

**Årsredovisning**  
för  
**MALUNGSHEM AB**  
556015-8239  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i MALUNGSHEM AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malung 2025-04-28

  
Jonas Larsson

**Årsredovisning**  
för  
**MALUNGSHEM AB**

556015-8239

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen och verkställande direktören för MALUNGSHEM AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Malungshem AB är ett allmännyttigt helägt kommunalt bostadsbolag som bedriver sin verksamhet i Malung-Sälens kommun.

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av vid årets utgång 946 lägenheter och 46 lokaler i kommunen, samt arbetar aktivt med att främja bostadsförsörjningen för invånare i hela kommunen.

Tillsammans och i samverkan med kommunen och deras övriga kommunala bolag fattas strategiska beslut som främjar utvecklingen av boendet och näringslivet för att skapa en attraktiv kommun och vara ett förstahandsval att välja att bo och utvecklas i.

### Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Hans Unander, ordförande samt verkställande direktören Jonas Larsson i förening.

### Resultat

Bolagets redovisade resultat ger en vinst om 127 tkr.

### Ekonomisk prognos

Hyresförhandlingen för år 2025 resulterade i en hyreshöjning med 4,99% för bostäder och 4,99% för lokaler vilket är lägre än det faktiska behovet.

En bostadskö som garanterar fortsatt god efterfrågan ger goda förutsättningar för en fortsatt hög uthyrningsgrad.

Ägaren prioriterar fortsatt underhåll före resultat.

### Förvaltning

Bolaget jobbar fortsatt med ett strukturerat underhåll och investering med fem års framförhållning i planer framtagna i organisationen utifrån behov och där varje år föregås av beslut i styrelsen.

### Marknad och uthyrning

Genomsnittsbeläggningsgraden för 2024 landade på 99,1 % av antalet uthyrningsbara lägenheter med en omflyttning på 18,1%. Det råder ett fortsatt stort tryck på lediga hyresobjekt i hela kommunen med en ökande bostadskö främst i Sälenområdet.

Bostadsförsörjningsprogram för kommunen har antagits av KF och ett pågående arbete med en ny översiktsplan har nu inletts. Behovet av nya bostäder i Sälen är tydligt pga tillväxt genom inflyttning, medan Malung och Lima kan behöva fler bostäder för att stimulera flyttkedjor på bostadsmarknaden där många äldre idag sitter fast i sina bostadsvillor.

Två detaljplaner är under bearbetning för att möjliggöra byggandet av nya bostäder i Malung och i Sälen.

Företaget har sitt säte i Malung-Sälens kommun.

98 AS. VJ FO M.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändring av fastighetsbestånd

Byggandet av fyra nya bostäder på Byvägen i Sälen påbörjades under 2023 och blev klara för uthyrning i juli 2024.

I maj 2024 såldes fastigheten Vörderås 33:4 som inrymde två lägenheter.

### Väsentliga händelser

I juli 2023 hade vi en brand som skadade sex lägenheter. Dessa lägenheter är återställda och blev färdiga för uthyrning i september 2024.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder ett fortsatt stort tryck på lediga hyresobjekt i hela kommunen med en ökande bostadskö främst i Sälenområdet. Detta garanterar fortsatt god efterfrågan och ger goda förutsättningar för en fortsatt hög uthyrningsgrad.

Behovet av nya bostäder i Sälen är tydligt pga tillväxt genom inflyttning, medan Malung och Lima kan behöva fler bostäder för att stimulera flyttkedjor på bostadsmarknaden där många äldre idag sitter fast i sina bostadsvillor.

En väsentlig risk är att byggpriserna har ökat i snabb takt och att det blir allt svårare att bygga nytt och få kalkylen att gå ihop. Vi riskerar stora nedskrivningar om vi bygger nytt.

Vi ser också en oroande utveckling med bl.a. ökande räntekostnader, taxekostnader och högre kostnader för underhåll av våra fastigheter som gör det svårare för oss att nå ett plusresultat.

## Hållbarhetsupplysningar

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

## Ägarförhållanden

Samtliga aktier ägs av Malung-Sälens kommun.

Malungshem AB är till 50% delägare i Sälen centrum HB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	85 355	82 610	78 328	74 859	73 843
Resultat efter finansiella poster	1 686	1 354	-635	468	3 896
Balansomslutning	350 455	346 240	335 469	337 206	320 884
Soliditet (%)	15,3	15,4	15,6	15,7	16,4
Rörelsemarginal (%)	7,9	5,1	-0,4	0,2	2,7
Direktavkastning (%)	8,9	6,1	4,0	4,0	4,7
Avkastning på totalt kap. (%)	2,4	1,8	0,3	0,5	1,2
Belåningsgrad (%)	86,4	94,5	91,6	89,1	84,6
Skuldsättningsgrad (ggr)	5,5	5,5	5,4	5,3	5,1
Snittränta inkl borgensavgift (%)	2,4	1,6	0,5	0,3	0,3

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

EX AS VJ FO MM



### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 164 000	2 988 769	28 071 062	1 253 508	53 477 339
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 253 508	-1 253 508	0
Årets resultat				127 462	127 462
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 164 000</b>	<b>2 988 769</b>	<b>29 324 570</b>	<b>127 462</b>	<b>53 604 801</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 38 505 tkr (38 505 tkr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 324 569
årets vinst	127 462
	<b>29 452 031</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	29 452 031
	<b>29 452 031</b>

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

U  
FR FO BA



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	85 355 274	82 610 216
Övriga rörelseintäkter		6 012 595	4 381 822
		<b>91 367 869</b>	<b>86 992 038</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-45 563 041	-53 988 953
Personalkostnader	3	-18 109 599	-16 556 164
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-20 272 080	-11 787 285
Övriga rörelsekostnader		-176 796	-207 199
		<b>-84 121 516</b>	<b>-82 539 601</b>
<b>Rörelseresultat</b>	27	<b>7 246 353</b>	<b>4 452 437</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i gemensamt styrt företag	6	923 495	1 113 602
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	420 915	584 846
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-6 905 195	-4 797 265
		<b>-5 560 785</b>	<b>-3 098 817</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 685 568</b>	<b>1 353 620</b>
Bokslutsdispositioner	9	0	253 685
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 685 568</b>	<b>1 607 305</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 558 106	-353 797
<b>Årets resultat</b>		<b>127 462</b>	<b>1 253 508</b>

2025050223358

ES. UJ SS. FO III



## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	317 251 225	281 004 946
Maskiner, inventarier och fordon	12	5 954 463	2 998 132
Pågående nyanläggningar	13	2 990 928	14 723 204
		<b>326 196 616</b>	<b>298 726 282</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i gemensamt styrt företag	14, 15	11 884 049	10 960 554
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	760 000	760 000
Uppskjuten skattefordran	20	463 279	0
		<b>13 107 328</b>	<b>11 720 554</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>339 303 944</b>	<b>310 446 836</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Oljelager	17	332 253	373 681
		<b>332 253</b>	<b>373 681</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 284 509	1 461 265
Fordringar hos koncernföretag		395 274	385 774
Fordringar hos gemensamt styrt företag		395 484	26 577
Aktuella skattefordringar		0	6 727
Övriga fordringar		393 240	658 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 318 566	2 228 435
		<b>4 787 073</b>	<b>4 766 904</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 032 083</b>	<b>30 652 605</b>
		<b>11 151 409</b>	<b>35 793 190</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**350 455 353 346 240 026**



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

19, 28

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

21 164 000

21 164 000

Reservfond

2 988 769

2 988 769

**24 152 769**

**24 152 769**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

29 324 569

28 071 062

Årets resultat

127 462

1 253 508

**29 452 031**

**29 324 570**

#### Summa eget kapital

**53 604 800**

**53 477 339**

#### Långfristiga skulder

21, 22

Skulder till kreditinstitut

201 570 329

211 659 781

#### Summa långfristiga skulder

**201 570 329**

**211 659 781**

#### Kortfristiga skulder

22

Skulder till kreditinstitut

72 590 600

53 833 348

Leverantörsskulder

7 582 836

13 822 400

Skulder till koncernföretag

3 540 464

4 031 647

Skulder till gemensamt styrt företag

316 387

311 484

Aktuella skatteskulder

1 749 256

0

Övriga skulder

1 393 027

1 112 799

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

8 107 654

7 991 228

#### Summa kortfristiga skulder

**95 280 224**

**81 102 906**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**350 455 353**

**346 240 026**



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		7 246 353	4 452 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	20 448 876	11 994 484
Betald skatt		-2 021 385	-353 797
Erhållen ränta		420 915	584 846
Erhållna utdelningar		923 495	1 113 602
Erlagd ränta		-6 905 195	-4 797 265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>20 113 059</b>	<b>12 994 307</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		41 428	84 063
Förändring av kundfordringar		176 756	1 367 050
Förändring av kortfristiga fordringar		-196 924	-687 338
Förändring av leverantörsskulder		-6 239 564	10 412 928
Förändring av kortfristiga skulder		1 659 627	703 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 554 382</b>	<b>24 874 721</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 291 493	-17 044 150
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		372 284	1 125 385
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-923 495	-1 113 602
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-48 842 704</b>	<b>-17 032 367</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 332 200	-1 345 600
Minskning av finansiella skulder		-93 821 348	-38 250 000
Ökning av finansiella skulder		103 821 348	38 250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 667 800</b>	<b>-1 345 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-24 620 522</b>	<b>6 496 754</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		30 652 605	24 155 851
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 032 083</b>	<b>30 652 605</b>

2025050223361

EX *[Signature]* 2025-05-02



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

Bolaget är ett mindre företag som med stöd av 3 kap. 5 § fjärde stycket årsredovisningslagen (1995:1554) inte räknar om jämförelsetalen. Tidpunkten för övergång är istället första dagen på det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas dvs 2024-01-01.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Fastigheter har vid tidpunkt för övergång till K3, 2024-01-01, delats upp på komponenter. Detta påverkar inte jämförbarheten mellan åren.

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Maskiner	5-10
Inventarier	5-10
Fordon	5
Markanläggningar	20
Markinventarier	15
Stomme	100
Tak	40
Fasad	40-80
Fönster, dörrar	35
Kök, badrum	30
El	30
Värme	20
VS	50
Ventilation	25

ES [signature] AS. Fö [signature]

2025050223362



Styr- och reglersystem	20
Hissar	30
Garage, tvättstuga, miljöhus	30
Lokalanpassningar	10

## **Finansiella instrument**

### ***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.

### ***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. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***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.

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



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

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

### **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 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.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Direktavkastning (%)

Driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad (%)

Lån i % av fastigheternas bokförda värde.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Snittränta inkl borgensavgift (%)

Finansiella kostnader i procent av räntebärande skulder.



**Not 2 Hyresintäkter**

	2024	2023
<b>Bruttohyror</b>		
Bostäder	68 769 120	64 985 176
Lokaler	20 954 685	20 397 934
P-platser	1 338 844	1 338 720
	<b>91 062 649</b>	<b>86 721 830</b>
<b>Rabatter</b>		
Rabatter	-2 109 404	-1 583 559
	<b>-2 109 404</b>	<b>-1 583 559</b>
<b>Hyresbortfall, outhyrt</b>		
Bostäder	-2 496 734	-1 867 656
Lokaler	-564 189	-110 806
P-platser	-537 048	-549 594
	<b>-3 597 971</b>	<b>-2 528 056</b>
	<b>85 355 274</b>	<b>82 610 215</b>

**Not 3 Anställda och personalkostnader**

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	6,6	6,7
Män	16,7	16,2
	<b>23,3</b>	<b>22,9</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 281 310	1 203 398
Övriga anställda	9 747 434	8 925 403
	<b>11 028 744</b>	<b>10 128 801</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	293 989	267 323
Pensionskostnader för övriga anställda	752 541	645 977
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 286 748	3 000 637
	<b>4 333 278</b>	<b>3 913 937</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>15 362 022</b>	<b>14 042 738</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %

**Avtal om avgångsvederlag**

Verkställande direktören har vid uppsägning från bolagets sida rätt till lön under uppsägningstiden om 12 månader.

Se bil till AFP för MW



#### Not 4 Arvode till revisorer

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>Qrev AB</b>		
Revisionsuppdrag	60 634	150 000
	<b>60 634</b>	<b>150 000</b>

#### Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

	2024	2023
Avskrivning byggnad	12 807 006	9 737 532
Avskrivning markanläggning	1 432 028	1 381 937
Avskrivning maskiner	168 617	148 261
Avskrivning inventarier	151 191	142 812
Avskrivningar markinventarier	2 887	0
Avskrivning fordon	277 216	281 232
Avskrivning övriga inventarier	106 135	95 511
Nedskrivning fastigheter	5 327 000	0
	<b>20 272 080</b>	<b>11 787 285</b>

#### Not 6 Resultat från andelar i gemensamt styrt företag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	923 495	1 113 602
	<b>923 495</b>	<b>1 113 602</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	420 915	584 846
	<b>420 915</b>	<b>584 846</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Borgensavgift (koncernföretag)	530 986	533 677
Räntekostnader	6 374 209	4 263 588
	<b>6 905 195</b>	<b>4 797 265</b>

ES WJ SS. Fö M



2025050223367

### Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	0	-253 685
	0	-253 685

### Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 021 385	-367 716
Justering avseende tidigare år		13 919
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	463 279	
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 558 106</b>	<b>-353 797</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 685 568		1 607 305
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-347 227	20,60	-331 105
Ej avdragsgilla kostnader		-1 113 383		-16 956
Ej skattepliktiga intäkter		1 311		2 471
Justering avseende skatter för föregående år				13 919
Övrigt		-98 807		-22 126
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>92,44</b>	<b>-1 558 106</b>	<b>22,01</b>	<b>-353 797</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	538 942 627	540 486 567
Inköp	661 678	2 255 936
Försäljningar/utrangeringar	-5 498 365	-2 674 490
Omklassificeringar	55 699 714	-1 125 386
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>589 805 654</b>	<b>538 942 627</b>
Ingående avskrivningar	-257 937 681	-249 285 503
Försäljningar/utrangeringar	4 949 286	2 467 291
Årets avskrivningar	-14 239 034	-11 119 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-267 227 429</b>	<b>-257 937 681</b>
Årets nedskrivningar	-5 327 000	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 327 000</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>317 251 225</b>	<b>281 004 946</b>

ES. U. AS. FO<sup>111</sup>



**Uppgifter om förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde	317 251 225	281 004 946
Verkligt värde	776 590 181	
Bokfört värde byggnader	301 032 274	264 725 476
Bokfört värde mark	16 218 951	16 279 470
	<b>317 251 225</b>	<b>281 004 946</b>

Bolaget genomför årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Beräkning av verkliga värdet baseras på interna värderingar av hela Malungshem ABs fastighetsbestånd. Verkliga värdet har bedömts med en avkastningsmetod där framtida kassaflöden nuvärdesberäknas. Vid beräkningen av fastighetens nuvärde används en kalkylperiod på tio år. Direktavkastningskravet har bedömts baserat på marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. Fem av fastigheterna är granskade av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

**Not 12 Maskiner, inventarier och fordon**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 486 957	17 421 947
Inköp	2 011 284	65 010
Försäljningar/utrangeringar	-565 749	
Omklassificeringar	1 651 093	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 583 585</b>	<b>17 486 957</b>
Ingående avskrivningar	-14 488 825	-13 821 009
Försäljningar/utrangeringar	565 749	
Årets avskrivningar	-706 046	-667 816
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 629 122</b>	<b>-14 488 825</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 954 463</b>	<b>2 998 132</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 723 204	
Inköp	45 618 531	14 723 204
Omklassificeringar	-57 350 807	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 990 928</b>	<b>14 723 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 990 928</b>	<b>14 723 204</b>

**Not 14 Andelar i gemensamt styrt företag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 960 553	9 846 951
Resultat	923 495	1 113 602
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 884 048</b>	<b>10 960 553</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 884 048</b>	<b>10 960 553</b>

*Handwritten signatures and initials: "E. M. H. F. M."*



**Not 15 Specifikation andelar i gemensamt styrt företag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>	
Sälen Centrum HB	50%	50%	11 884 049	
			<b>11 884 049</b>	
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Sälen Centrum HB	916581-9906	Malung-Sälen	10 960 553	923 495

**Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	760 000	760 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	760 000	760 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>760 000</b>	<b>760 000</b>

**Not 17 Varulager**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Oljelager	332 253	373 681
	<b>332 253</b>	<b>373 681</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	1 858 559	1 594 652
Upplupna intäkter	460 007	611 087
Upplupna ränteintäkter	0	22 696
	<b>2 318 566</b>	<b>2 228 435</b>

**Not 19 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
A-Aktier	42 328	500
	<b>42 328</b>	



### Not 20 Uppskjuten skattefordran

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar:

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader byggnader	463 279	0
Uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässigt underskottsavdrag		0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>463 279</b>	<b>0</b>

### Not 21 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	12 000 000
	<b>0</b>	<b>12 000 000</b>

### Not 22 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 274 160 929 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	201 570 329	211 659 781
	<b>201 570 329</b>	<b>211 659 781</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	72 590 600	53 833 348
	<b>72 590 600</b>	<b>53 833 348</b>

### Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	501 639	510 621
Upplupna sociala avgifter	172 495	160 437
Upplupna räntor	516 020	812 656
Förutbetalda hyresintäkter	5 703 726	5 482 784
Övriga upplupna kostnader	1 213 774	1 024 730
	<b>8 107 654</b>	<b>7 991 228</b>

82 *[Signature]* 15. 10. 2024



2025050223371

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar i eget förvar	59 743 300	59 743 300
Utestående outnyttjade	7 709 795	7 709 795
	<b>67 453 095</b>	<b>67 453 095</b>

**Not 25 Eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Garantibelopp Fastigo	194 433	176 346
	<b>194 433</b>	<b>176 346</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	20 272 080	11 787 285
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	176 796	207 199
	<b>20 448 876</b>	<b>11 994 484</b>

**Not 27 Transaktioner med närstående**

Moderföretaget i den kommunkoncern där Malungshem AB ingår är Malung-Sälens kommun, 212000-2148.

	2024	2023
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Försäljning	20 449 374	21 116 581
Inköp	-20 219 048	-20 603 302
Finansiella kostnader	-530 986	-533 677
	<b>-300 660</b>	<b>-20 398</b>
<b>Inköp och försäljning med gemensamt styrt företag</b>		
Försäljning	1 415 021	1 228 532
	<b>1 415 021</b>	<b>1 228 532</b>

*Handwritten signature and initials: e d / ss Fo*



2025050223372

**Not 28 Disposition av vinst eller förlust**

2024-12-31

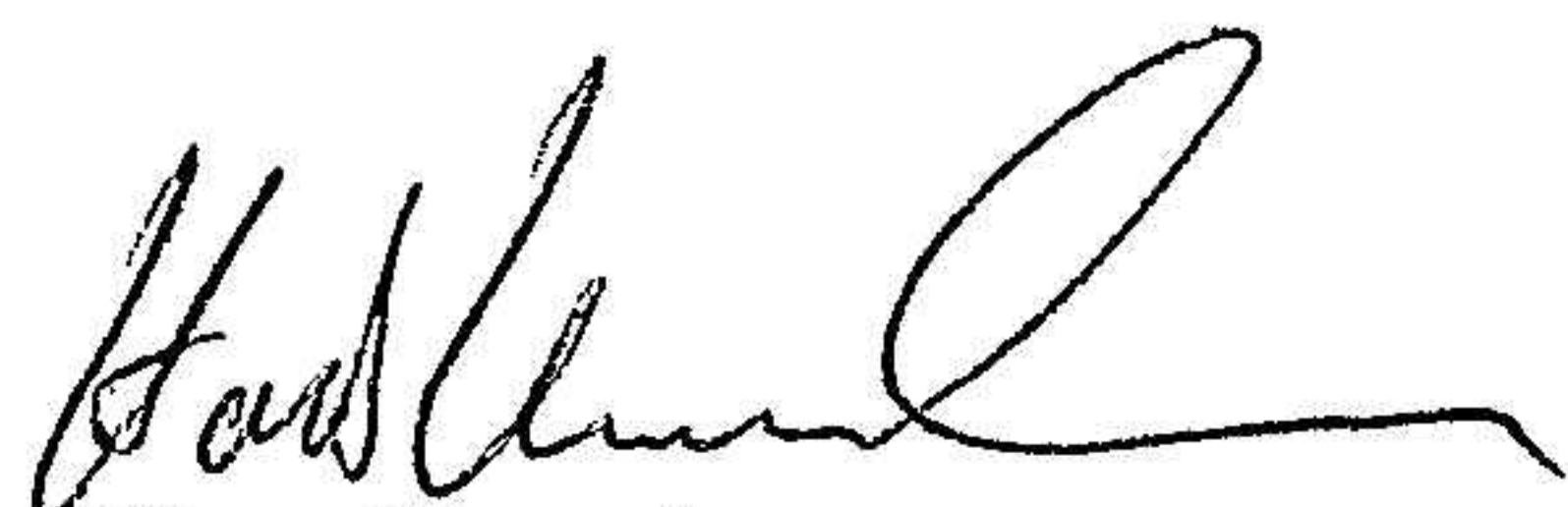
**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	29 324 569
årets vinst	127 462
	<b>29 452 031</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	29 452 031
	<b>29 452 031</b>

Malung 2025-03-17



Hans Unander  
Ordförande



Brita Sohlin

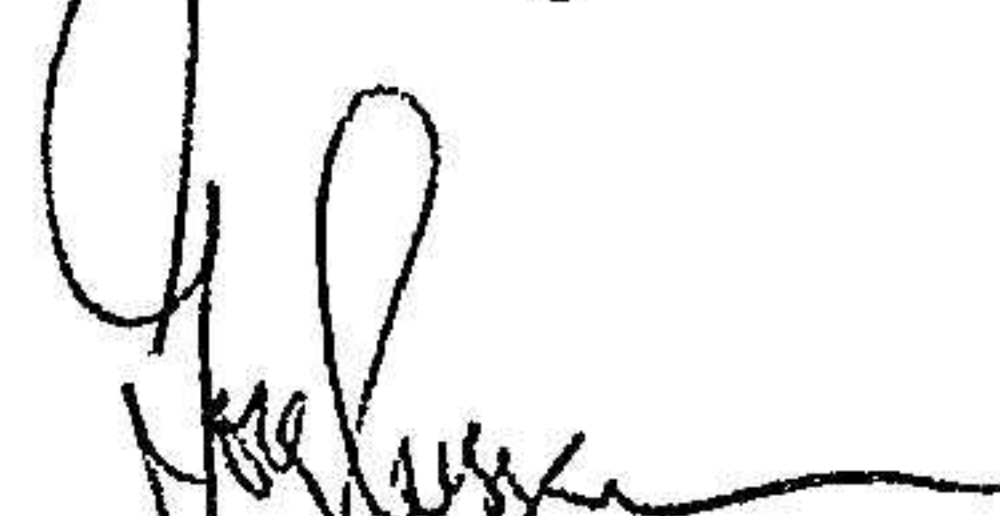
Lars Magnusson



Filip Östensson



Elin Sandgren



Jonas Larsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-17



Emil Forsling  
Auktoriserad revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Malungshem AB  
Org.nr. 556015-8239

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Malungshem AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Malungshem ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 Malungshem AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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. En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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

#### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Malungshem 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Malungshem AB 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## **Revisorns ansvar**

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:

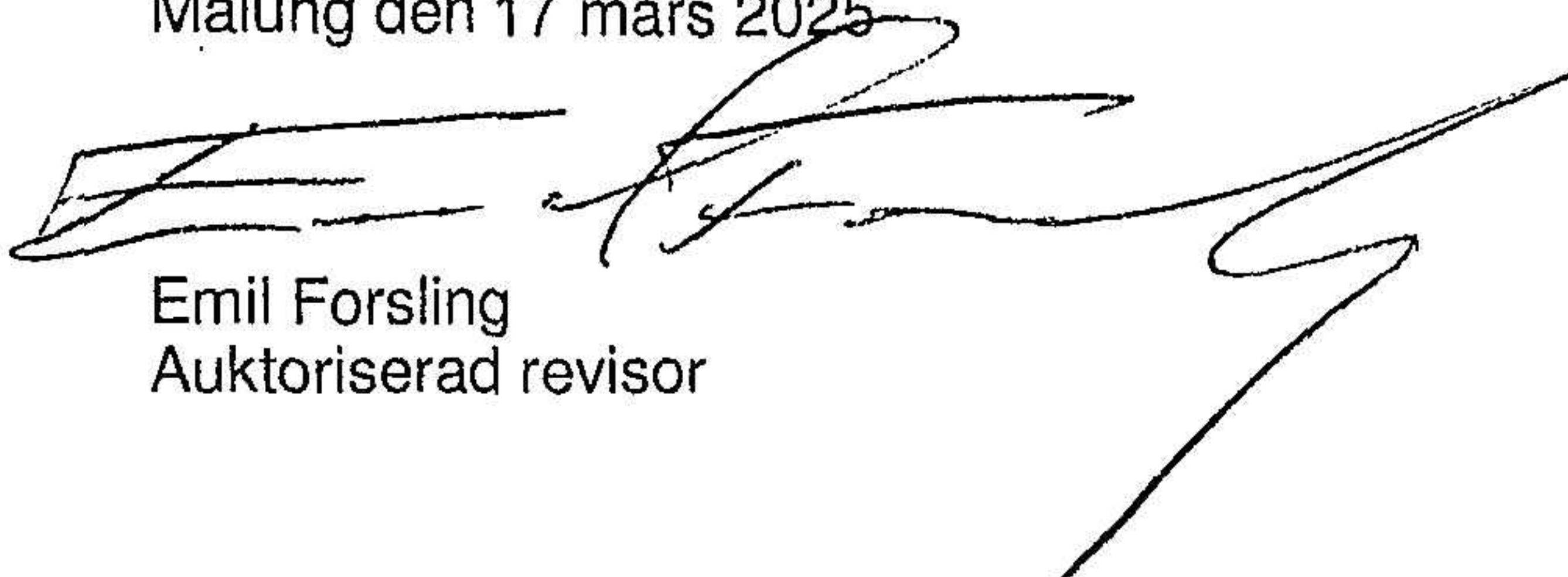
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

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

Malung den 17 mars 2025



Emil Forsling  
Auktoriserad revisor