

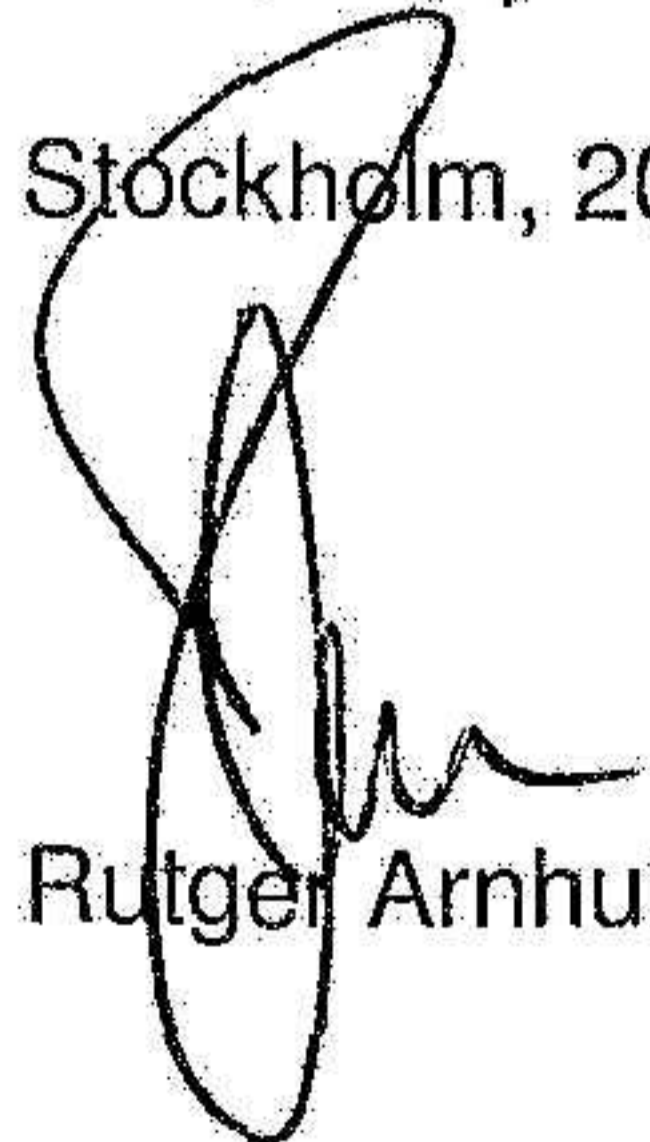
Årsredovisning för  
**Kamelia Sannaängen AB**  
559252-8235  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kamelia Sannaängen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-04-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm, 2024-04-24



Rutger Arnhult

Årsredovisning för  
**Kamelia Sannaängen AB**  
559252-8235  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kamelia Sannaängen AB, 559252-8235, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Företaget bildades 2020. Föremålet för bolagets verksamheten innefattar projektutveckla, äga och förvalta fastigheter. Bolaget är fastighetsägare till fastigheten 1 i Jönköpings Kommun som innefattar ett hyreshus bestående av 35 trygghetsbostäder. Inflytt påbörjades hösten 2022.

Företaget är ett helägt dotterbolag till M2 Anton AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga företagets aktier överlåtits från Kamelia Samhällsfastigheter AB (559161-0737) till M2 Anton AB (5594320797) från och med 2023-07-01.

Notera att inflytt i fastigheten påbörjades så sent som hösten 2022 vilket förklarar den kraftigt ökade omsättningen 2023.

### Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 875	547	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 592	-1 457	-23	-
Soliditet (%)	1	0	-	100

Definitioner av nyckeltal, se not 1.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>25 000</b>	<b>1 480 000</b>	<b>-23 084</b>	<b>-1 456 671</b>
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 456 671	1 456 671
Aktieägartillskott		2 247 000		
Årets resultat				-1 592 423
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 000</b>	<b>3 727 000</b>	<b>-1 479 755</b>	<b>-1 592 423</b>

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:

Balanserat resultat	-1 479 755
Aktieägartillskott	3 727 000
Årets resultat	-1 592 423
Summa över/underskott	654 822
<b>Disponeras så att i ny räkning överföres</b>	<b>654 822</b>

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 874 769	547 201
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 874 769</b>	<b>547 201</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-782 301	-360 827
Övriga externa kostnader	4	-156 923	-412 320
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 025 569	-512 785
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 964 793</b>	<b>-1 285 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>909 976</b>	<b>-738 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 449	77
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 518 848	-718 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 502 399</b>	<b>-717 940</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 592 423</b>	<b>-1 456 671</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 592 423</b>	<b>-1 456 671</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 592 423</b>	<b>-1 456 671</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	53 923 739	54 949 308
Summa materiella anläggningstillgångar		53 923 739	54 949 308
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 923 739</b>	<b>54 949 308</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	79 323
Övriga fordringar		5 528	10 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 452	42 998
Summa kortfristiga fordringar		22 980	132 578
<i>Kassa och bank</i>		2 118 243	5 689 493
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 141 223</b>	<b>5 822 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 064 962</b>	<b>60 771 379</b>

2024043009564

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		3 727 000	1 480 000
Balanserat resultat		-1 479 755	-23 084
Årets resultat		-1 592 423	-1 456 671
Summa fritt eget kapital		654 822	245
<b>Summa eget kapital</b>		<b>679 822</b>	<b>25 245</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån koncernföretag	9	46 469 353	19 999 353
Fastighetslån	10	-	-
Summa långfristiga skulder		46 469 353	19 999 353
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		36 000	36 000
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	10	-	39 872 340
Leverantörsskulder		81 824	84 933
Skulder till koncernföretag		8 115 408	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	682 555	753 508
Summa kortfristiga skulder		8 915 787	40 746 781
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 064 962</b>	<b>60 771 379</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och ocernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Intäktsredovisning**

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakts. Förskotts fakturerade hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

### **Definition av nyckeltal**

#### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan. Komponentuppdelningen är gjorts med uppskattningar utifrån SABOs rekommendationer.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### *Följande avskrivningsprinciper tillämpas*

Stomme	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Hissar, installationer, el	40 år
Övrigt	40 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyror bostäder	2 691 330	533 434
Hyror p-platser/garage	108 290	13 767
Vatten	12 791	-
El	56 043	-
Övriga intäkter	6 315	-
<b>Summa</b>	<b>2 874 769</b>	<b>547 201</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparationskostnader	22 816	3 594
Periodiskt underhåll	61 131	29 352
Fastighetsskatt/-avgift	-	36 000
Teknisk förvaltning	189 170	62 329
Besiktningkostnader	-	36 588
Bevakningskostnader	26 919	-
Snöröjning	7 861	-
Serviceavtal	23 687	1 861
Förbrukningsmaterial	24 253	-
El	186 055	79 520
Uppvärmning	123 264	57 476
Vatten och avlopp	25 796	10 710
Avfallshantering	55 106	17 362
Försäkringar	5 602	14 772
Systematiskt brandskyddsarbete	6 127	-
Hyressättningsavgift	5 040	2 100
Bredband	3 094	2 338
Kommunikationskostnader	16 380	6 825
<b>Summa</b>	<b>782 301</b>	<b>360 827</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	86 550
Kostnader för transportmedel	-	968
Frakter och transporter	1 632	-
Resekostnader	-	7 818
Representation	-	491
Tele och post	2 844	-
Förvaltningskostnader	116 837	134 142
Revision	17 975	74 775
Jurist- och advokatkostnader	-	36 925
Bankkostnader	1 470	36 825
IT-tjänster	-	2 446
Övriga externa tjänster	15 040	17 980
Serviceavgifter till branschorganisationer	125	-
Övriga externa kostnader	1 000	13 400
<b>Summa</b>	<b>156 923</b>	<b>412 320</b>

### Not 5 Personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader lån/byggkreditiv	2 518 769	718 017
Dröjsmålsränta leverantörsskulder	79	-
<b>Summa</b>	<b>2 518 848</b>	<b>718 017</b>

### Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	-	<b>31 468 772</b>
-Investeringar	-	16 793 321
-Omklassificeringar	-	-48 262 093
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-

### Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>55 462 093</b>	<b>7 200 000</b>
-Omklassificeringar från pågående nyanläggning	-	48 262 093
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>55 462 093</b>	<b>55 462 093</b>

#### Ingående avskrivningar

Vid årets början

-Byggnader	-512 785	-
	-512 785	-

Årets avskrivning

-Årets avskrivning på byggnader	-1 025 569	-512 785
	-1 025 569	-512 785

#### Utgående avskrivningar

-1 538 354 -512 785

#### Redovisat värde

53 923 739 54 949 308

Varav

Byggnader 46 723 739 47 749 308

Mark 7 200 000 7 200 000

### Not 9 Förfall lån koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller 1-5 år från balansdagen	46 469 353	19 999 353
Förfaller senare än 5 år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>46 469 353</b>	<b>19 999 353</b>

### Not 10 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen (Byggnadskreditiv)	-	39 872 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen (Byggnadskreditiv)	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>39 872 340</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	63 104	243 079
Förutbetalda intäkter	203 955	44 182
Upplupna revisionsarvoden	-	37 500
Upplupna driftskostnader	415 496	428 747
<b>Summa</b>	<b>682 555</b>	<b>753 508</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

### Not 13 Uppgifter om moderföretag

Kamelia Sannaängen AB är ett helägt dotterbolag till M2 Anton AB med organisationsnummer 559432-0797.

Minsta koncernen är M2 Astrid (559431-3669), största är M2 Asset Management (556559-3349).

## Not 14 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	40 400 000	40 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>40 400 000</b>	<b>40 400 000</b>

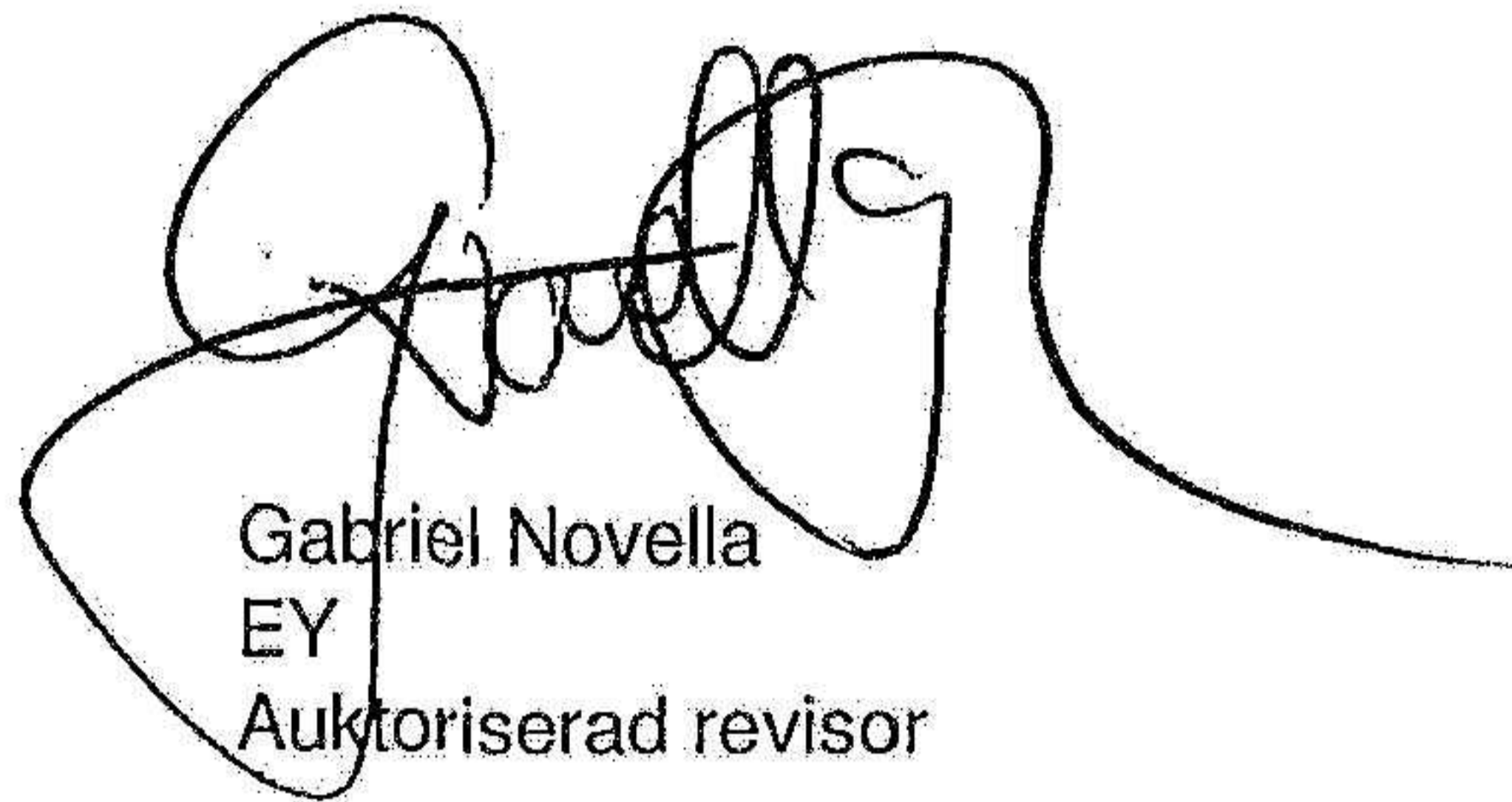
### Underskrifter

Stockholm, 2024-04-24

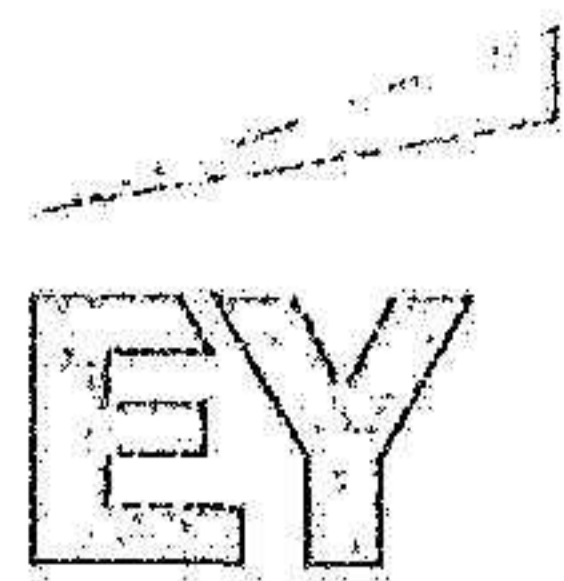


Rutger Arnhult  
Styrelseordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24



Gabriel Novella  
EY  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024043009571

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kamelia Sannaängen AB, org.nr 559252-8235

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kamelia Sannaängen AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kamelia Sannaängen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kamelia Sannaängen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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

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

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



Building a better  
working world

2024043009572

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kamelia Sannaängen AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kamelia Sannaängen AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens 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.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 24 april 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor