

Handläggare  
Jo Linder Roger

Datum  
2013-05-21

Diarienummer  
KSN-2007-0162

Kommunstyrelsen

**Samarbetsavtal mellan Uppsala Arena 2010 AB (Arenabolaget) och Uppsala kommun om genomförande av projekt avseende uppförande av inomhusarena för idrott samt andra verksamheter och evenemang i Uppsala**

**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

**att** godkänna samarbetsavtalet mellan Uppsala Arena 2010 AB och Uppsala kommun om genomförande av projekt Uppsala arena enligt **bilaga 1**,

**att** uppdra till kommunstyrelsen att för projektets genomförande utgöra kommunens förhandlingspart gentemot Uppsala Arena 2010 AB,

**att** bemyndiga kommunstyrelsens arbetsutskott att fatta beslut om vem som ska få bilda och bli aktieägare i fastighetsbolaget,

**att** uppdra till kommunstyrelsen att i förslag till IVE 2015-2018 beakta de ekonomiska konsekvenserna, samt

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

## Ärendet

Uppsala kommun har i olika utredningar identifierat idrottens behov av nya arenor samt behovet av en multiarena för idrott och evenemang för att öka stadens attraktivitet och stödja en fortsatt näringslivsutveckling. Näringslivet tog, tillsammans med Almtuna IS, för ett antal år sedan initiativ till att bygga en multiarena i Gränbyområdet. Efter flera års planering så enades Uppsala kommun och arenabolaget om ett förslag till samarbetsavtal i syfte att bygga en arena med arbetsnamnet Uppsala Arena. Förslaget till samarbetsavtal behandlades av kommunfullmäktige den 27 september 2010 varvid kommunfullmäktige beslutade följande

- godkänna det av fastighetsnämnden föreslagna samarbetsavtalet om genomförande av projektet Uppsala arena,
- uppdra till fastighetsnämnden att för projektets genomförande utgöra kommunens förhandlingspart gentemot Arenabolaget,
- uppdra till kommunstyrelsen att, på förslag av fastighetsnämnden, fatta de beslut som krävs inför avtalade avstämningstillfällen,
- i enlighet med samarbetsavtalet uppdra till kommunstyrelsen att under projekteringstiden koordinera samverkan mellan kommunens arenabolag och Arenabolaget i syfte att gemensamt planera och optimera evenemangsutbudet i Uppsala,
- uppdra till kommunstyrelsen att i IVE fr o m 2013 beakta de ekonomiska Konsekvenserna.

Fullmäktiges beslut den 27 september 2010 (nr 105) överklagades hos förvaltningsrätten med begäran om att få beslutets laglighet prövad. Förvaltningsrätten upphävde beslutet i dom den 16 december 2010. Av domskälen framgår bl.a. att kommunens godkännande av samarbetsavtalet, som innebär att ett kapitaltillskott ska utgå till Arenabolaget och Fastighetsbolaget samt att kommunen ska ingå ett hyresavtal och tomträttsavtal, utgör ett gynnande stöd ur statstödssynpunkt. Då kommunen inte lämnat upplysningar till Regeringen om stödet i enlighet med 6 § lagen (1994:1845) om tillämpningen av Europeiska unionens statsstödsregler före det att fullmäktiges beslut fattades befanns beslutet stå i strid med nämnda lag och upphävdes. Det ska här anmärkas att rätten inte tog ställning till om stödet var ett lagligt eller olagligt statsstöd i sig vilket endast EU-domstolen kan göra. När det gäller frågan om stödet var förenligt med kommunallagens bestämmelser fann rätten att stödet inte kunde anses strida mot kommunens allmänna kompetens eller 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen. Kommunen befanns inte heller ha agerat i strid med 1 kap. 9 § regeringsformen eller plan- och bygglagen.

Kommunen valde att inte överklaga domen och vidtog istället som en beredningsåtgärd att anmäla ett planerat stöd till Näringsdepartementet. Det planerade stödet var i allt väsentligt detsamma som det av rätten upphävda beslutet. För att säkerställa EU-kommissionens godkännande av det tilltänkta stödet utarbetades därför ett nytt samarbetsavtal som, till skillnad från det tidigare, innehåller en bestämmelse om en option för kommunen att lösa in 100 procent av aktierna i Fastighetsbolaget. Optionen bedöms ge en bra värdebalans i förhållande till kommunens tänkta investering om 150 mnkr. Kommunen har inget intresse av att bli ägare av arenan utan optionens värde ligger i att kommunen i framtiden kan sälja den och därmed

återfå sin investering. Kommunens upplysningar ledde till att Näringsdepartementet den 26 april 2011 lämnade ett första förslag till anmälan till EU-kommissionen som därefter följdes av en formell notifiering den 7 december 2011. Kommissionen inledde en fördjupad utredning i mars 2012 och i ett beslut den 2 maj 2013 godkände kommissionen stödet. Kommissionen bedömde att kommunens medfinansiering av arenan var både nödvändig och proportionerlig för att förverkliga projektet, samt tillräckligt öppen för alla på icke-diskriminerande villkor utan att gynna ett visst företags engagemang i arenan. Stödet ansågs förenligt med den inre marknaden. Inför godkännandet har Sverige (läs kommunen) åtagit sig att

- (i) genomföra samarbetsavtalet och dess tillägg,
- (ii) inte mindre än 95 procent av kommunens hyrestid ska användas för skol- och ungdomsidrott, ideella föreningar och allmänhetens fritidssport,
- (iii) Sverige ska till kommissionen överlämna samarbetsavtalet och därtill hörande avtal samt
- (iv) inge årliga rapporter om genomförandet av stödet, i synnerhet med avseende på punkt (ii) ovan, för tiden fram till slutet av år 2020.

#### *Föredragning*

Uppsala växer och kommunmedlemmarnas intresse för ungdoms- och idrottsverksamhet sätter hårt tryck på befintliga anläggningar. Besöksnäringen som tillväxtfaktor betyder alltmer och antalet kongresser liksom kultur- och idrottsevenemangen ökar succesivt. Näringslivet globaliseras och nationella och internationella kongresser och affärsmöten efterfrågar kvalitet vad gäller lokaler och ett pulserande och aktivt kulturutbud.

I Uppsala har även elitidrotten på senare tid befast och stärkt sin position i de högsta divisionerna och tillsammans med kommunen, bland annat genom projektet Elitidrottsstaden, stärkt sina organisationer och sin ekonomi.

En grundförutsättning för både idrotts- och kulturverksamheten är väl fungerande arenor och mötesplatser. Kommunala beslut under de senaste åren har resulterat i byggandet av Relitahallen, en inomhusarena för bandy som invigdes 2011 och SEB USIF arena, en arena för bland annat tennis och basket i Rosendalsområdet som invigdes 2012. Både dessa arenor får tillsammans, ett kommunalt stöd med ca 6,2 mnkr årligen. Fyrishov AB kommer i augusti i år att inviga sin nya utbyggda anläggning. Den så kallade Bästa Arenan, en arena som kombinerar fem fullstora innebandyplaner och en stor fri idrottsanläggning belägen på Gränbyfältet, kommer att börja byggas inom de närmaste åren.

Det finns begränsningar i Uppsala när det gäller antalet besökare inom både konferens-, kongress- och idrottsverksamheten. Fyrishov, den största inomhusarenan i Uppsala, maximerar sin publikkapacitet till ca 3 000 personer vid idrottsarrangemang och ca 5 000 stående besökare vid konsert- och mässarrangemang. Behovet av en större arena för både mässor, konserter och idrottsarrangemang i Uppsala är väl dokumenterat.

Näringslivet tog redan för ett antal år tillsammans med Almtuna IS, sedan initiativ, att skapa en multiarena i Gränbyområdet. Kommunen har stöttat projektet genom att bidra med projekteringsmedel och aktivt delta i olika förstudier och utredningar. Uppsala Arena som

inkluderar en huvudarena och två flyglar, egentligen tre arenor i en, är en arena som vid ett och samma tillfälle kan ta emot över 10 000 besökare. Det gör den till den fjärde största inomhusarenan i Sverige.

#### *Samarbetsavtal*

Efter EU-kommissionens beslut den 2 maj i år intensifierades arbetet mellan Arenabolaget och kommunen. Det förslag till samarbetsavtal som utarbetats är i praktiken identiskt med den avsiktsförklaring som kommunen inlämnat till EU-kommissionen och som resulterat i kommissionens beslut. Samarbetsavtalet består av ett huvudavtal med sju bilagor. I förhållande till kommunfullmäktiges beslut 2010, som även det bestod av ett huvudavtal med sju bilagor, har två bilagor bytts ut. Nya bilagor är dels bilaga sex, villkor för optionsavtalet dels bilaga sju, huvudsakliga villkor för särskilt avtal mellan kommunen och fastighetsbolaget.

#### *Bilaga sex, villkor för optionsavtalet*

Aktieägarna ska till kommunen upplåta en option där kommunen får rätt att förvärva samtliga aktier i fastighetsbolaget. Optionen ges i utbyte mot att kommunen tillskjuter 150 mnkr genom ett ovillkorat tillskott till fastighetsbolaget. Optionen kan lösas in tidigast efter fem år och gäller till år 25 räknat från att den börjar gälla. Optionen är överlåtbar till annan part där fastighetsbolaget har rätt att först lämna bud på optionen. Under den tid som kommunen äger optionen ska fastighetsbolaget till fullo äga arenan och har ej heller rätt att ge någon utdelning till aktieägarna.

#### *Bilaga sju, huvudsakliga villkor för särskilt avtal mellan kommunen och fastighetsbolaget*

Bilaga sju reglerar förutsättningarna för det avtal som senare ska tecknas mellan Arenabolaget och kommunen och definierar bland annat vilka urvalskriterier som gäller för fastighetsbolaget och dess aktieägare. Kommunen ska, efter förslag från fastighetsbolaget, fatta beslut om vem som ska få bilda och bli aktieägare i fastighetsbolaget. I samma bilaga regleras förutsättningarna för evenemangsbolaget, dock med den skillnaden att det är fastighetsbolaget som beslutar om vilket evenemangsbolag och vilka ägare som ska ingå i evenemangsbolaget.

#### *Projektet*

Förslag till innehåll, utformning och omfattning av arenan framgår av samarbetsavtalet med dess bilagor. Av projektplanen framgår att arenabolaget tecknat ett 50-tal avsiktsförklaringar med banker, företag och organisationer om ekonomisk medverkan i någon form, allt från ägande i fastighetsbolag och evenemangsbolag till hyra av tider i hallen, namnsponsring och köp av loger.

Den totala kostnaden för projektet har nu beräknats till ca 750 mnkr, vilket kan jämföras med förutsättningar 2010 då arenan beräknades kosta 650 mnkr. Finansiering beräknas ske genom lån (440-480 mnkr), ägarkapital (100-130 mnkr), leasing (25 mnkr) och ett ovillkorat tillskott (150 mnkr) från Uppsala kommun. Ett fastighetsbolag bildas som ska upphandla byggnationen och äga arenan. Vidare bildas ett evenemangsbolag som hyr arenan av fastighetsbolaget och sköter själva uthyrningsverksamheten och driften av arenan.

Arenabolagets affärsplan och kalkyler över såväl fastighetsbolagets som evenemangsbolagets intjänandekraft har beräknats efter en försiktighetsprincip. Initialt beräknas verksamhetens intäkter bestå av hyra från kommunen (15 mnkr per år), hyresintäkter från evenemang och namnsponsorsavtal (38 mnkr). Beräkningen baseras på en 45 procentig beläggning.

*Kommunens ekonomiska åtagande i förslag till samarbetsavtal*

Kommunens åtagande är följande

- 1) Ett ovillkorat tillskott om 150 mnkr till fastighetsbolaget vilket utbetalas när arenabolaget redovisat bindande avtal om att övrigt nödvändigt kapital om 600 mnkr är säkerställt
- 2) Ingå ett 25-årigt hyresavtal med evenemangsbolaget om att hyra 20 procent av tillgänglig tid i arenans lokaler för 15 mnkr samt därutöver för år 1-4 förskottera en årshyra per år
- 3) Förskottera 15 mnkr av det ovillkorade tillskottet om 150 mnkr för projektering och upphandling under tiden från att samarbetsavtalet vunnit laga kraft till byggstart. Förskottet återbetalas om projektet genomförs genom motsvarande minskning av kommunens tillskott på 150 mnkr.

*Kommunens och samhällets nytta*

Det ovillkorade tillskottet leder inte till något aktieäggande i fastighetsbolaget och därmed inte heller till något ägaransvar. Någon direkt ekonomisk avkastning på tillskottet utgår heller inte. Om däremot kommunen utnyttjar sin optionsrätt finns stora möjligheter till ett ökat värde av kommunens insatta tillskott.

För kommunen värderas nyttan med arenans tillkomst i form av bland annat

- ökad attraktion för destinationen Uppsala
- turistekonomiska effekter motsvarande 300 - 600 mnkr årligen vilket motsvarar en ökning med ca 30 procent av Uppsalas nuvarande årliga omsättning, ca 1,6 mdkr
- kvarhållen köpkraft i form av att uppsalabor inte reser till andra kommuner för att bevista större evenemang. Den kvarhållna köpkraften uppskattas till 135-170 mnkr de första 5-10 åren för att sedan öka
- ny sysselsättning för mellan 500 - 700 personer i ett tioårigt perspektiv vilket innebär en direkt och indirekt skatteintäkt för kommun och landsting. Bruttoskattintäkten för kommunen beräknas år fem uppgå till 86 mnkr
- en fördel för uppsalabor som får möjlighet till nya slags upplevelser i Uppsala
- förbättrade förutsättningar för elitidrotten i Uppsala
- etableringar av nya företag
- nyttjande av och ökat underlag för befintlig trafikinfrastruktur
- värdetillväxt för kommunal tomtmark och fastigheter i arenans närhet

Uppskattningen av ny sysselsättning inkluderar effekter av såväl uppförande av arenan, arenans kommande verksamhet, kvarhållen köpkraft, nyetableringar och följdinvesteringar.

Den direkta skatteeffekten avser intäkter från sysselsättning i företag som direkt påverkas av besökarnas utlägg. Indirekt skatteeffekt avser sysselsättning i företag som har dessa som kunder.

Värdeökningen hos eventuellt tillkommande byggrätter i arenans närhet torde kunna motsvara en betydande del av det ovillkorade tillskottet vid en försäljning.

#### *Marknadsbedömning Uppsala Arena*

2010 genomförde Uppsala kommun en marknadsbedömning av Uppsala Arena och kom fram till bland annat följande slutsatser

- Marknaden för kommersiella evenemang och möten växer snabbt. Uppsala har inte haft vare sig arenakapacitet eller hotellkapacitet för att ta större andelar av denna marknad
- Uppsala placering för att ta andelar av denna marknad är optimal baserat på närhet till Arlanda, Stockholm, E4 samt de goda kommunikationerna inom staden
- Uppsalas attraktivitet som destination och mötesstad ökar betydligt med den nya arenan
- I och med att Uppsala i dagsläget stegvis tillförs all den arenakapacitet som behövs under åtskilliga år finns en unik möjlighet att koordinera genomförande samt beläggning av arenorna. Genom Destination Uppsala AB så kan – enligt ägardirektiv – detta ske med berörda arenors medverkan. Det förutsätter en öppenhet och transparens mellan såväl de kommunala arenorna som i förhållande till Uppsala Arena
- Vare sig UKK eller den tillkommande innebandy- och friidrottsarenan utgör någon konkurrens till Uppsala Arena. Tvärtom välkomnas Uppsala Arena av UKK som ett starkt komplement i Uppsalas arenautbud. Uppsala attraktivitet som kultur- och mötesstad ökar
- Fyrishovs expansion medför – såvitt kan bedömas – en viss överlappande kapacitet till Uppsala Arena. Dock verkar överlappningen ytkapacitetsmässigt vara i de nedre arrangemangsstorlekarna och hanterbar.
- Om Uppsala skall tillföras en fullgod ishockeyarena inom överskådlig tid så är föreslaget koncept den enda möjligheten baserat på den tid det skulle ta att utifrån alternativt läge planera, bedöma de ekonomiska förutsättningar och marknadssituationen.

#### *Infrastruktur, belägenhet och plan*

Arenans föreslagna placering i Gränby är resultatet av Arenabolagets egen analys av de infrastrukturella och kommersiella förutsättningarna. Kommunen har i samverkan med arenabolaget arbetat efter förutsättningarna att i första hand pröva detta läge för en multiarena. Efter programarbete har kommunen konstaterat att projektet är plan- och miljömässigt genomförbart i det läget.

Förutsättningar vad gäller påverkan på kringliggande område är analyserat i det gemensamma programmet för Gränby centrum utbyggnad och Uppsala arena. I beslutet pekas på att utredningen behöver kompletteras kring parkering, arkeologi, dagvatten, vattensalamandern

samt miljökonsekvensbeskrivningen. Dessa har till största delen genomförts vilket kommer att underlätta detaljplanarbetet.

Placeringen av arenan intill Gränby köpcentrum innebär en omedelbar närhet till de planerade stomlinjerna för kollektivtrafiken med matning från centrum och resecentrum på ett avstånd om 2.1 km. Det är angelägent att en frekvent kollektivtrafik till och från resecentrum möjliggör att besökare till arenan väljer tillresa till Uppsala med tåg. Detta möjliggör i sin tur ett ökat flöde av besökare även till Uppsala city.

#### *Juridiska aspekter*

##### 1)Lagen (2007:1091) om offentlig upphandling (LOU)

Öppenhet och transparens har präglat förutsättningen för kommunens och arenabolagets syn på projektet och tillämpningen av LOU har därför varit en del av genomförandemodellen. Kommunen och arenabolaget har i förslaget till samarbetsavtal kommit överens om att byggtreprenaderna avseende arenan skall upphandlas i konkurrens i enlighet vad som föreskrivs i bestämmelser i LOU ( Bilaga 1 p 4.6)

##### 2)Statstödsreglerna

Frågan om huruvida ett ovillkorat tillskott på 150 mnkr från kommunen till fastighetsbolaget och en kommunal förhyrning av lokalerna samt tomträttsvalet står i överensstämmelse med EUs regler för statsstöd har varit föremål för en notifieringsprocess hos EU-kommissionen. Av beslutet från EU-kommissionen per den 2 maj 2013 framgår att den föreslagna offentliga medfinansieringen är förenlig med EU:s regler om statligt stöd. Av beslutet framgår att den offentliga finansieringen både står i proportion till det mål som ska uppnås och är begränsad till det minimum som krävs för att uppnå detta mål.

#### *Avstämningstillfällen mellan parterna enligt det föreslagna samarbetsavtalet*

I det följande följer en sammanfattning av de avstämningspunkter, kontroller och förutsättningar för den kommunala insynen som samarbetsavtalet innefattar.

1. Kommunen ska 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. (Bilaga 1 4.2)
2. Parterna är ense om att uppförandet av arenan främjas av öppen konkurrens. I syfte att konkurrensutsätta uppförandet av arenan i största möjliga mån, är parterna ense om att byggtreprenaderna avseende arenan ska upphandlas i konkurrens i enlighet med vad som föreskrivs i LOU. Parterna är vidare överens om att en avstämning ska ske innan upphandling av byggtreprenader inleds. (Bilaga 1 4.6)
3. 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. (Bilaga 1 4.8)

4. 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. (Bilaga 1 5.2)

5. 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:

Ovillkorat tillskott. Kommunen ska tillskjuta 150, minus utbetalt förskott med 15 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

6. När villkoren i punkten 5.3 a är uppfyllda, äger kommunen rätt att erhålla en option på att köpa samtliga aktier i fastighetsbolaget. (Bilaga 1 5.4)
7. Innehavaren av optionen ska ges möjlighet till löpande insyn i fastighetsbolaget. (Bilaga 1 5.5)
8. Urvalet av vem som ska få bilda fastighetsbolaget och bli aktieägare ska baseras på rationella och affärsmässiga kriterier. Arenabolaget ska efter prövning baseras 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 (Bilaga 1.3 )
9. 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. (Bilaga 1:4)
10. 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 parterns intresse att evenemangsbolagets evenemang prioriteras. (Bilaga 1:4)

11. Aktieägarna ska till kommunen upplåta en option till samtliga aktier i fastighetsbolaget. Optionen ges i utbyte mot att kommunen investerar 150 mnkr genom ett ovillkorat tillskott till fastighetsbolaget. Optionsavtalet ska innehålla de villkor som framgår av bilaga 1:6. Optionsavtalet kommer dessutom att innehålla andra bestämmelser, som är sedvanliga för den här typen av avtal. (Bilaga 1:6)
12. Kommunen ska därefter, utifrån arenabolagets förslag, fatta beslut om vem som ska få bilda och bli aktieägare i fastighetsbolaget. ( Bilaga 1:7)
13. 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.

#### *Förtydligande inför beslut*

I ärendet finns ett antal förslag till beslut som kräver ytterligare förtydligande:

- 1) De beslut som krävs för projektets genomförande, för vilken kommunstyrelsen föreslås bemyndigas rätt att fatta beslut, är avtal i olika former som exempelvis options- och tomträttsavtal
- 2) Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås bemyndigas att fatta beslut om vem som ska få bilda och bli aktieägare i fastighetsbolaget. Skälet till förslaget är att uppnå en smidig och snabb beslutshandling.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Uppsala kommun bidrar med ett ovillkorat tillskott på 150 mnkr. Av tillskottet ska 15 mnkr utbetalas som ett förskott när kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft och Fas 2 startar. Detta förskott är behäftat med en större osäkerhet än övrig del av tillskottet då pengarna ska utnyttjas i ett skede då projektet fortfarande kan avbrytas. Dessutom ska kommunen ingå ett hyresavtal som innebär att kommunen hyr 20 procent av arenans totala uthyrningstid till en årshyra av 15 mnkr, med indexuppräknning, under 25 år.

I utbyte mot tillskottet erhåller Uppsala kommun en option vilken bedöms ha ett värde av minst 150 mnkr varför tillskottet initialt inte medför någon annan kostnad än alternativräntan på beloppet.

Joachim Danielsson  
Stadsdirektör

Lars Ingeberg  
näringslivsdirektör

## Bilaga 1

## 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 byggtreprenaderna 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 byggtreprenader 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 FÖRPLIKTELSER

- 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 Projektplanen. 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 namnsponsoring 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 motparternas 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

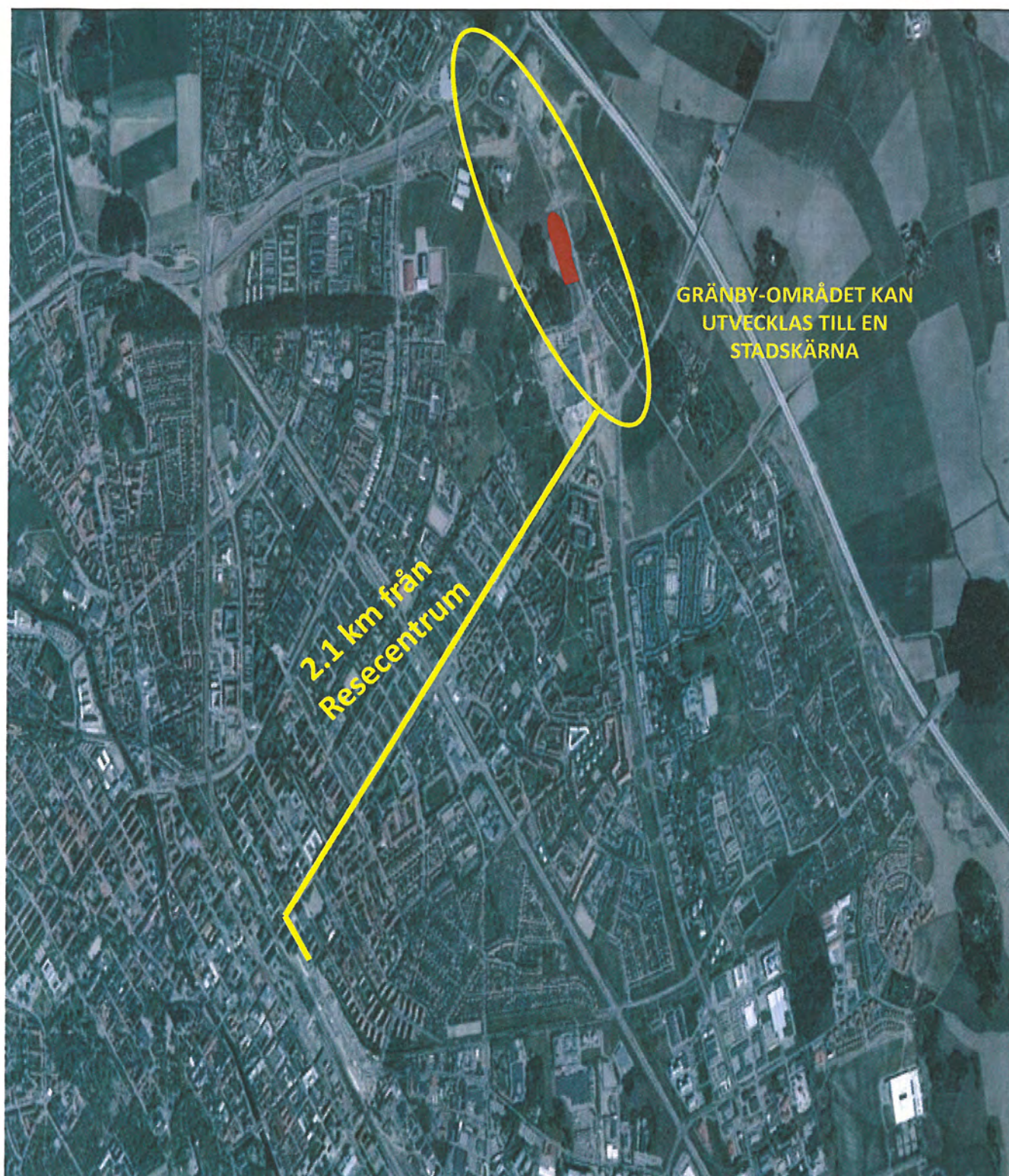
**Bilaga 1:1****PROJEKTERINGSPLAN OCH PROJEKTERINGSBUDGET**

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

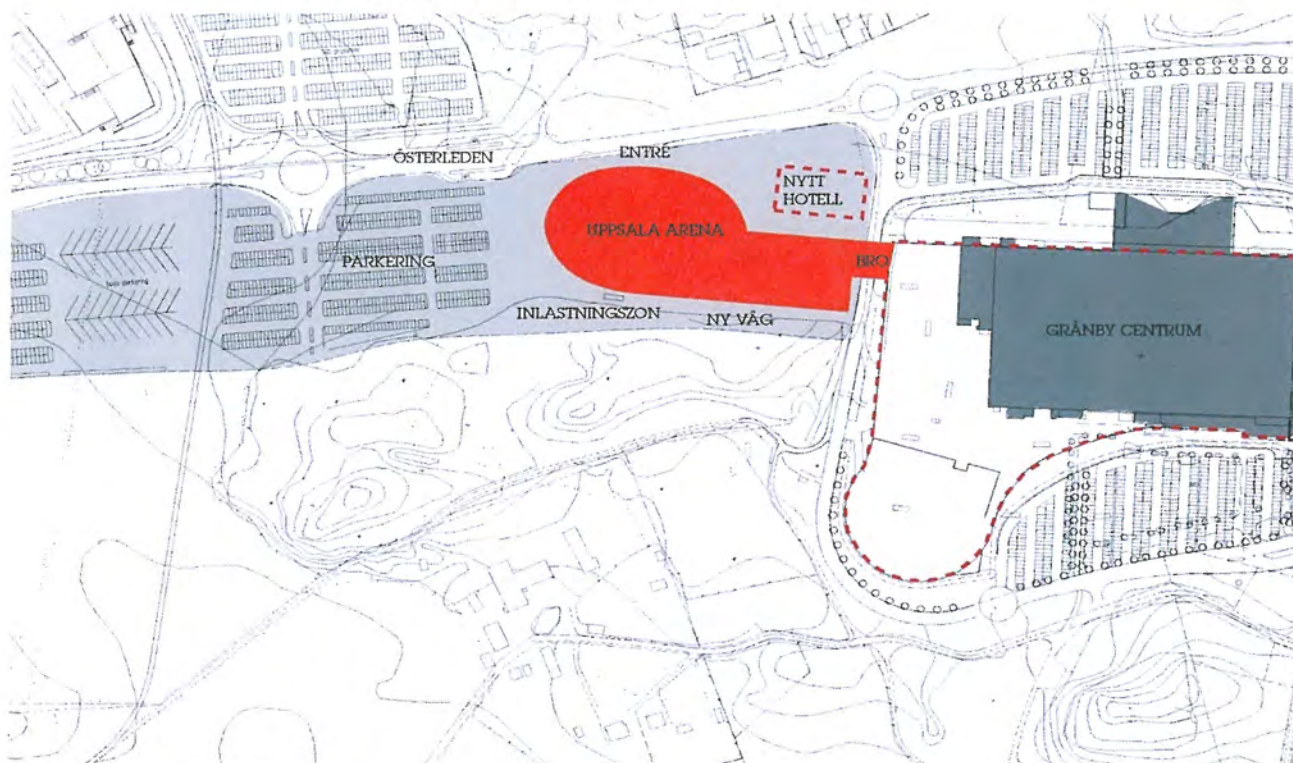
<b>PROJEKT BUDGET</b>		
	Förskotteras av Kommunen	Fastighetsbolaget
Byggprojekt	7 mnkr	0 mnkr
Avtal, finansiering och struktur	4 mnkr	1 mnkr
Projektkostnader	4 mnkr	1 mnkr
<b>Totalt</b>	<b>15 mnkr</b>	<b>2 mnkr</b>
<i>Kommentar</i>	<i>Beloppen i denna kolumn täcks/betalas genom ett förskott av kapitaltillskottet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







## Idéskiss placering av Uppsala arena och kringliggande infrastruktur



ÖVERSIKTLIG PLAN SKALA 1:2000 (A3)

Uppsala Arena

2010-02-02

- 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



UPPSALA ARENA

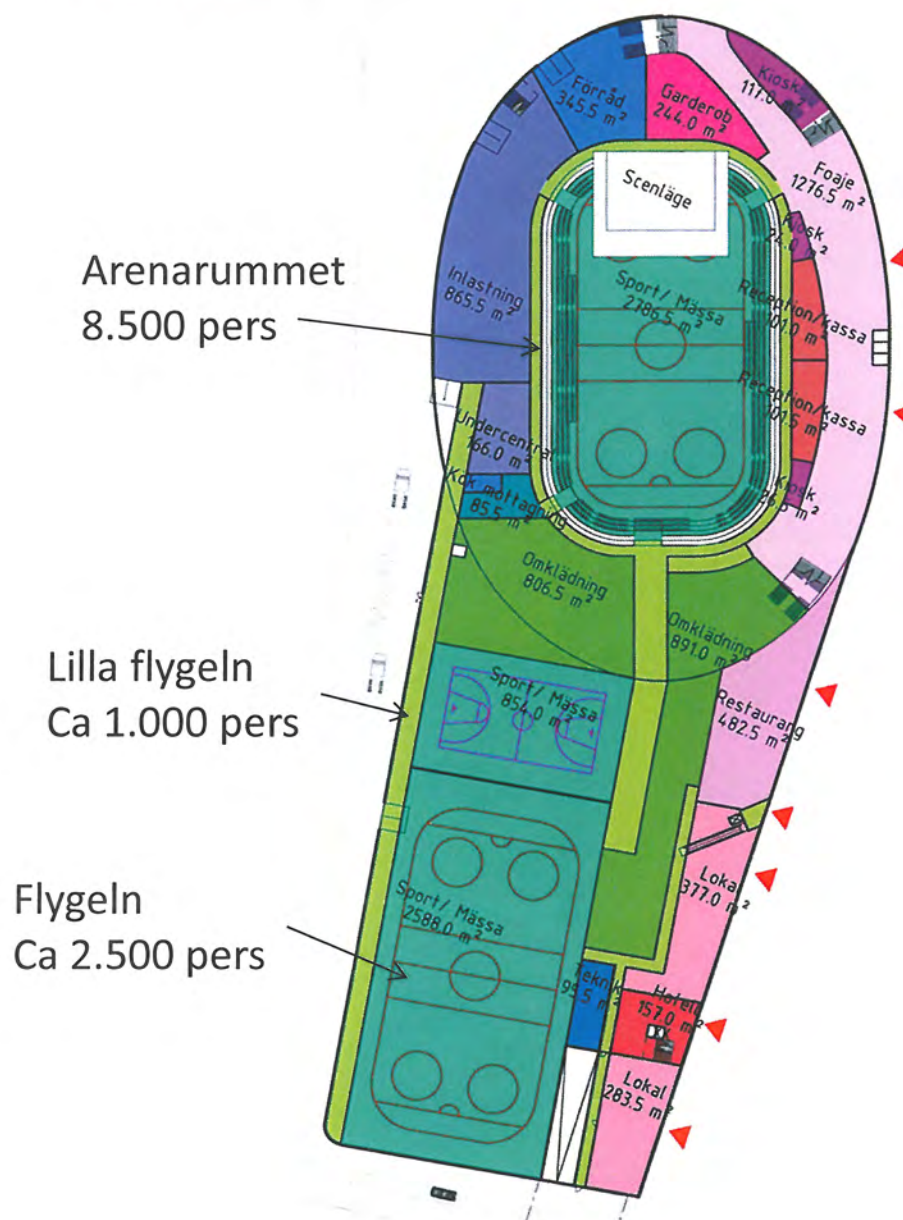
aros  
KONFERENS

- 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

## 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

Bilaga 1:2

## Idrott

Ishockey

Basket

Innebandy

Handboll

Hästsport

(SM/VM Finaler  
innebandy)

## Nöje

Konserter

Familjeshower

TV produktioner

Egna evenemang

Galor

(Melodifestival,  
körslag)

## Möten

Kongresser

Konferenser

Bolagsstämmor

Mässor

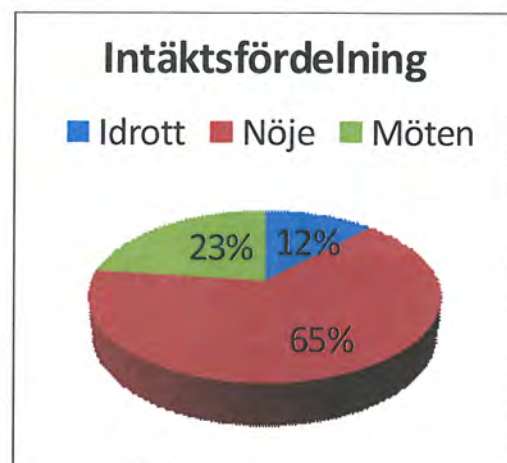
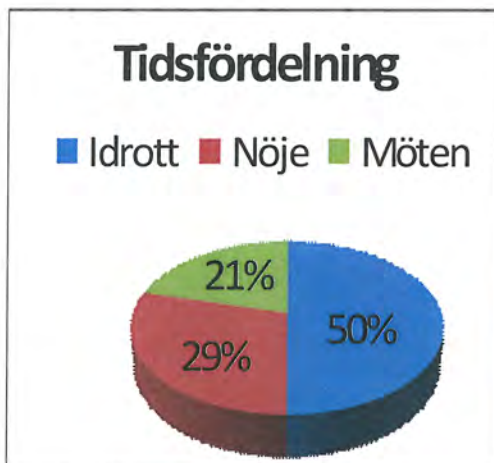
Företagsevenemang

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

## 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.

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.

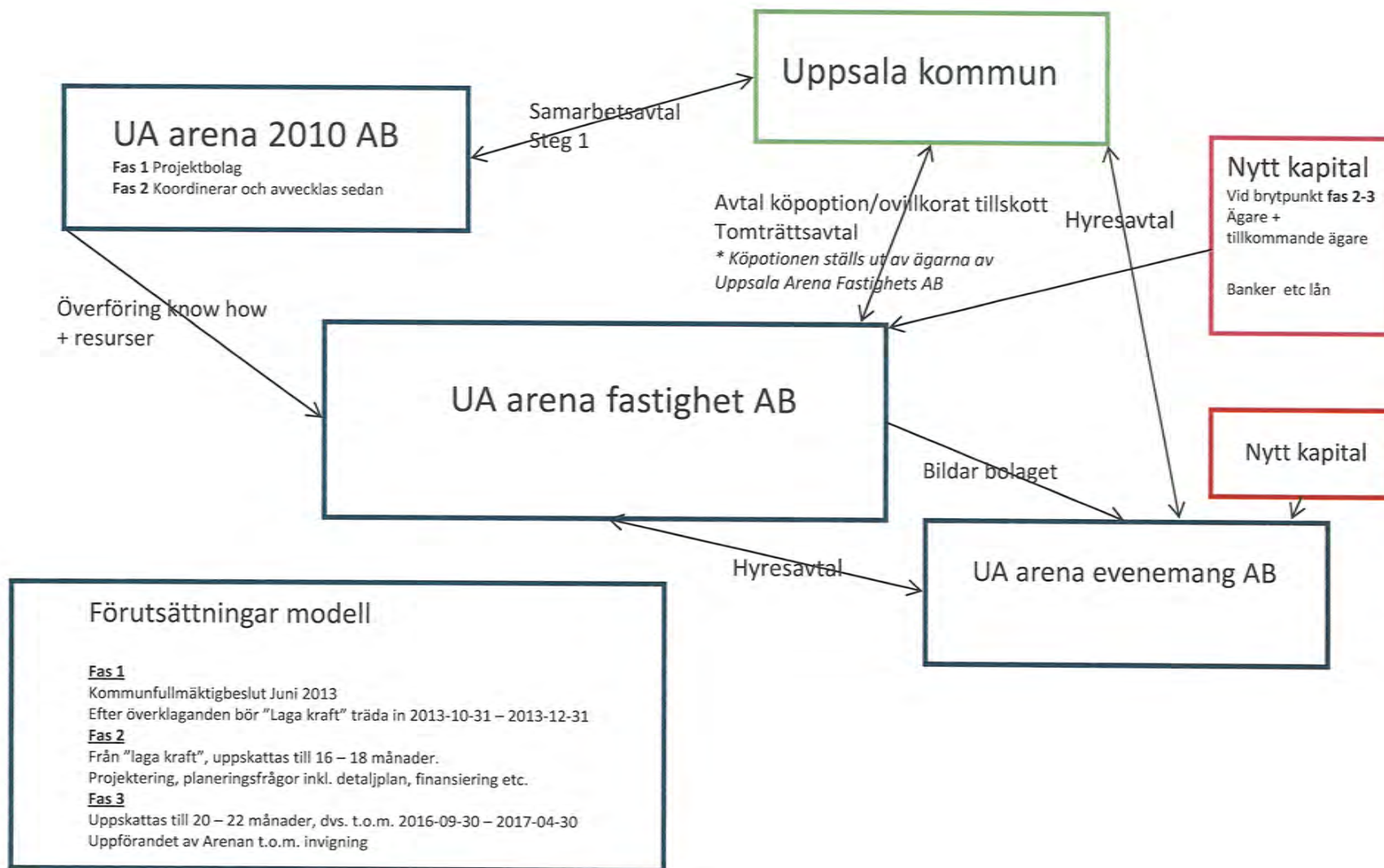
Parterna är ense om att Arenan och idrotten samt kulturen (som kommer att utvecklas i Arenan) är varandras förutsättningar. Arenan är tänkt att användas som hemmaarena för Almtuna IS men detta ska inte utesluta att Arenan även används som hemmaarena för andra idrottsorganisationer som visar sådant intresse.

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.



# Förenklad modell Arenaprojektets struktur



**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.

**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.

## 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 tomträkten 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 tomträkten eller (ii) tomträkten 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 tomträkten 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-anlutning samt anlutning för el, fjärrvärme samt eventuell anlutning till gemensamhetsanläggning. Kommunen ska ombesörja och bekosta planarbetet/framtagande 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

## 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 erlægga 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.



För det fall att Kommunen finner en annan potentiell köpare av optionen ("Den Externe Förvärvaren"), ska Kommunen meddela Aktieägarna detta samt storleken på den köpeskilling 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

**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

## **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.

## 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 mnkr 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.

### **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.