

Årsredovisning och koncernredovisning

Melin Förvaltnings AB

Org.nr 556229-7142

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

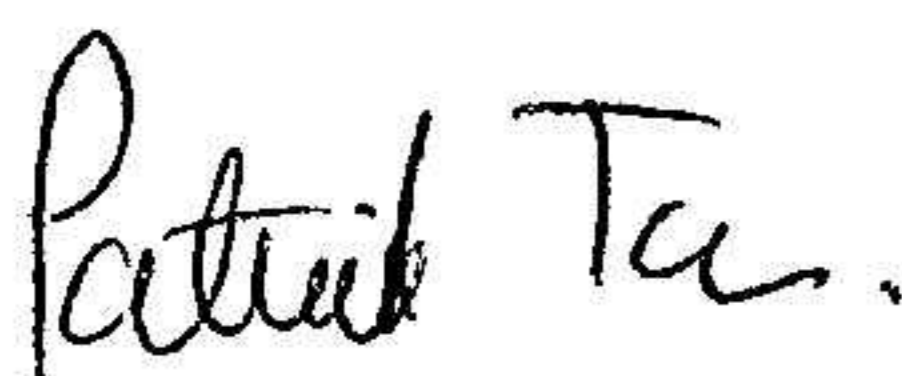
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Melin Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 10 maj 2024.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ängelholm den 10 maj 2024



Patrik Tano

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Melin Förvaltnings AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncern	5
Balansräkning koncern	6
Kassaflödesanalys koncern	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	36

Styrelsens säte: ÄNGELHOLM

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Melin Förvaltnings AB äger och förvaltar lägenheter och lokaler i centrala Ängelholm. Bolaget och dess dotterbolag innehar cirka 940 lägenheter samt 17 000 kvm lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stort fokus har legat på att färdigställa byggnationen av 39 nya lägenheter i ett förtätningsprojekt på kvarteret Mars 1 i Rebbelberga. Projektet har löpt på bra under året trots en del fördyringar av material. Inflyttning av lägenheterna har skett i maj 2023.

Under året har vi byggt om 5 lägenheter på Errarpsvägen 3, Flugsvampen 5, till vårdlokaler. Hyresgästen Achima Care AB har sedan tidigare hyrt delar av byggnaden och efter ombyggnaden är hela byggnaden vårdcentral.

Vi har bytt tak och fönster på fastigheterna Hjärpen 15 och 19.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har fortsatt utvecklats väl även under ett år som till viss del påverkats av hög inflation. Mot slutet av året började också högre räntenivåer bli kännbara. Vi måste även framledes fortsätta hantera de risker som kan ha inverkan på vår verksamhet.

Med den finansieringspolicy vi har följt under många år och effektiviseringar av vårt interna arbete, når vi ändå ett stabilt resultat för 2023.

Under året har vi implementerat Vitec som vårt nya fastighetssystem.

Användande av finansiella instrument

Melin Förvaltnings AB tillämpar säkringsredovisning (kassaflödessäkring av ränterisk på bankkrediter och hypotekslån) i enlighet med K3 kapitel 11 punkt 39 och 40. Säkringsinstrumenten utgörs av ränteswapar.

Andra icke-finansiella upplysningar

Miljöpåverkan:

Våra målsättningar inom Hållbarhet för kommande år finns fastställda i vår Kompass 2026. Häri ingår fortsatta satsningar för att få ner vår totala energiförbrukning.

Kompass 2026 innehåller målsättningar inom miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet samt digitalisering. Målen är kopplade till FN:s mål i Agenda 2030.

Organisation och personal:

Personalstyrkan var oförändrad under året. Per den 9 januari 2023 anställdes Patrik Tano som ny VD för bolaget, då Håkan Svensson valt att gå i pension.

Ägarförhållanden

I koncernen ingående bolag:

Moderbolag: Melin Förvaltnings AB

Helägda dotterbolag: Rönneågården AB, Melin Hjärpen 7 AB, Melin Mars 1 AB, Rönneåstadens Fastighets AB, Melin G 8 Fastighets AB och Melin Strömslund 11 AB.

Bolaget ägs till lika delar av Pia Melin och Kit Brodin.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	108 468	101 119	96 712	95 082	94 178
Resultat efter finansiella poster	17 901	18 649	20 857	23 289	23 251
Balansomslutning	783 676	778 168	717 659	697 829	683 011
Soliditet (%)	31	29	30	29	28
Antal anställda	14	14	14	13	12
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	88 005	84 008	80 929	80 532	80 015
Resultat efter finansiella poster	14 436	14 669	16 473	19 551	18 718
Balansomslutning	646 182	633 746	619 284	596 373	594 964
Soliditet (%)	33	32	31	31	29
Antal anställda	14	14	14	13	12

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2024061715237

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	216 906 978	226 906 978
Årets resultat		13 243 948	13 243 948
Belopp vid årets utgång	10 000 000	230 150 926	240 150 926

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	1 000 000	159 517 091	12 380 824	182 897 915
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			12 380 824	-12 380 824	0
Årets resultat				11 940 871	11 940 871
Belopp vid årets utgång	10 000 000	1 000 000	171 897 915	11 940 871	194 838 786

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	171 897 915
årets vinst	11 940 871
	183 838 786

disponeras så att i ny räkning överföres	183 838 786
	183 838 786

M/S

2024061715238

Koncernens Resultaträkning	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	108 467 904	101 119 485
Övriga rörelseintäkter	3	2 424 748	1 691 544
		110 892 652	102 811 029
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-36 782 135	-35 603 523
Övriga externa kostnader	4, 5	-5 863 132	-5 739 310
Personalkostnader	6	-13 478 083	-13 924 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 936 482	-17 129 806
Övriga rörelsekostnader		-662 885	-308 500
		-74 722 717	-72 705 812
Rörelseresultat		36 169 935	30 105 217
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	285 119	159 946
Räntekostnader		-18 553 847	-11 616 006
		-18 268 728	-11 456 060
Resultat efter finansiella poster		17 901 207	18 649 157
Resultat före skatt		17 901 207	18 649 157
Skatt på årets resultat	8	-4 657 259	-3 955 192
Årets resultat		13 243 948	14 693 965

115

Koncernens Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	743 367 954	665 607 569
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 244 138	1 809 652
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	15 923 840	71 217 585
		761 535 932	738 634 806
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		761 550 932	738 649 806
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		380 536	297 668
Aktuella skattefordringar		329 000	1 117 337
Övriga fordringar		1 524 177	1 817 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 754 529	1 690 194
		3 988 242	4 922 986
<i>Kassa och bank</i>		18 136 717	34 594 927
Summa omsättningstillgångar		22 124 959	39 517 913
SUMMA TILLGÅNGAR		783 675 891	778 167 719

2024061715239

MS

Koncernens Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		230 150 929	216 906 978
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		240 150 929	226 906 978
Summa eget kapital		240 150 929	226 906 978
<i>Avsättningar</i>	15		
Avsättningar för uppskjuten skatt		35 906 838	34 905 841
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Skulder till kreditinstitut		478 029 088	478 856 220
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 234 926	8 220 580
Leverantörsskulder		7 050 958	10 625 139
Övriga skulder		1 447 795	6 376 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	12 855 357	12 276 091
		29 589 036	37 498 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		783 675 891	778 167 719

2024061715240

MS

Koncernens	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	18	17 901 207	18 649 157
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		18 539 131	16 765 789
Betald skatt		-2 867 925	-4 455 002
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		33 572 413	30 959 944
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-82 868	59 682
Förändring av kortfristiga fordringar		229 275	-1 476 409
Förändring leverantörsskulder		-3 574 181	-2 292 934
Förändring av kortfristiga skulder		-4 349 809	1 503 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 794 830	28 753 777
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 605 254	-70 113 957
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		165 000	926 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-41 440 254	-69 187 957
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	50 086 932
Amortering av lån		-812 786	0
Utbetald utdelning		0	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-812 786	45 986 932
Årets kassaflöde		-16 458 210	5 552 752
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		34 594 927	29 042 175
Likvida medel vid årets slut	19	18 136 717	34 594 927

2024061715242

Moderbolagets Resultaträkning	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	88 004 685	84 008 248
Övriga rörelseintäkter	3	2 568 315	2 170 449
		90 573 000	86 178 697
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-30 458 598	-29 750 838
Övriga externa kostnader	4, 5	-5 851 837	-5 208 535
Personalkostnader	6	-13 478 083	-13 924 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 072 707	-12 357 002
Övriga rörelsekostnader		-621 176	-107 603
		-62 482 401	-61 348 651
Rörelseresultat	20	28 090 599	24 830 046
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	115 517	134 357
Räntekostnader		-13 769 700	-10 295 122
		-13 654 183	-10 160 765
Resultat efter finansiella poster		14 436 416	14 669 281
Bokslutsdispositioner	21	1 470 000	1 040 000
Resultat före skatt		15 906 416	15 709 281
Skatt på årets resultat	8	-3 965 545	-3 328 457
Årets resultat		11 940 871	12 380 824

MB

Moderbolagets
Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	431 069 771	430 264 596
Inventarier, verktyg och installationer	10	283 535	337 910
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	14 944 922	756 579
		446 298 228	431 359 085

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	22, 23	112 955 299	112 955 299
Fordringar hos koncernföretag	24	71 000 000	71 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
		183 970 299	183 970 299

Summa anläggningstillgångar **630 268 527** **615 329 384**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		167 046	106 372
Fordringar hos koncernföretag		6 616 080	9 216 080
Aktuella skattefordringar		369 879	763 658
Övriga fordringar		474 041	879 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 956 596	1 859 149
		9 583 642	12 824 970

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **15 913 885** **18 416 841**

SUMMA TILLGÅNGAR **646 182 412** **633 746 225**

2024061715243

HIS

Moderbolagets Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		11 000 000	11 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		171 897 915	159 517 091
Årets resultat		11 940 871	12 380 824
		183 838 786	171 897 915
Summa eget kapital		194 838 786	182 897 915
<i>Obeskattade reserver</i>	28	25 380 000	25 150 000
<i>Avsättningar</i>	15		
Uppskjuten skatteskuld		7 474 942	6 271 214
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Skulder till kreditinstitut		373 844 553	374 141 325
Skulder till koncernföretag		14 175 000	15 575 000
Summa långfristiga skulder		388 019 553	389 716 325
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 345 272	6 435 272
Leverantörsskulder		5 991 260	4 322 717
Skulder till koncernföretag		6 700 000	2 400 000
Övriga skulder		1 341 333	6 268 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 091 266	10 284 522
Summa kortfristiga skulder		30 469 131	29 710 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		646 182 412	633 746 225

2024061715244

MOS

Moderbolagets	Not	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	18	14 436 416	14 669 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		12 570 867	11 796 087
Betald skatt		-2 368 038	-3 285 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		24 639 245	23 180 042
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av långfristiga fordringar		0	-23 000 000
Förändring av kundfordringar		-60 674	-20 407
Förändring av kortfristiga fordringar		2 908 223	-1 797 449
Förändring av leverantörsskulder		1 668 543	-550 954
Förändring av kortfristiga skulder		-820 183	969 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 335 154	-1 218 827
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-27 675 010	-5 635 073
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		165 000	926 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 510 010	-4 709 073
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 786 772	4 745 348
Utbetald utdelning		0	-4 100 000
Erhållna koncernbidrag		1 700 000	1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-86 772	1 895 348
Årets kassaflöde		738 372	-4 032 552
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 591 871	9 624 423
Likvida medel vid årets slut	19	6 330 243	5 591 871

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Moderföretaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat framgår nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som övervärde på fastighet.

Avvikande redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas i koncernen avviker från moderföretagets gällande redovisning av leasingavtal. Se nedan.

Förändring av koncernens sammansättning

Ingen förändring har skett av koncernens sammansättning under året.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

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

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 bolaget 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.

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.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehåsa kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Värdepappersportfölj

Företaget värderar sina kortsiktiga placeringar som en värdepappersportfölj. Företaget har en dokumenterad riskspridningsstrategi.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Säkringsredovisning

Melin Förvaltnings AB tillämpar säkringsredovisning (kassaflödessäkring av ränterisk på bankkrediter och hypotekslån) i enlighet med K3 kapitel 11 punkt 39 och punkt 40 enligt följande:

Målsättningen med denna säkringsstrategi är att reducera osäkerheten beträffande koncernens framtida räntebetalningar avseende fastighetslån. Osäkerheten är hänförlig till marknadsförändringar i de rörliga räntorna. Kassaflödesrisk finns i de rörliga hypotekslånen, men ej i de fasta hypotekslånen. Riskhantering är avsedd att ske genom affärsmässiga beslut om räntesäkring direkt kopplade till underliggande krediter tecknade med banker för att säkerställa kassaflödet. För att nå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig bindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapsavtal till 109 958 tkr (fg år 114 091 tkr). Kvarvarande löptid på respektive avtal varierar mellan 3 mån och 5 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den del av skuldportföljen som utgörs av ränteswapsavtal uppgår till 1,3 år (fg år 2,3 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till -0,81 % (fg år 0,58 %).

MB

Leasingavtal

Moderföretaget

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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

Koncernen

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

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 räkenskapsår 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 netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då man förväntar sig att återvinna det. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till bedömd nyttjandeperiod för de olika komponenterna i posten Byggnad och mark.

2024061715251

MBS

**Not 2 Leasing, leasinggivaren
Koncernen**

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 103 763 118 kronor (fg år 96 626 759 kronor).
Årets variabla leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 4 651 626 kronor (fg år 4 478 370 kronor).

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	24 906 583	23 094 583
Senare än ett år men inom fem år	36 410 083	37 511 875
Senare än fem år	14 075 750	0
	75 392 416	60 606 458

Moderbolaget

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 84 416 105 kronor (fg år 80 445 254 kronor).
Årets variabla leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 3 584 905 kronor (fg år 3 557 871 kronor).

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	22 712 583	20 939 833
Senare än ett år men inom fem år	34 315 833	36 036 875
Senare än fem år	14 075 750	0
	71 104 166	56 976 708

Leasingavtalen avser uthyrning av bostäder och lokaler. Som icke-uppsägningsbara leasingavtal har tagits upp avtal avseende lokaler med längre uppsägningstid än 3 månader.
Beloppen i noten är upptagna till nominellt värde.

MS

Not 3 Övriga rörelseintäkter
Koncernen

	2023	2022
Intäkter från upplåtelse av parkeringsplatser	462 944	454 676
Försäkringsersättning	0	151 095
Erhållna offentliga stöd, elstöd	1 130 599	124 650
Vinst avyttring materiella anläggningstillgångar	201 255	668 518
Övriga vidarefakturerade kostnader	629 950	292 605
	<u>2 424 748</u>	<u>1 691 544</u>

Moderbolaget

	2023	2022
Administrationsintäkter	630 000	630 000
Intäkter från upplåtelse av parkeringsplatser	462 944	454 676
Erhållna offentliga stöd, elstöd	918 626	124 650
Vinst avyttring materiella anläggningstillgångar	201 255	668 518
Övriga vidarefakturerade kostnader	355 490	292 605
	<u>2 568 315</u>	<u>2 170 449</u>

Not 4 Leasingavtal

Koncernen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 134 719 kronor (fg år 158 147 kronor).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	58 100	100 253
Senare än ett år men inom fem år	61 903	61 903
	<u>120 003</u>	<u>162 156</u>

Avser leasing av lokaler, bilar samt inventarier.

ME

Moderbolaget

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 471 947 kronor (fg år 390 099 kronor).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	580 556	410 574
Senare än ett år men inom fem år	622 709	561 798
	1 203 265	972 372

Avser leasing av lokaler, bilar samt inventarier.

Not 5 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
BDO		
Revisionsuppdrag	324 372	298 404
Övriga tjänster	31 935	38 700
	356 307	337 104

Moderbolaget

	2023	2022
BDO		
Revisionsuppdrag	237 024	211 056
Övriga tjänster	31 935	38 700
	268 959	249 756

2024061715255

Not 6 Anställda och personalkostnader
Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 479 234	2 089 922
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	55 000	534 000
Övriga anställda	6 562 488	6 559 492
	9 096 722	9 183 414
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	274 250	319 500
Pensionskostnader för övriga anställda	526 266	556 312
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 007 028	3 020 214
	3 807 544	3 896 026
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 904 266	13 079 440
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

MS

2024061715256

Moderbolaget

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	14	14

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 479 234	2 089 922
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	55 000	534 000
Övriga anställda	6 562 488	6 559 456
	9 096 722	9 183 378

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	274 250	319 500
Pensionskostnader för övriga anställda	526 266	556 312
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 007 028	3 020 214
	3 807 544	3 896 026

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 904 266	13 079 404
----------------------------------------------------------------------------	-------------------	-------------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Ränteintäkter	285 119	34 961
Realisationsresultat	0	124 985
	285 119	159 946

Moderbolaget

	2023	2022
Ränteintäkter	115 517	9 372
Realisationsresultat	0	124 985
	115 517	134 357

MB

2024061715257

**Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 661 298	-3 013 930
Justering avseende tidigare år	5 036	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 000 997	-941 262
Totalt redovisad skatt	-4 657 259	-3 955 192

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		17 901 207		18 649 157
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 687 649	20,60	-3 841 726
Ej avdragsgilla kostnader		-1 024 609		-138 048
Ej skattepliktiga intäkter		36 165		17 304
Justering avseende skatter för föregående år		5 036		0
Eliminering av obeskattade reserver				
20,6%		9 045		7 278
Skattereduktion		4 753		0
Redovisad effektiv skatt	26,02	-4 657 259	21,21	-3 955 192

MS

2024061715258

Moderbolaget

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 765 741	-2 400 927
Justering avseende tidigare år	3 924	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 203 728	-927 530
Totalt redovisad skatt	-3 965 545	-3 328 457

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 906 416		15 709 281
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 276 722	20,60	-3 236 112
Ej avdragsgilla kostnader och schablonintäkter		-702 915		-92 927
Ej skattepliktiga intäkter		5 414		582
Justering avseende skatter för föregående år		3 924		0
Skattereduktion		4 754		0
Redovisad effektiv skatt	24,93	-3 965 545	21,19	-3 328 457

MFB

2024061715259

**Not 9 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	924 125 704	918 800 010
Inköp	25 525 885	6 560 837
Försäljningar/utrangeringar	-1 896 878	-2 609 014
Omklassificeringar	70 374 111	1 373 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 018 128 822	924 125 704
Ingående avskrivningar	-258 518 135	-243 890 237
Försäljningar/utrangeringar	1 233 989	2 148 018
Årets avskrivningar	-17 476 722	-16 775 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 760 868	-258 518 135
Utgående redovisat värde	743 367 954	665 607 569
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	743 367 954	665 607 569
Verkligt värde	1 549 000 000	1 569 000 000
Taxeringsvärden byggnader	697 861 000	681 061 000
Taxeringsvärden mark	186 503 000	186 503 000
	884 364 000	867 564 000

Melin Mars 1 AB har erhållit investeringsstöd om 10 947 tkr från Boverket i samband med nybyggnationen. Anskaffningsvärdet för byggnaden har minskats med detta belopp.

En extern värdering genomfördes av etablerad oberoende värderingsman under mars 2022. Stöd för värderingen genomfördes huvudsakligen med beräkning enligt avkastningsmetoden. I februari 2024 har samma värderingsman gjort nya värderingar på fyra av fastigheterna. Förändringen i avkastningskrav mellan värderingarna 2022 och 2024 har sedan applicerats på samtliga fastigheter i beståndet. I den nya värderingarna har hyreshöjningar för lägenheter och lokaler medräknats samt uppräknade driftskostnader.

MBS

2024061715260

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	653 646 042	650 123 839
Inköp	13 379 191	4 671 687
Försäljningar/utrangeringar	-1 789 745	-2 307 855
Omklassificeringar		1 158 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	665 235 488	653 646 042
Ingående avskrivningar	-223 381 446	-213 171 404
Försäljningar/utrangeringar	1 168 565	2 047 756
Årets avskrivningar	-11 952 836	-12 257 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 165 717	-223 381 446
Utgående redovisat värde	431 069 771	430 264 596
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	431 069 771	430 264 596
Verkligt värde	1 240 000 000	1 309 000 000
Taxeringsvärden byggnader	562 900 000	562 900 000
Taxeringsvärden mark	147 895 000	147 895 000
	710 795 000	710 795 000

En extern värdering genomfördes av etablerad oberoende värderingsman under mars 2022. Stöd för värderingen genomfördes huvudsakligen med beräkning enligt avkastningsmetoden. I februari 2024 har samma värderingsman gjort nya värderingar på fyra av fastigheterna. Förändringen i avkastningskrav mellan värderingarna 2022 och 2024 har sedan applicerats på samtliga fastigheter i beståndet. I den nya värderingarna har hyreshöjningar för lägenheter och lokaler medräknats samt uppräknade driftskostnader.

MFB

2024061715261

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 591 261	2 216 668
Inköp	999 003	1 744 899
Försäljningar/utrangeringar	-514 035	-370 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 076 229	3 591 261
Ingående avskrivningar	-1 781 609	-1 694 038
Försäljningar/utrangeringar	409 278	266 319
Årets avskrivningar	-459 760	-353 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 832 091	-1 781 609
Utgående redovisat värde	2 244 138	1 809 652

Tillgångar från finansiella leasingavtal uppgår till 1 960 603 kronor (fg år 1 471 742 kronor).

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 676 477	1 839 976
Inköp	107 481	206 807
Försäljningar/utrangeringar	-137 343	-370 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 646 615	1 676 477
Ingående avskrivningar	-1 338 567	-1 505 682
Försäljningar/utrangeringar	95 358	266 319
Årets avskrivningar	-119 871	-99 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 363 080	-1 338 567
Utgående redovisat värde	283 535	337 910

MS

2024061715262

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71 217 585	10 780 235
Inköp	15 080 366	61 808 221
Omklassificeringar	-70 374 111	-1 370 871
	15 923 840	71 217 585

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	756 579	1 158 371
Inköp	14 188 343	756 579
Omklassificeringar	0	-1 158 371
	14 944 922	756 579

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående redovisat värde	15 000	15 000

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående redovisat värde	15 000	15 000

MS

2024061715263

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	728 433	695 044
Övriga förutbetalda kostnader	847 612	626 444
Upplupna intäkter	178 484	368 706
	1 754 529	1 690 194

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	607 833	587 320
Förutbetalda leasingavgifter	332 858	283 840
Övriga förutbetalda kostnader	847 612	626 444
Upplupna intäkter	168 293	361 545
	1 956 596	1 859 149

**Not 14 Antal aktier och kvotvärde
Koncernen**

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Moderbolaget

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

ME

2024061715264

Not 15 Avsättningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	34 905 841	33 964 579
Årets avsättningar	1 461 439	1 307 876
Under året återförda belopp	-460 442	-366 614
	35 906 838	34 905 841

Specifikation uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt avseende övervärden på fastigheter	18 215 218	18 426 653
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter	11 113 341	9 717 722
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 576 682	6 745 562
Uppskjuten skatt avseende finansiell leasing	1 597	15 904
	35 906 838	34 905 841

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	6 271 214	5 343 684
Årets avsättningar	1 203 728	927 530
	7 474 942	6 271 214

Specifikation uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter	7 474 942	6 271 214
	7 474 942	6 271 214

MKS

**Not 16 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	444 954 713	445 508 043
	444 954 713	445 508 043

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	14 175 000	15 575 000
Skulder till kreditinstitut	348 463 465	348 400 237
	362 638 465	363 975 237

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	815 232	504 948
Upplupna personalkostnader	1 288 231	2 174 859
Övriga upplupna kostnader	370 504	251 250
Förutbetalda hyresintäkter	8 322 418	6 858 170
Upplupna fastighetskostnader	2 058 974	2 486 864
	12 855 359	12 276 091

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	438 460	295 543
Upplupna personalkostnader	1 288 231	2 174 859
Övriga upplupna kostnader	281 754	162 500
Förutbetalda hyresintäkter	6 550 627	5 550 647
Upplupna fastighetskostnader	1 532 194	2 100 973
	10 091 266	10 284 522

MS

2024061715266

**Not 18 Räntor och utdelningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	285 119	34 961
Realisationsresultat	0	124 985
Erlagd ränta	-18 553 847	-11 616 006
	-18 268 728	-11 456 060

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	115 517	9 372
Realisationsresultat	0	124 985
Erlagd ränta	-13 769 700	-10 295 122
	-13 654 183	-10 160 765

**Not 19 Likvida medel
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	18 136 717	34 594 927
	18 136 717	34 594 927

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	6 330 243	5 591 871
	6 330 243	5 591 871

**Not 20 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Moderbolaget**

Årets inköp från koncernföretag uppgår till 0 kr (fg år 0 kr).

Årets försäljning till koncernföretag uppgår till 630 000 kr (630 000 kr).

MIS

2024061715267

**Not 21 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	-4 350 000	-3 800 000
Återföring från periodiseringsfond	4 120 000	3 590 000
Mottagna koncernbidrag	1 700 000	1 250 000
	1 470 000	1 040 000

**Not 22 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 955 299	112 955 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 955 299	112 955 299
Utgående redovisat värde	112 955 299	112 955 299

**Not 23 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Melin Mars 1 AB	100%	100%	500	26 913 917
Melin Hjärpen 7 AB	100%	100%	500	12 682 838
Rönneågården AB	100%	100%	1 000	23 576 645
Rönneåstadens Fastighets AB	100%	100%	1 000	22 000 000
Melin Strömslund 11 AB	100%	100%	1 000	9 902 032
Melin G 8 Fastighets AB	100%	100%	1 000	17 879 867
				112 955 299

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Melin Mars 1 AB	556965-7132	Ängelholm	6 375 693	425 970
Melin Hjärpen 7 AB	556947-8869	Ängelholm	6 405 497	353 379
Rönneågården AB	556705-7376	Ängelholm	9 899 198	385 144
Rönneåstadens Fastighets AB	556675-6408	Ängelholm	10 456 710	998 292
Melin Strömslund 11 AB	556718-3974	Ängelholm	1 676 855	91 051
Melin G 8 Fastighets AB	556718-4410	Ängelholm	4 972 073	467 100

MB

2024061715268

**Not 24 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 000 000	48 000 000
Tillkommande fordringar	0	23 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 000 000	71 000 000
Utgående redovisat värde	71 000 000	71 000 000

**Not 25 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	171 897 915	
årets vinst	11 940 871	
	183 838 786	
disponeras så att i ny räkning överföres	183 838 786	
	183 838 786	

**Not 26 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

2023-12-31 2022-12-31

Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	104 442 788	105 378 096
	104 442 788	105 378 096

**Not 27 Ställda säkerheter
Koncernen**

2023-12-31 2022-12-31

För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	621 789 610	613 689 610
	621 789 610	613 689 610

M/S

2024061715269

Moderbolaget

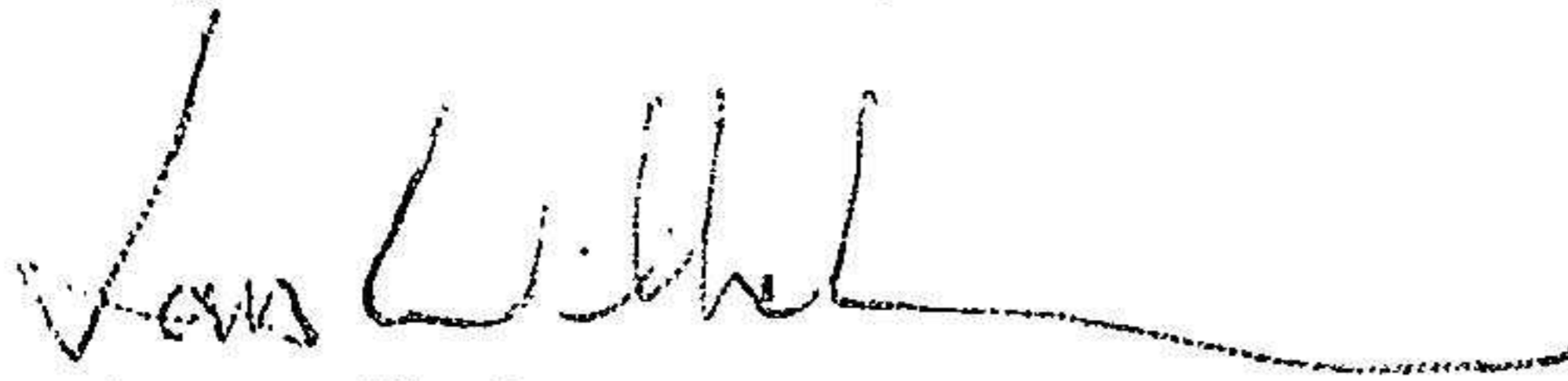
	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstiut		
Fastighetsinteckningar	502 456 110	502 356 110
	<u>502 456 110</u>	<u>502 356 110</u>

Not 28 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder	25 380 000	25 150 000
	<u>25 380 000</u>	<u>25 150 000</u>

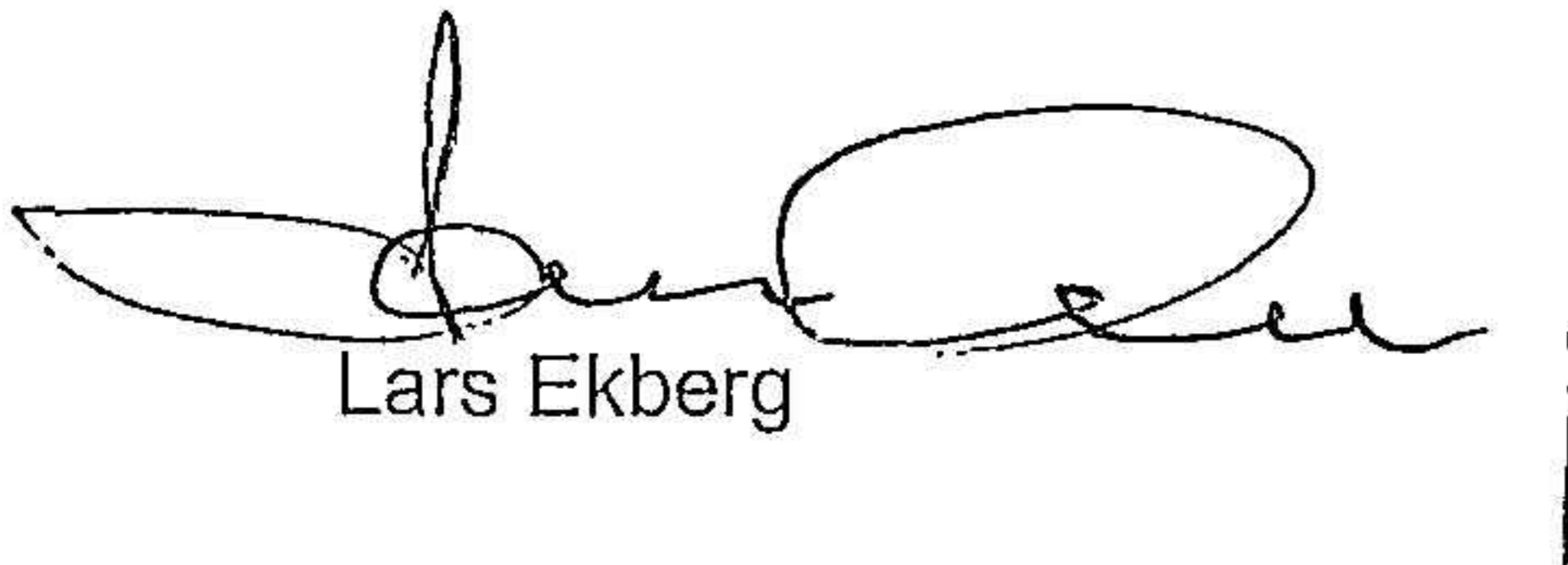
Ängelholm den 10 maj 2024



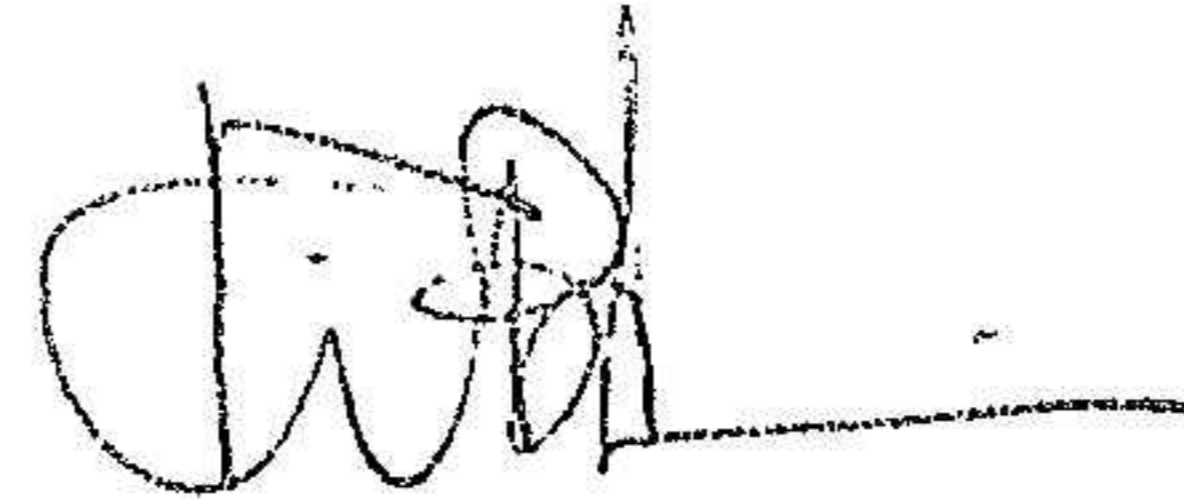
Lars Wilhelmsson
Ordförande



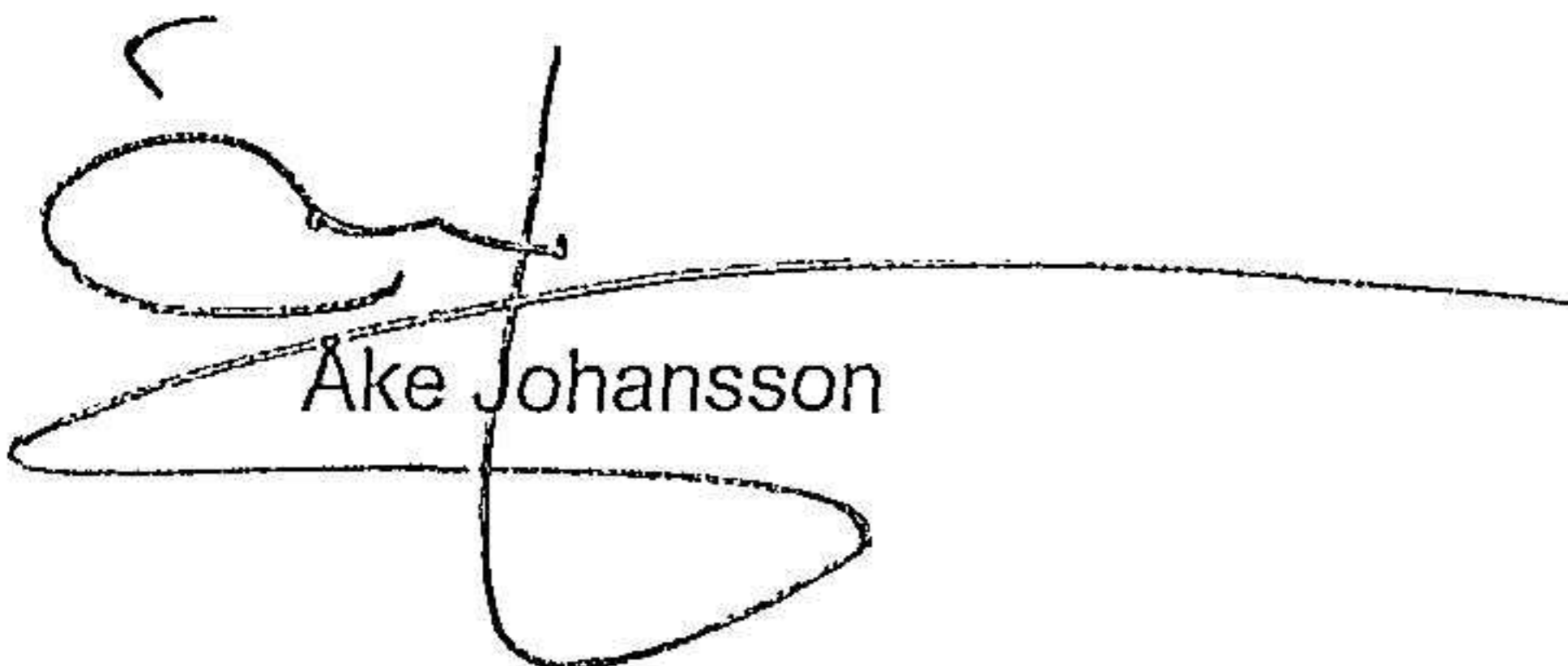
Håkan Svensson



Lars Ekberg



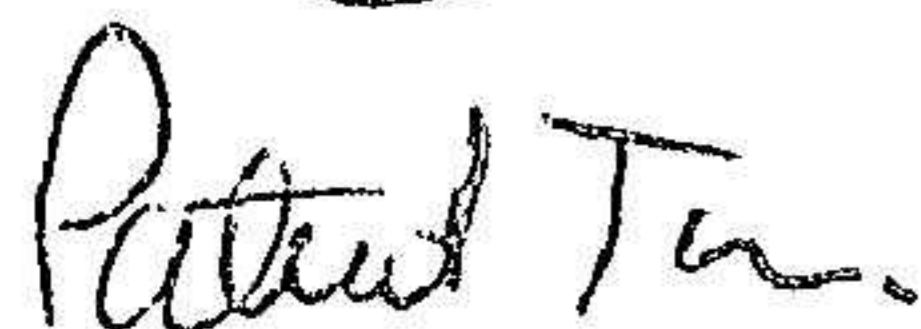
Kit Brodin



Åke Johansson

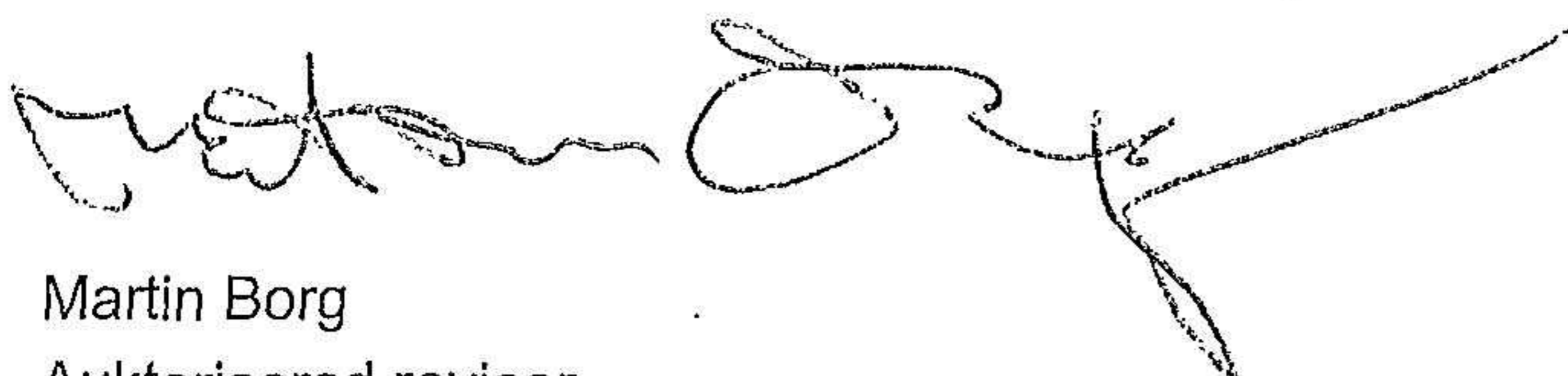


Pia Melin



Patrik Tano
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2024



Martin Borg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Melin Förvaltnings AB
Org.nr. 556229-7142

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Melin Förvaltnings AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Melin Förvaltnings AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma bolagets och koncernens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg den 10 maj 2024



Martin Borg

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Petter TC