

# Årsredovisning

för

## Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB

556445-3859

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Peder Granath, Styrelseledamot

2026-03-27

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB ( Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets ändamål är att driva fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheterna Boländerna 5:17 (Fålhagsleden 59 och 61) Boländerna 5:18 (Nymansgatan 8) samt Boländerna 5:23 (tomtmark) i Uppsala kommun.

Fastigheterna innehåller ca 7 000 kvm lokaler. Bolagets hyresgäster består av privata företag såväl som Uppsala kommun och Uppsalahem AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året utfört en omfattande hyresgästanpassning av Boländerna 5:17 (Fålhagsleden 59 & 61) där fem av sex plan under tiden varit tomställda. Lokalerna kommer att tas i bruk av hyresgästen under våren 2026. 1:a september styckades Boländerna 5:18 av genom en fastighetsförättning. Det bildades tre nya fastigheter: Boländerna 5:22 5:23 5:24. Fastigheterna består av enbart mark. Två av fastigheterna, 5:22 och 5:24, såldes till kommunen för köpeskillingen 31 293tkr och realisationsvinsten uppgick till 27 987tkr. 5:23 behöll koncernen själv.

### 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 moderbolagets internkontrollplan.

De senaste årens kostnadsutveckling och nya räntenivåer normaliseras och i takt med att samhället anpassar sig till ett nytt ekonomiskt normalläge med högre kostnadsnivåer återstår att se hur hushållen väljer att konsumera evenemang och upplevelser. De senaste årens höga inflationsutveckling, höga ränteläge och låg tillväxt har inneburit reala lönesänkningar för en stor andel av hushållen vilket påverkat konsumtionen negativt. 2026 väntas tillväxttakten återhämta sig även om det råder fortsatt osäkerhet kring utvecklingen i den globala ekonomin.

### Koncerntillhörighet

Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB ägs till 100 % av Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556162-6606 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala arenor och fastigheter AB, org nr 556457-1452 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**

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet 31 december 2025 följande sammansättning:

Peder Granath	ordförande
Karin Karelius	ledamot
Kristian P Ljungberg	ledamot
Anders Gustafsson	suppleant
Curt Malmenstedt	suppleant

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	7 680	8 910	8 071	8 784	9 293
Resultat efter finansiella poster	25 797	3 158	-664	-351	654
Balansomslutning	118 325	84 179	65 015	81 042	79 958
Justerat eget kapital	51 634	53 993	53 745	56 361	59 130
Soliditet (%)	44	64	83	69	73

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 000	7 000	39 697	250	<b>53 947</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			250	-250	<b>0</b>
Årets resultat				-2 379	<b>-2 379</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>	<b>39 947</b>	<b>-2 379</b>	<b>51 568</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 946 686
årets förlust	-2 378 881
	<b>37 567 805</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	37 567 805
	<b>37 567 805</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		7 680	8 910
Övriga rörelseintäkter		28 348	0
		<b>36 028</b>	<b>8 910</b>

### Rörelsens kostnader

Råvaror och förnödenheter	2	-5 104	0
Övriga externa kostnader		-396	-4 829
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 754	-914
		<b>-10 254</b>	<b>-5 743</b>

### Rörelseresultat

**25 774**                      **3 167**

### Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag		0	-10
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
		<b>23</b>	<b>-9</b>

### Resultat efter finansiella poster

**25 797**                      **3 158**

Bokslutsdispositioner

-28 758                      -2 731

### Resultat före skatt

**-2 961**                      **427**

Skatt på årets resultat

582                      -177

### Årets resultat

**-2 379**                      **250**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	3	53 584	61 265
Inventarier, verktyg och installationer	4	161	135
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	39 943	1 691
		<b>93 688</b>	<b>63 091</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**93 688**

**63 091**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 704	257
Fordringar hos koncernföretag		13 807	18 978
Övriga fordringar		9 126	1 854
		<b>24 637</b>	<b>21 089</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**24 637**

**21 089**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**118 325**

**84 180**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

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

39 947

39 697

Årets resultat

-2 379

250

**37 568**

**39 947**

**Summa eget kapital**

**51 568**

**53 947**

**Obeskattade reserver**

83

59

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

2 676

3 258

**Summa avsättningar**

**2 676**

**3 258**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

49 937

21 203

**Summa långfristiga skulder**

**49 937**

**21 203**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

8 819

1 442

Skulder till koncernföretag

514

670

Övriga skulder

998

1 963

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 730

1 638

**Summa kortfristiga skulder**

**14 061**

**5 713**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**118 325**

**84 180**

## 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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Mark -

Markanläggningar 7-50 år

Inventarier 3-20 år

Stomme och grund 50-80 år

Tak 25-50 år

Fasad 25-50 år

Installationer 20-50 år

Inre ytskikt 15-30 år

Hysesgäst Anpassningar Hyreskontraktets löptid

Övrigt 3-50 år

#### 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 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 realiserats 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 Medelantalet anställda**

Bolaget har inte haft några anställda

### **Not 3 Förvaltningsfastigheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 344	114 344

Inköp	319	
Omklassificeringar	-3 284	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>111 379</b>	<b>114 344</b>
Ingående avskrivningar	-53 079	-45 217
Årets avskrivningar	-4 716	-7 862
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 795</b>	<b>-53 079</b>
Ingående nedskrivningar	0	-6 985
Återförda nedskrivningar		6 985
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 584</b>	<b>61 265</b>
Bokfört värde byggnader	40 762	45 159
Bokfört värde mark	12 822	16 106
	<b>53 584</b>	<b>61 265</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 718	2 718
Inköp	65	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 783</b>	<b>2 718</b>
Ingående avskrivningar	-2 584	-2 547
Årets avskrivningar	-38	-37
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 622</b>	<b>-2 584</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>161</b>	<b>135</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Nedlagda kostnader	1 691	103
Under året nedlagda kostnader	38 252	1 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 943</b>	<b>1 691</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 943</b>	<b>1 691</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Fördelning av långfristiga skulder till koncernföretag</b>		
Övriga skulder	50	21
	<b>50</b>	<b>21</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 25 mars 2026. Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna Återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-19

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Peder Granath*  
Peder Granath  
Ordförande  
2026-02-19

*Karin Karelius*  
Karin Karelius  
Ledamot  
2026-02-19

*Kristian P Ljungberg*  
Kristian P Ljungberg  
Ledamot  
2026-02-19

*Thomas Perslund*  
Thomas Perslund  
Verkställande direktör  
2026-02-19

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Erik Svenson*  
Erik Svenson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Utvecklingsfastigheter 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 Utvecklingsfastigheter 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Utvecklingsfastigheter Cykeln AB för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Utvecklingsfastigheter 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 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, eller
- 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 revisionssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 20 februari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson  
Auktoriserad revisor