

**Årsredovisning**  
för  
**Kreativa Hus Skövde AB**

556252-0287

Räkenskapsåret

2021

g/h

Styrelsen och verkställande direktören för Kreativa Hus Skövde AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Skövde Stadshus AB, 556800-1498, som i sin tur ägs av Skövde kommun. Skövde Stadshus AB upprättar koncernredovisning.

### Information om verksamheten

Kreativa Hus Skövde är kommunens redskap för att främja nyföretagande och tillväxt i Skövde kommun genom att tillhandahålla ändamålsenliga och attraktiva företagslokaler i Science Park Skövde, teknikparken med koppling till Högskolan i Skövde. Bolaget ska tillsammans med andra berörda intressenter aktivt arbeta för att Skövde kommun ska vara en attraktiv etableringsort i regionen och allmänt främja näringslivet i Skövde.

Bolaget äger fastigheterna Tegelbruket 4, Tegelbruket 5 och Penta 9. Penta 9 förvärvades i juli under året.

På Tegelbruket 5 finns fyra byggnader (Pergolan, Spaljén, Växthuset och Gamla Tegelbruket). Tegelbruket 4 innehåller inte längre någon byggnad. Penta 9 innehåller en byggnad (Nyeport).

Tegelbruket 4 och 5:s samt Penta 9:s bokförda värde uppgår till 225 930 tkr. Marknadsvärdet för fastigheterna uppgår till 349 000 tkr. Värderat under februari 2022 via extern fastighetsmäklare.

Bolaget har tre dotterbolag:

Mariesjö Kreativa Hus AB, som äger fastigheten Mariesjö 11, där finns tre byggnader med småindustri, verkstad, handel och kontor.

VästFast i Skaraborg AB, som äger fastigheten Mariesjö 4, där en fastighet med en bussdepå inklusive kontor och verkstad finns.

Skövde Eldaren AB som äger fastigheten Eldaren 1, där finns en byggnad med en nedlagd träindustri där beslut att riva befintlig byggnad tagits under året.

Styrelsen bedömer att aktievärdet för dotterbolagen står sig med hänsyn till fastigheternas värdering och kommande exploatering i området.

Företaget har sitt säte i Skövde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kreativa Hus Skövde köpte under året fastigheten Penta 9 av Skövde kommun för 28 mnkr, vilket togs upp som ett lån i koncernbanken. Penta 9 består av en byggnad som heter Nyeport där Skövde kommun tidigare haft sin ungdomsverksamhet på nedervåningen, den flyttades ut innan köpet. Tillträde var 1 juni 2021.

Byggnaden har en befintlig hyresgäst som är medlem av Science Park Skövde på övervåningen sedan tidigare. Renovering och ombyggnation på nedervåningen har pågått sedan tillträdet. Tre nya kontorslokaler tillskapas där. Ombyggnationen upphandlades till 11,9 mnkr. Första inflyttning beräknas ske i mars 2022. Nyeport är inköpt för att ytterligare knyta samman området Assar med Science Park Skövde.

En stor del av den framtida planeringen är arbetet med Mariesjö 2040 eller Skövde Science City-Mariesjö där ett nytt planprogram antogs under året. Detaljplanearbetet för Västra kvarter Tegelbruket, vilket innebär bolagets fastighet Tegelbruket 5, har fortlöpt med diverse utredningar för att kunna utöka möjligheten till framtida byggrätter. Kostnaderna har främst bestått av konsultkostnader för grundförutsättningar, skyfallsutredning, volymstudier och slutligen skisser och visualisering av området till det detaljplanematerial som sedan ska ut på samråd i början av 2022.

En tillförordnad vd har ersatt vd i Kreativa Hus Skövde till den 30 oktober 2021. Tjänsten har köpts från Science Park Skövde. Vd har funnits som resurs under året och har främst arbetat med bland annat framtidsfrågor och utveckling för bolaget inom planprogram Mariesjö. En anställd fastighetsskötare har slutat under året. Delar av tjänsten har lösts med att köpa extern hjälp.

Från 1 november var ordinarie vd åter i tjänst. Bolaget köper fortsatt motsvarande 50% av en heltidstjänst av Science Park Skövde för att driva etableringar och expansion av nya och befintliga bolag i fastigheterna, samt övrig utveckling av fastigheterna kopplat till hyresgästernas önskemål och attraktivitet för såväl befintliga som nya kunder.

En hel del underhåll av fastigheterna har pågått under året. Exempelvis målning av Växthuset, röjning och städning av gemensamma ytor, delaktighet i ombyggnation av bottenplanet i Växthuset samt byte av entrépartiet samt vissa fönsterpartier i huset. Garantiåtgärder som medfört eget underhåll i Spaljén och Pergolan har utförts. En våning i Spaljén har byggts om till ett Open Office kallat C1 med gott resultat för uthyrningen av ytorna. Uppdateringar av grundläggande IT- infrastruktur har också gjorts under början av 2021, detta genom att bygga ut det nät som sammanlänkar fastigheterna, men också en kapacitetsökning av ingående fiber. Ett nytt ärendehanteringssystem har införts för att underlätta och öka kvalitén av vår leverans vilket har mottagits väl av hyresgästerna.

I vårt hållbarhetsarbete har vi installerat 100 kWh solceller på taket till Spaljén via Idola Solkraft och de togs i bruk under sommaren. Den handlades upp för 750 tkr. Anläggningen har sedan start levererat nästan 44 000 kWh till egen elförbrukning i huset. Solceller på ett kontorshus med kylanläggning gör det till en extra intressant och hållbar investering. Energieffektivisering är ett ständigt pågående arbete för fastigheter och vi byter kontinuerligt ut belysning till led bland annat.

Våra tio elbilsaddare vid Pergolan har sålt 9700 kWh under året.

Ett annat led i vårt hållbarhetsarbete är att vi i de nya byggnaderna arbetat med flexibla modulväggsystem, som kan återanvändas. Vi har i merparten av ombyggnationerna under året kunnat återanvända material så som kontorsväggar, gips och dörr- och glaspartier i stället för att köpa in nytt. Nu är det mesta använt från vårt lager, men fylls på vid eventuella framtida nedtagningar av väggar. Vi

försöker också samplanera ombyggnationer där material kan återanvändas i nästa projekt. Renoveringar och ombyggnationer står generellt för en stor del av miljöbelastningen i fastigheter idag.

Ett arbete i styrelsen har pågått under året med att förnya vår affärsplan där målet är att gå från en traditionell fastighetsägare till en tjänsteleverantör. Styrelsen har tagit fram värdeerbjudande, vision och affärsidé samt kärnvärden. Kreativa Hus Skövdes affärsidé är:

*Kreativa Hus Skövde skapar och utvecklar attraktiva tillväxtmiljöer med stödjande kringtjänster för entreprenörer. Därigenom stärks Skövde-regionens innovationsförmåga, tillväxt och attraktionskraft.*

### Förväntad framtida utveckling

I arbetet med ny detaljplan för Tegelbruket 5 är planen att först färdigställa ett nytt kontorshus och ett parkeringshus som ska förse hela fastighetens behov av parkeringar, dvs för våra hyresgästers räkning. Dessa byggnader kommer uppföras på nuvarande parkering på fastighetens östra sida. Ytterligare förslag till byggrätter finns i föreslagen detaljplan, bland annat ska ett Kunskapsstråk anläggas genom fastigheten för att öka flödena och göra miljön trevligare och bilfri. Den nedsänkta torgytan har också möjlighet att ta hand om större skyfall på fastigheten, vilket är något man arbetat mycket med i den nya planen. I samband med Kunskapsstråket kan också en del av Pergolan byggas till för koppla ihop stråket och för att inrymma komplement till området idag, så som café/restaurang och liknande.

I övrigt kommer Kreativa Hus Skövde se över ytterligare affärsområden för att komplettera övriga bolag och fortsätta vara ett värdefullt redskap för ägaren.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget är ej anmälnings- eller tillståndspliktigt enligt rådande miljölagar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	21 612	19 773	15 818	13 217	13 376
Resultat efter finansiella poster	1 303	2 328	-2 857	2 603	1 959
Balansomslutning	314 938	276 965	275 374	225 695	163 022
Eget kapital	66 341	65 366	63 703	67 104	66 922
Soliditet (%)	21,4	24,0	23,5	30,3	41,8
Rörelsemarginal (%)	15,1	22,9	neg	27,9	21,4
Avkastning på eget kap. (%)	1,9	3,5	neg	3,8	2,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Hysesintäkterna har ökat med 1,8 mkr jämfört med föregående år pga expansioner bland befintliga hyresgäster samt nyinflyttningar.

Bolaget har haft reparation och underhåll om ca 2,2 mkr, samt ett större detaljplanearbete om ca 1,1 mkr, enligt ovan.

Bolaget delar från i år sin del av administrationskostnaderna med dotterbolagen baserat på omsättning vilket motsvarar 83% för Kreativa Hus Skövde 2021.

Ökade avskrivningskostnader efter köp av Penta 9 har uppgått till ca 1 mnkr.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000	2 000	57 703	1 662	65 366
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 662	-1 662	0
Årets resultat				975	975
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 000</b>	<b>2 000</b>	<b>59 365</b>	<b>975</b>	<b>66 341</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	59 365 822
årets vinst	974 928
	<b>60 340 750</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	60 340 750
	<b>60 340 750</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		21 611 792	19 773 043
Övriga rörelseintäkter		659 336	658 741
		<b>22 271 128</b>	<b>20 431 784</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-16 846 678	-13 467 666
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5 424 450</b>	<b>6 964 118</b>
Administrationskostnader	3, 4, 5	-2 151 840	-2 431 563
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 272 610</b>	<b>4 532 555</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	-300 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 540	16 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 972 703	-1 920 429
		<b>-1 969 163</b>	<b>-2 204 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 303 447</b>	<b>2 328 206</b>
Bokslutsdispositioner	8	128 525	-132 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 431 972</b>	<b>2 196 206</b>
Skatt på årets resultat	9	-457 044	-533 781
<b>Årets resultat</b>		<b>974 928</b>	<b>1 662 425</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	225 930 256	202 385 892
Maskiner och inventarier	11	2 236 863	1 483 598
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	10 652 033	32 794
		<b>238 819 152</b>	<b>203 902 284</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13, 14	70 343 894	70 343 894
Uppskjuten skattefordran	15	1 838 294	1 679 553
		<b>72 182 188</b>	<b>72 023 447</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>311 001 340</b>	<b>275 925 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 477 710	510 365
Fordringar hos koncernföretag		365 451	58 340
Övriga fordringar		1 694 155	51 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		399 788	419 190
		<b>3 937 104</b>	<b>1 039 767</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 937 104</b>	<b>1 039 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>314 938 444</b>	<b>276 965 498</b>

ky 6

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
Reservfond		2 000 000	2 000 000
		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		59 365 822	57 703 397
Årets resultat		974 928	1 662 425
		<b>60 340 750</b>	<b>59 365 822</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 340 750</b>	<b>65 365 822</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	1 430 475	1 559 000
<b>Långfristiga skulder</b>	17		
Skulder till koncernföretag		235 821 731	204 901 130
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>235 821 731</b>	<b>204 901 130</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 847 849	162 801
Skulder till koncernföretag		1 418 937	1 002 275
Aktuella skatteskulder		1 201 410	725 283
Övriga skulder		42 423	961 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 834 869	2 287 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 345 488</b>	<b>5 139 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>314 938 444</b>	<b>276 965 498</b>

69 4



## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 303 447	2 328 205
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	7 610 359	7 111 068
Betald skatt		-615 785	-99 686
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>8 298 021</b>	<b>9 339 587</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-967 345	13 936
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 929 992	-224 840
Förändring av leverantörsskulder		6 685 048	-279 103
Förändring av kortfristiga skulder		-479 105	-979 154
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 606 627</b>	<b>7 870 426</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-42 527 228	-1 591 047
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-7 335 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-42 527 228</b>	<b>-8 926 047</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		30 920 601	1 055 621
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>30 920 601</b>	<b>1 055 621</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

leg 6

## Noter

### 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

Försäljning av varor och utförda tjänster redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som har erhållits eller kommer att erhållas. Intäkterna redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Hysesintäkter redovisas i den period de avser.

#### Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som bolaget lämnar till de anställda. Bolagets kortfristiga ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, företagshälsovård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

I bolagets långfristiga ersättningar avses ersättning efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Bolaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

#### Låneutgifter

Låneutgifter som uppkommer då bolaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen som finansiella kostnader i den period de uppstår.

#### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

kg k

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

### ***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det baserat på tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Bedöms en värdenedgång vara bestående sker nedskrivning.

Utgifter för nyproduktion under uppförande och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång, pågående arbeten.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad, övrigt	50 år
Stomme	80 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	15 år
Installationer	30 år
Badrum/kök/Pentry	30 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### Ägarintressen

Som ägarintresse redovisas innehav i ett annat företag som är avsett främja verksamheten i koncernbolaget genom att skapa varaktig förbindelse med det andra bolaget. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning värderas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. Vid indikation på nedskrivning skall nedskrivningsprövning ske.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets

effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### Andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt.

### Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Saldo på bankkonto som ingår Skövde kommuns koncernbank klassificeras som fordran/skuld hos koncernbolag och ingår således inte i likvida medel.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	-986 065	-824 853
Reparationer och underhåll	-2 156 049	-925 286
Uppvärmning	-539 033	-423 032
Fastighetsskatt	-1 608 915	-1 599 290
Avskrivningar	-7 120 673	-6 575 102
Övriga driftskostnader	-4 435 943	-3 120 104
	<b>-16 846 678</b>	<b>-13 467 667</b>

eg 4

**Not 3 Administrationskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Personalkostnader	-1 290 229	-1 816 046
Avskrivningar	-489 686	-235 966
Övriga kostnader	-371 925	-379 551
	<b>-2 151 840</b>	<b>-2 431 563</b>

**Not 4 Arvode till revisorer**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Revisionsuppdrag	-75 800	-82 660
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-24 580
	<b>-75 800</b>	<b>-107 240</b>

**Not 5 Medelantalet anställda**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Medelantalet anställda	1	2

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nedskrivningar	0	-300 000
	<b>0</b>	<b>-300 000</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekostnader	-1 972 703	-1 920 429
	<b>-1 972 703</b>	<b>-1 920 429</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-141 475	-132 000
Återföring av periodiseringsfond	270 000	0
	<b>128 525</b>	<b>-132 000</b>

ly 4

### Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-615 785	-99 686
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	158 741	-434 095
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-457 044</b>	<b>-533 781</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 431 972		2 196 206
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-294 986	21,40	-469 988
Skatteeffekt avskrivning byggnader		-313 703		-340 151
Ej avdragsgilla kostnader		-2 782		-65 043
Ej skattepliktiga intäkter		-4 315		774 674
Justering avseende skatter för föregående år				1 837
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond				-1 015
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>43,00</b>	<b>-615 786</b>	<b>4,54</b>	<b>-99 686</b>

### Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	242 498 262	246 169 365
Inköp	30 659 603	603 700
Försäljningar/utrangeringar		-4 274 803
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>273 157 865</b>	<b>242 498 262</b>
Ingående avskrivningar	-40 112 370	-34 199 532
Årets avskrivningar	-7 115 239	-5 912 838
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 227 609</b>	<b>-40 112 370</b>
Ingående nedskrivningar	0	-3 617 974
Försäljningar/utrangeringar		3 617 974
Årets nedskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 930 256</b>	<b>202 385 892</b>

leg

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 981 706	7 027 153
Inköp	1 248 385	954 553
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 230 091</b>	<b>7 981 706</b>
Ingående avskrivningar	-6 498 108	-6 256 707
Årets avskrivningar	-495 121	-241 401
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 993 229</b>	<b>-6 498 108</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 236 862</b>	<b>1 483 598</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	32 794	0
Inköp	10 652 033	32 794
Omklassificeringar	-32 794	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 652 033</b>	<b>32 794</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 652 033</b>	<b>32 794</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	70 643 894	63 308 894
Inköp		7 335 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 643 894</b>	<b>70 643 894</b>
Ingående nedskrivningar	-300 000	
Årets nedskrivningar	0	-300 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-300 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 343 894</b>	<b>70 343 894</b>



#### Not 14 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Mariesjö Kreativa Hus AB	100	100	5 000	27 133 915
VästFast i Skaraborg AB	100	100	2 000	36 174 979
Skövde Eldaren AB	100	100	250	7 035 000
				<b>70 343 894</b>

	Org.nr	Säte
Mariesjö Kreativa Hus AB	556925-7529	Skövde
VästFast i Skaraborg AB	559009-4040	Skövde
Skövde Eldaren AB	559256-4032	Skövde

#### Not 15 Uppskjuten skatt

##### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	1 838 294	1 838 294
	<b>1 838 294</b>	<b>1 838 294</b>

##### 2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skillnader mellan skattemässiga och redovisningsmässiga avskrivningar	1 679 553	1 679 553
	<b>1 679 553</b>	<b>1 679 553</b>

##### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	1 679 553	158 741	1 838 294
	<b>1 679 553</b>	<b>158 741</b>	<b>1 838 294</b>

25/4

**Not 16 Obeskattade reserver**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-751 475	-610 000
Periodiseringsfond	-679 000	-949 000
	<b>-1 430 475</b>	<b>-1 559 000</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	977	1 015

**Not 17 Långfristiga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernbolag	-235 821 731	-204 901 130
	<b>-235 821 731</b>	<b>-204 901 130</b>

Skulden är ett underkonto i Swedbank där toppkontohavare är Skövde kommun. Beviljad kredit uppgår till 260 000 tkr (250 000 tkr).

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	169 581	162 339
Upplupna personalkostnader	126 902	132 764
Förutbetalda hyresintäkter	2 100 024	1 688 197
Övriga poster	528 473	304 141
	<b>2 924 980</b>	<b>2 287 441</b>

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	7 610 359	6 811 068
Nedskrivning andelar i koncernföretag	0	300 000
	<b>7 610 359</b>	<b>7 111 068</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Coronapandemins påverkan på bolaget har varit begränsad och ledningen bedömer att det inte kommer att medföra någon väsentlig risk för bolaget framöver.

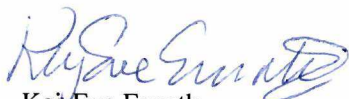
Skövde den 8 mars 2022



Göte Carling  
Ordförande



Rune Kjernald



Kaj-Eve Enroth



Ulf Ahlén



Alf Norberg



Jerzy Kucier



Ramona Nilsson



Karolina Sahlström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Ernst & Young AB

9/3 - 22



Ulf Ulkner  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kreativa Hus AB, org.nr 556252-0287

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kreativa Hus AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kreativa Hus ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

#### 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 Kreativa Hus 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Kreativa Hus AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kreativa Hus 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. 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sködde den 9/3 2022

Ernst & Young AB



Ulf Ulkner  
Auktoriserad revisor