

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Melin Förvaltnings AB

Org.nr 556229-7142

Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

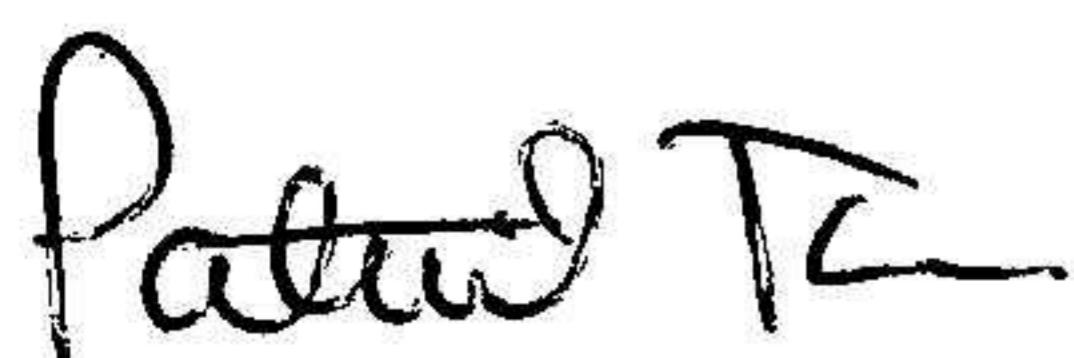
Undertecknad verkställande direktör i Melin Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 29 maj 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ängelholm

250609



Patrik Tano

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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	39

Styrelsens säte: ÅNGELHOLM

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 en omfattande renovering av fastigheten Hjärpen 7 i dotterbolaget Melin Hjärpen 7 AB. Projektet innefattade bland annat stambyte, köks- och badrumsrenoveringar, ventilationsinstallation, byggnation av två vindslägenheter. Samtliga hyresgäster evakuerades under projektet.

Under året har vi installerat en solcellsanläggning på Sockerbruket 4 samt en solcellsanläggning på Stjärtnesen 5. I den sistnämnda fastigheten har även energilagring med batterier installerats i samband med solcellsanläggningen.

I fastigheten Flugsvampen 5 har ombyggnadsprojektet för Achima Care färdigställts och hyresgästen har tagit de nya ytorna i anspråk.

I dotterbolaget Rönneåstadens Fastighets AB har en större fönsterrenovering genomförts på fastigheten Lärkan 24.

I dotterbolaget Rönneågården AB har ett större markanläggningsprojekt med dagvattenhantering och förbättring av innergården genomförts.

Bolaget Betvågen 5 AB bildades med fastigheten Betvågen 5 som innehav. Därefter har bolaget sålts till Betvågen Holding AB som är ett intressebolag till Melin Förvaltnings AB. Partner i intressebolaget är Backahill AB.

Fastigheten Barkåkra 22:45 har sålts.

### 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. 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 samt med de fastighetstransaktioner som genomförts når vi ett bra resultat för 2024.

### Användande av finansiella instrument

Melin Förvaltnings AB tillämpar säkringsredovisning (kassafördessäkring 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.

**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.

Intressebolag: Betvågen Holding AB

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

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	115 497	108 468	101 119	96 712	95 082
Resultat efter finansiella poster	37 184	17 901	18 649	20 857	23 289
Balansomslutning	805 956	783 676	778 168	717 659	697 829
Soliditet (%)	33	31	29	30	29
Antal anställda	14	14	14	14	13
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	92 762	88 005	84 008	80 929	80 532
Resultat efter finansiella poster	33 798	14 436	14 669	16 473	19 551
Balansomslutning	658 909	646 182	633 746	619 284	596 373
Soliditet (%)	36	33	32	31	31
Antal anställda	14	14	14	14	13

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förändringar i eget kapital**

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>		<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000 000	230 150 927		<b>240 150 927</b>
Utdelning aktieägare		-5 800 000		<b>-5 800 000</b>
Årets resultat		32 152 749		<b>32 152 749</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000 000</b>	<b>256 503 676</b>		<b>266 503 676</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000 000	1 000 000	171 897 915	11 940 871	<b>194 838 786</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-5 800 000		<b>-5 800 000</b>
Balanseras i ny räkning			11 940 871	-11 940 871	<b>0</b>
Årets resultat				27 426 283	<b>27 426 283</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>178 038 786</b>	<b>27 426 283</b>	<b>216 465 069</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	178 038 786
årets vinst	27 426 283
	<b>205 465 069</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	205 465 069
	<b>205 465 069</b>

<b>Koncernens Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	2	115 496 845	108 467 904
Övriga rörelseintäkter	3	3 718 289	2 424 748
		<b>119 215 134</b>	<b>110 892 652</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-39 438 163	-36 782 135
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 027 699	-5 863 132
Personalkostnader	6	-13 782 896	-13 478 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-19 684 903	-17 936 482
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	-73 344	0
Övriga rörelsekostnader		-823 052	-662 885
		<b>-79 830 057</b>	<b>-74 722 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 385 077</b>	<b>36 169 935</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	16 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	337 673	285 119
Räntekostnader		-18 539 023	-18 553 847
		<b>-2 201 350</b>	<b>-18 268 728</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 183 727</b>	<b>17 901 207</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 183 727</b>	<b>17 901 207</b>
Skatt på årets resultat	10	-5 030 978	-4 657 259
<b>Årets resultat</b>		<b>32 152 749</b>	<b>13 243 948</b>

**Koncernens**  
**Balansräkning**

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	742 942 889	743 367 954
Inventarier, verktyg och installationer	12	3 624 206	2 244 138
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	16 362 084	15 923 840
		<b>762 929 179</b>	<b>761 535 932</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	11 939 156	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	15 000	15 000
		<b>11 954 156</b>	<b>15 000</b>

**Summa anläggningstillgångar** **774 883 335** **761 550 932**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		697 107	380 536
Aktuella skattefordringar		204 311	329 000
Övriga fordringar		671 769	1 524 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 679 284	1 754 529
		<b>3 252 471</b>	<b>3 988 242</b>

*Kassa och bank* 27 820 327 18 136 717

**Summa omsättningstillgångar** **31 072 798** **22 124 959**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **805 956 133** **783 675 891**

ank=20250618;2025061901066

MB  
C

Koncernens Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		256 503 676	230 150 929
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>266 503 676</b>	<b>240 150 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>266 503 676</b>	<b>240 150 929</b>
<i>Avsättningar</i>	18		
Avsättningar för uppskjuten skatt		37 279 129	35 906 838
<i>Långfristiga skulder</i>	19		
Skulder till kreditinstitut		470 745 966	478 029 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 035 831	8 234 926
Leverantörsskulder		4 665 531	7 050 958
Övriga skulder		2 816 414	1 447 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15 909 586	12 855 357
		<b>31 427 362</b>	<b>29 589 036</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>805 956 133</b>	<b>783 675 891</b>

ank=20250618;2025061901067

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	21	37 183 727	17 901 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		18 936 549	18 539 131
Betald skatt		-3 533 998	-2 867 925
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>52 586 278</b>	<b>33 572 413</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-316 571	-82 868
Förändring av kortfristiga fordringar		927 653	229 275
Förändring leverantörsskulder		-2 385 427	-3 574 181
Förändring av kortfristiga skulder		4 223 753	-4 349 809
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>55 035 686</b>	<b>25 794 830</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 251 602	-41 605 254
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 194 243	165 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-12 037 500	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-32 069 859</b>	<b>-41 440 254</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-7 482 217	-812 786
Utbetald utdelning		-5 800 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 282 217</b>	<b>-812 786</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>9 683 610</b>	<b>-16 458 210</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		18 136 717	34 594 927
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>27 820 327</b>	<b>18 136 717</b>

<b>Moderbolagets Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Nettoomsättning	2	92 761 526	88 004 685
Övriga rörelseintäkter	3	4 284 970	2 568 315
		<b>97 046 496</b>	<b>90 573 000</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-32 669 265	-30 458 598
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 041 639	-5 851 837
Personalkostnader	6	-13 782 896	-13 478 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 776 283	-12 072 707
Övriga rörelsekostnader		-257 408	-621 176
		<b>-65 527 491</b>	<b>-62 482 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>23</b>	<b>31 519 005</b>	<b>28 090 599</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	16 000 000	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	141 159	115 517
Räntekostnader		-13 861 853	-13 769 700
		<b>2 279 306</b>	<b>-13 654 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>33 798 311</b>	<b>14 436 416</b>
Bokslutsdispositioner	24	-2 852 599	1 470 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>30 945 712</b>	<b>15 906 416</b>
Skatt på årets resultat	10	-3 519 429	-3 965 545
<b>Årets resultat</b>		<b>27 426 283</b>	<b>11 940 871</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	431 466 795	431 069 771
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 765 312	283 535
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	154 628	14 944 922
		<b>433 386 735</b>	<b>446 298 228</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	25, 26	112 955 299	112 955 299
Fordringar hos koncernföretag	27	83 316 080	71 000 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 28	12 012 500	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	15 000	15 000
		<b>208 298 879</b>	<b>183 970 299</b>

**Summa anläggningstillgångar** **641 685 614** **630 268 527**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		512 895	167 046
Fordringar hos koncernföretag		0	6 616 080
Aktuella skattefordringar		26 438	369 879
Övriga fordringar		41 388	474 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 706 734	1 956 596
		<b>2 287 455</b>	<b>9 583 642</b>

*Kassa och bank* 14 935 874 6 330 243

**Summa omsättningstillgångar** **17 223 329** **15 913 885**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **658 908 943** **646 182 412**

**Moderbolagets** Not 2024-12-31 2023-12-31  
**Balansräkning** 1

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<i>Eget kapital</i>	17, 29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		178 038 786	171 897 915
Årets resultat		27 426 283	11 940 871
		<b>205 465 069</b>	<b>183 838 786</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>216 465 069</b>	<b>194 838 786</b>

<i>Obeskattade reserver</i>	30	26 932 599	25 380 000
-----------------------------	----	------------	------------

<i>Avsättningar</i>	18		
Uppskjuten skatteskuld		7 922 807	7 474 942

<i>Långfristiga skulder</i>	19		
Skulder till kreditinstitut		368 139 806	373 844 553
Skulder till koncernföretag		14 175 000	14 175 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>382 314 806</b>	<b>388 019 553</b>

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 155 272	6 345 272
Leverantörsskulder		3 452 279	5 991 260
Skulder till koncernföretag		0	6 700 000
Övriga skulder		2 722 828	1 341 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 943 283	10 091 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 273 662</b>	<b>30 469 131</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>658 908 943</b>	<b>646 182 412</b>
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Moderbolagets</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	21	33 798 311	14 436 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 189 849	12 570 867
Betald skatt		-2 728 123	-2 368 038
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>42 260 037</b>	<b>24 639 245</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av långfristiga fordringar		-12 316 080	0
Förändring av kundfordringar		-345 849	-60 674
Förändring av kortfristiga fordringar		7 298 595	2 908 223
Förändring av leverantörsskulder		-2 538 981	1 668 543
Förändring av kortfristiga skulder		-2 466 488	-820 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 891 234</b>	<b>28 335 154</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 472 599	-27 675 010
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 194 243	165 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-12 037 500	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 290 856</b>	<b>-27 510 010</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-5 894 747	-1 786 772
Utbetald utdelning		-5 800 000	0
Lämnade koncernbidrag		-1 300 000	0
Erhållna koncernbidrag		0	1 700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 994 747</b>	<b>-86 772</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 605 631</b>	<b>738 372</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 330 243	5 591 871
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22</b>	<b>14 935 874</b>	<b>6 330 243</b>

## 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.

*Intresseföretag*

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

*Redovisning av intresseföretag*

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas på egen rad och påverkar koncernens rörelseresultat.

ank=20250618;2025061901074

MS  
2

### 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, utrangeras 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 innehas 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 räntebetalingar 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 70 439 tkr (fg år 109 958 tkr). Kvarvarande löptid på respektive avtal varierar mellan 3 mån och 4 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den del av skuldportföljen som utgörs av ränteswapsavtal uppgår till 1,08 år (fg år 1,3 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,50 % (fg år -0,81 %).

### **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 lagstads. 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.

**Not 2 Leasing, leasinggivaren  
Koncernen**

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 110 600 248 kronor (fg år 103 763 118 kronor).  
Årets variabla leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 4 850 944 kronor (fg år 4 651 626 kronor).

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

	2024	2023
Inom ett år	25 491 687	24 906 583
Senare än ett år men inom fem år	37 098 731	36 410 083
Senare än fem år	11 597 750	14 075 750
	<b>74 188 168</b>	<b>75 392 416</b>

**Moderbolaget**

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 89 204 159 kronor (fg år 84 416 105 kronor).  
Årets variabla leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 3 557 368 kronor (fg år 3 584 905 kronor).

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

	2024	2023
Inom ett år	23 185 687	22 712 583
Senare än ett år men inom fem år	35 726 981	34 315 833
Senare än fem år	11 093 583	14 075 750
	<b>70 006 251</b>	<b>71 104 166</b>

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.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Intäkter från upplåtelse av parkeringsplatser	420 804	462 944
Försäkringsersättning	657 887	0
Erhållna offentliga stöd	104 630	1 130 599
Vinst avyttring materiella anläggningstillgångar	1 844 148	201 255
Övriga vidarefakturerade kostnader	690 820	629 950
	<b>3 718 289</b>	<b>2 424 748</b>

Erhållna offentliga stöd avser år 2023 elstöd och 2024 avser det erhållet bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon.

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Administrationsintäkter	662 000	630 000
Intäkter från upplåtelse av parkeringsplatser	420 804	462 944
Erhållna offentliga stöd	44 630	918 626
Vinst avyttring materiella anläggningstillgångar	1 844 148	201 255
Övriga vidarefakturerade kostnader	655 501	355 490
Försäkringsersättning	657 887	0
	<b>4 284 970</b>	<b>2 568 315</b>

Erhållna offentliga stöd avser år 2023 elstöd och 2024 avser det erhållet bidrag för installation av laddningspunkter för elfordon.

**Not 4 Leasingavtal**

**Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 103 360 kronor (fg år 134 719 kronor).

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inom ett år	71 018	58 100
Senare än ett år men inom fem år	24 524	61 903
	<b>95 542</b>	<b>120 003</b>

Avser leasing av lokaler samt inventarier.

**Moderbolaget**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 605 491 kronor (fg år 471 947 kronor).

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

	2024	2023
Inom ett år	568 549	580 556
Senare än ett år men inom fem år	327 357	622 709
	<b>895 906</b>	<b>1 203 265</b>

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.

	2024	2023
<b>BDO</b>		
Revisionsuppdrag	345 733	324 372
Övriga tjänster	12 597	31 935
	<b>358 330</b>	<b>356 307</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>BDO</b>		
Revisionsuppdrag	252 263	237 024
Övriga tjänster	12 597	31 935
	<b>264 860</b>	<b>268 959</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Löner och andra ersättningar .</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 735 472	2 479 234
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	206 000	55 000
Övriga anställda	6 698 914	6 562 488
	<b>9 640 386</b>	<b>9 096 722</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	281 580	274 250
Pensionskostnader för övriga anställda	565 320	526 266
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 976 783	3 007 028
	<b>3 823 683</b>	<b>3 807 544</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 464 069</b>	<b>12 904 266</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

ank=20250618;2025061901083

MB  
L

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 735 472	2 479 234
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	206 000	55 000
Övriga anställda	6 698 914	6 562 488
	<b>9 640 386</b>	<b>9 096 722</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	281 580	274 250
Pensionskostnader för övriga anställda	565 320	526 266
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 976 783	3 007 028
	<b>3 823 683</b>	<b>3 807 544</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 464 069</b>	<b>12 904 266</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	29 %
Andel män i styrelsen	71 %	71 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årets förlust	-73 344	0
	<b>-73 344</b>	<b>0</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

**Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat vid avyttringar	16 000 000	0
	<b>16 000 000</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultat vid avyttringar	16 000 000	0
	<b>16 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter	337 673	285 119
	<b>337 673</b>	<b>285 119</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter	141 159	115 517
	<b>141 159</b>	<b>115 517</b>

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**  
**Koncernen**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 658 687	-3 661 298
Justering avseende tidigare år	0	5 036
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 372 291	-1 000 997
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-5 030 978</b>	<b>-4 657 259</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		37 183 727		17 901 207
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 659 848	20,60	-3 687 649
Ej avdragsgilla kostnader		-685 605		-1 024 609
Ej skattepliktiga intäkter		3 317 687		36 165
Justering avseende skatter för föregående år		0		5 036
Resultat från andel i intresseföretag		-15 109		0
Eliminering av obeskattade reserver				
20,6%		6 783		9 045
Skattereduktion		5 114		4 753
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>13,53</b>	<b>-5 030 978</b>	<b>26,02</b>	<b>-4 657 259</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 071 564	-2 765 741
Justering avseende tidigare år	0	3 924
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-447 865	-1 203 728
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 519 429</b>	<b>-3 965 545</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		30 945 712		15 906 416
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 374 817	20,60	-3 276 722
Ej avdragsgilla kostnader och schablonintäkter		-449 012		-702 915
Ej skattepliktiga intäkter		3 299 286		5 414
Justering avseende skatter för föregående år				3 924
Skattereduktion		5 114		4 754
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>11,37</b>	<b>-3 519 429</b>	<b>24,93</b>	<b>-3 965 545</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 018 128 822	924 125 704
Inköp	7 717 750	25 525 885
Försäljningar/utrangeringar	-4 903 578	-1 896 878
Omklassificeringar	14 123 183	70 374 111
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 035 066 177</b>	<b>1 018 128 822</b>
Ingående avskrivningar	-274 760 868	-258 518 135
Försäljningar/utrangeringar	1 379 369	1 233 989
Årets avskrivningar	-18 741 789	-17 476 722
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-292 123 288</b>	<b>-274 760 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>742 942 889</b>	<b>743 367 954</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	742 942 889	743 367 954
Verkligt värde	1 614 000 000	1 549 000 000
Taxeringsvärden byggnader	714 850 000	697 861 000
Taxeringsvärden mark	187 085 000	186 503 000
	<b>901 935 000</b>	<b>884 364 000</b>

Melin Mars 1 AB erhöll 2023 investeringsstöd om 10 947 tkr från Boverket i samband med nybyggnationen. Anskaffningsvärdet för byggnaden minskades 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 de nya värderingarna är avkastningskravet oförändrat medan driftkostnader och hyresintäkter har räknats upp.

MB

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	665 235 488	653 646 042
Inköp	2 412 587	13 379 191
Försäljningar/utrangeringar	-3 729 675	-1 789 745
Omklassificeringar	13 295 678	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>677 214 078</b>	<b>665 235 488</b>
Ingående avskrivningar	-234 165 717	-223 381 446
Försäljningar/utrangeringar	771 110	1 168 565
Årets avskrivningar	-12 352 676	-11 952 836
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-245 747 283</b>	<b>-234 165 717</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>431 466 795</b>	<b>431 069 771</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	431 466 795	431 069 771
Verkligt värde	1 275 000 000	1 240 000 000
Taxeringsvärden byggnader	563 889 000	562 900 000
Taxeringsvärden mark	148 397 000	147 895 000
	<b>712 286 000</b>	<b>710 795 000</b>

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 de nya värderingarna är avkastningskravet oförändrat medan driftkostnader och hyresintäkter har räknats upp.

ank=20250618;2025061901089

MB  
L

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 076 229	3 591 261
Inköp	2 323 182	999 003
Försäljningar/utrangeringar	-236 370	-514 035
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 163 041</b>	<b>4 076 229</b>
Ingående avskrivningar	-1 832 091	-1 781 609
Försäljningar/utrangeringar	236 370	409 278
Årets avskrivningar	-943 114	-459 760
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 538 835</b>	<b>-1 832 091</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 624 206</b>	<b>2 244 138</b>

Tillgångar från finansiella leasingavtal uppgår till 1 858 894 kronor (fg år 1 960 603 kronor).

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 646 615	1 676 477
Inköp	1 905 384	107 481
Försäljningar/utrangeringar	-236 370	-137 343
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 315 629</b>	<b>1 646 615</b>
Ingående avskrivningar	-1 363 080	-1 338 567
Försäljningar/utrangeringar	236 370	95 358
Årets avskrivningar	-423 607	-119 871
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 550 317</b>	<b>-1 363 080</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 765 312</b>	<b>283 535</b>

MB

ank=20250618;2025061901091

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 923 840	71 217 585
Inköp	16 210 670	15 080 366
Omklassificeringar	-14 123 183	-70 374 111
Vidarefakturerat	-1 649 243	0
	<b>16 362 084</b>	<b>15 923 840</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	14 944 922	756 579
Inköp	154 628	14 188 343
Omklassificeringar	-13 295 678	0
Vidarefakturerat	-1 649 244	0
	<b>154 628</b>	<b>14 944 922</b>

**Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	12 500	0
Aktieägartillskott	12 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 012 500</b>	<b>0</b>
Resultat från andel i intresseföretag	-73 344	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-73 344</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 939 156</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	12 500	0
Aktieägartillskott	12 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 012 500</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 012 500</b>	<b>0</b>

MB  
2

ank=20250618;2025061901092

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	706 175	728 433
Övriga förutbetalda kostnader	818 565	847 612
Upplupna intäkter	154 544	178 484
<b>1 679 284</b>	<b>1 754 529</b>	

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	580 220	607 833
Förutbetalda leasingavgifter	228 290	332 858
Övriga förutbetalda kostnader	818 565	847 612
Upplupna intäkter	79 659	168 293
<b>1 706 734</b>	<b>1 956 596</b>	

**Not 17 Antal aktier och kvotvärde**

**Koncernen**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	10 000	1 000
	<b>10 000</b>	

**Moderbolaget**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	10 000	1 000
	<b>10 000</b>	

**Not 18 Avsättningar**

**Koncernen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	35 906 838	34 905 841
Årets avsättningar	1 632 545	1 461 439
Under året återförda belopp	-260 254	-460 442
	<b>37 279 129</b>	<b>35 906 838</b>
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt avseende övervärden på fastigheter	18 003 783	18 215 218
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter	12 412 071	11 113 341
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 862 097	6 576 682
Uppskjuten skatt avseende finansiell leasing	1 178	1 597
	<b>37 279 129</b>	<b>35 906 838</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	7 474 942	6 271 214
Årets avsättningar	447 865	1 203 728
	<b>7 922 807</b>	<b>7 474 942</b>
<b>Specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter	7 922 807	7 474 942
	<b>7 922 807</b>	<b>7 474 942</b>

ank=20250618;2025061901093

**Not 19 Långfristiga skulder**  
**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	438 419 658	444 954 713
	<b>438 419 658</b>	<b>444 954 713</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	14 175 000	14 175 000
Skulder till kreditinstitut	343 518 718	348 463 465
	<b>357 693 718</b>	<b>362 638 465</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**  
**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	977 280	815 232
Upplupna personalkostnader	1 447 192	1 288 231
Övriga upplupna kostnader	667 629	370 504
Förutbetalda hyresintäkter	10 590 760	8 322 418
Upplupna fastighetskostnader	2 226 725	2 058 974
	<b>15 909 586</b>	<b>12 855 359</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	709 471	438 460
Upplupna personalkostnader	1 447 192	1 288 231
Övriga upplupna kostnader	325 516	281 754
Förutbetalda hyresintäkter	8 758 933	6 550 627
Upplupna fastighetskostnader	1 702 171	1 532 194
	<b>12 943 283</b>	<b>10 091 266</b>

ank=20250618;2025061901094

MB

ank=20250618;2025061901095

**Not 21 Räntor och utdelningar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	337 673	285 119
Erlagd ränta	-18 539 023	-18 553 847
	<b>-18 201 350</b>	<b>-18 268 728</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	141 159	115 517
Erlagd ränta	-13 861 853	-13 769 700
	<b>-13 720 694</b>	<b>-13 654 183</b>

**Not 22 Likvida medel  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	27 820 327	18 136 717
	<b>27 820 327</b>	<b>18 136 717</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	14 935 874	6 330 243
	<b>14 935 874</b>	<b>6 330 243</b>

**Not 23 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag  
Moderbolaget**

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

Årets försäljning till koncernföretag uppgår till 662 000 kr (630 000 kr).

MB

**Not 24 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2024	2023
Avsättning till periodiseringsfond	-4 900 000	-4 350 000
Återföring från periodiseringsfond	3 600 000	4 120 000
Mottagna koncernbidrag	0	1 700 000
Lämnade koncernbidrag	-1 300 000	0
Förändring av överavskrivningar	-252 599	0
	<b>-2 852 599</b>	<b>1 470 000</b>

**Not 25 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 955 299	112 955 299
Inköp	25 000	0
Försäljningar	-25 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 955 299</b>	<b>112 955 299</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 955 299</b>	<b>112 955 299</b>

**Not 26 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
				<b>112 955 299</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Melin Mars 1 AB	556965-7132	Ängelholm	7 829 751	1 454 058
Melin Hjärpen 7 AB	556947-8869	Ängelholm	6 673 449	267 952
Rönneågården AB	556705-7376	Ängelholm	10 061 325	162 128
Rönneåstadens Fastighets AB	556675-6408	Ängelholm	11 584 502	1 127 792
Melin Strömslund 11 AB	556718-3974	Ängelholm	1 996 657	319 802
Melin G 8 Fastighets AB	556718-4410	Ängelholm	6 147 178	1 175 106

ME

ank=20250618;2025061901097

**Not 27 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 000 000	71 000 000
Tillkommande fordringar	12 316 080	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 316 080</b>	<b>71 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 316 080</b>	<b>71 000 000</b>

**Not 28 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Betvågen Holding AB	50%	50%	125	11 939 156
				<b>11 939 156</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Betvågen Holding AB	559498-3602	Ängelholm	23 884 500	-140 500

**Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Betvågen Holding AB	50%	50%	125	12 012 500
				<b>12 012 500</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Betvågen Holding AB	559498-3602	Ängelholm	23 884 500	-140 500

**Not 29 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2024-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	178 038 786
årets vinst	27 426 283
	<b>205 465 069</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	205 465 069
	<b>205 465 069</b>

HB  
2

**Not 30 Obeskattade reserver**  
**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfonder	26 680 000	25 380 000
Skattemässiga avskrivningar	252 599	0
	<b>26 932 599</b>	<b>25 380 000</b>

**Not 31 Eventualförpliktelser**  
**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	102 850 426	104 442 788
	<b>102 850 426</b>	<b>104 442 788</b>

**Not 32 Ställda säkerheter**  
**Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	617 909 610	621 789 610
	<b>617 909 610</b>	<b>621 789 610</b>

MS

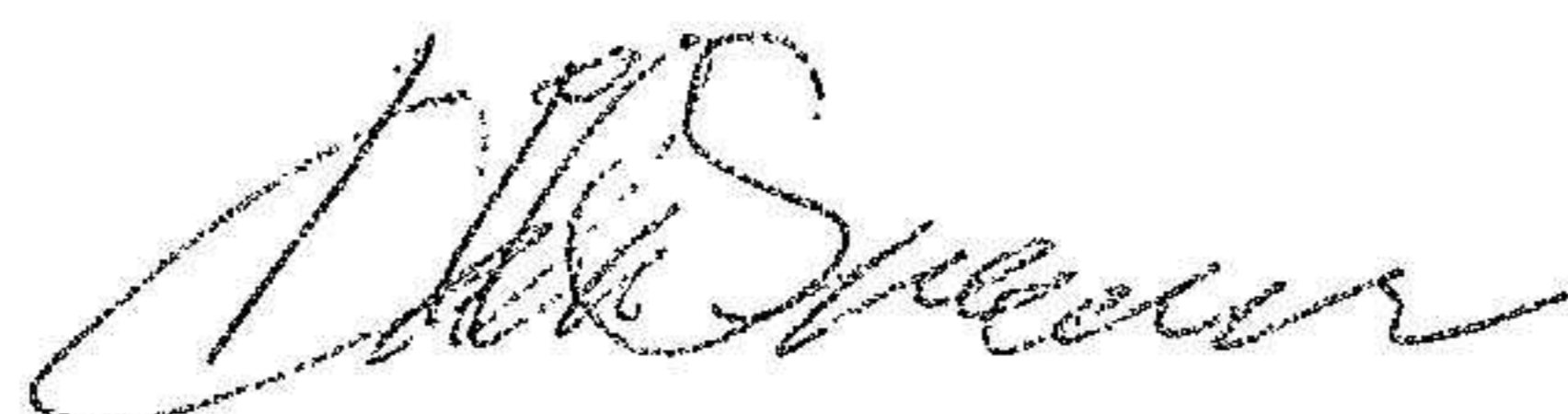
Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstiut</b>		
Fastighetsinteckningar	498 576 110	502 456 110
	<b>498 576 110</b>	<b>502 456 110</b>

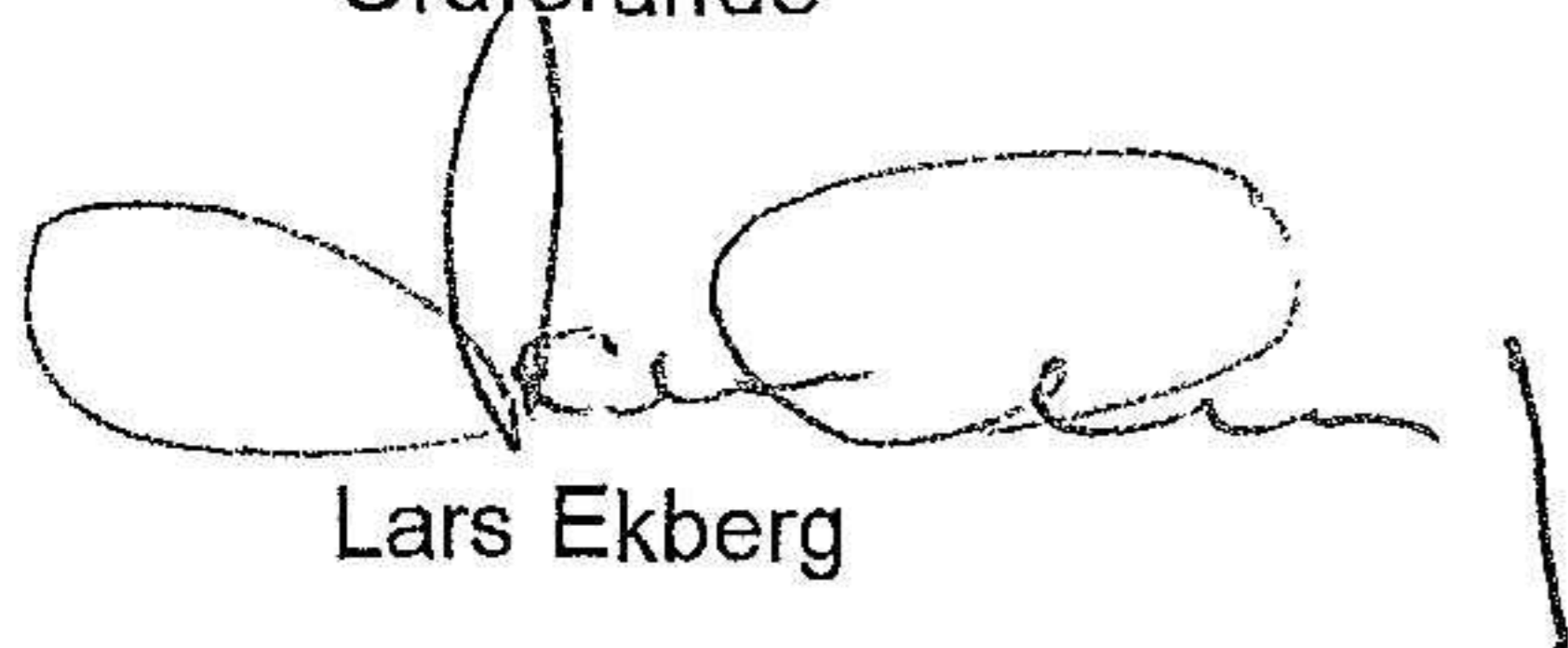
Ängelholm den 29 maj 2025



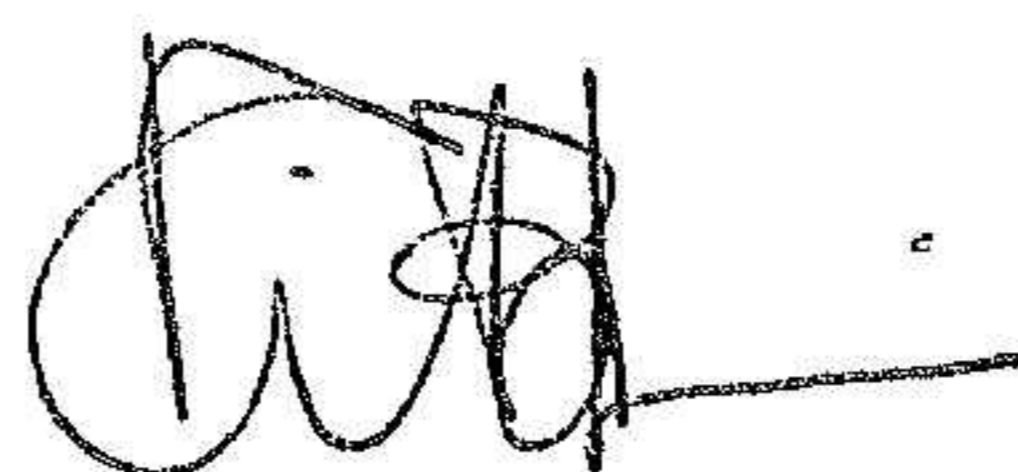
Lars Wilhelmsson  
Ordförande



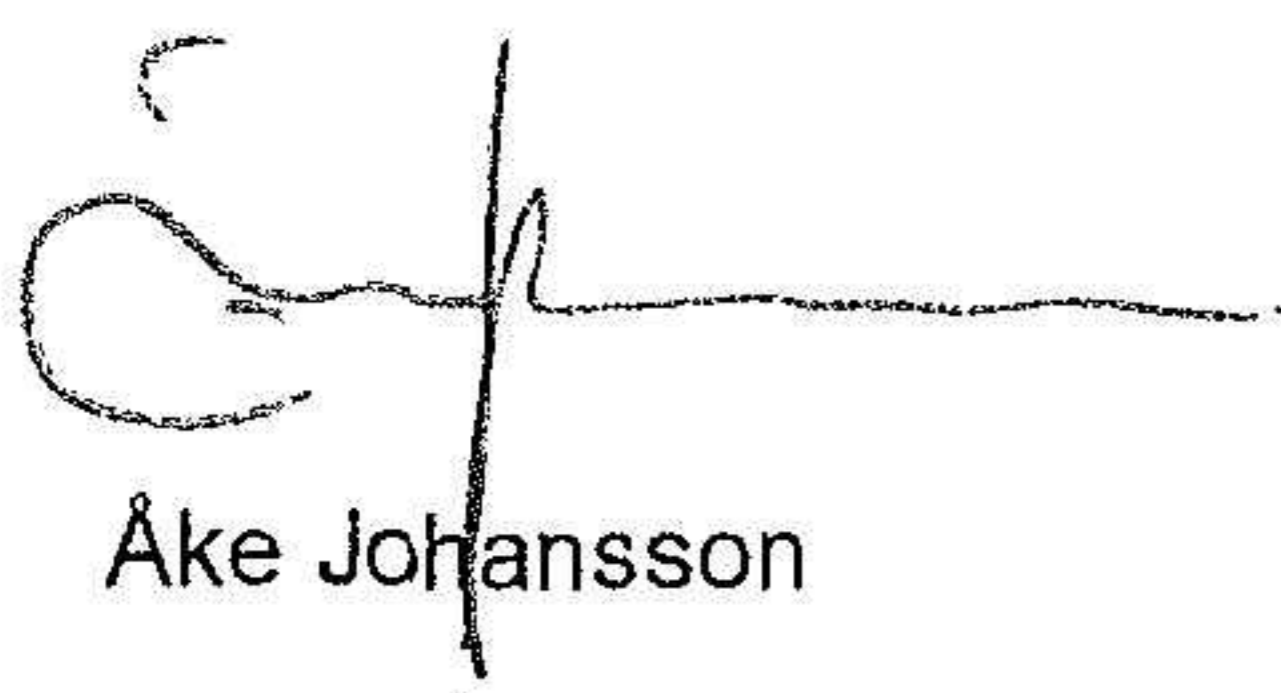
Håkan Svensson



Lars Ekberg



Kit Brodin



Åke Johansson

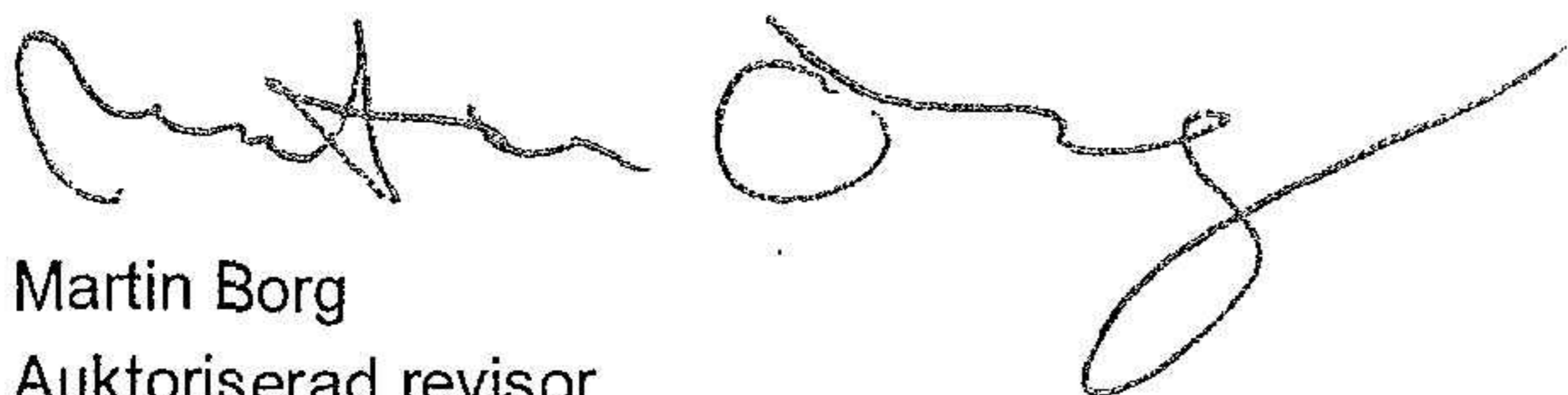


Pia Melin



Patrik Tano  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2025



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 2024.

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 2024 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. 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 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 2024 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 att 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.

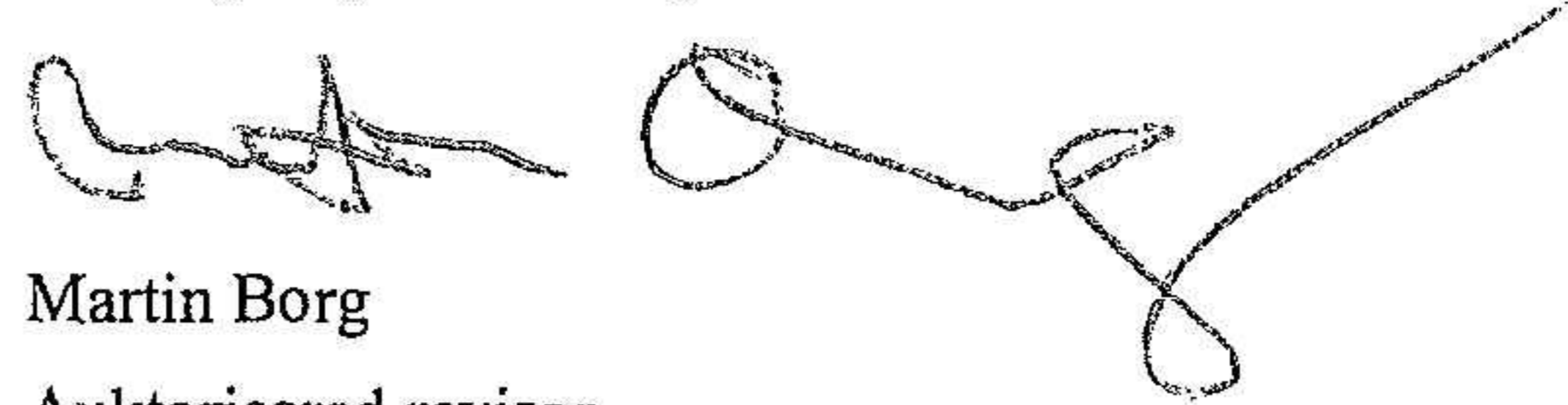
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 29 maj 2025



Martin Borg

Auktoriserad revisor

Fotokopians överrensstämmelse  
med originalet intygas:

Peter T.