

BALTICGRUPPEN AB

OCH

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

**AKTIEÄGARAVTAL
AVSEENDE [VÄVEN I UMEÅ AB]**

AKTIEÄGARAVTAL

Detta aktieägaravtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) **Balticgruppen AB**, org nr 556197-8734, Box 489, 901 09 Umeå, ("Balticgruppen"); och
- (2) **Umeå Kommunföretag AB**, org nr 556051-9562, Umestan, 903 47 Umeå, ("Kommunföretag").

rörande deras respektive ägande i [Väven i Umeå AB], org nr [556839-1907] ("Bolaget").

Balticgruppen och Kommunföretag benämns i det följande var för sig för "Part" och gemensamt för "Parterna".

1 Bakgrund

- 1.1 Bolaget har ett aktiekapital om 100.000 kronor fördelat på 1.000 aktier ("Aktierna").
- 1.2 Balticgruppen och Kommunföretag äger hälften var av samtliga utgivna Aktier.
- 1.3 Bolagets verksamhet består i att uppföra, äga och hyra ut ett nytt kulturens centrum med kommersiella ytor inom del av kvarteret Heimdal och på kajplan i centrala Umeå ("Verksamheten" samt "Kulturens Centrum").
- 1.4 Parterna har enats om villkoren i Avtalet i syfte att närmare reglera bland annat ägandet i Bolaget och deras inbördes förhållande.

2 Uppförandet och finansiering av Kulturens Centrum

- 2.1 Arkitektbyrån Snöhettas förslag enligt **Bilaga 2.1** ska ligga som grund för uppförandet av Kulturens Centrum.
- 2.2 Tidsplanen för uppförandet av Kulturens Centrum följer av **Bilaga 2.2**.
- 2.3 Bolaget ska förvärva de fastigheter, fastighetsdelar och skaffa de fastighetsanknutna rättigheter som krävs för att kunna realisera Verksamheten. Tomten för Kulturens Centrum ska omfatta nyproducerad byggnad med lämplig tomt. Stora hotellet och trähuset mot Storgatan skall ej ingå.
- 2.4 Bolagets styrelse ska upprätta direktiv och ramar för uppförandet av Kulturens Centrum.
- 2.5 Parterna ska i samma utsträckning svara för Bolagets finansiering. Verksamheten ska till ungefär 30 % finansieras med eget kapital såvida Parterna inte gemensamt överenskommer om en annan finansieringsmodell enligt punkt 8 nedan.

- 2.6 Den slutliga hyran ska beräknas i enlighet med den mall för beräkningsunderlag som framgår av **Bilaga 2.6**.
- 2.7 För det fall hela, eller delar av, taket på Kulturens Centrum ska vara allmänt tillgängligt ska Kommunföretag ensamt bära de merkostnader som detta innebär.
- 2.8 Balticgruppen har nedlagt kostnader på förstudier, arkitektuppdrag, detaljplanekostnader m m. Verifierade kostnader som upparbetats innan Bolaget bildats skall anses ingå i Projektets totalkostnad och övertas av Bolaget. Om projektet i något skede avbryts skall kommunen ersätta Balticgruppen de dittills upparbetade kostnaderna såvida det inte är Balticgruppen som avbryter projektet.

3 Bolaget och dess verksamhet

- 3.1 Bolagets bolagsordning ska vid ingåendet av Avtalet ha den lydelse som framgår av **Bilaga 3.1**.
- 3.2 Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och enligt de riktlinjer som följer av Bolagets vid var tid gällande affärsplan.
- 3.3 Parterna förbinder sig att delta på bolagsstämma och utöva rösträtt för av respektive Part vid varje tidpunkt innehavda Aktier i Bolaget och att därvid rösta i enlighet med bestämmelserna i detta Avtal. Parterna förbinder sig vidare att tillse att de av respektive Part nominerade styrelseledamöterna efterlever detta Avtal vid utförandet av sina uppdrag.

4 Vinstutdelning, rätt till insyn m.m.

- 4.1 Aktierna i Bolaget ska ha samma röstvärde och rätt till utdelning. Parterna är överens om att nuvarande fördelning av inflytande och ägande i Bolaget ska bestå och att vid eventuell ökning av aktiekapitalet envar av dem äger rätt att utnyttja sin tillkommande rätt att teckna aktier eller motsvarande instrument som ger rätt att teckna aktier.
- 4.2 All eventuell vinst i Bolaget ska vid närmast följande årsstämma delas ut till Parterna om inte annat överenskomms mellan Parterna. Vid utdelning ska aktiebolagslagens bestämmelser iakttas. För det fall att Parterna är förhindrade att dela ut all vinst på grund av bestämmelser i lag ska istället utdelning ske av all vinst som lagligen kan delas ut.

5 Operativ ledning av Bolaget

- 5.1 Balticgruppen äger inte rätt att lämna anbud i de upphandlingar som genomförs av Bolaget.

- 5.2 Fråga om ingående av avtal som omfattar förvärv eller annan förbindelse för Bolaget uppgående till ett värde överstigande 500.000 kronor ska hänskjutas för avgörande till styrelsen i Bolaget.

6 Styrelse

- 6.1 Bolagets styrelse ska bestå av fyra ordinarie ledamöter. Envar Part äger nominera två ledamöter.
- 6.2 Vid Avtalets ingående och för en tid om två (2) år ska styrelsens ordförande utses av Kommunföretag. Styrelsens ordförande utses därefter vartannat år av Kommunföretag och vartannat år av Balticgruppen. Styrelsens ordförande ska vara ordförande vid bolagsstämma i Bolaget.
- 6.3 Styrelsen i Bolaget är beslutför endast om samtliga ledamöter är närvarande. Kan fråga inte avgöras på grund av ledamots frånvaro ska ett nytt sammanträde hållas inom fyra (4) veckor. Är samma ledamot, eller annan ledamot som är nominerad av samma Part, frånvarande även vid det nya sammanträdet ska istället aktiebolagslagens bestämmelser om beslutsförhet tillämpas vid detta sammanträdet. Jäv för Parternas styrelserepresentanter ska inte anses föreligga i någon fråga avseende förhållandet mellan Bolaget och Part.

7 Firmateckning

Bolagets firma ska, förutom av styrelsen, tecknas av minst två styrelseledamöter varav minst en ska vara nominerad av Balticgruppen och minst en ska vara nominerad från Kommunföretag.

8 Enighet vid vissa beslut

- 8.1 För giltigt beslut i nedan angivna frågor på bolagsstämma och i förekommande fall i styrelsen erfordras enighet mellan Parterna respektive mellan Parternas utsedda ledamöter:
- (a) förvärv av fastigheter och fastighetsdelar;
 - (b) upprättande av övergripande ramar för uppförandet av Kulturens Centrum;
 - (c) ändring av Bolagets bolagsordning;
 - (d) ändring av Bolagets aktiekapital, inklusive fondemissioner, samt utgivande av konvertibler, teckningsoptioner eller andra instrument som kan berättiga till erhållande av aktier i Bolaget, eller upptagande av vinstandelslån eller kapitalandelslån;
 - (e) väsentlig ändring eller utvidgning av Bolagets verksamhet som föranleder ändring av Bolagets bolagsordning;
 - (f) nedläggning eller väsentlig omstrukturering av Bolagets rörelse inklusive försäljning eller nedläggning av betydande rörelsegren eller driftsställe samt fusion av Bolaget;

- (g) avtal, förvärv eller försäljning av enskild anläggningstillgång till ett värde som överstiger 500.000 kronor eller en investering som, oberoende av beloppets storlek, väsentligen ligger utanför Bolagets normala verksamhet eller godkänd årsbudget;
- (h) bildande, förvärv, överföring eller nedläggning av dotterbolag;
- (i) upptagande av lån eller ställande av säkerhet till belopp överstigande 500.000 kronor;
- (j) andra väsentliga eller strategiska avtal;
- (k) avtal mellan Bolaget och någon av Parterna, utöver vad som följer av detta Avtal, eller till Parterna närstående person, såsom detta definieras i 21 kap 1 § aktiebolagslagen, respektive ändring eller uppsägning av sådant avtal;
- (l) tillsättande och entledigande av verkställande direktör (om sådan utses);
- (m) firmateckningsrätt;
- (n) antagande och ändring av affärsplan;
- (o) antagande och ändring av styrelsens arbetsordning;
- (p) fastställande av årsbudget för verksamheten under det närmast därpå följande räkenskapsåret med angivande av ramarna för verksamheten bland annat vad gäller tillverkningsvolym, investeringar och finansiering, affärsplan eller årsredovisning;
- (q) andra frågor av sådan art att de på ett väsentligt sätt påverkar Bolagets verksamhet eller förhållandet mellan Parterna;
- (r) fastställande av direktiv och ramar för uppförandet av Kulturens Centrum enligt punkt 2.5 ovan;
- (s) fråga om ingående av avtal som hänskjutits till styrelsen med stöd av punkt 5.4 ovan; och
- (t) fastställande av direktiv och ramar för förvaltning och drift av Kulturens Centrum enligt punkt 12.1 nedan.

8.2 Om erforderlig majoritet inte kan uppnås enligt ovan ska frågan avföras från dagordningen utan att något beslut tas i frågan såvida ett beslut inte krävs enligt lag.

8.3 Parterna är ense om att Bolagets verkställande direktör (VD) (om sådan utses) inte har beslutanderätt i fråga som anges i punkt 8.1 ovan även om frågan skulle falla inom VD:s kompetens enligt aktiebolagslagen. Vad nu sagts påverkar inte den beslutsrätt som VD kan ha som styrelseledamot.

9 Hembud och förköp av Aktier

9.1 Under en tid om två (2) år från Avtalets ingående får Part inte överlåta Aktie. Aktie får därefter inte övergå till tredje man utan att överlåtelsebegränsningarna i Bolagets bolagsordning iakttas.

9.2 Part, som överlåter eller på annat sätt överför sina Aktier till tredje man i enlighet med punkt 9.1 ovan, ska tillse att den som förvärvar Aktierna i omedelbar anslutning till förvärvet ansluter sig skriftligen till detta Avtal.

9.3 Om Part iakttar vad som föreskrivs om förköp i Bolagets bolagsordning förbinder sig annan Part att inte återropa hembudsklausulen i Bolagets bolagsordning med anledning av ifrågavarande överlåtelse.

10 Överlåtelse till Koncernbolag

10.1 Part förbinder sig att inte återropa förköpsklausulen eller hembudsklausulen i Bolagets bolagsordning med anledning av en sådan överlåtelse som sker till annat bolag ("Koncernbolaget") som ingår i samma koncern som överlåtande Part.

10.2 Överlåtande Part ska kvarstå som Part i detta Avtal. Vid förvärvet ska dessutom Koncernbolaget tillträda Avtalet som Part. Överlåtande Part ska tillse att Aktierna i Koncernbolaget inte överläts till förvärvare utanför koncernen, utan att de Aktier i Bolaget som ägs av Koncernbolaget dessförinnan har hembjudits till övriga Parter på det sätt som föreskrivs i detta Avtal för Aktie som överläts till tredje man.

11 Fastställande av marknadsvärde på fastighet

Marknadsvärdet på de fastigheter och fastighetsdelar som Bolaget ska förvärva har beräknats av NAI Svefa. När Bolaget förvärvar fastighet eller fastighetsdel av Part ska överlåtelsen regleras i ett skriftligt avtal. Det marknadsvärde som beräknats av NAI Svefa ska i denna del fungera som underlag när Bolaget och den Part som säljer fastigheten eller fastighetsdelen ska komma överens om köpeskillingen.

12 Efter Kulturens Centrums uppförande

Umeå Kommun och Balticgruppen har denna dag med Bolaget ingått de hyresavtal som framgår av Bilaga 12.2.

13 Pantsättning

Part äger inte pantsätta Aktie i Bolaget eller annat instrument som ger rätt till aktie eller vinst i Bolaget, utöver vad som anges nedan, utan skriftligt medgivande från andra Parten.

14 Meddelanden

Varje meddelande eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits ovan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den

andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- (a) om avlämnat med bud: dagen för överlämnandet; eller
- (b) om avsänt med rekommenderat brev tre bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige.

15 Överlåtelse

Parts rättigheter och/eller skyldigheter enligt detta Avtal får inte överlåtas utan samtidig överlåtelse av de Aktier som omfattas av Avtalet i enlighet med bestämmelserna om förköp.

16 Fullständig reglering och ändringar

- 16.1 Detta Avtal reglerar med uteslutande av lagen om handelsbolag och enkla bolag uttömmande alla frågor som Avtalet berör och ersätter alla skriftliga eller muntliga åtaganden och utfästelser som föregått detta.
- 16.2 Ändringar av och tillägg till detta Avtal ska för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av Parterna.

17 Avtalstid

- 17.1 Detta Avtal träder i kraft på dagen för dess undertecknande och gäller tills dess att tjugofem (25) år fortlöpt från det att Parterna börjat förhyra lokalerna i Kulturens Centrum enligt punkt 12.2 ovan. Om samtliga hyresavtal ingångna enligt punkt 12.2 ovan förlängs, ska även detta Avtal förlängas med motsvarande tidsperiod. Om inte Avtalet sagts upp till upphörande skriftligen av Part senast tolv (12) månader före avtalstidens utgång, förlängs avtalstiden automatiskt med ett år i taget med oförändrad uppsägningstid.
- 17.2 Om Part upphör att äga aktier i Bolaget i enlighet med bestämmelserna i detta Avtal, upphör denne att vara bunden av Avtalet, med undantag för de bestämmelser som uttryckligen anges gälla efter Avtalets upphörande och att denne alltjämt ska vara ansvarig för avtalsbrott som begåtts under den tid då denna varit part i Avtalet.

18 Tillämplig lag och tvister

- 18.1 Svensk lag ska tillämpas på detta Avtal.
- 18.2 Tvist mellan Parterna i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammarers Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet ska äga rum i Stockholm. Det svenska språket ska användas i förfarandet.

- 18.3 Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra Partens skriftliga samtycke. Part ska emellertid inte vara förhindrad att vidarebefordra sådan information för att på bästa sätt tillvarata sin rätt mot den andra Parten med anledning av tvisten eller om Part enligt författning, föreskrift, myndighetsbeslut, borskontrakt eller motsvarande är skyldig att lämna sådan information.
- 18.4 Om detta Avtal, eller del därav, överläts till en tredje person, ska sådan tredje person automatiskt vara bunden av denna skiljeklausul.

Detta Avtal har upprättats i två exemplar, varav Parterna tagit var sitt.

Umeå den 24 mars 2011

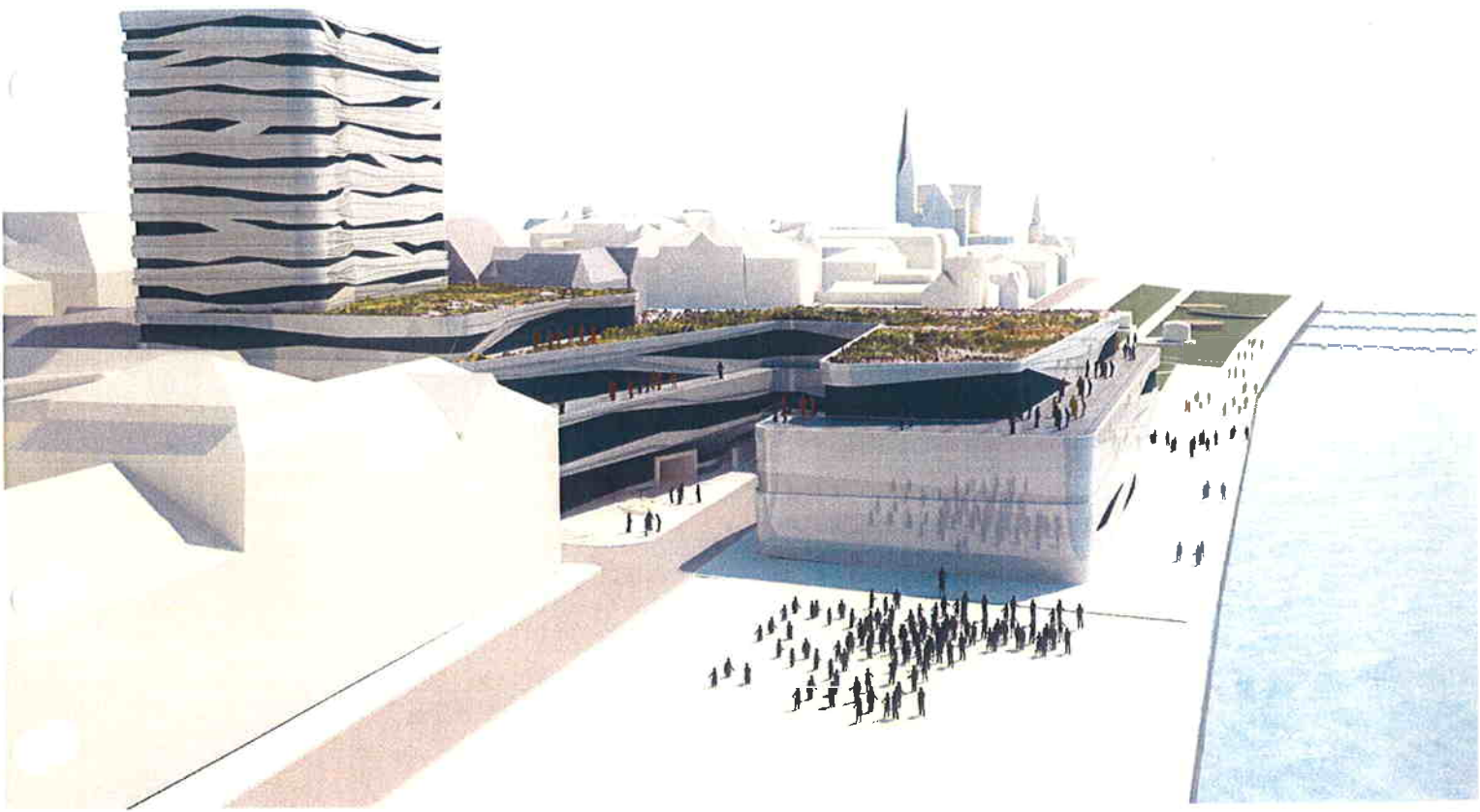
BALTICGRUPPEN AB

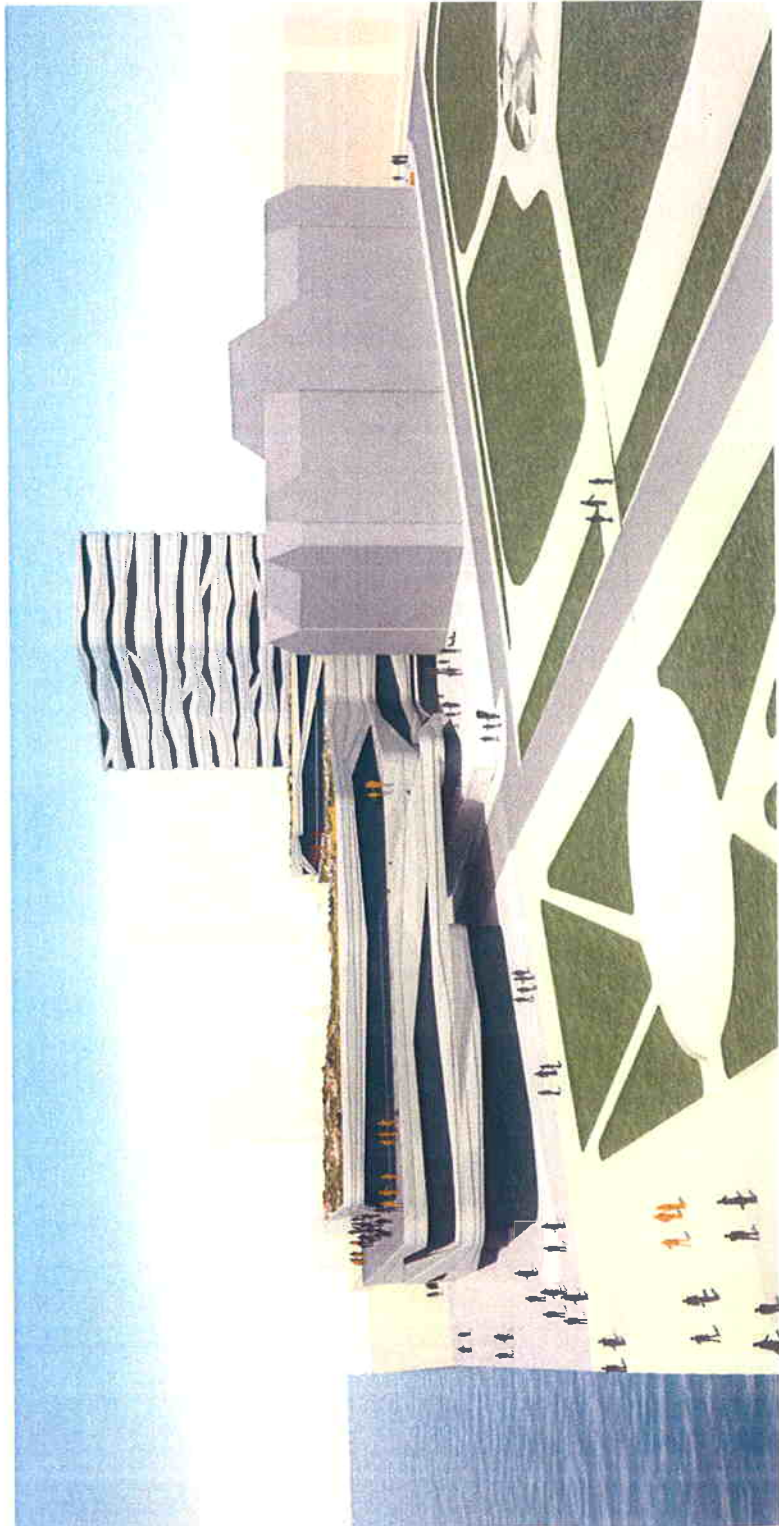
UMEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

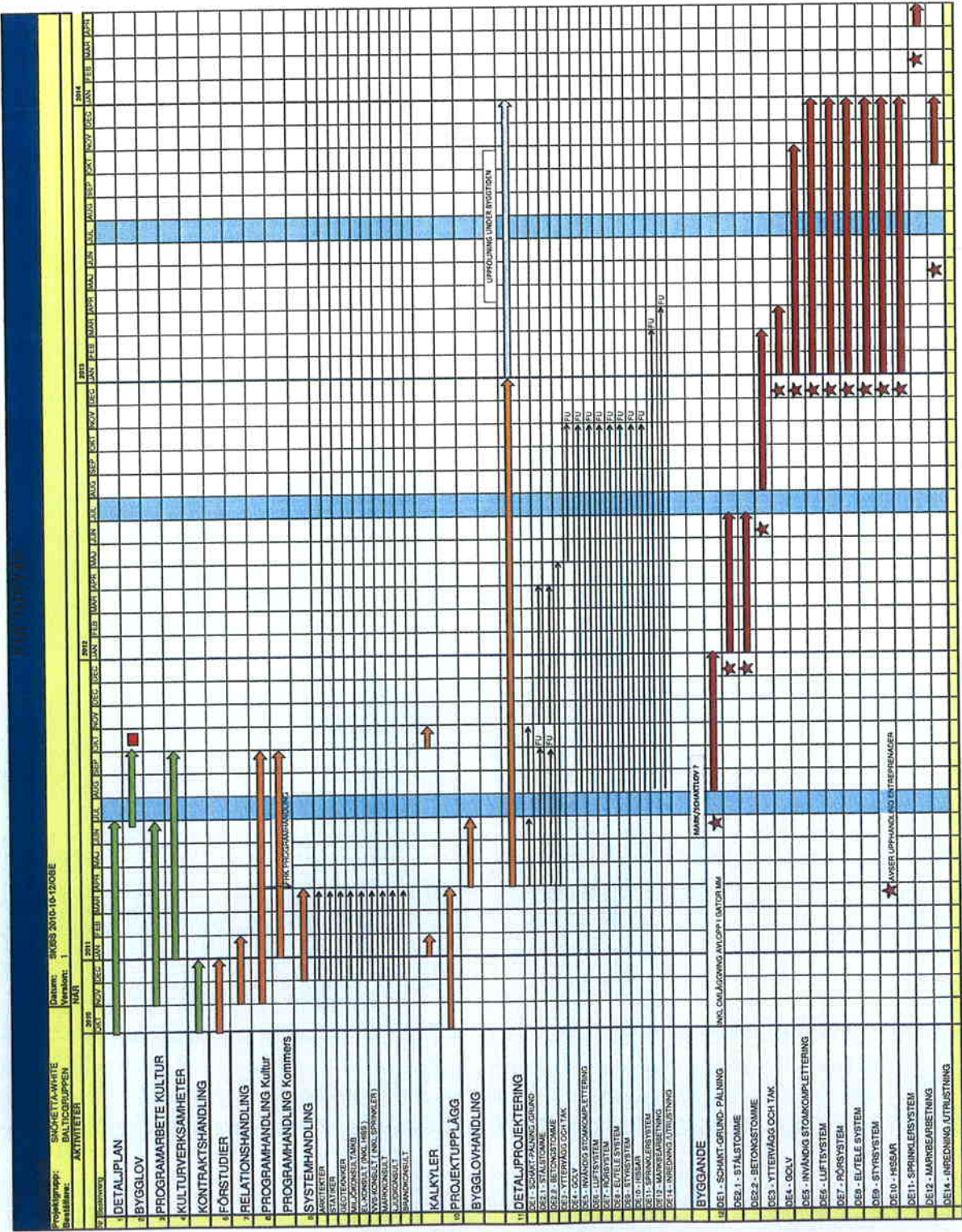
Krister Olsson

Lennart Holmlund

Anders Ågren







Underlag som kan ligga till grund för beräkning av total produktionskostnad av fastigheten.

(Alla priser avser pris exklusive moms)

Uppdelning enligt nedan

Specifikation

Kostnader

Projektering

Div. ej specificerade byggarbeten

DE 1 Grundläggning

DE 2:1 Stål

DE 2:2 Prefab-betong

DE 3 Ytterväggar yttertak

Lärkträ

DE 4 Betonggolv

DE 5 Rumskomplettering

DE 6 Luft

DE 7 VS

DE 8 EL

DE 9 Styr

DE 10 Hiss

DE 11 Sprinkler

Drift och skötsel

Installationssamordning

Tillkommande arbeten 7%

Projekt och byggledning

Egna arbeten GE

GE-arvode 5 %

Tomt kostnad, inkl rivning

Anslutningsavgift VA mm

Ränte och kreditivkostnader

Hyresförluster

Flytt av hyresgäster, egna och grannar

Ingrepp i angränsande fastighet

Återställning av ingrepp i angränsande fastighet

Div. kostnader för projektgenomförande

* Ev. kan fler uppdelningar och poster tillkomma

BOLAGSORDNING
för
Väven i Umeå AB
(org nr 556839-1907)

Antagen på extra bolagsstämma den 24/3 2011.

- 1 § Firma**
Bolagets firma är Väven i Umeå AB.
- 2 § Säte**
Styrelsen har sitt säte i Umeå.
- 3 § Verksamhetsföremål**
Bolaget ska, direkt eller indirekt, utföra byggnads- och anläggningsarbeten, äga, förvalta, hyra ut och bedriva handel med fastigheter samt idka annan därmed förenlig rörelse.
- 4 § Aktiekapital och aktier**
Bolagets aktiekapital ska uppgå till 100.000 kronor och antalet aktier i bolaget ska vara 1.000 stycken.
- 5 § Räkenskapsår**
Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.
- 6 § Styrelse**
Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter.
- 7 § Revisor**
Bolaget ska ha en (1) revisor. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.
- 8 § Kallelse till bolagsstämma**
Kallelse till bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före bolagsstämman.

Kallelse till bolagsstämma, liksom andra meddelanden till aktieägarna, ska ske genom brev med posten.
- 9 § Ärenden på årsstämma**
Vid årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:
1. val av ordförande vid bolagsstämman;
 2. upprättande och godkännande av röstlängd;
 3. godkännande av dagordningen;
 4. val av en (1) eller två (2) justeringspersoner att underteckna protokollet;
 5. prövning av om bolagsstämman blivit behörigen sammankallad;
 6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;

7. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
8. beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
9. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
10. fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter;
11. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna;
12. val av styrelseledamöter och i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter;
13. annat ärende, som ankommer på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

10 § Förför

Innan en aktie överläts till en ny ägare ska övriga aktieägare erbjudas att köpa aktien. Den som avser att överlåta en aktie ska således före överlåtelsen anmäla detta till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (förförserbjudande). Förför får inte ske av ett mindre antal aktier än förförserbjudandet omfattar.

Styrelsen ska genast lämna en underrättelse om förförserbjudandet till varje förförserberättigad med känd postadress. I underrättelsen ska lämnas uppgift om den tid inom vilken förföranspråk ska framställas.

Förföranspråk ska framställas inom två (2) månader från behörigt förförserbjudande enligt ovan. Om förföranspråk framställs av fler än en förförserberättigad, ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de förförserberättigade i förhållande till deras tidigare innehav av aktier i bolaget. Återstående aktier ska fördelas genom lottning av bolagets styrelse.

Förförspriset ska motsvara det belopp som på föreskrivet sätt anges i förförserbjudandet. För förför ska inga andra villkor gälla.

Om aktieägaren och den som har begärt förför inte kommer överens i frågan om förför, får den som har begärt förför väcka talan inom två (2) månader från den dag förföranspråket framställdes hos bolagets styrelse. Sådan tvist ska avgöras av skiljemän enligt lagen om skiljeförfarande.

Förförspriset ska betalas inom en (1) månad från den tidpunkt då förförspriset blev bestämt.

11 § Hembud

Om en aktie har övergått till en ny ägare, har övriga aktieägare rätt att lösa aktien. Har samma övergång av aktien tidigare varit föremål för ett förförserbjudande ska aktieägare som då erhöill sådant erbjudande men som inte framställde förföranspråk inte vara lösningsberättigad enligt denna hembudsklausul.

Aktiens nya ägare ska snarast anmäla aktieövergången till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (hembud). Lösen får inte ske av ett mindre antal aktier än hembudet omfattar.