

Årsredovisning
för
Uppsala Industrihus Cykeln AB

556445-3859

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Industrihus Cykeln AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets ändamål är att driva fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheterna Boländerna 5:17, Fålhagsleden 59 och 61 samt Boländerna 5:18, Nymansgatan 8 i Uppsala kommun.

Fastigheterna innehåller ca 7 000 kvm lokaler som vid bokslutet var uthyrda till 85%. Bolagets hyresgäster består av privata företag såväl som två kommunala bolag, Uppsala kommun Arenor och Fastigheter och Uppsalahem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Under året har bolagets moderbolag bytt namn från AB Uppsala kommuns Industrihus till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB). Moderbolagets personal har under året gått över till det nybildade bolaget Uppsala kommun arenor & fastigheter AB (UKAF). Bolaget förvaltas från och med september 2021 av ledning och personal i UKAF.

Delar av fastighetsbeståndet i UTAB-koncernen är under försäljning. Vid tidpunkten för bokslutet finns inga pågående försäljningar som omfattar Uppsala Industrihus Cykeln AB:s fastigheter. Som ett led i omstruktureringen hos UTAB har Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB:s andel om 0,5% i Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB (org.nr 916634-0183) överlåtits till Uppsala Industrihus Cykeln AB per 1 januari 2022.

Risker

Bolagets ledning har gjort en identifiering av vilka risker som är relevanta för bolagets verksamhet. Riskbedömningen uppdateras årligen och flertalet punkter följs upp regelbundet i bolagets internkontrollplan.

Räntenivån tillsammans med framtida vakansgrader och hyresnivåer är avgörande faktorer vid bedömning av en fastighetsinvestering. Räntehöjningar får visserligen effekter på resultatet men utgör inget större hot mot själva verksamheten då belåningsgraden är låg.

Uppsala är en attraktiv och växande marknad och efterfrågan på verksamhetslokaler i form av industri- och kontorslokaler förväntas öka kommande år i samband med att befolkningen ökar och industriområden konverteras till bostadsområden. Hyresnivåerna för verksamhetslokaler bedöms ligga på en stabil eller ökande nivå. Bolagets fastighet ligger centralt i Uppsala i ett väldigt attraktivt läge.

NV

Framtida osäkerheter

En av bolagets lokaler om 1000 kvm är vakant årsskiftet 2021. Ingen ny hyresgäst finns kontrakterad vid tidpunkten för bokslutet.

Kommunfullmäktiges beslut om att sälja delar av UTAB-koncernens fastigheter gör framtiden oviss. Sammantaget innebär de risker som har direkt effekt på bolagets verksamhet som hanterbara med utgångspunkt från bolagets starka ekonomiska ställning, stabila ägande, breda hyresunderlag, goda rutiner och långa erfarenhet hos den förvaltande personalen från Uppsala kommun arenor och fastigheter AB.

Koncernföretag

Uppsala Industrihus Cykeln AB ägs till 100 % av Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556162-6606 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala kommun, org nr 212000-3005. Samtliga med säte i Uppsala.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642. Moderföretag för hela koncernen är Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

Styrelsen

Bolagets styrelse utgörs av Peder Granath ordförande, Thomas Tjäder ledamot, Jan Lundberg ledamot, Sara Pellving ledamot, Kjell Haglund ledamot samt Per Gunneson verkställande direktör.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 293	8 954	8 912	8 108
Resultat efter finansiella poster	654	925	731	-1 182
Balansomslutning	79 958	77 555	76 194	81 944
Justerat eget kapital	59 130	60 874	59 654	59 135
Soliditet (%)	74	74	76	72

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 000	7 000	45 299	1 216	60 515
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 216	-1 216	0
Årets resultat				-1 758	-1 758
Belopp vid årets utgång	7 000	7 000	46 515	-1 758	58 757

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	46 515 065
årets förlust	-1 757 728
	44 757 337

disponeras så att	
i ny räkning överföres	44 757 337

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

M

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 293	8 953
		9 293	8 953
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	-3 540	-3 508
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 851	-4 521
Övriga rörelsekostnader		-248	0
		-8 639	-8 029
Rörelseresultat		654	924
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
		-1	1
Resultat efter finansiella poster		653	925
Bokslutsdispositioner		-2 794	679
Resultat före skatt		-2 141	1 604
Skatt på årets resultat		383	-388
Årets resultat		-1 758	1 216

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	71 207	69 300
Inventarier, verktyg och installationer	5	564	946
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	595	5 487
		72 366	75 733

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		863	892
		863	892

Summa anläggningstillgångar 73 229 76 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		191	353
Fordringar hos koncernföretag		6 515	4 274
Övriga fordringar		23	576
		6 729	5 203

Summa omsättningstillgångar 6 729 5 203

SUMMA TILLGÅNGAR 79 958 81 828

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

7 000

7 000

Reservfond

7 000

7 000

14 000

14 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

46 515

45 299

Årets resultat

-1 758

1 216

44 757

46 515

Summa eget kapital

58 757

60 515

Obeskattade reserver

469

453

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

5 114

5 526

Summa avsättningar

5 114

5 526

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

257

2 771

Skulder till koncernföretag

13 597

10 653

Aktuella skatteskulder

25

201

Övriga skulder

333

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 406

1 709

Summa kortfristiga skulder

15 618

15 334

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 958

81 828

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder .

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvälningsfastigheter

Mark	0
Markanläggningar	20 år
Stomme och grund	50 år
Tak	25-50 år
Fasad	25-50 år
installationer	25-50 år
Inre ytskikt	15-30 år
Hyresgästpassningar	hyreskontraktets löptid

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisad skatt utgörs av aktuell samt uppskjuten skatt. Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över företagets resultaträkning.

Skatter redovisas i resultaträkningen m utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt vilken betalas i framtiden eller reducerar framtida skatt, redovisas för differenser mellan redovisade och skattemässiga värde på tillgångar och skulder, så kallade temporära skillnader.

De temporära skillnaderna har i huvudsak uppkommit genom förvärv av fastigheter.

Även kostnader som är skattemässigt avdragsgilla senare än de redovisas i resultaträkningen kan ge upphov till uppskjutna skattefordringar. Uppskjuten skatt beräknas på de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till skattemässiga underskottsavdrag redovisas, i den mån det bedöms som sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

Vid varje balansdag omprövas den uppskjutna skattefordrans redovisade värde och reduceras i den mån det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga.

I den mån det senare bedöms som sannolikt att tillräckliga överskott kommer att finnas tillgängliga återförs reduktionen.

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Soliditet (%)

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, %	34	33
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen, %	39	28

Not 3 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 336	108 032
Inköp	1 068	304
Försäljningar/utrangeringar	-962	
Omklassificeringar	5 437	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 879	108 336
Ingående avskrivningar	-32 051	-28 024
Försäljningar/utrangeringar	714	0
Årets avskrivningar	-4 350	-4 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 687	-32 051
Ingående nedskrivningar	-6 985	-6 985
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 985	-6 985
Utgående redovisat värde	71 207	69 300
Bokfört värde byggnader	55 101	53 194
Bokfört värde mark	16 106	16 106
	71 207	69 300

Nr

2022071421463

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 469	2 469
Inköp	68	
Omklassificeringar	51	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 588	2 469
Ingående avskrivningar	-1 523	-1 029
Årets avskrivningar	-501	-494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 023	-1 523
Utgående redovisat värde	564	946

NV

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Nedlagda kostnader	5 487	361
Under året nedlagda kostnader	595	5 127
Omklassificeringar	-5 487	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	595	5 487
Utgående redovisat värde	595	5 487


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2022-03-31 för fastställelse.

Uppsala 2022-02-23

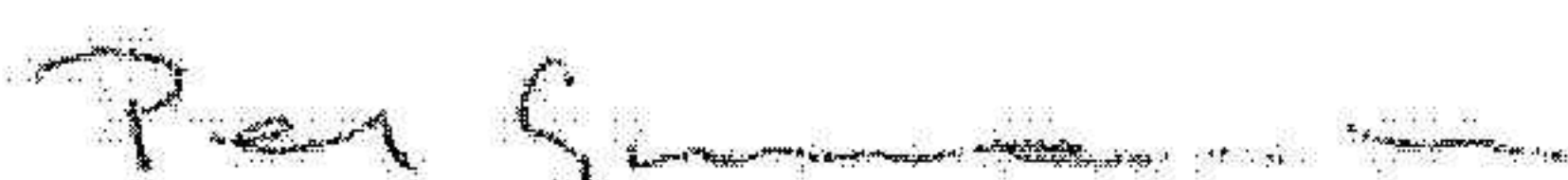

Peder Granath
Ordförande


Jan Lundberg


Sara Pellving


Thomas Tjäder


Kjell Haglund


Per Gunneson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 februari 2022

Öhrlings PriceWaterhouseCooper AB


Maria Wigefeldt
Auktoriserad revisor



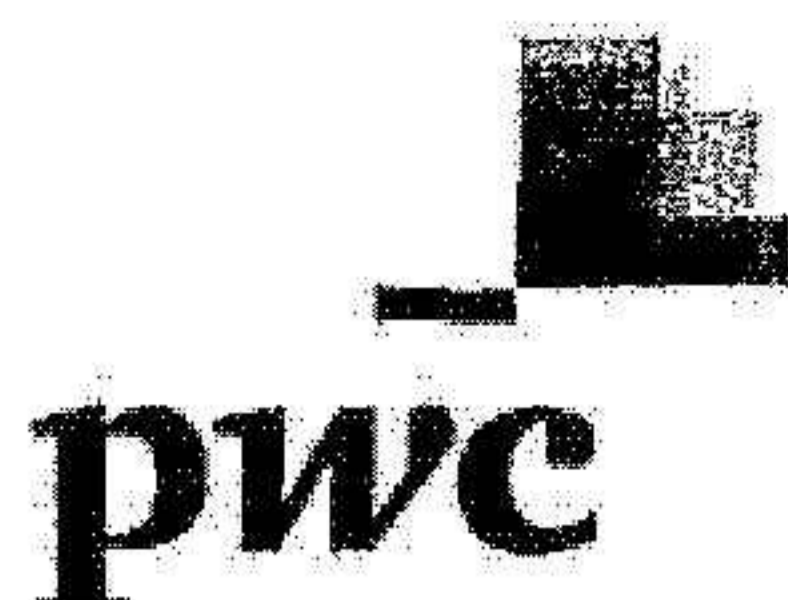
2022071421464

Fastställelseintyg

Undertecknad Thomas Perslund, VD i Uppsala Industrihus Cykeln AB (556445-3859) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat - och balansräkning fastställts på bolagsstämma 31 mars 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag att balansera årets resultat i ny räkning.

Uppsala 2022-06-29

Thomas Perslund
VD, Uppsala Industrihus Cykeln AB



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Industrihus Cykeln AB, org.nr 556445-3859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Industrihus Cykeln AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Industrihus Cykeln ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Industrihus Cykeln AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Industrihus Cykeln AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

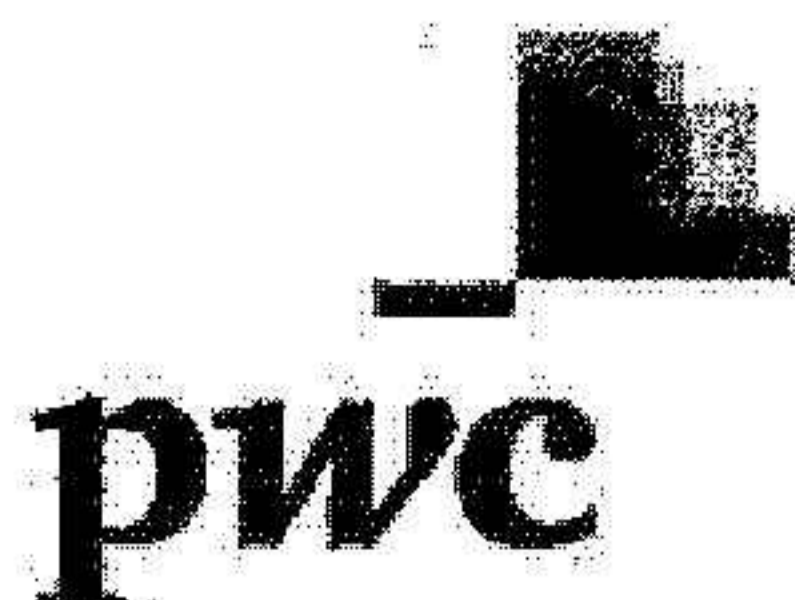
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen. *NW*



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Industrihus Cykeln AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Industrihus Cykeln AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marla Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lekmannarevisorerna i Uppsala
Industrihus Cykeln AB
556445-3859

Uppsala den 1 mars 2022

Till årsstämman i Uppsala Industrihus
Cykeln AB
Organisationsnummer 556445-3859
Till fullmäktige i Uppsala kommun

Granskningsrapport för år 2021


Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Uppsala Industrihus Cykeln ABs verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Vi ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt prövar om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Uppsala dag som ovan


Karolina Larfors
Lekmannarevisor


Berit Danielsson
Lekmannarevisor