

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

**Uppsala Lokföraren AB**  
**556779-2667**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1 - 2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4 - 5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8 - 16

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 26 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26 juni 2023



Anneli Albäck

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

## ÅRSREDOVISNING FÖR UPPSALA LOKFÖRAREN AB

Styrelsen för Uppsala Lokföraren AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget Uppsala Lokföraren AB bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Uppsala Fålhagen 70:1 i Uppsala kommun.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är sedan 2 maj 2018 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	21 556	34 928	34 759	34 366	31 764
Rörelseresultat	5 908	19 020	19 761	19 224	17 412
Resultat efter finansiella poster	-1 948	12 943	13 887	13 358	12 186
Balansomslutning	482 847	495 176	346 337	339 443	324 144
Soliditet	5%	5%	8%	8%	7%

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

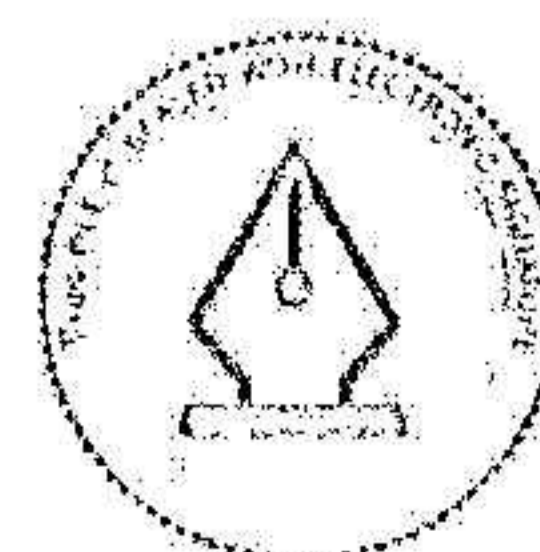
Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och risk för recession. En expansiv penningpolitik under åren 2015-2019 och, framför allt, under pandemiåren 2020 och 2021 har bidragit till en underliggande efterfrågeinflation som nu tilltar pga ett svagt utbud föranlett av den pågående konflikten i Ukraina och fortsatta produktionsbegränsningar i Kina.

Centralbankerna världen över har reagerat till den stigande inflationen genom att höja räntorna och har varit tydliga med målsättningen att trycka ner inflationen genom en försvagad konjunktur och arbetsmarknad. År av snabba skuldökningar har gjort många hushåll och företag räntekänsliga, vilket gör att åtstramningarna får snabb effekt. Företag och hushåll behöver ta höjd för inflation, stigande räntor och vikande konjunktur med stora reallönefall. Men även för risker som normalt ligger långt utanför den egna verksamheten såsom energikris och säkerhetspolitik. Det är svårt att se att detta inte ska påverka företagets affärsmöjligheter och hushållens konsumtionsbenägenhet. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.

#### Miljö

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och hållbarhetsaspekterna är en integrerad del av verksamheten.

Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling. Fålhagen 70:1 är certifierad enligt BREEAM In-Use med uppnådd nivå Very Good.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

**Uppsala Lokföraren AB**  
556779-2667

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	19 411 583
Årets resultat	-3 610 747
	<u>15 800 836</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	15 800 836
	<u>15 800 836</u>

**Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen**

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 1.919.884 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Bolagets soliditet, efter den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag, uppgår till 5%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Beträffande företagens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



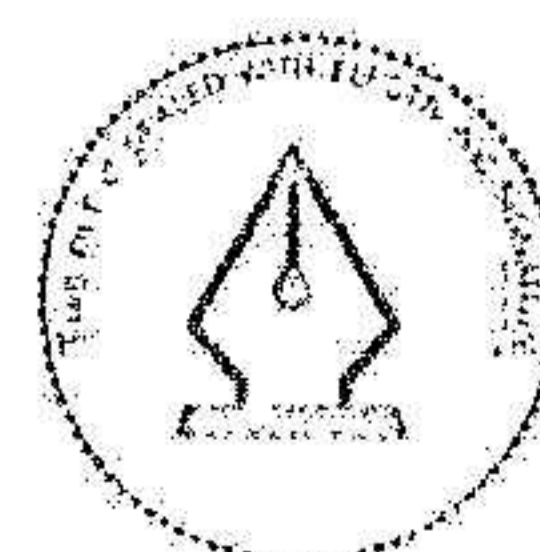
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

<b>RESULTATRÄKNING</b> (Tkr)	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5	21 556	34 928
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-9 762	-9 589
Administrationskostnader		-1 612	-2 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12,13	-4 274	-4 245
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7,8</b>	<b>5 908</b>	<b>19 020</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	942	8
Räntekostnader och liknande kostnader	10	-8 798	-6 085
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 948</b>	<b>12 943</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-1 920	-13 949
Förändring av periodiseringsfond		727	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 141</b>	<b>-1 006</b>
Skatt på årets resultat	11	-470	-470
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 611</b>	<b>-1 476</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.



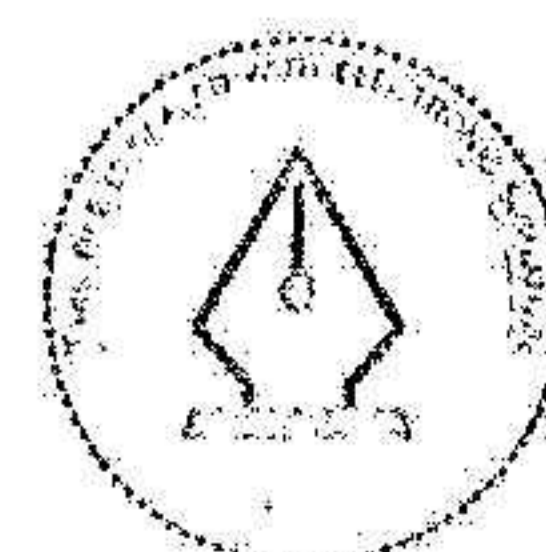
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	287 674	291 193
Inventarier	13	7 882	8 637
Pågående nyanläggningar	14	14 105	1 969
		<b>309 661</b>	<b>301 799</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	15	140 000	0
		<b>140 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>449 661</b>	<b>301 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	16	13	9
Övriga fordringar		2 411	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		491	162
		<b>2 915</b>	<b>171</b>
<b>Kortfristiga placeringar hos koncernföretag</b>	17	<b>30 271</b>	<b>193 206</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>33 186</b>	<b>193 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>482 847</b>	<b>495 176</b>

2023070728008



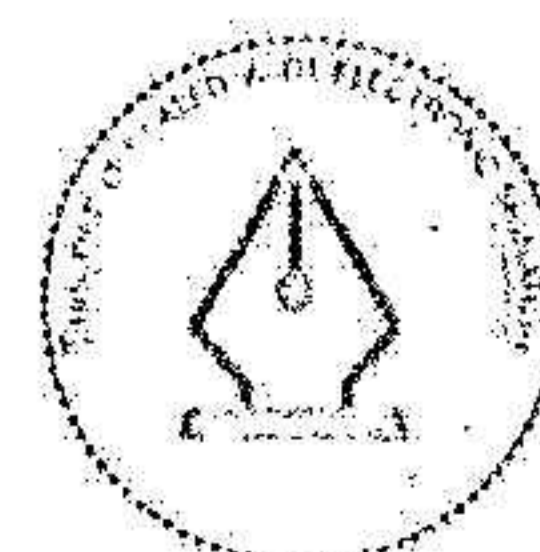
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 412	20 888
Årets resultat		-3 611	-1 476
		<b>15 801</b>	<b>19 412</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 901</b>	<b>19 512</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>7 694</b>	<b>8 421</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	20	5 480	5 010
		<b>5 480</b>	<b>5 010</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	438 000	0
		<b>438 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		8 689	594
Skulder till koncernföretag	15	1 920	451 949
Aktuella skatteskulder		257	129
Övriga kortfristiga skulder		1	1 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 905	8 076
		<b>15 772</b>	<b>462 233</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>482 847</b>	<b>495 176</b>

2023070728009



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

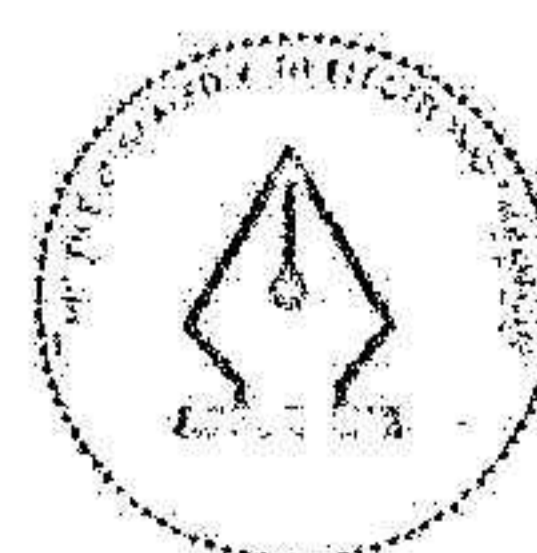
Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		
Not 18					
Ingående balans per 1 januari 2021	100	0	20 888		20 988
Årets resultat			-1 476		-1 476
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 476</b>		<b>-1 476</b>
Utgående balans per 31 december 2021	100	0	19 412		19 512

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		
Not 18					
Ingående balans per 1 januari 2022	100	0	19 412		19 512
Årets resultat			-3 611		-3 611
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 611</b>		<b>-3 611</b>
Utgående balans per 31 december 2022	100	0	15 801		15 901



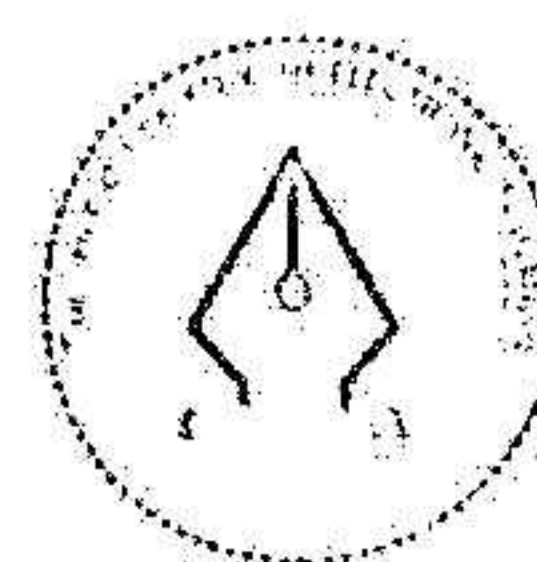
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

KASSAFLÖDESANALYS (Tkr)	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 908	19 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		4 274	4 245
Erhållen ränta		942	8
Erlagd ränta		-8 798	-6 085
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 326</b>	<b>17 188</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		-2 744	44
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		3 568	-96
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 150</b>	<b>17 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-12 136	-414
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-12 136</b>	<b>-414</b>
<b>Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande)</b>			
Upptagna lån (koncern)		438 000	148 000
Återbetalning av lån (koncernbolag)		-438 000	0
Utlåning (koncernbolag)		-140 000	0
Utbetalt koncernbidrag		-13 949	-12 010
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-153 949</b>	<b>135 990</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-162 935</b>	<b>152 712</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>193 206</b>	<b>40 494</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>30 271</b>	<b>193 206</b>
varav kortfristiga placeringar hos koncernföretag		30 271	193 206
		<b>30 271</b>	<b>193 206</b>

2023070728011



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80F72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Uppsala Lokföraren AB med org.nr 556779-2667 är ett aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Uppsala Lokföraren AB är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr.556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Uppsala Lokföraren AB är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Uppsala Lokföraren AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2022. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

#### Hysesintäkter

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

#### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelarna som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### Låneutgifter

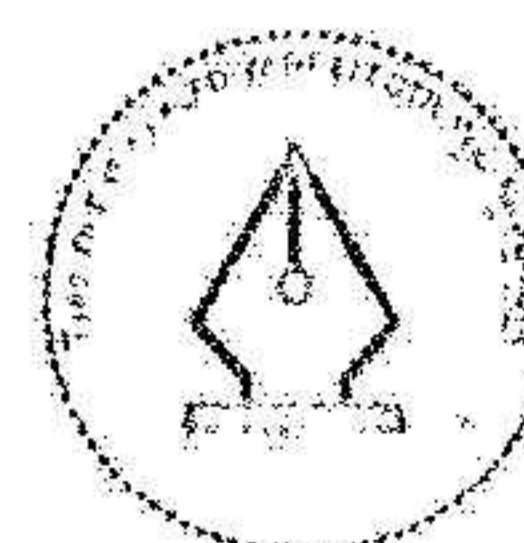
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Byggnader och mark

Fastigheten i företaget klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

##### Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

##### Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

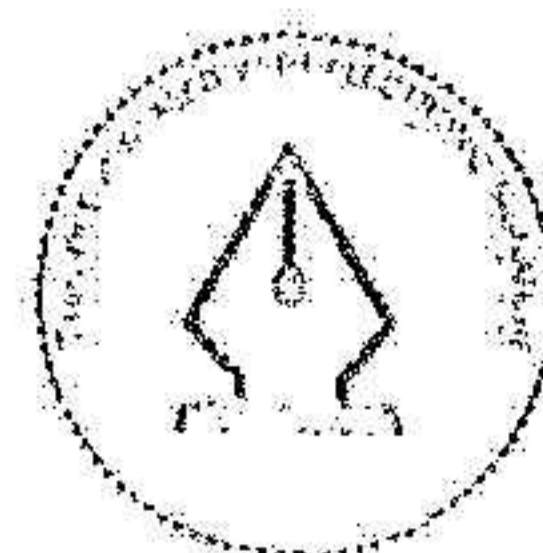
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	100 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	25 år
Inventarier	5 år

Aktiverade hyresgästanpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

**Uppsala Lokföraren AB**  
556779-2667

*Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

**Finansiella instrument**

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

*Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar*

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

**Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

**Avsättningar**

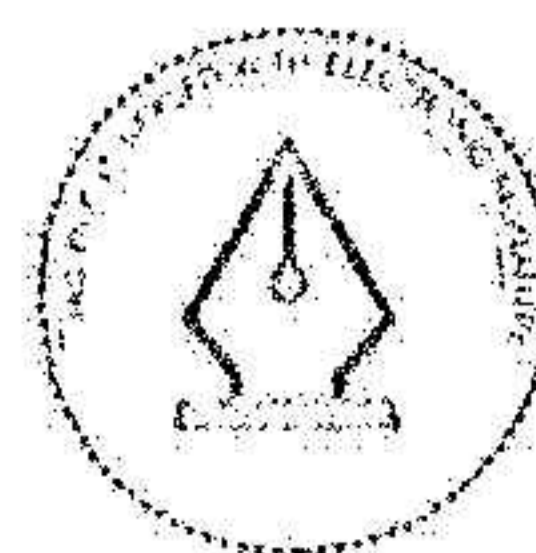
Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

**Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

#### Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

#### Eventuall tillgångar

- En eventuall tillgång är en möjlig tillgång till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. En eventuall tillgång redovisas inte som en tillgång i balansräkningen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

#### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Bolaget är exponerat för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärdens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

### Not 4 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsföretag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde.

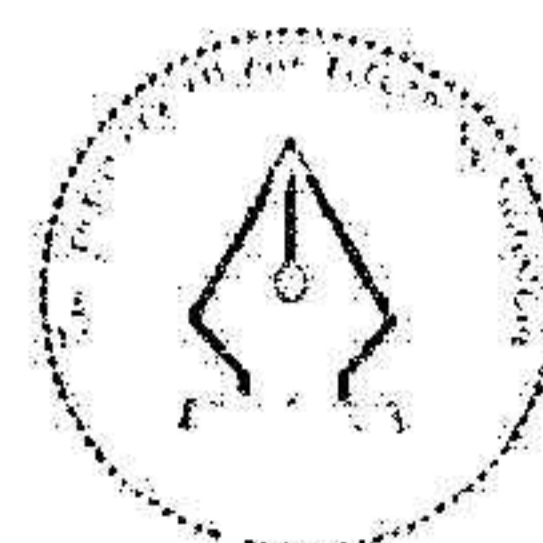
I dagsläget har företaget ingen extern lånefinansiering.

#### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74E1D79362D80E72B4B9B5

2023070728015

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

#### Not 5 Nettoomsättning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 18.562 tkr (30.205 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2022	2021
Inom ett år	11 096	18 197
Senare än ett år men inom fem år	10 662	18 167
Senare än fem år	4 585	4 949
<b>Summa</b>	<b>26 343</b>	<b>41 313</b>

#### Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	-3 696	-3 906
Reparation och underhåll	-549	-652
Förvaltningskostnader	-2 102	-2 231
Fastighetsskatt	-3 415	-2 800
<b>Summa</b>	<b>9 762</b>	<b>9 589</b>

#### Not 7 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2022	2021
Inköp	4 361	3 624
Försäljning	0	0

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmissiga villkor.

#### Not 8 Uppllysning om ersättning till revisorn

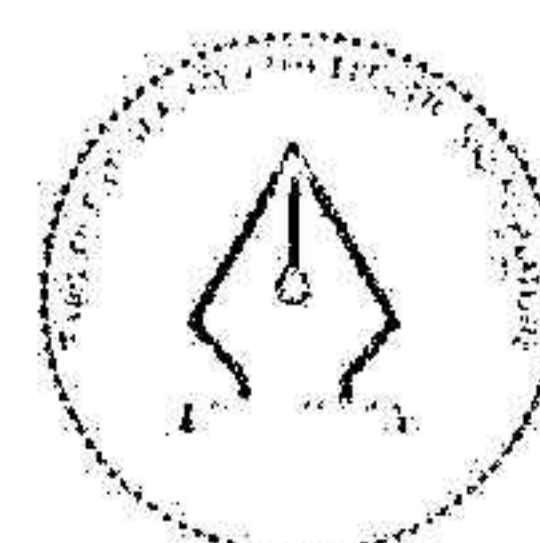
Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

#### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	2	8
Ränteintäkter, koncernföretag	940	0
<b>Summa</b>	<b>942</b>	<b>8</b>

#### Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2022	2021
Räntekostnader	-2	-1
Räntekostnader, koncernföretag	-8 796	-6 084
<b>Summa</b>	<b>-8 798</b>	<b>-6 085</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74E1D79362D80E72B4B9B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-470	-470
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-470</b>	<b>-470</b>
<b>Avstämning årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Redovisat resultat före skatt	-3 141	-1 006
Skatt beräknad med skattesats 20,6%	647	207
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	-1 087	-677
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-30	0
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-470</b>	<b>-470</b>
<b>Följande komponenter ingår i skattekostnaden</b>		
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter	-470	-470
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-470</b>	<b>-470</b>

Not 12 Byggnader och mark

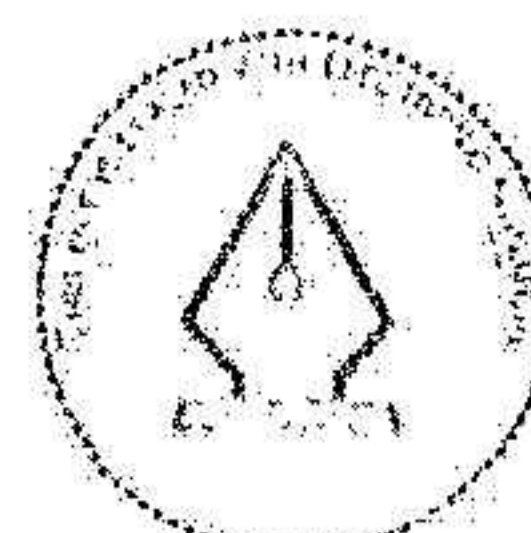
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	323 474	323 474
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>323 474</b>	<b>323 474</b>
Ingående avskrivningar	-32 281	-28 761
Årets avskrivningar enligt plan	-3 519	-3 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 800</b>	<b>-32 281</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>287 674</b>	<b>291 193</b>
<b>Varav anskaffningsvärde för mark</b>	<b>28 053</b>	<b>28 053</b>

Verkligt värde

Fastigheternas gällande taxeringsvärde uppgår till 351.496 tkr vilket ska motsvara 75% av det av Skatteverket bedömda marknadsvärdet.

Not 13 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 039	16 865
Inköp / omföring från pågående nyanläggningar	0	174
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 039</b>	<b>17 039</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 402	-7 677
Årets avskrivningar enligt plan	-755	-725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 157</b>	<b>-8 402</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>7 882</b>	<b>8 637</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B469B5

Uppsala Lokföraren AB  
556779-2667

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 969	1 729
Årets omföring till inventarier	0	-174
Investeringar	12 136	414
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 105</b>	<b>1 969</b>

**Not 15 Fordringar och skulder hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande långfristiga fordringar	140 000	0
Räntebärande kortfristiga fordringar		
<b>Summa fordringar</b>	<b>140 000</b>	<b>0</b>
Räntebärande långfristiga skulder	438 000	0
Räntebärande kortfristiga skulder	0	438 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	1 920	13 949
<b>Summa skulder</b>	<b>439 920</b>	<b>451 949</b>

**Not 16 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	13	9
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	0
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar</b>	<b>13</b>	<b>9</b>

**Not 17 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag**

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

**Not 18 Eget kapital**

**Aktiekapital**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 1.000 (1.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

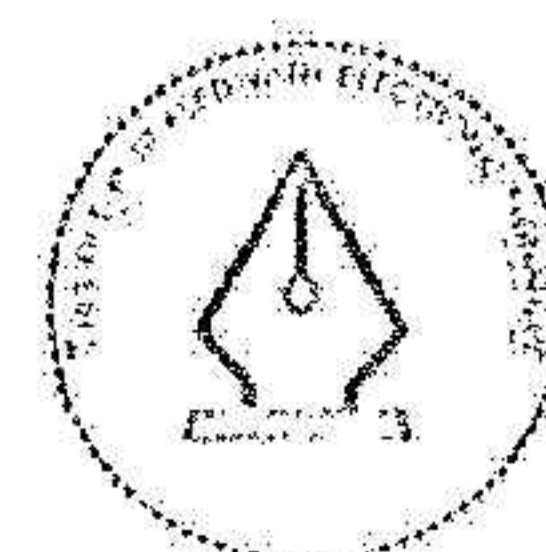
**Not 19 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2017	0	727
Överavskrivning inventarier	7 694	7 694
	<b>7 694</b>	<b>8 421</b>

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	5 480	5 010
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>5 480</b>	<b>5 010</b>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

**Uppsala Lokföraren AB**  
556779-2667

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 314	758
Upplupna driftskostnader	82	113
Förutbetalda hyror	2 508	7 058
Övriga poster	1	147
<b>Summa</b>	<b>4 905</b>	<b>8 076</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 23 Händelser efter balansdagen**

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Underskrifter**

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

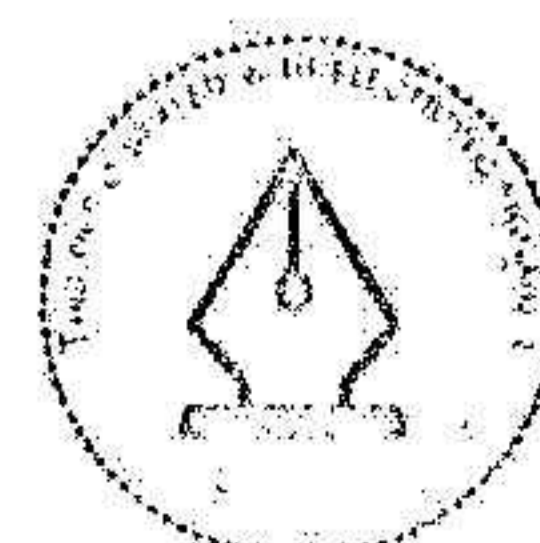
Tomas Hermansson  
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5

# List of Signatures

Page 1/1

2023070728004

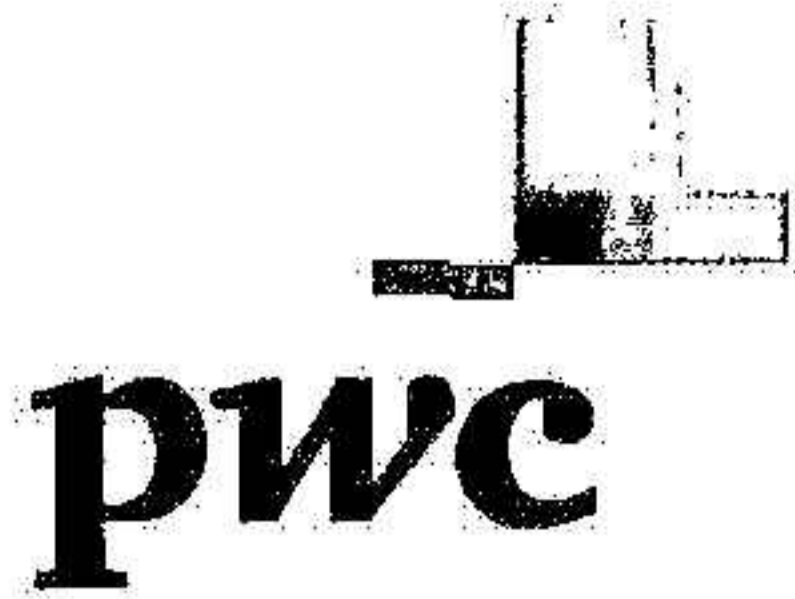
## 36. Lokföraren AB\_RFR2 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2023-06-20 15:32 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2023-06-20 13:17 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2023-06-20 08:53 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2023-06-20 08:47 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: AF3F982187B74ED79362D80E72B4B9B5



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Lokföraren AB, org.nr 556779-2667

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Lokföraren AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Lokföraren ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Lokföraren 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 revisionsssed 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.

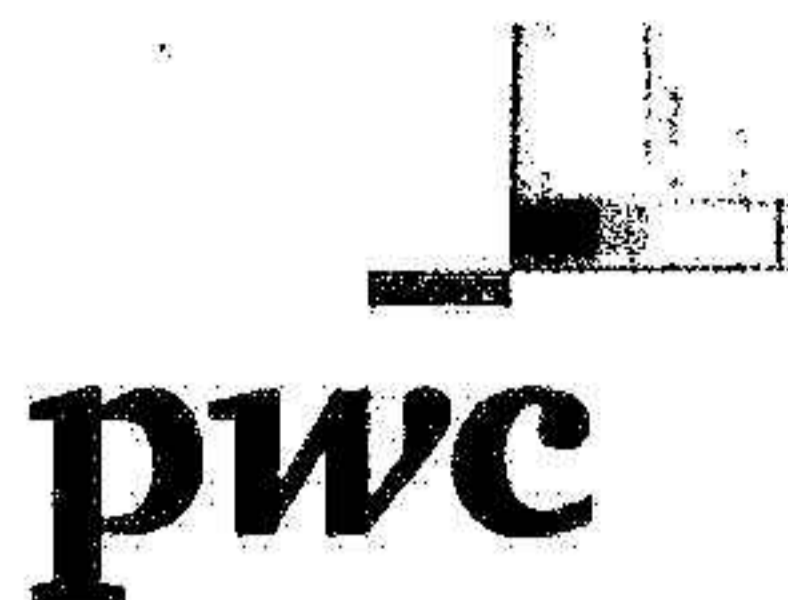
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Uppsala Lokföraren AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Lokföraren 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 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.

## 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg

2023-06-20 13:44:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

## Granskare

Fosia Abdiwell Malin

Leveranskanal: E-post

2023070728022