

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Melin Förvaltnings AB

Org.nr 556229-7142

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Melin Förvaltnings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 6 maj 2023.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ängelholm den 6 maj 2023



Patrik Tano

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

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

Styrelsens säte: ÄNGELHOLM

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

MB

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Melin Förvaltnings AB äger och förvaltar lägenheter och lokaler i centrala Ängelholm. Bolaget och dess dotterbolag innehar cirka 900 lägenheter samt 17 000 kvm lokaler.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stort fokus har legat på byggnationen av 39 nya lägenheter i ett förtättningsprojekt på kvarteret Mars 1 i Rebbelberga. Projektet har löpt på bra under året trots en del fördyringar av material. Inflyttning kommer att ske i mitten av maj 2023.

Under hösten genomfördes en lokalanpassning av vår skolfastighet på Åsbogatan där fler elevrum har färdigställts.

Vi har bytt tak på Ugglegatan som är ett av tre hus i Rönneågåden AB.

Tre nya hissar till trapphusen på Östergatan 69 har installerats under hösten.

En tomt i Barkåkra har avyttrats under året.

Vi har även renoverat fasader till det äldre huset på båda fastigheterna Västra Kyrkogatan 16 och Vallgatan 14.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Efter pandemin som företrädesvis drabbade lokalhyresgäster och främst de som driver butikshandel, kan vi konstatera att vi vid årets slut enbart hade ett litet kontor som outhyrt.

Med den finansieringspolicy vi har följt under många år och effektiviseringar av vårt interna arbete, når vi ändå ett stabilt resultat för 2022.

Mot slutet av året påbörjade vi ett utbyte av vårt uthyrnings- och fastighetssystem. Under andra kvartalet 2023 kommer detta att vara implementerat då Vitecs integrerade system körs igång.

### Användande av finansiella instrument

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

### Andra icke-finansiella upplysningar

#### Hyresgäster & Personal:

Som en del av återkopplingen från vår senaste kundundersökning har vi uppdaterat innergården på Östergatan 59 för att få en mer inbjudande utemiljö.

I maj utnämndes vårt bolag av Öresundsinstitutet till Årets Fastighetsföretagare. Vi erhöll priset "för vårt engagerade, långsiktiga och personliga fastighetsföretagande vilket värderas högt av våra hyresgäster".

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

### Miljöpåverkan:

Våra målsättningar inom Hållbarhet för kommande år finns fastställda i vår Kompass 2026. Här ingår fortsatta satsningar för att få ner vår totala energiförbrukning. Efter första året har vi nått en god bit på vägen.

Vi har installerat vår första solcellsanläggning på Sockerbruksgatan 12. Anläggningen har under de åtta månader den har varit i drift gett ett bra bidrag till sänkt förbrukning av fastighetselen.

För att öka vårt bidrag till den biologiska mångfalden anlade vi under våren en Sommaräng på Södra Vägen 9-11.

### Ägarförhållanden

I koncernen ingående bolag:

Moderbolag: Melin Förvaltnings AB

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

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

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	101 119	96 712	95 082	94 178	90 338
Resultat efter finansiella poster	18 649	20 857	23 289	23 251	21 631
Balansomslutning	778 168	717 659	697 829	683 011	619 964
Soliditet (%)	29	30	29	28	28
Antal anställda	14	14	13	12	12

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	84 008	80 929	80 532	80 015	79 317
Resultat efter finansiella poster	14 669	16 473	19 551	18 718	18 452
Balansomslutning	633 746	619 284	596 373	594 964	555 334
Soliditet (%)	32	31	31	29	29
Antal anställda	14	14	13	12	12

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

MB

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	206 313 013	216 313 013
Utdelning aktieägare		-4 100 000	-4 100 000
Årets resultat		14 693 965	14 693 965
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000 000</b>	<b>216 906 978</b>	<b>226 906 978</b>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	1 000 000	150 685 301	12 931 790	174 617 091
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			12 931 790	-12 931 790	0
Utdelning			-4 100 000		-4 100 000
Årets resultat				12 380 824	12 380 824
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>159 517 091</b>	<b>12 380 824</b>	<b>182 897 915</b>

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	163 617 091
utdelning beslutad på extra bolagsstämma 2022-05-27	-4 100 000
årets vinst	12 380 824
	<b>171 897 915</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	171 897 915
---	-------------

2023061407357

MS

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2	101 119 485	96 711 972
Övriga rörelseintäkter	3	1 691 544	1 538 483
		<b>102 811 029</b>	<b>98 250 455</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-35 603 523	-33 466 677
Övriga externa kostnader	4, 5	-5 739 310	-4 443 031
Personalkostnader	6	-13 924 673	-12 369 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 129 806	-15 831 460
Övriga rörelsekostnader		-308 500	-1 259 072
		<b>-72 705 812</b>	<b>-67 370 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 105 217</b>	<b>30 880 371</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159 946	1 093 751
Räntekostnader		-11 616 006	-11 117 103
		<b>-11 456 060</b>	<b>-10 023 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 649 157</b>	<b>20 857 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 649 157</b>	<b>20 857 019</b>
Skatt på årets resultat	8	-3 955 192	-4 426 068
<b>Årets resultat</b>		<b>14 693 965</b>	<b>16 430 951</b>

2023061407358

MS

**Koncernens**  
**Balansräkning**

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

*Anläggningstillgångar*

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	665 607 569	674 909 773
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 809 652	522 630
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	71 217 585	10 780 235
		<b>738 634 806</b>	<b>686 212 638</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>738 649 806</b>	<b>686 227 638</b>

*Omsättningstillgångar*

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		297 668	357 350
Aktuella skattefordringar		1 117 337	0
Övriga fordringar		1 817 787	492 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 690 194	1 538 663
		<b>4 922 986</b>	<b>2 388 922</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	3 340 000
---------------------------------	--	---	-----------

*Kassa och bank*

		34 594 927	25 702 175
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 517 913</b>	<b>31 431 097</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>778 167 719</b>	<b>717 658 735</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Koncernens Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		216 906 978	206 313 013
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>226 906 978</b>	<b>216 313 013</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>226 906 978</b>	<b>216 313 013</b>
<i>Avsättningar</i>	15		
Avsättningar för uppskjuten skatt		34 905 841	33 964 579
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Skulder till kreditinstitut		478 856 220	426 241 741
Övriga skulder		0	8 180 636
		<b>478 856 220</b>	<b>434 422 377</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 220 580	7 089 665
Leverantörsskulder		10 625 139	12 918 073
Aktuella skatteskulder		0	323 735
Övriga skulder		6 376 870	2 099 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	12 276 091	10 528 212
		<b>37 498 680</b>	<b>32 958 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>778 167 719</b>	<b>717 658 735</b>

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	18	18 649 157	20 857 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		16 765 789	17 090 532
Betald skatt		-4 455 002	-4 404 540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>30 959 944</b>	<b>33 543 011</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		59 682	259 190
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 476 409	212 776
Förändring leverantörsskulder		-2 292 934	2 237 033
Förändring av kortfristiga skulder		1 503 494	627 758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>28 753 777</b>	<b>36 879 768</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-70 113 957	-55 406 262
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		926 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-69 187 957</b>	<b>-55 406 262</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		50 086 932	4 062 030
Utbetald utdelning		-4 100 000	-3 550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>45 986 932</b>	<b>512 030</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 552 752</b>	<b>-18 014 464</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		29 042 175	47 056 639
Likvida medel vid årets slut	19	34 594 927	29 042 175

<b>Moderbolagets Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Nettoomsättning	2	84 008 248	80 928 538
Övriga rörelseintäkter	3	2 170 449	2 061 537
		<b>86 178 697</b>	<b>82 990 075</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader		-29 750 838	-28 061 602
Övriga externa kostnader	4, 5	-5 208 535	-4 159 166
Personalkostnader	6	-13 924 673	-12 369 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 357 002	-12 294 035
Övriga rörelsekostnader		-107 603	-136 873
		<b>-61 348 651</b>	<b>-57 021 520</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>20</b>	<b>24 830 046</b>	<b>25 968 555</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteförväntningar och liknande resultatposter	7	134 357	946 098
Räntekostnader		-10 295 122	-10 441 269
		<b>-10 160 765</b>	<b>-9 495 171</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 669 281</b>	<b>16 473 384</b>
Bokslutsdispositioner	21	1 040 000	-50 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 709 281</b>	<b>16 423 384</b>
Skatt på årets resultat	8	-3 328 457	-3 491 594
<b>Årets resultat</b>		<b>12 380 824</b>	<b>12 931 790</b>

**Moderbolagets** Not 2022-12-31 2021-12-31  
**Balansräkning** 1

**TILLGÅNGAR**

*Anläggningstillgångar*

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	430 264 596	436 952 435
Inventarier, verktyg och installationer	10	337 910	334 294
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	756 579	1 158 371
		<b>431 359 085</b>	<b>438 445 100</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	22, 23	112 955 299	112 955 299
Fordringar hos koncernföretag	24	71 000 000	48 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
		<b>183 970 299</b>	<b>160 970 299</b>

**Summa anläggningstillgångar** 615 329 384 599 415 399

*Omsättningstillgångar*

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		106 372	85 965
Fordringar hos koncernföretag		9 216 080	8 591 080
Aktuella skattefordringar		763 658	0
Övriga fordringar		879 711	111 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 859 149	1 456 021
		<b>12 824 970</b>	<b>10 244 456</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar 0 3 340 000

*Kassa och bank*

5 591 871 6 284 423

**Summa omsättningstillgångar** 18 416 841 19 868 879

**SUMMA TILLGÅNGAR** 633 746 225 619 284 278

2023061407363

MB

Moderbolagets Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	14, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
		<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		159 517 091	150 685 301
Årets resultat		12 380 824	12 931 790
		<b>171 897 915</b>	<b>163 617 091</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 897 915</b>	<b>174 617 091</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	28	25 150 000	24 940 000
<i>Avsättningar</i>	15		
Uppskjuten skatteskuld		6 271 214	5 343 684
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Skulder till kreditinstitut		374 141 325	365 370 687
Skulder till koncernföretag		15 575 000	16 000 000
Övriga skulder		0	8 180 636
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>389 716 325</b>	<b>389 551 323</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 435 272	6 377 100
Leverantörsskulder		4 322 717	4 873 672
Skulder till koncernföretag		2 400 000	2 600 000
Aktuella skatteskulder		0	120 741
Övriga skulder		6 268 260	2 009 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 284 522	8 851 316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>29 710 771</b>	<b>24 832 180</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>633 746 225</b>	<b>619 284 278</b>

<b>Moderbolagets</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	18	14 669 281	16 473 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		11 796 087	12 430 908
Betald skatt		-3 285 326	-3 456 007
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>23 180 042</b>	<b>25 448 285</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av långfristiga fordringar		-23 000 000	-37 000 000
Förändring av kundfordringar		-20 407	85 497
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 797 449	-189 905
Förändring av leverantörsskulder		-550 954	2 459 617
Förändring av kortfristiga skulder		969 941	1 208 174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 218 827</b>	<b>-7 988 332</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 635 073	-11 063 739
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		926 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 709 073</b>	<b>-11 063 739</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		4 745 348	9 775 985
Utbetald utdelning		-4 100 000	-3 550 000
Erhållna koncernbidrag		1 250 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 895 348</b>	<b>6 225 985</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 032 552</b>	<b>-12 826 086</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 624 423	22 450 509
Likvida medel vid årets slut	19	5 591 871	9 624 423

2023061407365

MJS

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

#### Intäktsredovisning

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

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

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

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

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

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

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

##### *Avvikande redovisningsprinciper*

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

##### *Förändring av koncernens sammansättning*

Ingen förändring har skett av koncernens sammansättning under året.

##### *Dotterföretag*

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

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

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

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

## Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

### Anläggningstillgångar

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

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

Följande avskrivningstid tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Förvaltningsfastigheter*

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

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

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 provas individuellt.

#### **Säkringsredovisning**

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

Målsättningen med denna säkringsstrategi är att reducera osäkerheten beträffande koncernens framtida räntebetalningar avseende fastighetslån. Osäkerheten är hänförlig till marknadsförändringar i de rörliga räntorna. Kassaflödesrisk finns i de rörliga hypotekslånen, men ej i de fasta hypotekslånen. Riskhantering är avsedd att ske genom affärsmässiga beslut om räntesäkring direkt kopplade till underliggande krediter tecknade med banker för att säkerställa kassaflödet. För att nå en rimlig och väl avvägd ränterisk (genomsnittlig bindningstid) i skuldportföljen används ränteswapar. Per bokslutsdagen uppgår utestående ränteswapsavtal till 114 091 tkr (fg år 132 225 tkr). Kvarvarande löptid på respektive avtal varierar mellan 2 och 6 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden för den del av skuldportföljen som utgörs av ränteswapsavtal uppgår till 2,3 år (fg år 2,9 år) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 0,58 % (fg år 3,24 %).

### **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 nettoredovisas 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.

ME

### **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 utförde 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.

2023061407371

MB

**Not 2 Leasing, leasinggivaren  
Koncernen**

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 96 626 759 kronor (fg år 92 476 836 kronor).  
Årets variabla leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 4 478 370 kronor (fg år 4 226 687 kronor).

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

	2022	2021
Inom ett år	23 094 583	21 039 458
Senare än ett år men inom fem år	37 511 875	26 407 258
Senare än fem år	0	1 639 000
	<b>60 606 458</b>	<b>49 085 716</b>

**Moderbolaget**

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 80 445 254 kronor (fg år 77 591 899 kronor).  
Årets variabla leasingintäkter avseende leasingavtal uppgår till 3 557 871 kronor (fg år 3 331 965 kronor).

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

	2022	2021
Inom ett år	20 939 833	19 104 125
Senare än ett år men inom fem år	36 036 875	24 597 308
Senare än fem år	0	1 639 000
	<b>56 976 708</b>	<b>45 340 433</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.

2023061407373

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**  
**Koncernen**

	2022	2021
Intäkter från upplåtelse av parkeringsplatser	454 676	426 304
Försäkringsersättning	151 095	672 569
Erhållna offentliga stöd	124 650	331 594
Vinst avyttring materiella anläggningstillgångar	668 518	0
Övriga vidarefakturerade kostnader	292 605	108 016
	<b>1 691 544</b>	<b>1 538 483</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Administrationsintäkter	630 000	630 000
Intäkter från upplåtelse av parkeringsplatser	454 676	426 304
Försäkringsersättning	0	672 569
Erhållna offentliga stöd	124 650	224 648
Vinst avyttring materiella anläggningstillgångar	668 518	0
Övriga vidarefakturerade kostnader	292 605	108 016
	<b>2 170 449</b>	<b>2 061 537</b>

**Not 4 Leasingavtal**

**Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 158 147 kronor (fg år 159 584 kronor).

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

	2022	2021
Inom ett år	100 253	129 080
Senare än ett år men inom fem år	61 903	42 712
	<b>162 156</b>	<b>171 792</b>

Avser leasing av lokaler, bilar samt inventarier.

MB

2023061407574

**Moderbolaget**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 390 099 kronor (fg år 241 355 kronor).

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

	2022	2021
Inom ett år	410 574	163 232
Senare än ett år men inom fem år	561 798	42 712
	<b>972 372</b>	<b>205 944</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.

	2022	2021
<b>BDO</b>		
Revisionsuppdrag	298 404	369 827
Övriga tjänster	38 700	54 138
	<b>337 104</b>	<b>423 965</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>BDO</b>		
Revisionsuppdrag	211 056	282 355
Övriga tjänster	38 700	54 138
	<b>249 756</b>	<b>336 493</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**  
Koncernen

	2022	2021
<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	2 089 922	1 988 729
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	534 000	
Övriga anställda	6 559 492	6 324 524
	<b>9 183 414</b>	<b>8 313 253</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	319 500	429 000
Pensionskostnader för övriga anställda	556 312	518 267
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 020 214	2 813 897
	<b>3 896 026</b>	<b>3 761 164</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>13 079 440</b>	<b>12 074 417</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	29 %	43 %
Andel män i styrelsen	71 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

MB

**Moderbolaget**

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	4
Män	10	10
	<b>14</b>	<b>14</b>

**Löner och andra ersättningar**

Styrelse och verkställande direktör	2 089 922	1 988 729
Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	534 000	
Övriga anställda	6 559 492	6 324 524
	<b>9 183 414</b>	<b>8 313 253</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	319 500	429 000
Pensionskostnader för övriga anställda	556 312	518 267
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 020 214	2 813 897
	<b>3 896 026</b>	<b>3 761 164</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**13 079 440**      **12 074 417**

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	29 %	43 %
Andel män i styrelsen	71 %	57 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	34 961	4 173
Realisationsresultat	124 985	1 089 578
	<b>159 946</b>	<b>1 093 751</b>

**Moderbolaget**

	2022	2021
Ränteintäkter	9 372	4 173
Realisationsresultat	124 985	941 925
	<b>134 357</b>	<b>946 098</b>

MB

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-3 013 930	-3 640 721
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-941 262	-785 347
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 955 192</b>	<b>-4 426 068</b>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 649 157		20 857 019
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 841 726	20,60	-4 296 546
Ej avdragsgilla kostnader		-138 048		-137 427
Ej skattepliktiga intäkter		17 304		
Eliminering av obeskattade reserver				
20,6%		7 278		7 905
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,21</b>	<b>-3 955 192</b>	<b>21,22</b>	<b>-4 426 068</b>

2023061407377

MBS

Moderbolaget

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-2 400 927	-2 575 368
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-927 530	-916 226
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 328 457</b>	<b>-3 491 594</b>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 709 281		16 423 384
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 236 112	20,60	-3 383 217
Ej avdragsgilla kostnader och schablonintäkter		-92 927		-108 377
Ej skattepliktiga intäkter		582		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,19</b>	<b>-3 328 457</b>	<b>21,26</b>	<b>-3 491 594</b>

2023061407378

MB

2023061407379

**Not 9 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	918 800 010	865 934 803
Inköp	6 560 837	45 719 583
Försäljningar/utrangeringar	-2 609 014	-3 045 308
Omklassificeringar	1 373 871	10 190 932
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>924 125 704</b>	<b>918 800 010</b>
Ingående avskrivningar	-243 890 237	-230 023 749
Försäljningar/utrangeringar	2 148 018	1 786 236
Årets avskrivningar	-16 775 916	-15 652 724
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-258 518 135</b>	<b>-243 890 237</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>665 607 569</b>	<b>674 909 773</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	665 607 569	674 909 773
Verkligt värde	1 569 000 000	1 513 000 000
Taxeringsvärden byggnader	681 061 000	601 135 000
Taxeringsvärden mark	186 503 000	195 338 000
	<b>867 564 000</b>	<b>796 473 000</b>

En extern värdering genomfördes av etablerad oberoende värderingsman under mars 2022. Stöd för värderingen genomfördes huvudsakligen med beräkning enligt avkastningsmetoden. Dessa värden har uppdaterats internt med kända hyreshöjningar för lägenheter och lokaler, samt uppräknade driftskostnader.

2023061407380

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	650 123 839	641 716 135
Inköp	4 671 687	9 905 369
Försäljningar/utrangeringar	-2 307 855	-1 516 134
Omklassificeringar	1 158 371	18 469
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>653 646 042</b>	<b>650 123 839</b>
Ingående avskrivningar	-213 171 404	-202 395 240
Försäljningar/utrangeringar	2 047 756	1 379 261
Årets avskrivningar	-12 257 798	-12 155 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-223 381 446</b>	<b>-213 171 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>430 264 596</b>	<b>436 952 435</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	430 264 596	436 952 435
Verkligt värde	1 309 000 000	1 270 000 000
Taxeringsvärden byggnader	562 900 000	496 904 000
Taxeringsvärden mark	147 895 000	153 675 000
	<b>710 795 000</b>	<b>650 579 000</b>

En extern värdering genomfördes av etablerad oberoende värderingsman under mars 2022. Stöd för värderingen genomfördes huvudsakligen med beräkning enligt avkastningsmetoden. Dessa värden har uppdaterats internt med kända hyreshöjningar för lägenheter och lokaler, samt uppräknade driftskostnader.

MS

2023061407381

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 216 668	2 216 668
Inköp	1 744 899	0
Försäljningar/utrangeringar	-370 306	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 591 261</b>	<b>2 216 668</b>
Ingående avskrivningar	-1 694 038	-1 515 302
Försäljningar/utrangeringar	266 319	0
Årets avskrivningar	-353 890	-178 736
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 781 609</b>	<b>-1 694 038</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 809 652</b>	<b>522 630</b>

Tillgångar från finansiella leasingavtal uppgår till 1 471 742 kronor (fg år 188 336 kronor).

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 839 976	1 839 976
Inköp	206 807	0
Försäljningar/utrangeringar	-370 306	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 676 477</b>	<b>1 839 976</b>
Ingående avskrivningar	-1 505 682	-1 367 072
Försäljningar/utrangeringar	266 319	0
Årets avskrivningar	-99 204	-138 610
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 338 567</b>	<b>-1 505 682</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>337 910</b>	<b>334 294</b>

MFB

2023061407382

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 780 235	11 284 488
Inköp	61 808 221	9 686 679
Omklassificeringar	-1 370 871	-10 190 932
	<u>71 217 585</u>	<u>10 780 235</u>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 158 371	18 469
Inköp	756 579	1 158 371
Omklassificeringar	-1 158 371	-18 469
	<u>756 579</u>	<u>1 158 371</u>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	15 000
	<u>15 000</u>	<u>15 000</u>

MB

2023061407383

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

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	695 044	600 342
Övriga förutbetalda kostnader	626 444	745 123
Upplupna intäkter	368 706	193 198
	<b>1 690 194</b>	<b>1 538 663</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	587 320	514 948
Förutbetalda leasingavgifter	283 840	10 891
Övriga förutbetalda kostnader	626 444	744 544
Upplupna intäkter	361 545	185 638
	<b>1 859 149</b>	<b>1 456 021</b>

**Not 14 Antal aktier och kvotvärde**  
**Koncernen**

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

**Moderbolaget**

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

MB

2023061407384

**Not 15 Avsättningar**

**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	33 964 579	33 179 233
Årets avsättningar	1 307 876	1 260 736
Under året återförda belopp	-366 614	-475 390
	<b>34 905 841</b>	<b>33 964 579</b>

**Specifikation uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt avseende övervärden på fastigheter	18 426 653	18 638 089
Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter	9 717 722	8 576 824
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	6 745 562	6 747 542
Uppskjuten skatt avseende finansiell leasing	15 904	2 124
	<b>34 905 841</b>	<b>33 964 579</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	5 343 684	4 427 458
Årets avsättningar	927 530	916 226
	<b>6 271 214</b>	<b>5 343 684</b>

**Specifikation uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatt avseende temporär skillnad fastigheter	6 271 214	5 343 684
	<b>6 271 214</b>	<b>5 343 684</b>

MS

2023061407385

**Not 16 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	445 508 043	397 841 787
Övriga skulder	0	8 180 636
	<b>445 508 043</b>	<b>406 022 423</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	15 575 000	16 000 000
Skulder till kreditinstitut	348 400 237	339 862 287
Övriga skulder	0	8 180 636
	<b>363 975 237</b>	<b>364 042 923</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	504 948	170 842
Upplupna personalkostnader	2 174 859	1 404 998
Övriga upplupna kostnader	251 250	313 563
Förutbetalda hyresintäkter	6 858 170	6 300 096
Upplupna fastighetskostnader	2 486 864	2 338 713
	<b>12 276 091</b>	<b>10 528 212</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	295 543	111 255
Upplupna personalkostnader	2 174 859	1 404 998
Övriga upplupna kostnader	162 500	224 813
Förutbetalda hyresintäkter	5 550 647	5 160 179
Upplupna fastighetskostnader	2 100 973	1 950 071
	<b>10 284 522</b>	<b>8 851 316</b>

MB

2023061407386

**Not 18 Räntor och utdelningar**  
**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	34 961	4 173
Realisationsresultat	124 985	1 089 578
Erlagd ränta	-11 616 006	-11 117 103
	<b>-11 456 060</b>	<b>-10 023 352</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	9 372	4 173
Realisationsresultat	124 985	941 925
Erlagd ränta	-10 295 122	-10 441 269
	<b>-10 160 765</b>	<b>-9 495 171</b>

**Not 19 Likvida medel**  
**Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	34 594 927	25 702 715
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	0	3 340 000
	<b>34 594 927</b>	<b>29 042 715</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	5 591 871	6 284 423
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	0	3 340 000
	<b>5 591 871</b>	<b>9 624 423</b>

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

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

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

2023061407387

**Not 21 Bokslutsdispositioner**  
**Moderbolaget**

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	-3 800 000	-4 100 000
Återföring från periodiseringsfond	3 590 000	4 050 000
Mottagna koncernbidrag	1 250 000	0
	<b>1 040 000</b>	<b>-50 000</b>

**Not 22 Andelar i koncernföretag**  
**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 955 299	112 955 299
<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 23 Specifikation andelar i koncernföretag**  
**Moderbolaget**

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

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Melin Mars 1 AB	556965-7132	Ängelholm	5 949 723	347 482
Melin Hjärpen 7 AB	556947-8869	Ängelholm	6 052 119	95 223
Rönneågården AB	556705-7376	Ängelholm	9 514 053	1 501 761
Rönneåstadens Fastighets AB	556675-6408	Ängelholm	9 458 418	513 874
Melin Strömslund 11 AB	556718-3974	Ängelholm	1 585 803	255 015
Melin G 8 Fastighets AB	556718-4410	Ängelholm	4 504 973	339 294

2023061407388

**Not 24 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 000 000	11 000 000
Tillkommande fordringar	23 000 000	37 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 000 000</b>	<b>48 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

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

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	163 617 091	
utdelning beslutad på extra bolagsstämma 2022-05-27	-4 100 000	
årets vinst	12 380 824	
	<b>171 897 915</b>	
disponeras så att i ny räkning överföres	171 897 915	

**Not 26 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

2022-12-31      2021-12-31

<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	105 378 096	56 949 500
	<b>105 378 096</b>	<b>56 949 500</b>

**Not 27 Ställda säkerheter  
Koncernen**

2022-12-31      2021-12-31

<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	613 689 610	554 196 710
	<b>613 689 610</b>	<b>554 196 710</b>

MB

2023061407389

**Moderbolaget**

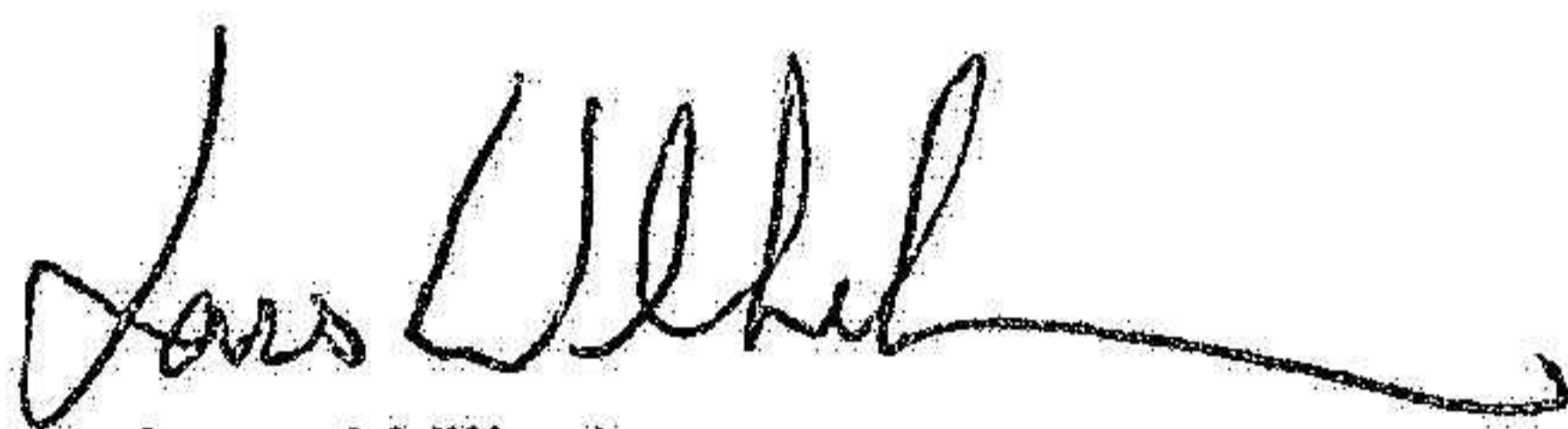
	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstiut</b>		
Fastighetsinteckningar	502 356 110	487 863 210
	<u>502 356 110</u>	<u>487 863 210</u>

**Not 28 Obeskattade reserver**

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	25 150 000	24 940 000
	<u>25 150 000</u>	<u>24 940 000</u>

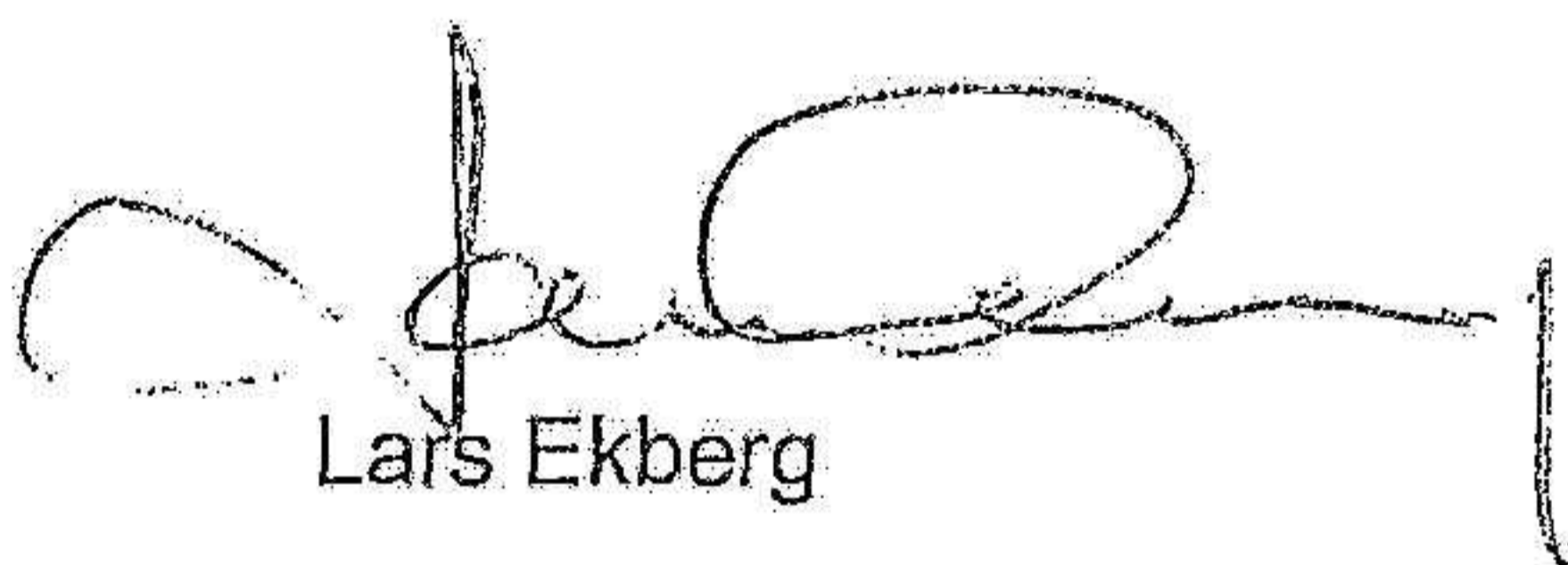
Ängelholm den 6 maj 2023



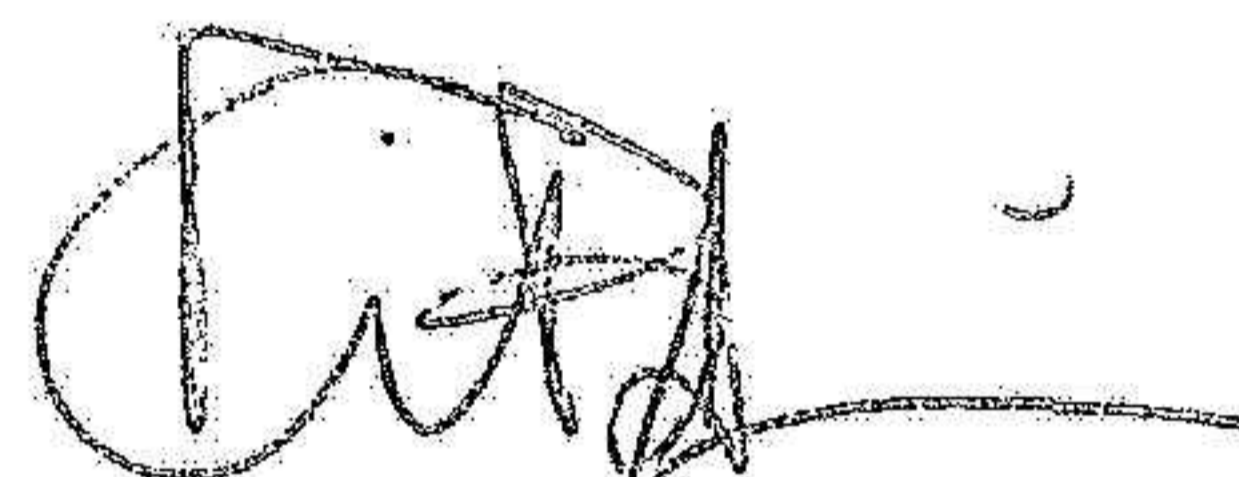
Lars Wilhelmsson  
Ordförande



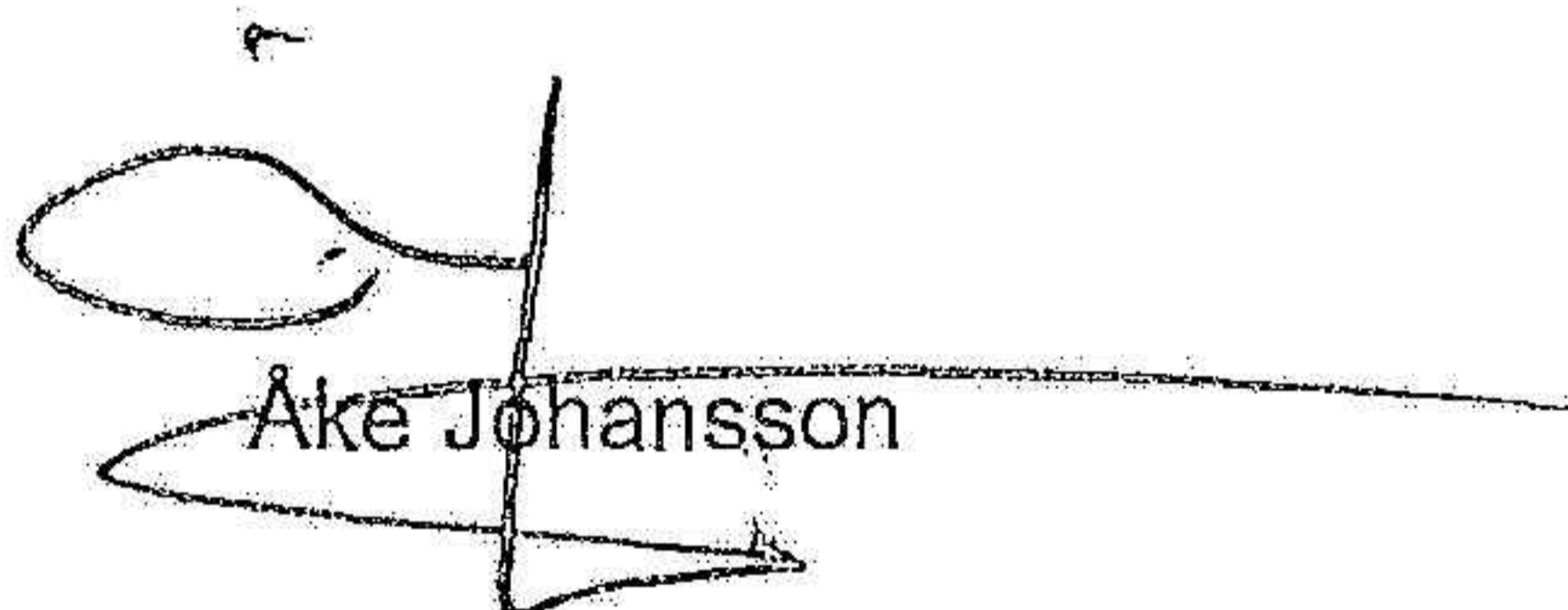
Håkan Svensson



Lars Ekberg



Kit Brodin



Åke Johansson




Pia Melin



Patrik Tano  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2023



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 2022.

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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
  - inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

2023061407390



## 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 2022 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 6 maj 2023

Martin Borg

Auktoriserad revisor

Ängelholm  
Vidimeras  
Patrik Tano  
Patrik Tano  
VD