämmelserna i lagen (2007:1091) om offentlig upphandling. Parterna är vidare överens om att en avstämning ska ske innan upphandling av byggentreprenader inleds.



- 4.7 Parternas avsikt är att Projektet ska bedrivas i enlighet med gällande statsstödsregler.
- 4.8 Parterna är vidare överens om att en avstämning ska ske Parterna emellan i god tid före det att Projektet Fas 3 inleds. Vid denna avstämning ska kontrolleras att Projektet bedrivits i enlighet med det ingångna Samarbetsavtalet. Avstämning ska ske vid ett möte med representanter från båda Parter. För det fall väsentliga avvikelser kan konstateras med avseende på Projektets genomförande ska Kommunen inte vara skyldig att fullgöra sina förpliktelser nedan förrän avvikelserna i fråga har åtgärdats. Som väsentlig avvikelse kan exempelvis anses väsentligt lägre eller väsentligt högre produktionskostnad, eller väsentligt förändrad typ av byggnad. Kommunen kan dock oavsett faktisk produktionskostnad inte i något fall enligt Samarbetsavtalet bli skyldig att lämna tillskott till Fastighetsbolaget överstigande avtalade 150 mnkr.
- 4.9 För det fall Projektet skulle komma att avbrytas under Projektet Fas 2 ska Parterna träffa särskild överenskommelse om formerna för och effekterna av att Projektet avbryts. Syftet är att Parterna så långt som det är möjligt ska tillvarata de värden som skapats inom ramen för Projektet och söka undvika att Part lider skada på grund av att Projektet avbryts.

## 5. KOMMUNENS RÄTTIGHETER OCH FÖRPLIKTELSE

- 5.1 Kommunen åtar sig att stödja Projektet Fas 2 och 3 innefattande bland annat att efter bästa förmåga verka för att Arenan förverkligas i enlighet med Projekteringsplanen. Kommunen förbinder sig att eftersträva samordning av de nämnder och andra kommunala funktioner som är delaktiga i Projektet Fas 2 och 3. Projektet Fas 2 ska finansieras i enlighet med **Bilaga 1:1**, vilket bl. a. innefattar en kommunal finansiering om 15 mnkr (i form av förskott på ett ovillkorat tillskott om 150 Mnkr enligt punkten 5.3 a nedan).
- 5.2 En del av finansieringen av Arenan avses komma att inflyta till följd av avtal med s.k. namnsponsor. Innan Arenabolaget ingår ett bindande avtal avseende sådan namnsponsring ska emellertid samråd ske med Kommunen. Parterna är överens om att Arenans namn inte får innehålla ord som kan uppfattas som oetiska eller annars stötande.
- 5.3 För det fall Fastighetsbolaget senast innan Fas 3 inletts ingått bindande avtal om finansiering (lån eller tillskott) avseende Arenans uppförande om minst 600 mnkr ska Kommunen vara skyldig att agera enligt nedan:
- a) Ovillkorat tillskott. Kommunen ska tillskjuta 150 mnkr till Fastighetsbolaget på begäran av nämnt bolag. Sådan begäran får dock framställas tidigast när

Fastighetsbolaget ingått bindande avtal om finansiering enligt första stycket ovan. Medlen är en förutsättning för en fungerande projektfinansiering.

- b) Hyresavtal. Kommunen ska träffa ett hyresavtal med Evenemangsbolaget, med en inledande löptid på 25 år från Arenans färdigställande i enlighet med villkoren i **Bilaga 1:4**.
- c) Tomträtt. Kommunen ska till Fastighetsbolaget med tomträtt upplåta den fastighet där Arenan ska uppföras. Avtalstiden ska vara minst 50 år. I övrigt ska villkoren vara i enlighet med **Bilaga 1:5**.
- d) Särskilt avtal med Fastighetsbolaget. Kommunen ska träffa ett avtal med Fastighetsbolaget i enlighet med villkoren i **Bilaga 1:7**.

5.4 När villkoren i punkten 5.3 a är uppfyllda, äger Kommunen rätt att erhålla en option på att köpa samtliga aktier i Fastighetsbolaget.

5.5 De centrala delarna i optionen är följande.

- a) Ekonomiska villkor vid inlösen av optionen.
- b) Rättigheter och skyldigheter vid överlåtelse av optionen.
- c) Särskilda villkor så länge som optionen kan lösas in, omfattande bland annat;
  - (i) Fastighetsbolaget ska äga Arenan.
  - (ii) Innehavaren av optionen ska ges möjlighet till löpande insyn i Fastighetsbolaget.
  - (iii) Fastighetsbolaget ska bedriva sin verksamhet affärsmässigt.
  - (iv) Utdelning från Fastighetsbolaget till dess aktieägare ska inte förekomma. Betalning av viss ersättning vid inlösen av optionen får dock ske medelst utdelning i samband med att optionen nyttjas.

5.6 De närmare villkoren för optionen beskrivs i **Bilaga 1:6**.

## 6. AVTALSTID

Detta Samarbetsavtal träder i kraft i och med att samtliga Parter undertecknat det, men dess giltighet och bestånd är villkorat av kommunfullmäktige godkänt Samarbetsavtalet genom ett lagakraftvunnet beslut. Avtalet gäller till och med den 30 juni 2015 eller till sådan annan tidpunkt då uppförandet av Arenan påbörjats, dock under alla förhållanden längst till den 31 december 2015. De eventuella rättigheter och skyldigheter enligt föregående punkt som kan komma att föreligga vid tidpunkten för upphörande ska emellertid kvarstå. Det innebär således att för det fall Arenabolaget ingått avtal avseende finansiering i enlighet med punkt 5.3 ska Kommunens skyldigheter enligt punkterna 5.3 a-d kvarstå.

## 7. ÖVRIGT

- 7.1 Part äger inte utan motparterns föregående skriftliga godkännande överlåta eller pantsätta sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.
- 7.2 Detta avtal med dess bilagor reglerar Parternas överenskommelse avseende dess materiella innehåll i dess helhet och ersätter alla tidigare muntligen eller skriftligen träffade överenskommelser därom. Samtliga ändringar och tillägg till detta avtal ska göras skriftligen och undertecknas av båda parter för att ha bindande verkan.

## 8. LAGVAL OCH TVISTELÖSNING

- 8.1 För detta avtal gäller svensk lag.

---

### Bilagor

- 1:1 Projekteringsplan och Projekteringsbudget  
 1:2 Projektpresentationen  
 1:3 Arenaprojektets struktur  
 1:4 Huvudsakliga villkor för hyresavtal  
 1:5 Huvudsakliga villkor för tomträttsavtal  
 1:6 Villkoren för optionsavtalet  
 1:7 Huvudsakliga villkor för särskilt avtal mellan Kommunen och Fastighetsbolaget

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt

Uppsala den 2014-01-16

Uppsala den 2014-01-16

**UPPSALA KOMMUN**

**UPPSALA ARENA AB 2010**

Fredrik Ahlstedt

Lars Svensson

Joachim Danielsson

Jan Karlsson



## Bilaga 1:1

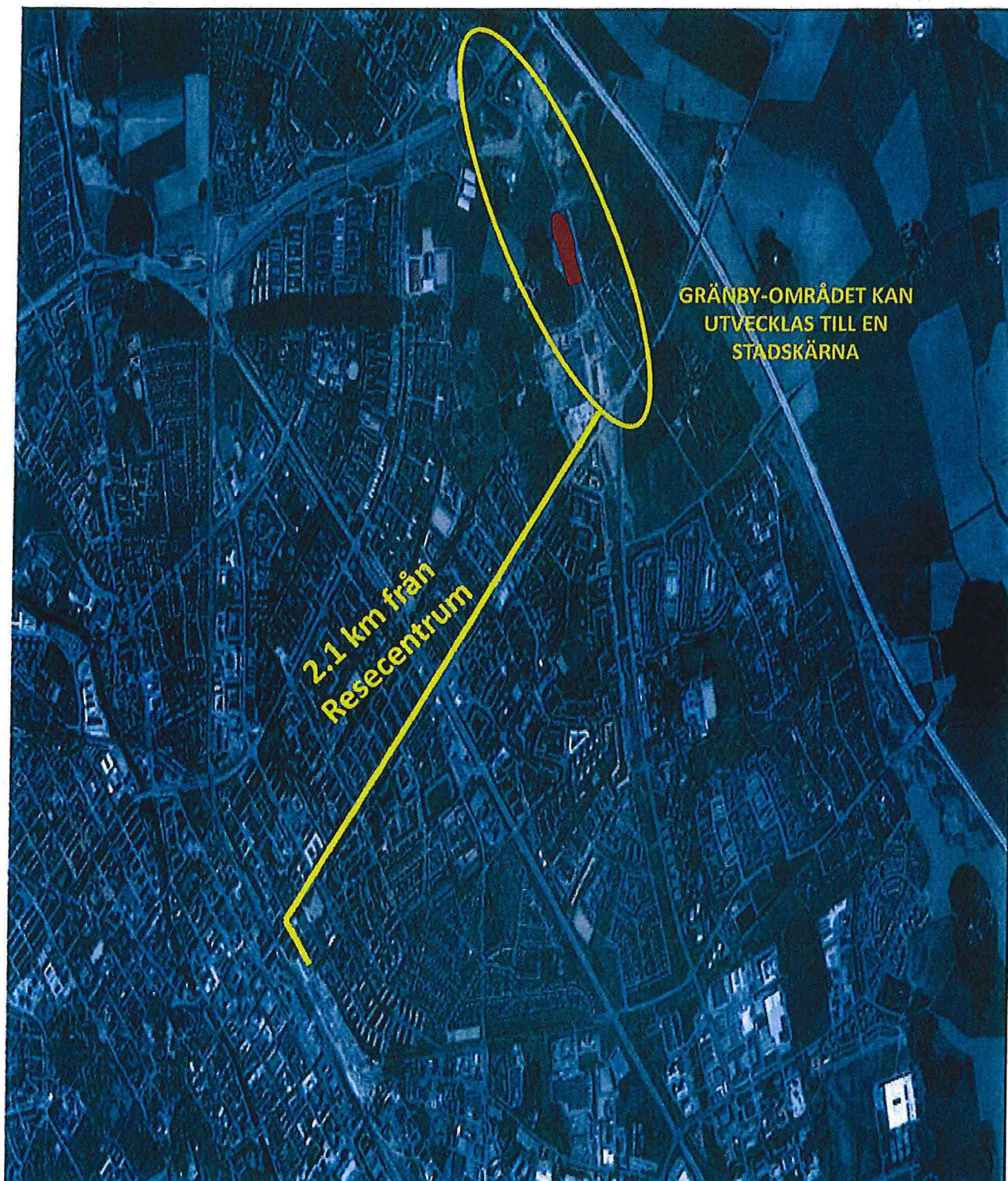
**PROJEKTERINGSPLAN OCH PROJEKTERINGSBUDGET**

Budgeten i denna bilaga bygger på en projekteringstid för Projektet Fas 2 om 16-18 månader. Total kostnad för Projektet Fas 2 uppskattas till 17 mnkr (samtliga belopp i denna bilaga är angivna exklusive mervärdesskatt), fördelat enligt följande:

Byggprojektering..... 7 mnkr  
 Avtal och formalia (struktur, finansiering m.m.).....5 mnkr  
 Projektkostnader ..... 5 mnkr

<b>PROJEKT BUDGET</b>		
	Förskottas av Kommunen	Fastighetsbolaget
Byggprojekt	7 mnkr	0 mnkr
Avtal, finansiering och struktur	4 mnkr	1 mnkr
Projektkostnader	4 mnkr	1 mnkr
<b>Totalt</b>	<b>15 mnkr</b>	<b>2 mnkr</b>
<i>Kommentar</i>	<i>Beloppen i denna kolumn täcks/betalas genom ett förskott av kapitaltillskottet om 150 mnkr. Förskottet ska användas på bästa sätt i syfte att säkra genomförandet av Fas 2 och möjliggöra påbörjandet av Fas 3.</i>	



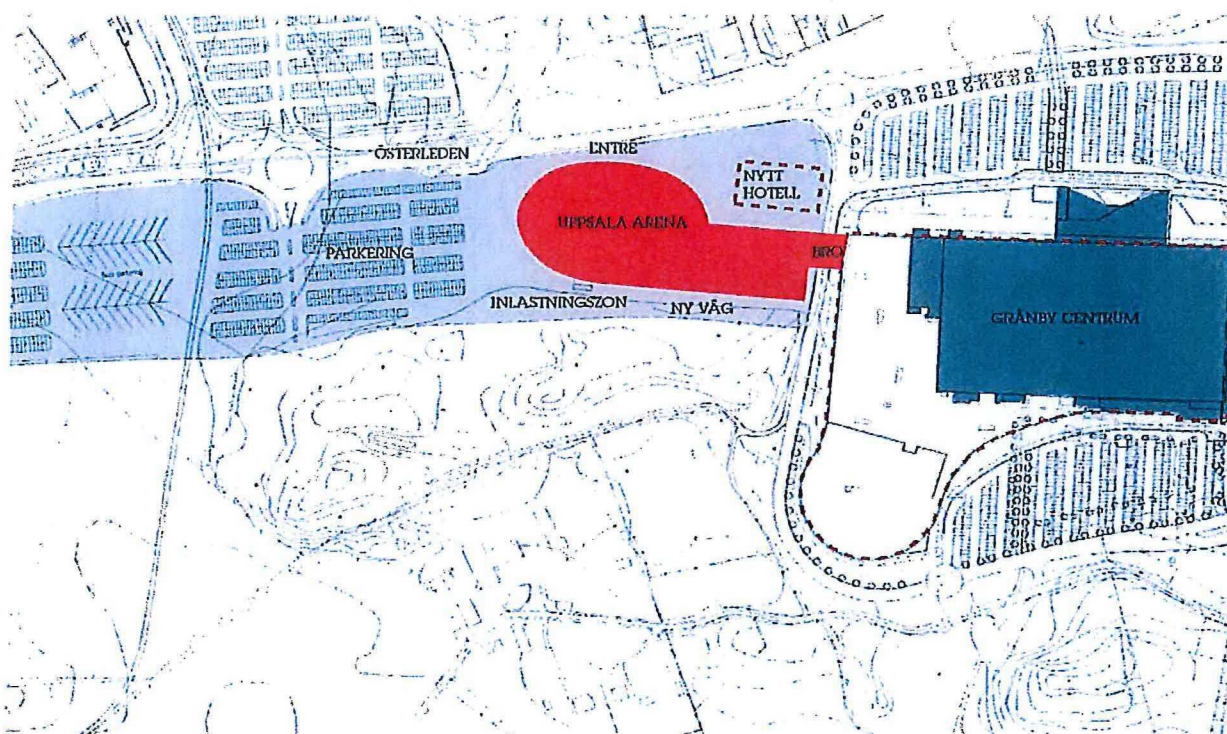


GRÄNBY-OMRÅDET KAN  
UTVECKLAS TILL EN  
STADSKÄRNA

2.1 km från  
Resecentrum



## Idéskiss placering av Uppsala arena och kringliggande infrastruktur



ÖVERSIKTLIG PLAN SKALA 1:2000 (A3)

Uppsala Arena

2010-02-02

arosi

- Det mesta av all nödvändig infrastruktur på plats
- Gränby Centrum har årligen ca 6,5 miljoner besökare
- Snabbast genomförbara multiarenaprojekt
- Energisamverkan – miljö- och hållbarhetsperspektiv
- 2,1 km från Resecentrum
- Arenans anslutning till gallerian-kundflöde- ger nödvändiga kommersiella förutsättningar
- Publikpotential  
1,5 miljoner inom 30 min, 3 miljoner inom 90 min  
Publik år 1 – 420 000

# Fakta om Arenan

Bilaga 1:2



UPPSALAARENA

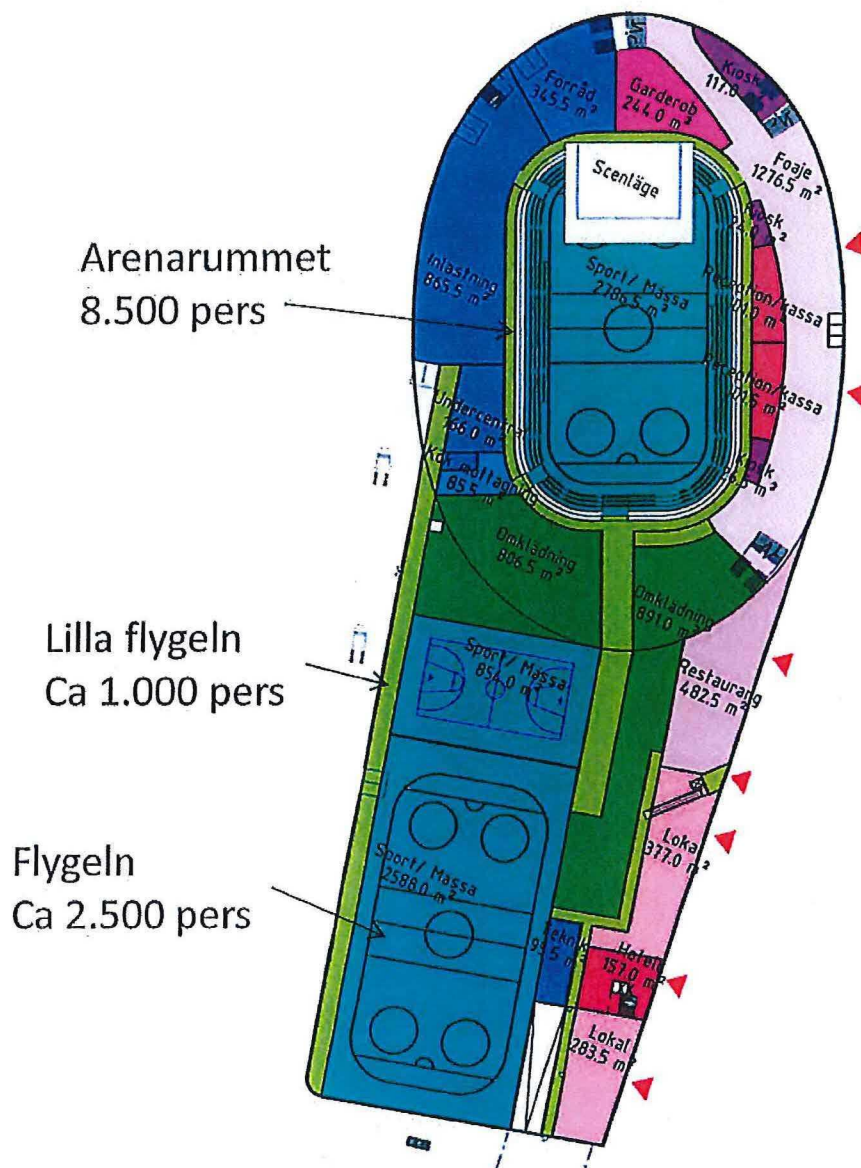
aros

- Arenan
  - Total yta – 30.000 kvm
  - Mässyta – 7.500 kvm
  - Loger ca 40 samt lounger
- Kapacitet
  - Arenarummet
    - Hockey/idrott – 8.500
    - Kongress & konsert – 10.000
  - Flygeln
    - Idrott - 2.000
    - Kongress & konsert – 3.500
  - Lilla flygeln
    - Idrott
    - Kongress & konsert 1.000
  - Konferenslokal
    - 10- 400 pers
- Parkeringar
  - 2000-2500 platser i anslutning till arenan

**UPPSALA  
ARENA**



# Interiör



**UPPSALA  
ARENA**

## Finansiering – översikt

- Beräknad investerings kostnad - mnkr 750
- Kapitaltillskott Uppsala Kommun - mnkr 150
  - Kan aldrig bli mer än mnkr 150
  - Mnkr 15 tillförs vid laga kraft beslut
  - Mnkr 135 tillförs projektet när näringslivets mnkr 600 är på plats
  - Köption enligt överenskomna villkor
- Finansiering näringsliv, banker etc. - mnkr 600
- Kommunens hyra mnkr 15 per år (25 år)
- Övriga hyresintäkter mnkr 38 per år
- Uppsala kommun totala hyror 25 år – mnkr 375
- Näringsliv totala hyror 25 år – mnkr 950
- Privat ägande – inget ägande från Uppsala Kommun

**UPPSALA  
ARENA**

## Miljö och Hållbarhet

### ”Hållbarhetens arena i kunskapens stad”

Vi bygger en långsiktig hållbar arena med låg klimatpåverkan.

#### Följande områden är prioriterade:

- **Energieffektivitet:** Arenan blir energieffektiv med fokus på användning av förnybara energikällor
- **Material i byggnaden:** Arenan byggs med material som är bedömda som bra val ur miljö och hälsosynpunkt
- **Inomhusmiljö:** Arenan utformas med hög ambition vad gäller ljud- och ljus- och luftförhållanden
- **Avfall:** Det ska vara enkelt och självklart att källsortera och återvinna från arenaverksamheten alla delar
- **Transporter:** Arenan ska aktivt bidra till att det är lätt att ta buss, cykel eller andra framtida kollektiva transporter till event och evenemang

---

**UPPSALA  
ARENA**

# Evenemang och besökare



## Idrott

Totalt antal evenemang år 1 – 64 st

Andel av totalt antal besökare år 1: 189 000 av totalt 420 000

## Nöje

Totalt antal evenemang år 1 – 36 st

Andel av totalt antal besökare år 1: 169 000  
av totalt 420 000



## Möten

Totalt antal evenemang år 1 – 21 st

Andel av totalt antal besökare år 1: 50 000  
av totalt 420 000

## Övriga evenemang

Totalt antal evenemang år 1 – 6 st

Andel av totalt antal besökare år 1: 18 000  
av totalt 420 000



**UPPSALA  
ARENA**



# Exempel innehåll

## Idrott

Ishockey

Basket

Innebandy

Handboll

Hästsport

(SM/VM Finaler  
innebandy)

## Nöje

Konsserter

Familjeshower

TV produktioner

Egna evenemang

Galor

(Melodifestival,  
körslag)

## Möten

Kongresser

Konferenser

Bolagsstämmor

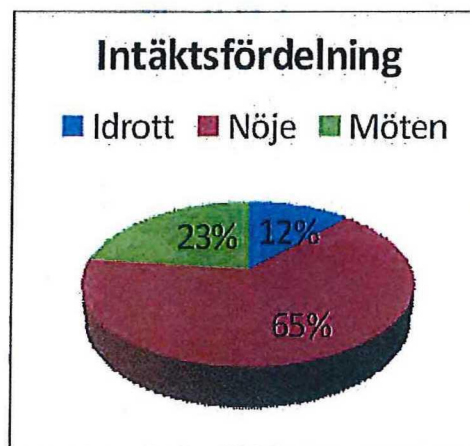
Mässor

Företagsevenemang

Kyrkomöten

(Universitets kick off,  
internationella  
kongresser)

## Tid- och intäktsfördelning



Idrotten behöver stöd – bär marginell del av  
nödvändiga intäkter!

**UPPSALA  
ARENA**



Uppsala arena placerad intill möjligt hotell och vision  
arenastaden



**Bilaga 1:3****ARENAPROJEKTETS STRUKTUR****Arenabolaget**

Arenabolaget är det bolag som under detta samarbetsavtal ska driva Projektets Fas 2 till dess att Fastighetsbolaget och Evenemangsbolaget har bildats.

**Fastighetsbolaget**

Arenan ska uppföras och ägas av Fastighetsbolaget som kommer att vara ett helt privatägt företag.

Arenan kommer att uppföras på Kommunens mark och ett tomträttsavtal kommer därför att ingås mellan Fastighetsbolaget och Kommunen, se vidare **Bilaga 1:5**.

Urvalet av vem som ska få bilda Fastighetsbolaget och bli aktieägare ska baseras på rationella och affärsmässiga kriterier. Arenabolaget ska efter prövning baserad på specificerade huvudsakliga urvalskriterier till Kommunen föreslå möjliga aktieägare. Kommunen ska därefter, utifrån Arenabolagets förslag, fatta beslut om vem/vilka som ska få bilda och bli aktieägare i Fastighetsbolaget. Se vidare **Bilaga 1:7**, villkor för särskilt avtal mellan Kommunen och Fastighetsbolaget.

Uppförandet av Arenan (Fas 2 och Fas3) – total kostnad cirka 750 mnkr – avses finansieras enligt följande

Ägarkapital	100-130 mnkr
Bank, finansiella institutioner etc.	440-480 mnkr
Leasing, etc	25 mnkr
Uppsala kommun – ovillkorat tillskott	150 mnkr

**Evenemangsbolaget**

Verksamheten i Arenan ska drivas av Evenemangsbolaget, som kommer att vara ett helt privatägt företag som ägs av dess ledning och av intressenter/näringsliv. Evenemangsbolaget ska inte tillhöra samma koncern som Fastighetsbolaget.

Avsikten är att Evenemangsbolaget ska hantera drift, uthyrning och bokning av Arenan och ska ingå ett hyresavtal med Fastighetsbolaget för detta ändamål., se vidare **Bilaga 1:7**.

Avsikten är att Evenemangsbolaget ska vara Fastighetsbolagets hyresgäst.

CAS

Kommunen kommer att ingå ett hyresavtal med Evenemangsbolaget för att reglera bl.a. istid för idrottsföreningar och allmänhet samt för kommunens nyttjande av Arenan för egna evenemang. Se vidare **Bilaga 1:4**.

Urvalet av Evenemangsbolaget (och dess aktieägare) ska baseras på rationella och affärsmässiga kriterier, bl. a. erfarenhet och kunskap rörande evenemangs-, sport- och restaurangmarknaderna samt engagemang i Evenemangsbolaget. Valet av Evenemangsbolag (och dess aktieägare) ska göras av Fastighetsbolaget enligt de kriterier som framgår av **Bilaga 1:7**. Villkor för särskilt avtal mellan Uppsala kommun och Fastighetsbolaget.

Evenemangsbolagets verksamhet kommer att finansieras med tillskott från ägarna samt med intäkter från kunder och samarbetspartners.

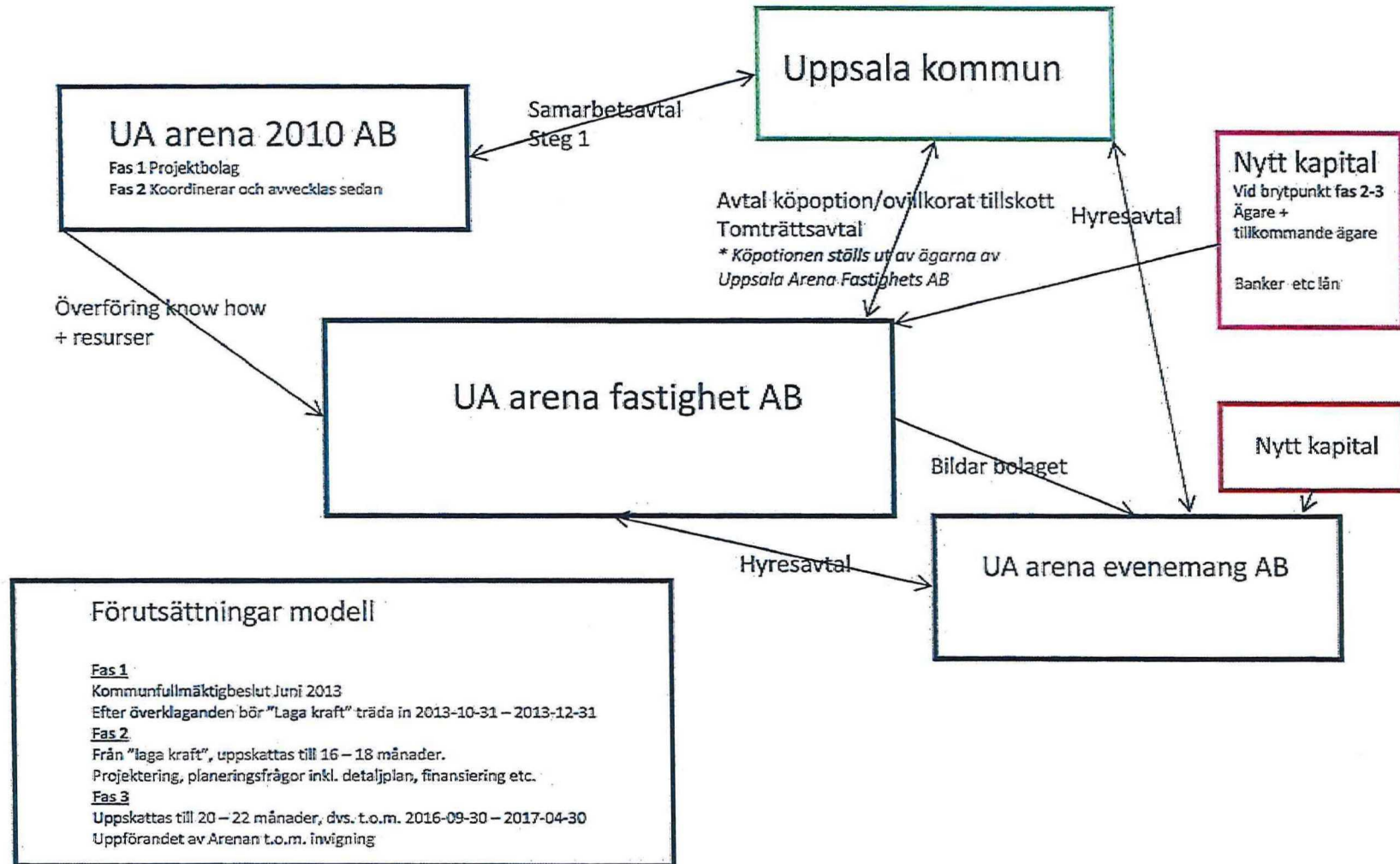
Parterna är ense om att Arenan och idrotten samt kulturen (som kommer att utvecklas i Arenan) är varandras förutsättningar. Arenan är tänkt att användas som hemmaarena för Almtuna IS men detta ska inte utesluta att Arenan även används som hemmaarena för andra idrottsorganisationer som visar sådant intresse.

Parterna är vidare ense om att evenemangen som äger rum i Arenan i största möjliga utsträckning ska vara evenemang som är öppna för allmänheten.

Parterna är vidare ense om att Evenemangsbolaget ska kräva att dessa hyresgäster accepterar en sedvanlig uppförandekod avseende etiska frågor och miljöfrågor, vilka ska gälla för evenemanget eller evenemangen ifråga.

LAS

Förenklad modell  
Arenaprojektets struktur



CAS

2013-05-26

**UPPSALA  
ARENA**



**Bilaga 1:4****HUVUDSAKLIGA VILLKOR FÖR HYRESAVTAL****Huvudsakliga villkor för hyresavtal mellan Evenemangsbolaget och Kommunen.**

Parternas avtal om kommunens förhyrning av Arenan ska innehålla skrivningar av det slag, som framgår nedan. Avtalet kommer dessutom att innehålla andra bestämmelser, som är sedvanliga för den här typen av avtal.

**Hyresobjekt:** Arenan.

**Tillträde och hyrestid:** Kommunen ska få tillträde till Arenan ("Tillträdet") när den är färdigställd. Hyrestiden löper i 25 år efter Tillträdet med automatisk förlängning med 5 år i taget om det inte sägs upp med 12 månaders uppsägningstid. I syfte att klarlägga om Kommunen önskar förlänga hyresavtalet eller inte efter den initiala hyrestiden om 25 år ska Parterna senast 12 månader innan hyresavtalets 15-årsdag inleda diskussioner därom.

**Nyttjandets omfattning:** Kommunen ska ha rätt att utnyttja Arenan för eget bruk, eller för uthyrning i tredje hand. Kommunens nyttjande av Arenan ska utgöra ca 20 procent av det totala möjliga nyttjandet av Arenan. Vid bestämmande av Kommunens nyttjande ska särskilt beaktas Kommunens behov av att kunna nyttja Arenan för ordinarie, löpande idrottsverksamhet. Kommunen ska äga rätt att förhandla om att få tillgång till mer än 20 procent av det totala möjliga nyttjandet av Arenan.

**Hyra:** Grundhyra uppgår till 15 mnkr per år, att betalas i förskott mot faktura enligt en betalningsplan, som parterna gemensamt kommer överens om. Förskottet ska under de första fyra åren avse två års hyra i taget, vilket medför att betalning ska ske med 30 mnkr per år (exklusive indexreglering). Reglering av erlagd förskottshyra kommer sedan att ske på sätt som anges i samma betalningsplan. Grundhyran ska årligen indexjusteras enligt konsumentprisindex med 1980 som basår och med oktober månad 2010 som basmånad. Kommunen ska utöver hyran och samtidigt med denna erlagga vid varje tidpunkt gällande mervärdesskatt.

**Standardvillkor:** Vid nyttjande av Arenan ska Evenemangsbolagets standardvillkor tillämpas på nyttjandet.

**Samordningsgrupp:** Parterna ska tillsätta en samordningsgrupp som ska träffas med viss periodicitet och planera kommande evenemang. Parterna är överens om att det ligger i båda Parters intresse att Evenemangsbolagets evenemang prioriteras.

**Driftskostnader:** Kommunen ska svara för och bekosta extraordinära kostnader direkt föranledda av Kommunens nyttjande av Arenan. Evenemangsbolaget ombesörjer och bekostar ordinarie driftskostnader.

CAS

**Vård och underhåll:** Evenemangsbolaget ombesörjer och bekostar nödvändigt underhåll av gemensamma utrymmen samt att Arenan och fast inredning är i godtagbart skick i enlighet med reglerna i hyreslagen. Kommunen ska nyttja Arenan på sådant sätt att den inte skadas eller skapar onödig förslitning. Kommunen ska svara för skador som sker på grund av åverkan eller dylikt under tid då Kommunen utnyttjar Arenan.

**Övrigt:** Evenemangsbolaget ska tillse att Arenan hålls tillgänglig för allmänheten på marknadsmässiga och för alla likvärdiga villkor.

CAS.

## Bilaga 1:5

**HUVUDSAKLIGA VILLKOR FÖR TOMTRÄTTSAVTAL****Huvudsakliga villkor för tomträttsavtal mellan Fastighetsbolaget och Kommunen.**

Kommunen ska till Fastighetsbolaget upplåta en tomträtt till den fastighet där Arenan ska uppföras. Ändamålet med upplåtelsen är att uppföra och bedriva verksamhet i en multiarena. Tomträttsavtalet ska innehålla skrivningar av det slag, som framgår nedan. Avtalet kommer dessutom att innehålla andra bestämmelser, som är sedvanliga för den här typen av avtal.

**Upplåtelse och avtalstid:** Upplåtelse med tomträtt i per avtalsdagen befintligt skick. Kommunen kan säga upp tomträten som tidigast femtio år efter upplåtelsedagen och därefter vid utgången av tidsperioder om tjugo år i sänder.

**Avgäld:** Avgälden ska vara marknadsmässig och betalas årsvis i förskott. Med hänsyn taget till att en stor del av Arenans nyttjande kommer att avse idrottsverksamhet och till Arenans särskilda karaktär är en marknadsmässig avgäld 50 000 kr per år. Avgälden ska vara 50 000 kr per år, så länge som inte (i) Fastighetsbolaget säljer tomträten eller (ii) tomträten används för huvudsakligen annat ändamål än bedrivande av verksamhet i multiarena, innefattande betydande andel användning för idrottsverksamhet.

Avgälden ska vara oförändrat under tidsperioder om 10 år. Ändring av tomträttsavgälden ska ske genom avtal senast ett år innan den aktuella tioårsperioden går ut. En ny avgäld ska fastställas inför varje ny tioårsperiod varvid beloppet maximalt ska uppjusteras enligt konsumentprisindex med 1980 som basår och med oktober månad 2010 som basmånad.

**Förpliktelser:** Det åligger Fastighetsbolaget att under upplåtelse tiden svara för och bekosta alla skatter, avgifter och övriga förpliktelser som utgår för tomträten och fastigheten.

**Informationsplikt:** Kommunen ska, så snart det kan ske, informera Fastighetsbolaget och inhämta Fastighetsbolagets synpunkter på exploateringsplaner avseende området i närheten av Fastigheten samt därvid beakta Fastighetsbolagets synpunkter på sådana planer.

**Anslutningsavgifter m.m.:** Fastighetsbolaget ska ombesörja och bekosta VA-anslutning samt anslutning för el, fjärrvärme samt eventuell anslutning till gemensamhetsanläggning. Kommunen ska ombesörja och bekosta planarbetet/framtågande och beslut av detaljplan.

**Överlåtelse:** Fastighetsbolaget ska anmäla eventuell överlåtelse till Kommunen.

**Friköp:** Fastighetsbolaget ska ha rätt att förhandla om att friköpa tomträttsmarken på kommersiella villkor

CAS



**VILLKOR FÖR OPTIONSAVTALET****Huvudsakliga villkor för optionsavtalet mellan de privata ägarna ("Aktieägarna") av Fastighetsbolaget och Kommunen.**

Aktieägarna ska till Kommunen upplåta en option till samtliga aktier i Fastighetsbolaget. Optionen ges i utbyte mot att Kommunen tillskjuter 150 mnkr genom ett ovillkorat tillskott till Fastighetsbolaget. Optionsavtalet ska innehålla de villkor som anges nedan. Optionsavtalet kommer dessutom att innehålla andra bestämmelser, som är sedvanliga för den här typen av avtal.

**Ekonomiska villkor vid inlösen av optionen:** Optionen kan lösas in eller avyttras från 1 januari år 6 till den 31 december år 25 räknat från det att den börjat gälla.

Innehavaren ska för utnyttjande av optionen erlägga betalning till Aktieägarna enligt punkterna 1 och 2 nedan. Från Fastighetsbolagets tillgångar ska också, i samband med eller efter det optionen nyttjats, utges betalning till Aktieägarna enligt punkt 3 och 4 nedan.

1. Ersättning motsvarande det nominella värdet av aktierna.
2. En inlösenavgift uppgående till 5 procents ränta på ränta på det kapital som Aktieägarna tillskjutit Fastighetsbolaget initialt 100-130 mnkr.
3. Ersättning om 3 procents ränta på ränta på det kapitalbelopp som Aktieägarna tillskjutit till Fastighetsbolaget samt återbetalning av det tillskjutna kapitalbeloppet vid tidpunkten för inlösen av optionen.
4. Kapitalbelopp motsvarande halva det eventuella uppnådda värdet utöver målsatt soliditet om 35 procent ("Översoliditet").

Avkastning enligt punkterna 2 och 3 ovan ska börja beräknas från den dag samtliga aktieägare tillskjutit kapital om totalt 100-130 mnkr till Fastighetsbolaget.

Soliditet enligt punkt 4 ovan ska förstås som Fastighetsbolagets eget kapital dividerat med Fastighetsbolagets totala tillgångar, vari ingår marknadsvärdet på fastigheten avräknat latent skatteskuld, vid tidpunkten för optionens inlösen.

**Överlåtelse:** Optionen är överlåtbar. Optionen kan avyttras till extern part efter tidigast 5 år. För det fall att Kommunen önskar överlåta optionen, ska Kommunen meddela Aktieägarna detta.

Aktieägarna ska ha rätt att först lämna bud på optionen. Kommunen ska därefter inhämta en värdering av optionen från en utomstående ekonomisk rådgivare. Om den utomstående ekonomiske rådgivarens värdering är i överensstämmelse med eller inte överstiger Aktieägarnas bud, ska Kommunen överlåta optionen till Aktieägarna för det pris Aktieägarna erbjudit. Om den utomstående ekonomiske rådgivarens värdering överstiger Aktieägarnas bud får Kommunen söka annan potentiell köpare av optionen.

CAS,

För det fall att Kommunen finner en annan potentiell köpare av optionen ("Den Externe Förvärvaren"), ska Kommunen meddela Aktieägarna detta samt storleken på den köpeskillning som erbjudits. Om Kommunen i denna situation önskar att sälja optionen till Den Externe Förvärvaren ska Kommunen först erbjuda Aktieägarna att förvärva optionen till det pris som Den Externe Förvärvaren erbjudit Kommunen och Aktieägarna ska ha företräde framför Den Externe Förvärvaren att få förvärva optionen till det pris som Den Externe Förvärvaren erbjudit Kommunen. Om Aktieägarna väljer att inte förvärva optionen till det pris som Den Externe Förvärvaren erbjudit Kommunen får Kommunen överlåta optionen till Den Externe Förvärvaren.

**Särskilda villkor:** Så länge som optionen kan lösas in ska följande gälla.

1. Fastighetsbolaget ska äga arenaanläggningen.
2. Innehavaren av optionen ska ges möjlighet till löpande insyn i Fastighetsbolaget.
3. Fastighetsbolaget ska bedriva sin verksamhet affärsmässigt.
4. Utdelning från Fastighetsbolaget till Aktieägarna ska inte förekomma. Betalning av ersättning enligt punkt 4 under rubriken Ekonomiska villkor vid inlösen av optionen får dock ske medelst utdelning i samband med att optionen nyttjas.
5. Ägarna av Fastighetsbolaget ska ha rätt att förhandla att köpa optionen av Kommunen på kommersiella villkor

**Exempel:** Ovanstående reglering kan illustreras enligt Bilaga 1:6 A

CAS,



**Bilaga 1:6 A**

Nedan illustreras ett möjligt scenario år 10.

**Förutsättningar och ekonomiska indata**

Enligt beräkningar i Copenhagen Economics ekonomiska analys daterad 2011-04-28.

Förutsättningar

1. Det nominella värdet av aktierna är 100 000 SEK.
2. Inlösenavgift på det sammanlagda kapitalbelopp som Aktieägarna tillskjutit till Fastighetsbolaget är 5 procent ränta på ränta på kapitalbeloppet 115 mnkr.
3. Avkastning på det kapital som Aktieägarna tillskjutit Fastighetsbolaget är 3 procent ränta på ränta.
4. Målsatt soliditet är 35 procent och uppnådd soliditet är 44 procent när optionen utlöses efter 10 år.

Ekonomisk indata

1. Totala tillgångar (kassa och fastighet)	1 236 mnkr
2. Lån (inkl. ränta och finansiellt instrument)	689 mnkr
- Externt lån	391 mnkr
- Latent skatt	143 mnkr
- Finansiellt instrument	115 mnkr
- Upplupen avkastning på finansiellt instrument	40 mnkr
3. Eget kapital	547 mnkr
- Målsatt soliditet (35 %)	433 mnkr
Soliditet, procent	44 procent
Översoliditet, procent	9 procent
Översoliditet, kr	114 mnkr

LAS,

## Inlösenbelopp för Kommunen och betalningar från Fastighetsbolaget

### Inlösenbelopp från Kommunen till Aktieägarna

1. Aktiekapital	0,1 mnkr
2 Inlösenavgift	72,3 mnkr
Total inlösenbelopp	72,4 mnkr

### Betalningar från Fastighetsbolaget till Aktieägarna

1. Andel av Översoliditet (50 %)	57,2 mnkr (genom utdelning)
2. Återbetalning av nominellt belopp på det finansiella instrumentet	115 mnkr (återbetalning)
3. Betalning av ackumulerad avkastning på det finansiella instrumentet	39,6 mnkr
Totalt belopp som utbetalas	211,8 mnkr

## Värde på Kommunens och de privata investerarnas investering

Vid nyttjande av optionen enligt ovanstående scenario erhåller Kommunen Fastighetsbolaget till ett värde om sammanlagt 547,1 mnkr (eget kapital med hänsyn till latent skatteskuld) för ett totalt inlösenbelopp på 72,4 mnkr. Detta ger en nettovinst på 417,4 mnkr, vilket motsvarar en avkastning på 2,8 gånger investerat kapital.

Enligt det ovanstående erhåller Aktieägarna vid inlösen i sin tur lösenbelopp och utbetalning om sammanlagt 284,2 mnkr. Detta motsvarar en avkastning på 2,5 gånger investerat kapital.

CAS

## HUVUDSAKLIGA VILLKOR FÖR SÄRSKILT AVTAL MELLAN KOMMUNEN OCH FASTIGHETSBOLAGET

Det särskilda avtal som Kommunen i enlighet med punkt 5.3 d) i Samarbetsavtalet ska ingå med Fastighetsbolaget ska innehålla skrivningar av det slag som framgår nedan. Avtalet kommer dessutom att innehålla andra bestämmelser, som är sedvanliga för den här typen av avtal.

### Urvalskriterier avseende Fastighetsbolaget (och dess aktieägare)

Urvalet av vem som ska få bilda Fastighetsbolaget och bli aktieägare ska baseras på rationella och affärsmässiga kriterier i enlighet med vad som anges nedan.

Arenabolaget ska efter en prövning baserad på nedanstående huvudsakliga urvalskriterier till Kommunen föreslå möjliga Fastighetsbolag (och dess aktieägare)

Kommunen ska därefter, utifrån Arenabolagets förslag, fatta beslut om vem som ska få bilda och bli aktieägare i Fastighetsbolaget.

1. Kandidaterna bör ha erfarenhet och kunskap avseende uppförande och drift av större anläggningar för kommersiella syften.
2. Kandidaterna bör ha en hög professionell kompetensnivå.
3. Kandidaterna bör ha finansiell stabilitet och styrka.
4. Kandidaterna bör uppvisa stort engagemang för att verka för att Arenan ska hållas öppen för allmänheten. Kandidaterna bör också ha en konkret plan för hur Arenans öppenhet för allmänheten ska främjas.
5. Kandidaterna bör ha ett aktivt miljöarbete.
6. Kandidaterna bör ha en konkret plan och engagemang för att aktivt arbeta för att motverka uppkomst av diskriminering.
7. Kandidaterna ska acceptera de förutsättningar som gäller för Kommunens ovillkorade tillskott (investering) om 150 mkr till Fastighetsbolaget, inklusive de urvalskriterier som ska gälla avseende val av Evenemangsbolag (och dess ägare).
8. Kandidaterna ska acceptera att om Evenemangsbolaget hamnar på obestånd eller av annan anledning förlorar sitt hyresavtal med Fastighetsbolaget, så ska Fastighetsbolaget åta sig att hyra ut kapacitet i Arenan till Kommunen på samma villkor som följer hyresavtalet mellan Evenemangsbolaget och Kommunen.

CAS,



### **Kommunens inflytande över valet av Evenemangsbolag (och dess aktieägare)**

Valet av vilket Evenemangsbolag (och dess ägare) som ska utses beslutas av Fastighetsbolaget baserat på de rationella och affärsmässigt kriterier enligt nedan

Fastighetsbolaget ska tillämpa följande huvudsakliga urvalskriterier vid valet av Evenemangsbolag (och dess ägare).

1. Kandidaterna bör ha erfarenhet och kunskap om de relevanta marknaderna.
2. Kandidaterna bör ha en hög professionell kompetensnivå.
3. Kandidaterna bör uppvisa stort engagemang för evenemangsmarknaden, sport och kulturscenen i Uppsala.
4. Kandidaterna bör ha en välgrundad och trovärdig affärsplan för driften av Arenan. Affärsplanen ska visa att hänsyn tagits till det förhållandet att Arenan ska vara öppen för allmänheten.
5. Kandidaterna bör uppvisa att de avser att verka för att Arenan ska hållas öppen för allmänheten.
6. Kandidaterna bör aktivt arbeta för att motverka uppkomst av diskriminering.
7. Kandidaterna bör ha ett aktivt miljöarbete.
8. Kandidaterna bör ha tillfredställande finansiell stabilitet och styrka.
9. Kandidaterna bör acceptera en rimlig och kommersiell blandning av dels fast ersättning, dels resultatorienterad ersättning.

### **Huvudsakliga villkor för hyresavtal mellan Fastighetsbolaget och Evenemangsbolaget**

Parternas avtal om Evenemangsbolagets förhyrning av Arenan ska innehålla skrivningar av det slag, som framgår nedan. Avtalet kommer dessutom att innehålla andra bestämmelser, som är sedvanliga för den här typen av avtal.

**Hyresobjekt:** Arenan.

**Tillträde och hyrestid:** Evenemangsbolaget ska få tillträde till Arenan ("Tillträdet") när den är färdigställd. Hyrestiden löper i 25 år efter Tillträdet med sedvanliga villkor avseende uppsägning. I enlighet med hyreslagen kommer hyrestagaren att ha ett besittningsskydd. Vidare och i enlighet med hyreslagen kan hyresavtalet komma att förverkas under vissa omständigheter, exempelvis vid försenad hyresbetalning.

**Uppsägningsklausul:** För det fall att Evenemangsbolaget inte uppnår den lägsta minimumhyran eller frångår andra väsentliga villkor (exempelvis rörande Arenans öppenhet för allmänheten), ska Fastighetsbolaget äga rätt att säga upp hyresavtalet.

**Nyttjandets omfattning:** Evenemangsbolaget ska ha rätt att använda Arenan före egen räkning eller för underuthyrning till andra hyresgäster i andra hand. Evenemangsbolagets rättighet till användning ska omfatta 100 procent av den totala möjliga användningen av Arenan.

**Hyra:** Hyran ska bestå av nedanstående fyra element.

1. En fast hyra som motsvarar den hyra som Kommunen betalar Evenemangsbolaget.  
Hyran indexuppräknas årligen i förhållande till konsumentpris index.
2. En fast hyra som motsvarar den ersättning som Evenemangsbolaget erhåller från namnsponsor.
3. En fast hyra baserad på Fastighetsbolagets faktiska driftkostnader avseende elektricitet, utrustning, värme och kyla. Härtill ska hyresgästen ersätta hyresvärden för den årliga värdeminskningen (avskrivningen) för utrustning.
4. En rörlig hyra som beräknas som en procentuell andel av Evenemangsbolagets nettoomsättning, med en mellan parterna överenskommen lägsta nivå.

I tillägg till hyran ska Evenemangsbolaget också betala all eventuell mervärdesskatt.

**Vård och underhåll:** Evenemangsbolaget ska nyttja Arenan på sådant sätt att den inte skadas eller skapar onödig förslitning. Evenemangsbolaget ska svara för skador som sker på grund av åverkan eller dylikt under tid då Evenemangsbolaget utnyttjar Arenan för eget bruk eller har hyrt ut kapacitet till annan.

Evenemangsbolaget ansvarar för inre underhåll och Fastighetsbolaget för yttre underhåll

**Övrigt:** Evenemangsbolaget ska tillse att Arenan hålls tillgänglig för allmänheten på marknadsmässiga och icke diskriminerande villkor.

#### **Tillhandahållande av avtal för Kommissionens uppföljning**

- Kommunen ska ha rätt att tillhandahålla Kommissionen sina avtal med Fastighetsbolaget och Evenemangsbolaget avseende Arenan.
- Fastighetsbolaget ska tillhandahålla Kommunen kopior av Fastighetsbolagets avtal med Evenemangsbolaget avseende Arenan. Kommunen ska äga rätt att tillhandahålla Kommissionen dessa avtal.
- Fastighetsbolaget ska i alla sina avtal med Evenemangsbolaget avseende Arenan inkludera en ovillkorlig bestämmelse som ger Kommunen rätt att tillhandahålla Kommissionen alla sådana avtal.

Det ska noteras att information som lämnas ut enligt ovan för Kommissionens uppföljning är av strikt konfidentiell natur.

CAS,



UPPSALA KOMMUNSTYRELSE	
Ink.	2014 -02- 07
Diarienr.	KSN-2014-0125
	05 Akdbil. 5

**DETTA LÅNEAVTAL** (detta "Avtal") är träffat 2014-01-16 mellan:

- (1) **Uppsala kommun**, organisationsnummer 212000-3005, ("**Kommunen**"); och
- (2) **Goldcup 9412 AB, under namnändring till Uppsala Fastighetsprojekt Fas 2 AB**, organisationsnummer 556955-6540 ("**Fastighetsbolaget**").

Kommunen och Fastighetsbolaget benämns gemensamt "Parterna" och enskilt "Part" i detta Avtal.

## 1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen och Uppsala Arena 2010 AB, org.nr. 556709-1649 ("**Arenabolaget**") har tecknat ett samarbetsavtal ("**Samarbetsavtalet**") avseende uppförande m.m. av en multiarena i Gränby i Uppsala ("**Projektet**").
- 1.2 Projektet har delats in i faser som på sätt som framgår av Samarbetsavtalet. I korthet kan faserna beskrivas på följande vis; *Fas 1* avser tiden från att den tidigare undertecknade avsiktsförklaringen mellan Kommunen och Arenabolaget godkännts av EU-kommissionen fram till dess att Kommunens beslut att godkänna Samarbetsavtalet vunnit laga kraft, *Fas 2* avser tiden från att Kommunens beslut att godkänna Samarbetsavtalet har vunnit laga kraft fram till byggstart av Arenan och *Fas 3* avser Arenans uppförande från byggstart av Arenan till färdigställande av Arenan.
- 1.3 Goldcup 9412 Projektet befinner sig för närvarande i inledningen av *Fas 2*. *Fas 2* ska genomföras av Fastighetsbolaget. Fastighetsbolaget är ett helägt dotterbolag till Goldcup 9412 AB, under namnändring till Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, org.nr 556955-6557 ("**Holdingbolaget**"), som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Arenabolaget.
- 1.4 *Fas 2* finansieras av Kommunen genom lån med 15 000 000 kronor och av privata investerare genom lån med 3 000 000 kronor jämte 2 300 000 kronor i "buffert", samt därtill genom en annan finansieringsform från privat part med ytterligare 3 000 000 kronor.
- 1.5 En förutsättning för att *Fas 3* ska inledas, är att Fastighetsbolaget har ingått bindande avtal med privata investerare om finansiering avseende Arenans uppförande om minst sexhundramiljoner (600 000 000) kronor.
- 1.6 När finansiering säkerställts enligt punkten 1.5 ovan kommer Kommunen att tillskjuta totalt etthundrafemtio miljoner (150 000 000) kronor till Fastighetsbolaget. Lånet, som Kommunen lämnar enligt detta Avtal, ska avräknas från nämnda tillskott i Fastighetsbolaget.

## 2. LÅN OCH UTBETALNING

- 2.1 På de villkor som anges i detta Avtal förbinder sig Kommunen att låna ut femton miljoner (15 000 000) kronor till Fastighetsbolaget ("**Lånet**").
- 2.2 Utbetalning av hela eller delar Lånet ska ske senast 25 januari 2014
- 2.3 Ingen ränta ska utgå på beloppet.
- 2.4 Återbetalningen av Lånet är villkorad på sätt som anges i detta Avtal.

CAV

### 3. OMVANDLING TILL KAPITALTILLSKOTT

- 3.1 Om Fastighetsbolagets egna kapital beräknat enligt reglerna för upprättande av särskild balansräkning enligt 25 kap 14 § aktiebolagslagen – s.k. kontrollbalansräkning – vid något tillfälle riskerar att understiga hälften av det registrerade aktiekapitalet ska Kommunen göra ett så stort tillskott till Fastighetsbolaget, som krävs för att det egna kapitalet inte ska understiga det registrerade aktiekapitalet. Det villkorade tillskottet ska ske genom att Kommunen i motsvarande mån avstår från återbetalning av Lånet. Det villkorade tillskottet ska ske automatiskt och bekräftas skriftligen i efterhand på begäran av Fastighetsbolaget.
- 3.2 Kommunen ska äga rätt att erhålla återbetalning av tillskjutet belopp enligt 3.1 ovan (i) ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning under förutsättning att sådan betalning inte står i strid med aktiebolagslagens regler om värdeöverföring eller mot god affärssed; eller (ii) om disponibla vinstmedel skulle saknas, endast vid Fastighetsbolagets likvidation och då först sedan alla fordringsägare fått full betalning men innan aktieägare i denna deras egenskap fått ut något. Återbetalning av hela eller delar av tillskjutet belopp ska äga rum så snart det är praktiskt möjligt efter det att disponibla vinstmedel finns tillgängliga. Detta villkor om återbetalning uppställs dock inte i förhållande till Fastighetsbolaget utan endast gentemot aktieägarna i Fastighetsbolaget.
- 3.3 När Projektet går in i Fas 3 ska Kommunen omvandla vad som kvarstår av Lånet till ett tillskott till Fastighetsbolaget, eller det bolag som Fastighetsbolaget anvisar. En särskild handling ska då upprättas som reglerar detta och även anger hur kvarvarande del av det villkorade tillskottet enligt punkten 3.2 ovan ska hanteras.

### 4. AVBRYTANDE AV PROJEKTET

- 4.1 Lånet ska förfalla till omedelbar betalning för det fall Fastighetsbolaget beslutar att avbryta Projektet ("**Avbrytandebeslut**"). Ett eventuellt Avbrytandebeslut ska meddelas Kommunen snarast.
- 4.2 Om ett Avbrytandebeslut fattas ska Kommunen på Fastighetsbolagets begäran helt eller delvis efterge sin rätt till återbetalning av Lånet, varvid Fastighetsbolaget endast ska återbetala den del av Lånet som vid tidpunkten för Avbrytandebeslutet motsvarar Kommunens andel (enligt definitionen nedan) av eventuellt kvarstående medel i Fastighetsbolagets kassa och bank, efter slutlig reglering av Fastighetsbolagets kortfristiga skulder och avvecklingskostnader samt efter full återbetalning av den så kallade "buffert" som privata investerare må ha betalat till Holdingbolaget. Med begreppet "Kommunens andel" avses Lånets andel av den totala investeringen (exklusive så kallad "buffert") som Kommunen och privata investerare har gjort i Fastighetsbolaget och Holdingbolaget avseende Fas 2.
- 4.3 Återbetalning ska ske så snart som möjligt efter det att ett Avbrytandebeslut har fattats.



## 5. OPTION

Efter att kassa och banktillgodohavanden har skiftats enligt punkten 4.2 ovan ska Kommunen ha rätt att från Arenabolaget, eller den som vid aktuell tidpunkt äger Holdingbolaget, förvärva samtliga aktier i Holdingbolaget till kvotvärde.

## 6. VILLKOR FÖR LÅNETS ANVÄNDNING

- 6.1 Fastighetsbolaget ska använda Lånet till kostnader för arbete med byggprojekt, avtal/finansiering/struktur, samt projektkostnader. Lånet får vidare användas till eventuella avvecklingskostnader till följd av ett Avbrytandebeslut.
- 6.2 Kommunen äger, enligt kommunfullmäktiges beslut den 10 och 11 juni 2013 och enligt EU-kommissionens krav, rätt till full insyn i Projektet.

## 7. ÖVRIGT

### Meddelanden

- 7.1 Alla meddelanden och annan kommunikation i anledning av detta Avtal ska anses ha blivit vederbörligen lämnad eller utförd:

- (i) vid avlämnande för hand, vid tidpunkt för avlämnandet;
- (ii) vid skickande via telefax eller e-mail under normal kontorstid, då det skickats och vederbörlig sändningskvittens mottagits;
- (iii) vid skickande av rekommenderat brev före kl 10.00, två Bankdagar efter postandet;

eller till sådan annan adress eller sådant annat telefaxnummer som ska ha meddelats (i enlighet med denna punkt) den andra parten, och i varje fall adresserat som följer:

#### Till Kommunen:

Uppsala kommun

Kommunledningskontoret

Att: Jan Malmberg

753 75 Uppsala

E-mail: jan.malmberg@ uppsala.se

#### Till Fastighetsbolaget:

Goldcup 9412 unä Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB

Att: Lars Svensson

c/o Agentax - Ekonomerna

Box 1044

751 40 Uppsala

E-mail: lars.svensson@shbygg.se

### Ändringar och tillägg

- 7.2 Ändringar i eller tillägg till detta Avtal är endast giltiga om de upprättats skriftligen och undertecknats av båda Parter.

145



### Överlåtelse

- 7.3 Ingen Part ska ha rätt att överlåta detta Avtal eller rättigheter hänförliga till detta Avtal utan den andra Partens skriftliga medgivande därtill.

### Ogiltighet

- 7.4 Skulle någon bestämmelse eller del därav i detta Avtal befinnas vara ogiltig, ska detta inte innebära att Avtalet i dess helhet är ogiltigt. Istället ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte av prestation enligt Avtalet, skälig jämkning av Avtalet ske.

### Tillämplig lag

- 7.5 För detta Avtal gäller svensk lag.

\_\_\_\_\_  
Detta Avtal har upprättats i tre likalydande exemplar, av vilka parterna tagit varsitt.


Uppsala den 16 januari 2014

Uppsala den 16 januari 2014

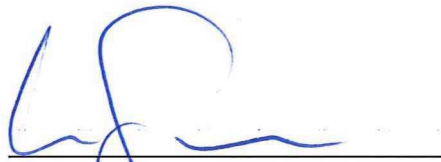
**UPPSALA KOMMUN**

**GOLDCUP 9412 AB UNÄ**

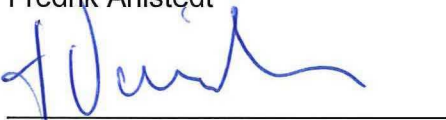
**UPPSALA FASTIGHETSPROJEKT  
FAS 2 AB**



Fredrik Ahlstedt



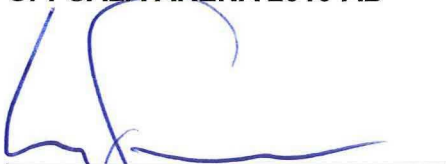
Lars Svensson



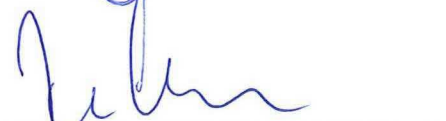
Joachim Danielsson

Avtalet biträds av undertecknat bolag såvitt avser punkterna 3 och 5.

**UPPSALA ARENA 2010 AB**



Lars Svensson



Jan Karlsson

Handläggare  
Malmberg Jan

Datum  
2014-10-01

Diarienummer  
KSN-2014-0125

Kommunstyrelsen

## **Ställande av säkerhet för Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB:s ("Bolaget") förpliktelser**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslås besluta

**att** ställa en säkerhet i form av en proprieborgen om 6 mnkr för Bolagets förpliktelser,

**att** borgen begränsas till att gälla som längst 12 månader från det att den tecknas, samt

**att** som säkerhet för borgen ska Bolaget pantförskriva samtliga aktier i Bolaget till förmån för Uppsala kommun.

### **Ärendet**

Bolaget bedriver arbete med att klarlägga förutsättningarna, såväl ekonomiska som tekniska, för uppförande av en arena för multisport och kongresser vid Gränby centrum ("Arenan"). Kommunen har genom avtal med Bolaget överenskommit om att låna ut 15 mnkr som ett förskott på de 150 mnkr som kommunen ska tillskjuta för Arenans uppförande. Utöver kommunen medverkar flera parter i finansieringen av arbetet i Bolaget.

Under tiden fram till det att Bolaget har en fastighet, Arenan, kan Bolaget inte lyfta den ingående moms. Det innebär att momsutläggen som Bolaget gör belastar Bolagets likviditet. För att lösa likviditetsfrågan föreslås att kommunen lämnar Bolaget en borgen med vars hjälp det kan få en checkräkningskredit.

### *Föredragning*

Arbetet i Bolaget ska resultera dels i fastställda handlingar för att kunna starta en byggnation av Arenan dels avtal om finansiering av byggnationen. Om dessa förutsättningar klarläggs kommer Bolaget att ta arbetet vidare till Fas3 (byggnation).

Arbetet i Bolaget finansieras dels i form av kommunens förskott om 15 mnkr, utformat som ett lån, som ska avräknas från på kommunens villkorade tillskott om 150 mnkr dels av externa parter tillskott med upp till 8,3 mnkr.

Kommunens lån löper räntefritt enligt avtal och kan antingen återbetalas, vid avbrutet projekt, fungera som kapitaltillskott för Bolaget, om brister i eget kapital uppstår under Fas2, eller vara del i finansiering av arbetet i Fas3. Återbetalning vid avbrott under Fas2 förutsätter att Bolaget har tillgängliga likvida medel för detta enligt bestämmelserna i Låneavtal, **bilaga**.

För arbetet i Fas2 har Bolaget beräknat omfattningen av de aktiviteter som ska genomföras och den totala finansieringen om upp till 23,3 mnkr har därvid bedömts som tillräcklig. Vid denna beräkning utgick Bolaget från att den moms som Bolaget betalar på sina fakturor skulle kunna återföras från skattemyndigheten. Bolaget har dock för närvarande ingen verksamhet som kan debiteras på annan part eller fastighet som kan registreras för frivilligt momsinträde. Det innebär att den moms Bolaget betalar kommer att belasta Bolagets likviditet. När Bolaget i Fas3 förvärvar en fastighet kan inbetald moms återvinnas varför det endast är en fråga om tillfällig likviditet för Bolaget.

För att överbrygga denna tillfälliga likviditetsbelastning under Fas2 föreslås att kommunen lämnar Bolaget en borgen med vars stöd Bolaget kan få en checkräkningskredit. Då kommunen dels bundit sig för att delfinansiera uppförandet av Arenan dels avtalat om att teckna hyreskontrakt i Arenan, för att Arenan ska fullgöra funktionen att bereda barn- och ungdomsidrotten tillgång till lokaler, är Arenan att betrakta som en del i den infrastruktur en kommun kan ansvara för.

Det ovanstående innebär att det första villkoret som finns i kommunens fastställda borgensprinciper är uppfyllt. Enligt borgensprinciperna ska vidare finnas en säkerhet för den borgen som kommunen tecknar. Här föreslås att Bolaget ska pantförskriva samtliga aktier i Bolaget till förmån för kommunen. Genom denna pantförskrivning kommer kommunen att få tillgång till samtliga handlingar som Bolaget producerat i Fas2.

Näringsdepartementet kommer att underrättas om detta beslut i enlighet med kommissionens beslut den 5 maj 2013.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Kommunen kommer att ta ut en årlig borgensavgift om 0,5 procent på det belopp som borgen omfattar. I detta fall betyder det ett belopp om 30 000 kr per tolv månader.

I det fall Bolaget inte får projektet vidare till Fas3 innebär en borgen att kommunen kan behöva ersätta den bank som står för checkkrediten med det belopp som utnyttjas av de sex mnkr som borgen maximalt omfattar.

Kommunledningskontoret

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Christoffer Nilsson  
Chef kommunledningskontoret