

Årsredovisning

för

Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB

559209-4493

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-07-25. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Curt Ahnström, Styrelseledamot
2023-12-25

Styrelsen för Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheten Allmogekulturen 5 i Västerås, samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Stockholm. Företaget är ett helägt dotterbolag till Allmogekulturen i Västerås Holding AB, org.nr 559146-6445, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som framgår av balansräkningen är bolagets eget kapital intakt efter att bolagets fastighet har skrivits upp baserat på en extern värdering. Marknadsvärdet, 255 mkr är en sk förhandsvärdering och baseras på en uthyrd fastighet. Det redovisade värdet i balansräkningen har belastats med ett riskavdrag samt beräknande kostnader för att iordningsställa fastigheten för uthyrning, totalt ca 51 mkr.

Bolaget har haft ett kraftigt negativt kassaflöde under 2022 främst som resultat av höga finansiella kostnader, vissa av engångskaraktär. Nytecknade hyresavtal under 2022 har ökat väsentligt genom utökning av ytor för de större hyresgästerna skola, long-stay och förskolor. Största nya kontrakten har tecknats av Noah Longstay och Entréskolan. Med denna likviditetsökning täcks de löpande driftkostnaderna av fastigheten genom hyresintäkter.

Emellertid är bolagets finansiella situation ansträngd vid tidpunkten för årsredovisningens avlämnande. Bolagets ledning jobbar, parallellt med anskaffandet av nya hyresgäster och ombyggnation, kontinuerligt med att erhålla en långsiktigt hållbar finansiering.

Den fortsatta utvecklingen av fastigheten i form av framtagande av bygglovshandlingar för seniorboende och skolverksamhet täcks på kort sikt av lån inom Scanprop koncernen. En bygglovsansökan är inlämnad och kompletteras enligt bygglovshandläggarens önskemål med fördjupade studier av tillgänglighet och brandskydd. Ett beslut förväntas Q2-Q3 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 167	8 982	7 664	5 239
Resultat efter finansiella poster	-18 074	-11 784	-45	1 258
Soliditet (%)	7,1	-8,8	2,4	1,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000		-2 648 466	-11 784 354	-14 382 820
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-11 784 354	11 784 354	0
Uppskrivning		48 150 775			48 150 775
Årets resultat				-18 065 593	-18 065 593
Belopp vid årets utgång	50 000	48 150 775	-14 432 820	-18 065 593	15 702 362

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 432 820
årets förlust	-18 065 593
	-32 498 413
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-32 498 413
	-32 498 413

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		9 167 182 9 167 182	8 982 034 8 982 034
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-8 037 080	-5 352 851
Övriga externa kostnader		-3 724 442	-4 490 880
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 772 326	-451 888
		-14 533 848	-10 295 619
Rörelseresultat		-5 366 666	-1 313 585
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	831 363	692 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-13 538 679	-11 163 270
		-12 707 316	-10 470 770
Resultat efter finansiella poster		-18 073 982	-11 784 355
Resultat före skatt		-18 073 982	-11 784 355
Skatt på årets resultat		8 389	0
Årets resultat		-18 065 593	-11 784 354

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	198 664 148	139 548 112
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 789 066	1 357 171
		201 453 214	140 905 283
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		201 503 214	140 955 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 824 640	1 330 252
Fordringar hos koncernföretag		17 373 855	13 067 500
Övriga fordringar		5 066 782	3 766 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 055	513 108
		24 331 332	18 677 090
<i>Kassa och bank</i>		239 193	1 201 205
Summa omsättningstillgångar		24 570 525	19 878 295
SUMMA TILLGÅNGAR		226 073 739	160 833 578

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	48 150 775	0
		48 200 775	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 432 820	-2 648 466
Årets resultat		-18 065 593	-11 784 354
		-32 498 413	-14 432 820
Summa eget kapital		15 702 362	-14 382 820
Obeskattade reserver		305 993	305 993
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	12 492 518	0
Summa avsättningar		12 492 518	0
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		60 000 000	40 000 000
Övriga skulder		121 091 934	121 087 809
Summa långfristiga skulder		181 091 934	161 087 809
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 657 775	624 892
Skulder till koncernföretag		4 987 569	5 497 800
Aktuella skatteskulder		26 787	0
Övriga skulder		131 458	112 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 677 343	7 587 371
Summa kortfristiga skulder		16 480 932	13 822 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 073 739	160 833 578

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förstagångstillämpare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Komponentindelning

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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	831 355	0
	831 355	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	82 697	20 800
	82 697	20 800

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 677 832	64 870 968
Omklassificeringar	1 245 069	0

Fusion	0	75 806 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 922 901	140 677 832
Ingående avskrivningar	-1 129 720	-677 832
Årets avskrivningar	-2 772 326	-451 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 902 046	-1 129 720
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	60 643 293	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	60 643 293	0
Utgående redovisat värde	198 664 148	139 548 112

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 357 171	10 440
Inköp	1 431 895	1 346 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 789 066	1 357 171
Utgående redovisat värde	2 789 066	1 357 171

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	0
Inköp	0	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Allmogekulturen i Västerås Byggrätt AB	100	100	50 000	50 000 50 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Allmogekulturen i Västerås Byggrätt AB	559229-6544	Stockholm	50 000	50 000

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	60 643 293	
Belopp vid årets utgång	60 643 293	0

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	12 492 518	0
Belopp vid årets utgång	12 492 518	0

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	60 000 000	0
Skulder som förfaller mellan 2 till och med 5 år efter balansdagen	121 091 934	161 087 809
	181 091 934	161 087 809

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar och moderbolagsborgen	180 000 000	160 000 000
	180 000 000	160 000 000

Stockholm 2023-07-25

Curt Ahnström
Curt Ahnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-07-25

WeAudit Sweden AB

Henrik Ahnkron
Henrik Ahnkron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB

Org.nr 559209-4493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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.

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 Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB enligt god revisionssed 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen och resultaträkningen i årsredovisningen, av vilka framgår att bolaget redovisar en förlust på 18 066 tkr för 2022 och att bolagets finansiella situation är ansträngd och att styrelsen ännu inte ordnat en långsiktig hållbar finansiering. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor är pensionerad och har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen eller underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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 den 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. Den 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

WeAudit

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB, Org.nr 559209-4493

Anmärkningar

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalt mervärdesskatt.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023-07-25

WeAudit Sweden AB

Henrik Ahnkron

Henrik Ahnkron

Auktoriserad revisor

Allmogekulturen i Västerås Fastighets 2 AB, Org.nr 559209-4493