

**Årsredovisning**  
för  
**Turbinen Förvaltning AB**  
556498-4879

Räkenskapsåret  
2021-05-01 – 2022-04-30

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Turbinen Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 oktober 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 oktober 2022

  
Mikael Engström

**VI BYGGER, UTVECKLAR  
OCH FÖRVALTAR**

*Turbinen*

ÅRSREDOVISNING 2021/2022

Ett familjeägt bygg- och fastighetsbolag som växer med lönsamhet baserat på gediget entreprenörskap. Framst inriktat på att äga, utveckla och förvalta bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter i Stor-Stockholm. Bolaget grundades på 80-talet och har därmed över 40 års erfarenhet i en ständig föränderlig bygg- och fastighetsbransch.

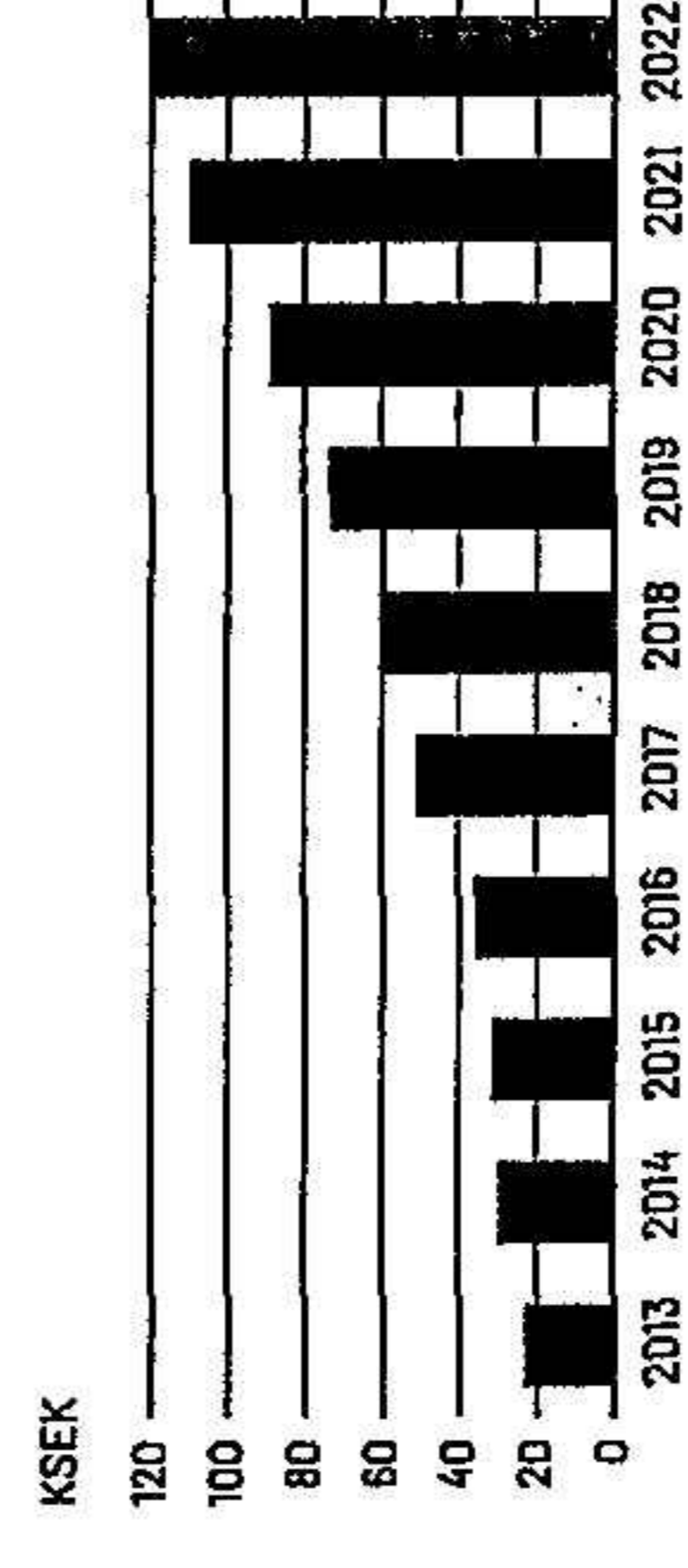
Turbinen i korthet	2
Året i korthet	5
Historik	8
Kommentar från ledningen	10
Vår verksamhet	12
Våra fastigheter	14
Vårt sätt att arbeta	22
<b>Räkenskaper</b>	
Förvaltningsberättelse	27
Förslag till vinstdisposition	29
Koncernens finansiella rapporter	30
Koncernens redovisningsprinciper och noter	34
Moderbolagets finansiella rapporter	48
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	52
Årsredovisningens undertecknande	55
Revisionsberättelse	56
Ledningsgrupp	59
Styrelse och revisor	59

## TURBINEN FORTSÄTTER VÄXA MED BÅDE PROJEKT OCH FÖRÄRV

Året var ovanligt händelserikt med många pågående byggnationer och flertalet förvärv. Totalt investerades 211 (170) MSEK i fastigheter och projekt under året. Vi hade ett fåtal vakanser och de enskilda lokaler som sagts upp hyrdes ut direkt igen. Hyresintäkterna ökade med 9 procent från föregående år. En av de större händelserna under året var tecknandet av hyresavtal med Volvo Lastvagnar på fastigheten Jordbromalm 6:9.

Nyckeltal	2021/2022	2020/2021
Rörelsens intäkter, KSEK	336 091	167 549
Resultat efter skatt, KSEK	243 759	242 866
Tillväxt, %	100,6	26
Rörelsemarginal, %	41,4	39,4
Avkastning på eget kapital, %	25,1	32,5
Kassalikviditet, %	227,1	189,5
Soliditet, %	42,9	44,27
Investeringar, KSEK	211 601	169 948
Medeltal anställda	25	25

### Hyresintäkter



### NYUTHYRNINGAR

- ☀️ 22 745 KSEK i hyresvärde på nytecknade projekt.
- ☀️ 1525 KSEK i hyresvärde uthyrning av befintliga lokaler.

211

MSEK, NYINVESTERING  
FASTIGHETER

123

MSEK, TOTALT  
HYRESVÄRDE

2,54

MSEK,  
FASTIGHETSVÄRDE

17

## Q1

**Förvärv av fastighet i Jordbro Företagspark**

I maj 2021 förvärvade Turbinen fastigheten Jordbromalm 1:17 i Jordbro Haninge kommun. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area om cirka 800 kvm invid en obebyggd fastighet som Turbinen äger sedan tidigare. Tillsammans utgör fastigheterna en areal om cirka 7 800 kvm.

**Investerar i 8 000 kvm lager och padelhall**

Ett avtal tecknades i juni 2021 med Skanska som innebär att en modern logistikläggnings utvecklas och byggs av Skanska för allt vid färdigställandet säljas till Turbinen. Logistikläggningsen omfattar cirka 8 000 kvm med moderna flexibla specifikationer, anpassade för två separata hyresgäster. Hyresgästerna till padelhallen fick tillträde vid färdigställandet, vilket var i början på sommaren 2022.

**Byggnation av Hemköp-butik & gym**

I ett utmärkt läge i direkt anslutning till nya motorvägsavfarten till Vegastaden kommer Turbinen bygga en Hemköp-butik. Dessutom öppnar ett toppmodernt gym på övervåningen som kommer drivas av Core Gym Club. Byggnaden kommer vara totalt cirka 5 500 kvm inklusive en takterrass för uteträning.

## Q2

**Nytt bostadsprojekt i Steninge Slottsby**

Turbinen förvärvade en fastighet med byggrätt för 80 bostäder i attraktiva Steninge Slottsby. Fastigheten ligger med bästa läge i direkt anslutning till ett kommande torg och den populära stenladan. På fastigheten kommer det byggas moderna och energieffektiva hyresrätter med en klassisk arkitektur.

## Q3

**Förvärv av fastighet i Jordbro Företagspark**

Turbinen förvärvade genom ett systerföretag fastigheten Åby 1:221 i Haninge kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 1 172 kvm och är idag fullt uthyrd till tre olika hyresgäster.

**Turbinen hyr ut och bygger ny anläggning åt Volvo i Jordbro företagspark**

Turbinen tecknade hyresavtal med Volvo Lastvagnar och uppför en ny verkstadsbyggnad i Jordbro. Lokaler kommer byggas på Jordbromalm 6:9 med en areal om cirka 27 000 kvm. Anläggningen kommer att byggas på grannfastigheten intill Volvos nuvarande verkstad i Jordbro industriområde. Volvo har vuxit ur sin nuvarande anläggning, som kommer att stängas i samband med öppnandet av den nya. Det blir en betydligt större anläggning på närmare 6 300 kvn.

**Turbinen bygger ny skola i Tungelsta**

Hösten 2022 öppnar Jensen grundskola upp i helt nya skollokaler som kommer byggas och förvaltas av Turbinen. Projektet omfattar i ett första steg en F-6-skola för cirka 400 elever, med möjlighet till senare utbyggnad. Skolan blir cirka 3 500 kvm och kommer ligga centralt i utbyggnationen av södra Tungelsta. Ett fantastiskt läge med gångavstånd till både pendeltågstation, f-skola, skog och natur. Skolan kommer hyrjas med klassisk arkitektur och med höga ambitioner för både yttre och inre gestaltning.

## Q4

**Turbinen Fastigheter hyr ut till Damaskus Maskinskydd**

På Anläggargvägen 14 i Handens företagspark kommer Damaskus Maskinskydd att hyra nya kontor och produktionsytor för sin verksamhet.

**Byggstart av Rudanförskolan**

Intill Rudanaskolan bygger Turbinen en förskola om cirka 1 600 BTA som kommer hyras av Innovitaskolan.

**Etapp II av Lillgårdsskolan**

Avtal har tecknats om en fortsättning av projekt Lillgårdsskolan med Jensen som hyresgäst. Skolan öppnade hösten 2021 för cirka 400 elever och utökas nu med högstadium för cirka 180 elever samt en idrottshall.

**Förvärv av två fastigheter i Jordbro Företagspark**

Turbinen Fastigheter har förvärvat fastigheterna Jordbromalm 6:5 & Jordbromalm 6:93, genom två separata bolagsaffärer. Båda fastigheterna förvärvas genom sale-lease-back där tidigare ägare sitter kvar som hyresgäster.

Jordbromalm 6:5 har en LDA om cirka 2 800 kvm och en areal om cirka 7 300 kvm och utöver Swedbag AB som hyr lokalerna arrenderar även Circle K en drivmedelsstation. Jordbromalm 6:93 är obebyggd och arrenderas ut i sin helhet till ABC Bygghissar.

**Efter periodens slut****Färdigställda projekt**

Projektet i Vegastaden är färdigställt och Core Gym Club och Hemköp har tillträtt. Även skolprojektet i Tungelsta är färdigställt och Jensen skolan har tillträtt.

BTA - bruttotyta  
LOA - lokalarea  
Kvm - kvadrater

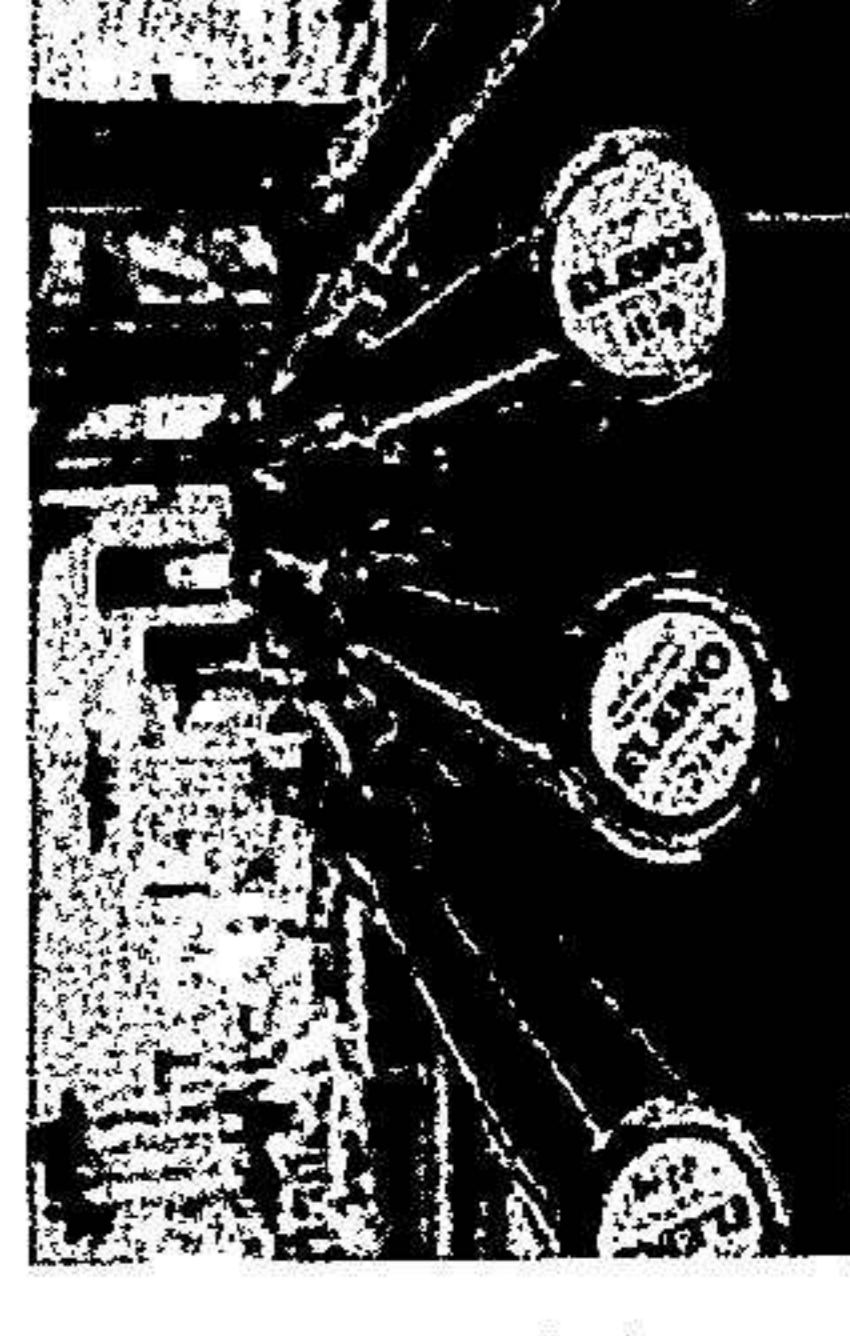
**TURBINEN BYGGER BUTIK OCH GYM I VEGASTADEN**

Sommaren 2022 slogs dörrarna upp till Vegas nya livsmedelsbutik, en Hemköp på cirka 2 000 kvm. Dessutom öppnades ett toppmodernt gym på övervåningen som drivs av Core Gym Club. Byggnaden består totalt av cirka 5 500 kvm inklusive en takterrass för utomhusträning. Fastigheten ligger med utmärkt läge i direkt anslutning till nya motorvägsavfarten till Vegastaden och kommer bilda entrén till Vega allé.

"Läget för butiken är perfekt, den ligger i själva porten till Vega vid både avfarten och påfarten till motorvägen, så det är lätt att ta sig till och från butiken. Med lokal förankring och ett spännande utbud ser vi fram emot att välkomna Vegaborna", säger Camilla Sundheden, butikschef och handlare för Hemköp.

Gymmet som har en total yta på 3 000 kvm, är fördelat både inomhus och utomhus. Utöver gymmet kommer det även finnas en yogasal, padelbana och en löparbana.

- Core Vegastaden är vårt flaggskepp och vårt mest spännande projekt hittills. Lokalen har stora fönster så det blir ett vackert ljus inne och tillsammans med takterrassen blir det ett smått unikt gym", säger Per Karlsson grundare av Core Vegastaden.



## HISTORIK

## VI HAR 40 ÅRS ERFARENHET

Turbinen är ett familjeägt bygg- och fastighetsföretag som startade redan på 1980-talet. I en värld där byggföretag kommer och går, i konjunktursvängningar och tider av spekulaton, har vi alltid stått stadigt och utvecklats. Entreprenörskapet finns i familjen. Grundarna Mikael och Kajsa har själva vuxit upp i familjer med egna företag, något som sedan överförts till barnen som idag har ledande roller i dagens Turbinen.

2022

Närmare 3 MSEK i tillgångar

2019

Årets företagare Helsingfors Kommun

2017

Turbinen får utmärkelsen DI Gasell

2016

Turbinen får utmärkelsen DI Gasell

2015

Turbinen når över 30 MSEK i hyresintäkter

2014

Vi bygger vårt första Brf-projekt

2009

Turbinens första större kommersiella byggprojekt inleds

2006

Vi blir Årets företagare i Helsingfors kommun

2004

Turbinens första kommersiella fastighet förvärfvas

1995

Vi erhåller säljagenturen för Hälteavads hus i Stockholm, över 1 000 villaproduktioner har sålts

1994

Vi förvärfvar Husexpo, Sveriges största husutställning

1993

Vårt första hyresbostadshus byggs.

1980-tal

Turbinen startas av Mikael och Kajsa Oquist i Od Eriksström i startade antreprenörverksamheten i Pannistjärn och grundarbeten

## TURBINEN FORTSÄTTER SNURRA

Under det gångna året hade vi ett högt tempo med fler pågående projekt än någonsin tidigare, vilket vi tydligt också ser i vår ökade omsättning för året. Det har bland annat inkluderat två slut-sålda brf-projekt, ett skolbygge, en livsmedelsbutik och flera industrihallar. Efterfrågan på lokaler var hög och vi har i princip inga vakanser att hyra ut vid årets utgång – något som är mycket glädjande såklart!

Vi har ett nytt spännande samarbete med Lijestrand fastigheter AB som inleddes under 2021. Tillsammans driver vi nu tre projekt i Österåker kommun och ett i Vallentuna, som framför allt omfattar hyreslägenheter och villatomter. Utöver det har vi även gemensamt förvärvat och byggstartat ett nytt projekt i Steninge Slottsby som består av 84 hyreslägenheter.

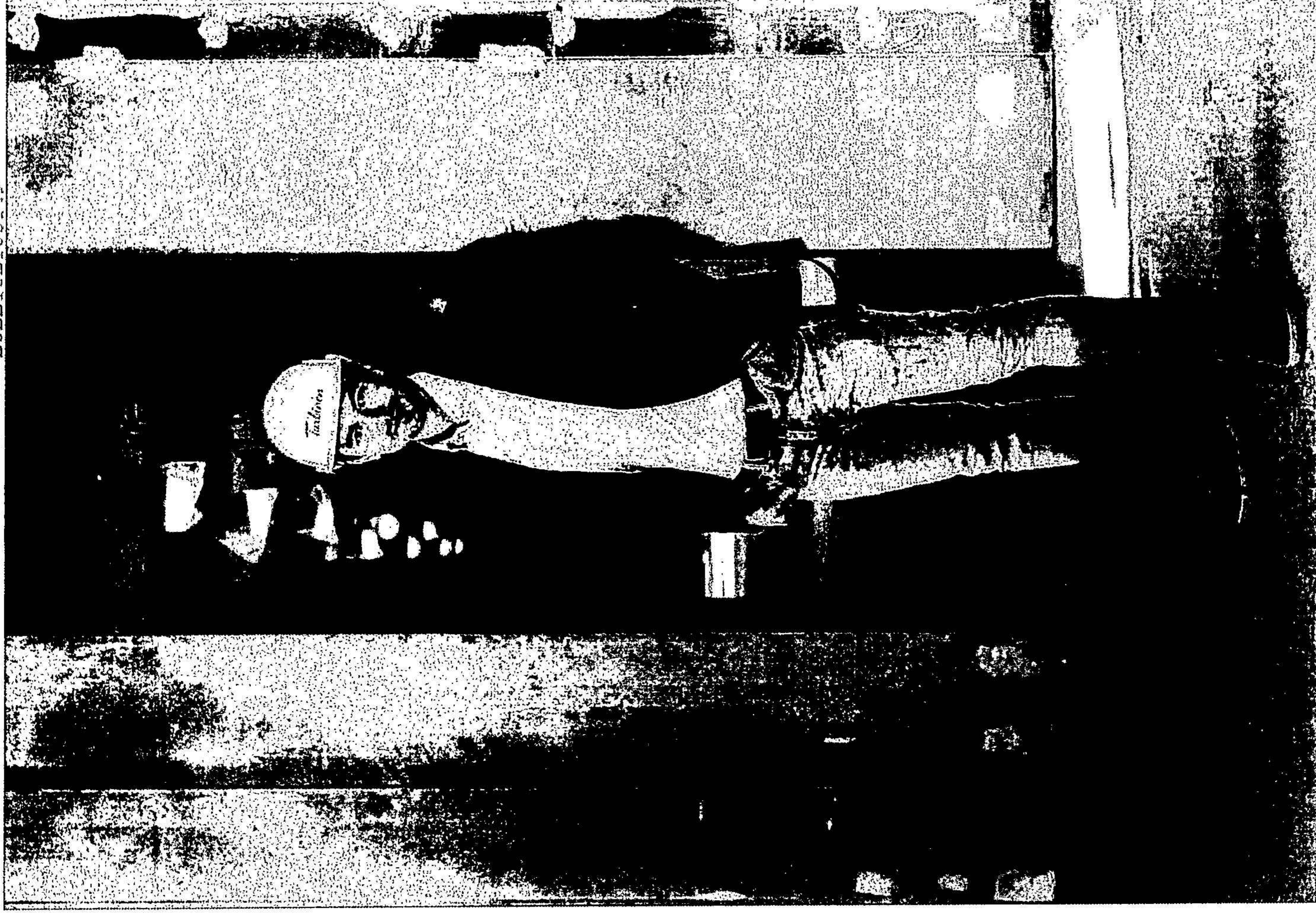
På transaktionssidan genomförde vi framgångsrikt ett par förvärv på våra befintliga marknader som vi är mycket nöjda med. De passar bra in i vår portfölj och vi ser goda utvecklingsmöjligheter. Två av dessa är sale-leaseback-förvärv där tidigare ägare sitter kvar som hyresgäst.

Finansiellt var det, framförallt i slutet av räkenskapsåret, minst sagt händelserikt med stigande marknadsräntor och oroliga marknader till följd av kriget i Ukraina och den ökade inflationen. Hittills har vi inte noterat någon försämrad möjlighet till finansiering, däremot har kostnaderna ökat en del. Vi hanterar ränterisken genom ränteswappar, där vi i dagsläget har cirka 40 procent bundet vilket bromsar de förväntade högre räntekostnaderna och ger en positiv värdeförändring i årets resultat.

Framåt fokuserar vi på att slutföra våra nu pågående projekt. Några av de större projekten är en ny verkstad åt Volvo Lastvagnar, etapp II av skolprojektet i Tungelesta samt cirka 150 hyresbostäder i Tyresö. Vi har även fått bygglov för två kvarter bostäder i Tungelesta med cirka 190 bostäder.

Sammanfattningsvis ser vi fram emot ett nytt spännande år tillsammans med våra samarbetspartners, kollegor och hyresgäster.

Trotte Cederflod Engström  
Vice VD



## VÅR VERKSAMHET

Vår verksamhet är uppdelad i två olika verksamhetsgrenar; fastighetsutveckling och förvaltning. Inom vår förvaltningsgren har vi tre olika segment, kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och bostäder. Vi har även egen entreprenadverksamhet vilket innebär att vi är verksamma i alla delar av värdekedjan och tar därmed projektet från ax till limpa.

### VISION

Turbinen ska vara ett välmående, stabilt fastighetsbolag som lever vidare i flera generationer. Som ägare har vi ett ansvar att utveckla Turbinen i en stabil takt med en differentierad verksamhet som undviker att vi är allt för sårbara inom ett enskilt segment. Vi är genuint intresserade av att bygga och förvalta hus som vi kan vara stolka över och tar ett stort ansvar för det vi skapar.

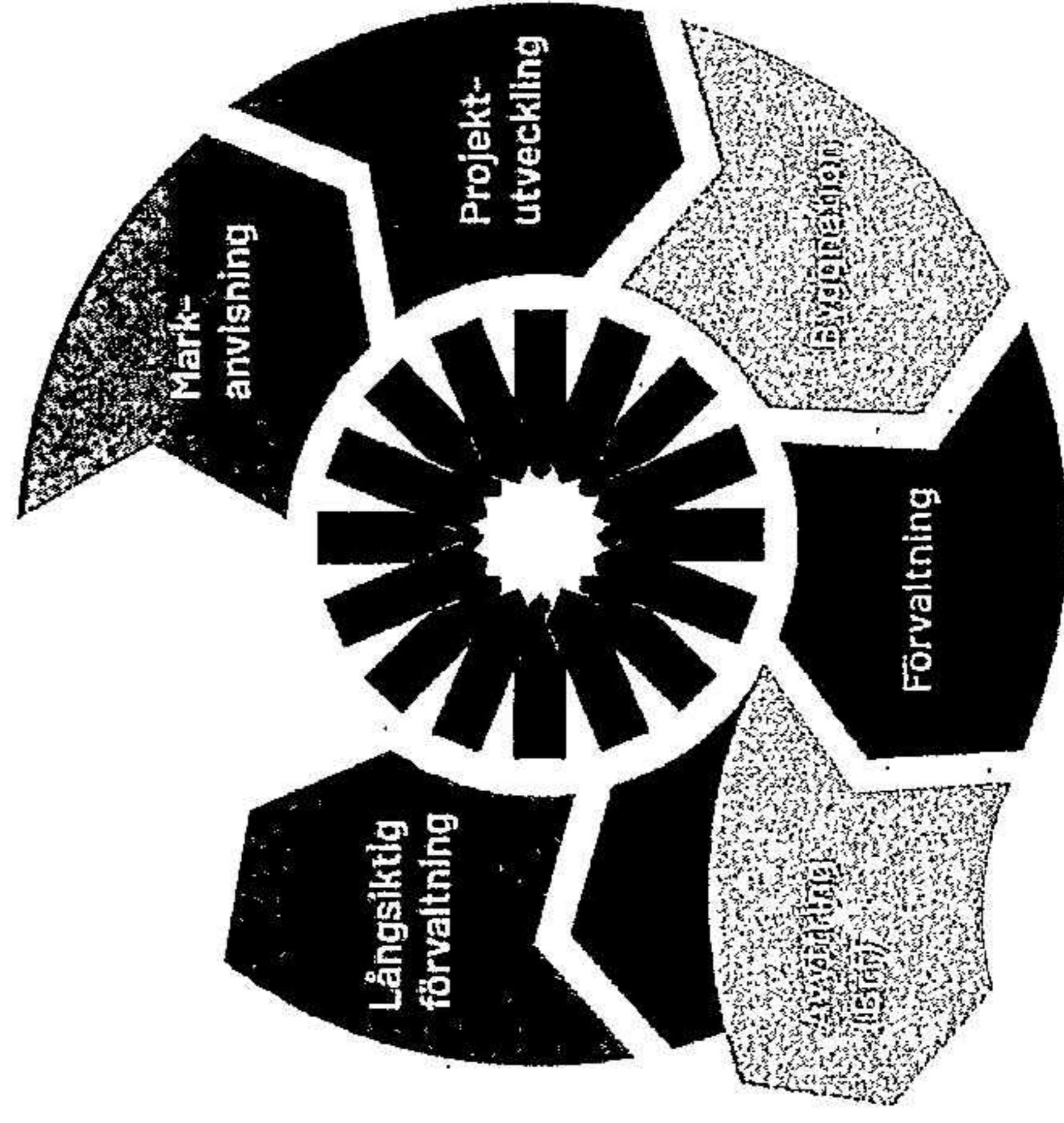
### VÄRDEGRUND

Den värdegrund som har utvecklats inom Turbinen och som vi vill värda är:

- Vi står för ärlighet och enkelhet
- Vi ska vara lätta att ha och göra med
- Vi är någon man vill göra affärer med

### AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Vi är den moderna byggmästaren, en familj som bygger, äger och förvaltar. Som tar ansvar från spadtag till inflytt – och långt därefter. Vi har aktivt valt att inte nischa in oss i ett enskilt fastighetssegment vilket gör oss mindre konjunkturberoende och ger oss bra förutsättningar för värdeskapande i vår fastighetsutveckling.



### FASTIGHETSUTVECKLING

På Turbinen tar vi ansvar för hela processen. Vi har bred erfarenhet av att dra projekt från råmark till färdig byggnad där projektutvecklingen blir central. Vi har alltid ett stort antal planprocesser i gång där vi samarbetar med kommuner för att utveckla byggbar mark. Den färdiga detaljplanen utvecklar vi sedan till byggnader med hjälp av våra erfarna projektledare, där vi kan ha kontroll över både projektering och byggskede.

Vår organisations breda kompetens gör det möjligt för oss att ta oss an större stadsbyggnadsprojekt då vi jobbar brett inom branschen och utvecklar allt från bostäder och lokaler till samhällsfastigheter.

### FÖRVALTNING

På Turbinen förvaltar vi inte bara många av de fastigheter vi själva byggt utan vi arbetar även aktivt med att ständigt

utveckla dem. På så sätt skapar vi goda förutsättningar för våra hyresgäster samtidigt som vi ökar de befintliga fastigheternas värde. Vi har förvaltat hyresbostäder och lokaler i 40 år och vårt mål är att vara en långsiktig hyresvärd och partner där vi hjälper våra kommersiella hyresgäster att växa och ger våra bostadshyresgäster hem att trivas i.

Vi förvaltar våra fastigheter med egen personal vilket ger en bättre tillgänglighet och trygghet för hyresgästen.

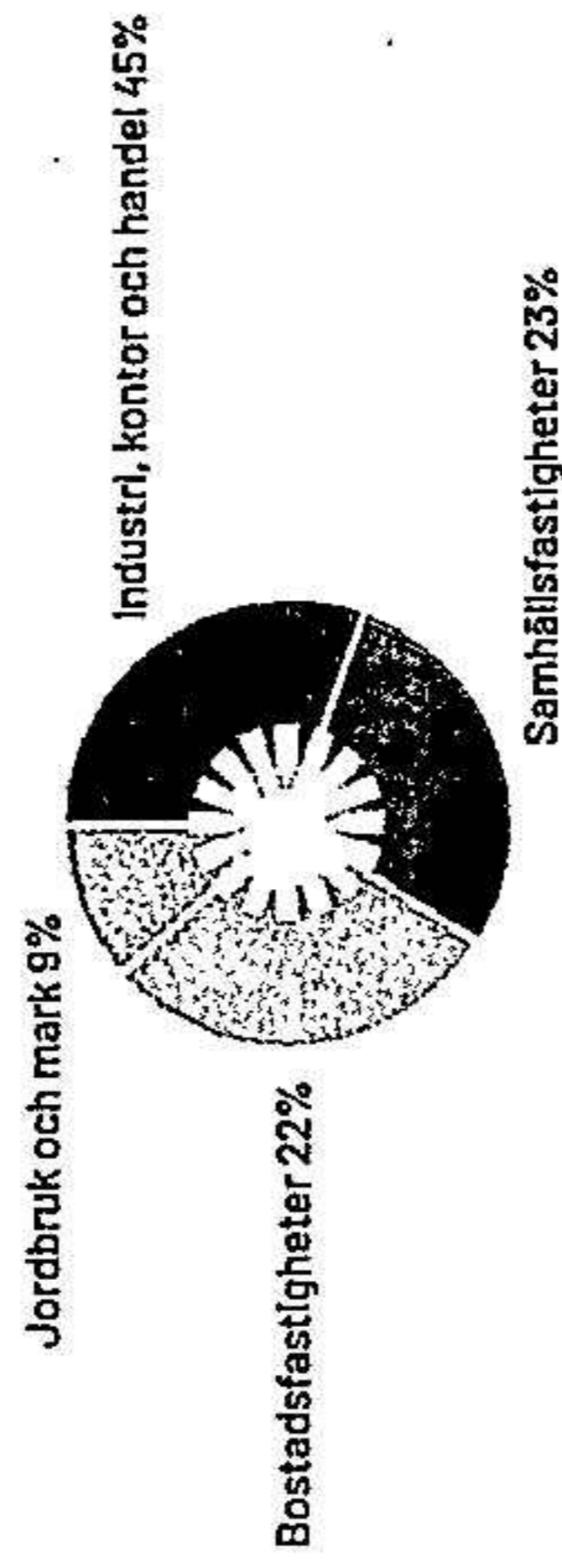
### ENTREPRENAD

Turbinen bedriver sin egen entreprenadverksamhet vilket gör oss verksamma över hela värdekedjan. Vi har möjlighet att ta projekt från start till mål med hjälp av egen kompetens och fokus har de senaste åren varit framförallt på våra interna projekt. Vi utför all typ av grundläggning, från småhus till stora industrihallar samtidigt som vi även kan utföra infrastrukturutbyggnad av väg, vatten och finplanering.

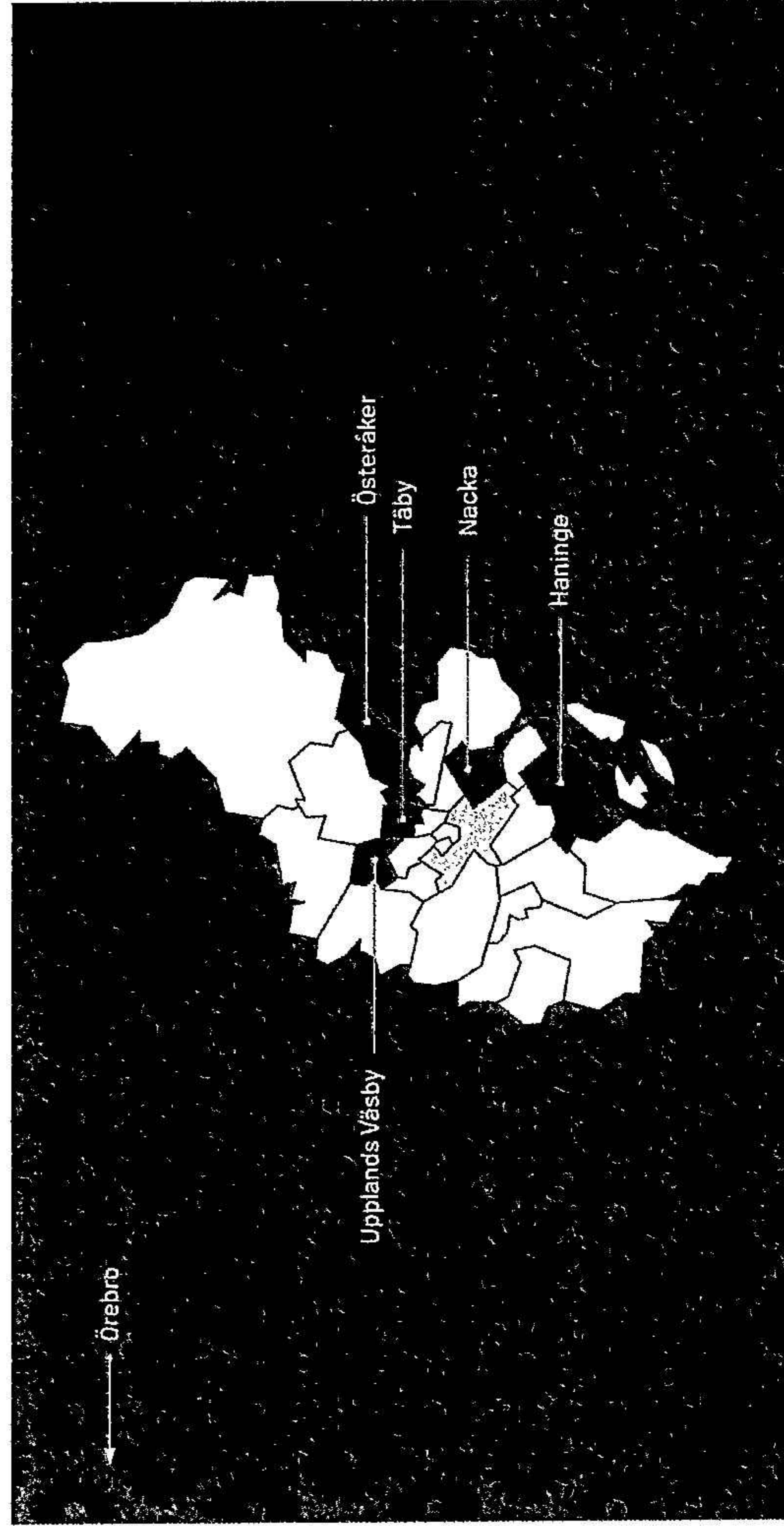
## FASTIGHETSPORTFÖLJ

Turbinen har en bred portfölj av fastigheter fokuserad på Stor-Stockholm, med stark närvaro i Hanninge kommun. Fastighetsbeståndet består av kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter, samhällsfastigheter samt jordbruks- och exploateringsfastigheter. Därutöver har Turbinen mark som vi kan erbjuda de företag som vill bygga nya lokaler. Vi genomför projekt där vi tillsammans med den blivande hyresgästen tar fram en komplett lösning för deras lokalbehov, som vi sedan bygger och förvaltar långsiktigt. På Turbinen värnar vi om relationer i dessa processer som förenklar samarbetet och säkerställer att allt genomförs med hög kvalitet. Genom att regelbundet förvärva ny mark, nya projekt och fastigheter som passar in i vår förvaltningsportfölj kan vi kontinuerligt fortsätta växa som verksamhet och även hjälpa våra hyresgäster växa.

### Fastighetsvärde



Samhällsfastigheter 23%



## FASTIGHETSBESTÅND

### Tio största hyresgäster

Förnamn	Procent
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	15
Cramo AB	8
Attendo Sverige AB	7
Vattenfall Business Services Nordic AB	5
Smart Retur Sverige AB	4
Swedbag AB	3
Billia AB	3
Bertel O. Steen Power Solutions Sweden AB	2
Renta AB	2
JDAB Fastigheter AB	2
Övriga	49

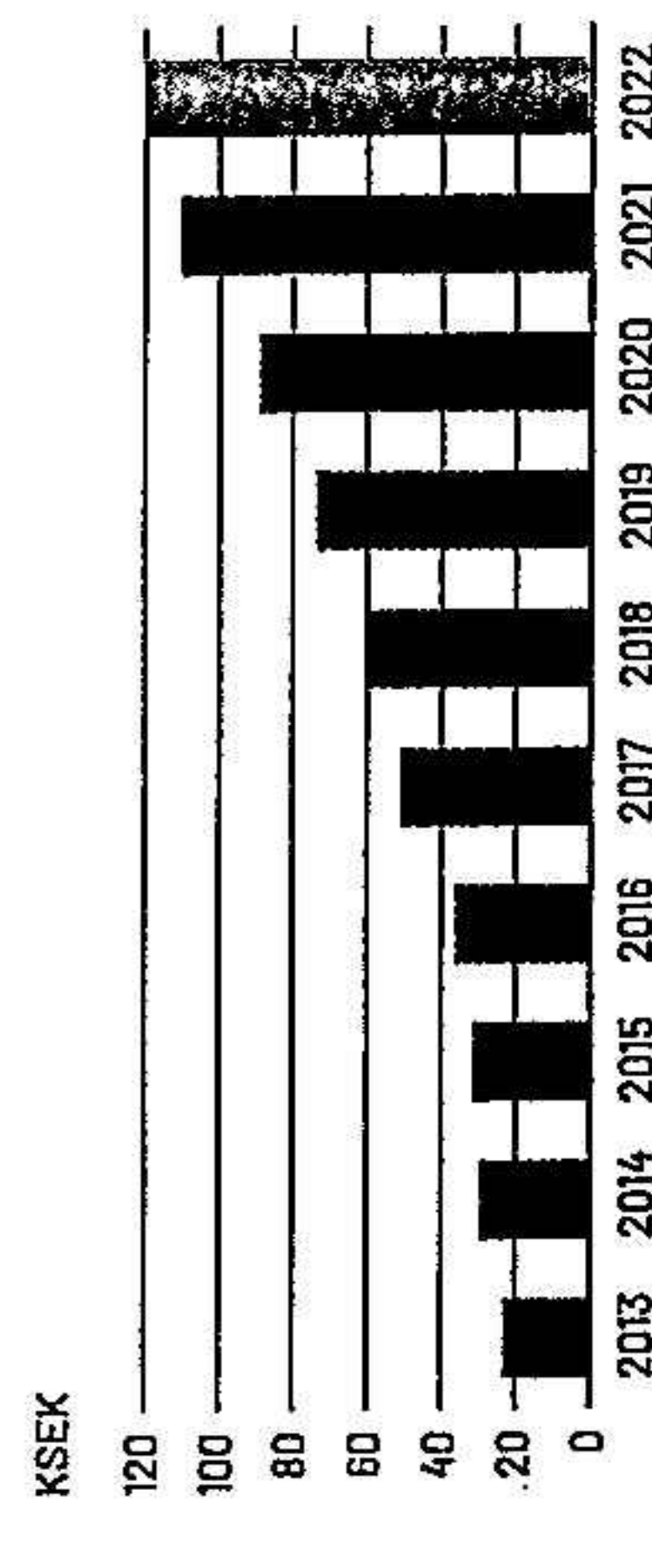
### Nyckeltal fastighetsbeståndet

Antal fastigheter	52
Total uthyrningsbar yta	80 TKVM
Fastighetsvärde	2,54 MDSEK
Hyresvärde	123 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	100%

### Hyreskontraktens förfallostruktur

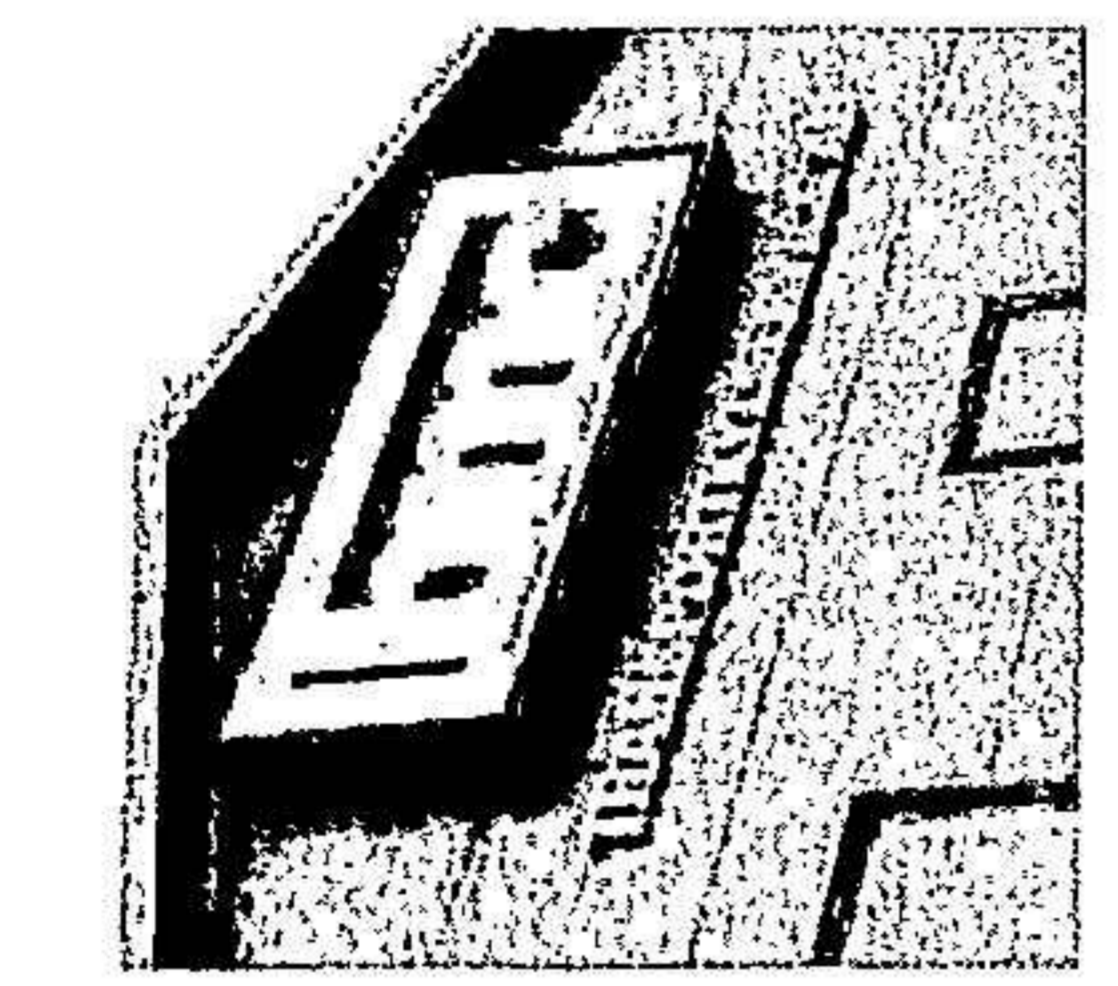
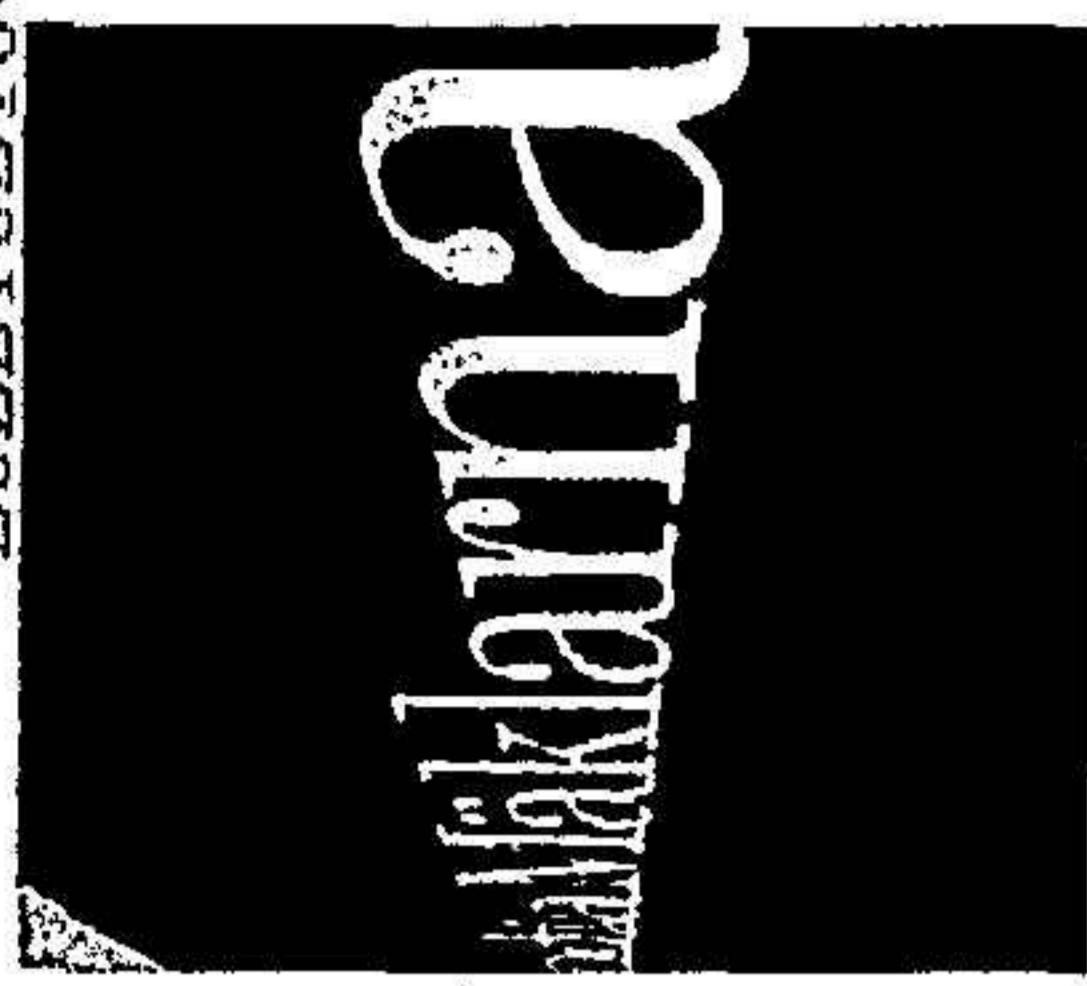
Förfaller inom	Procent
1 år	9%
2 år	13%
3 år	14%
4 år	2%
5 år	15%
Senare	47%

### Hyresintäkter

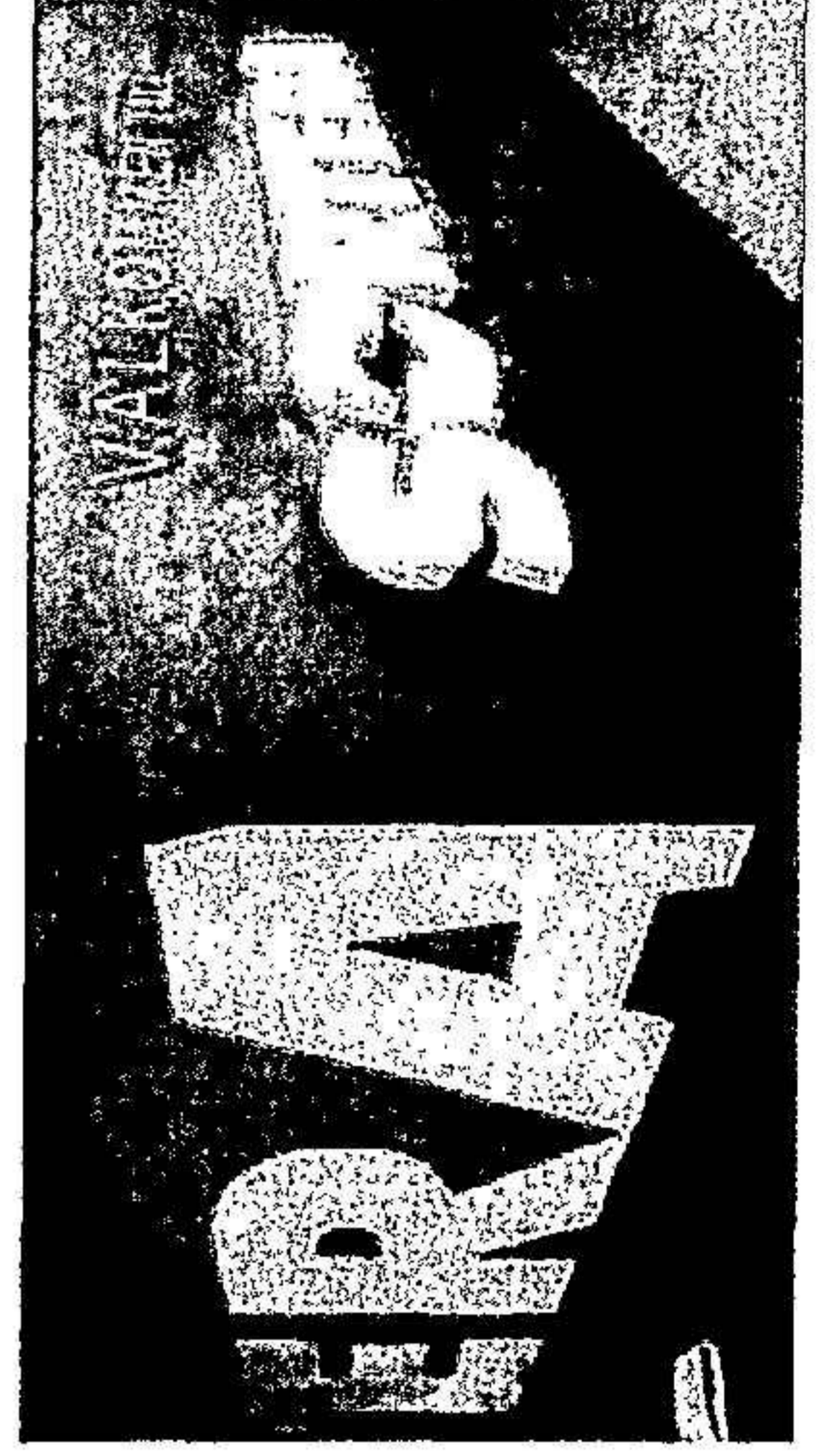
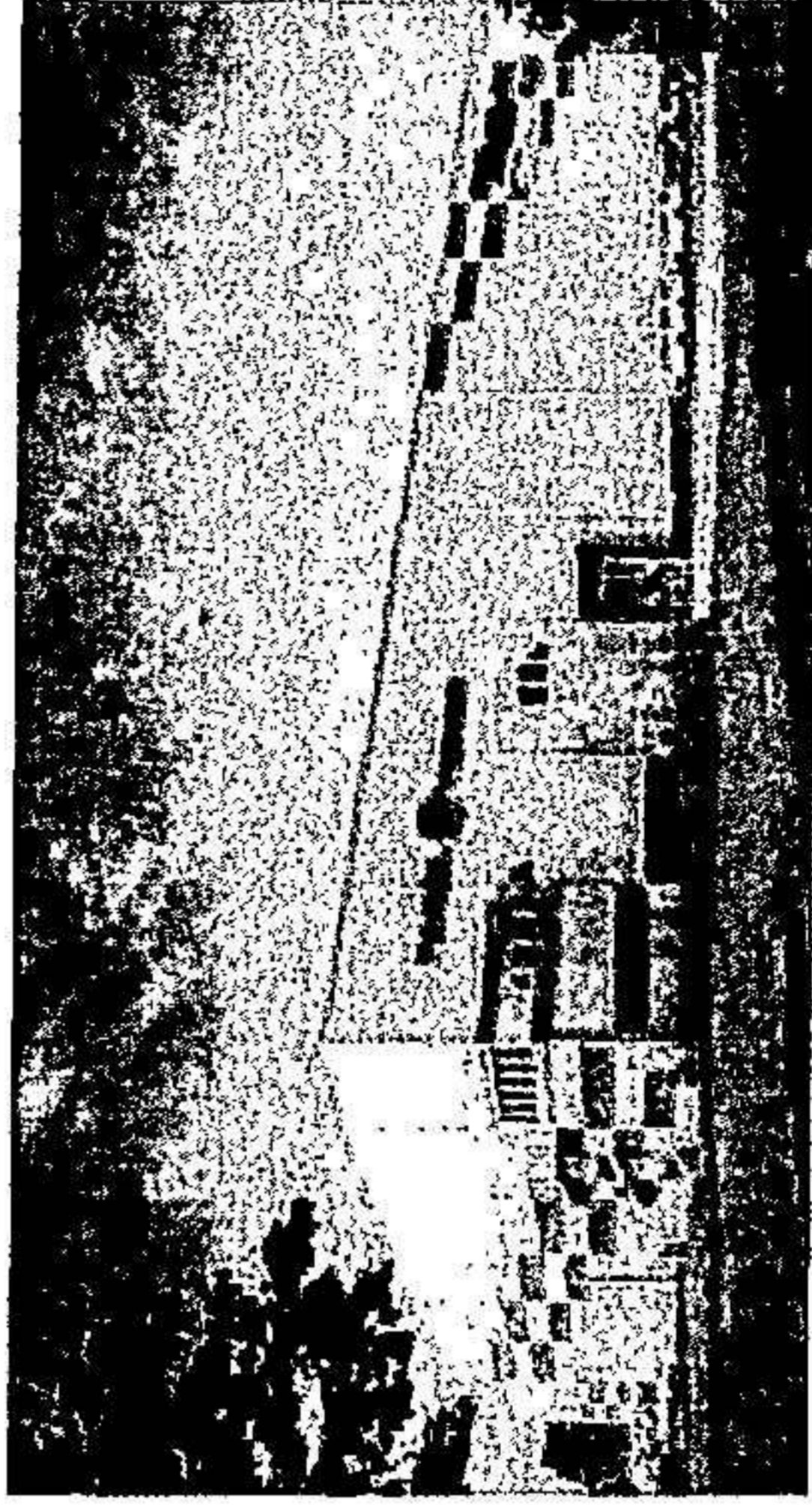
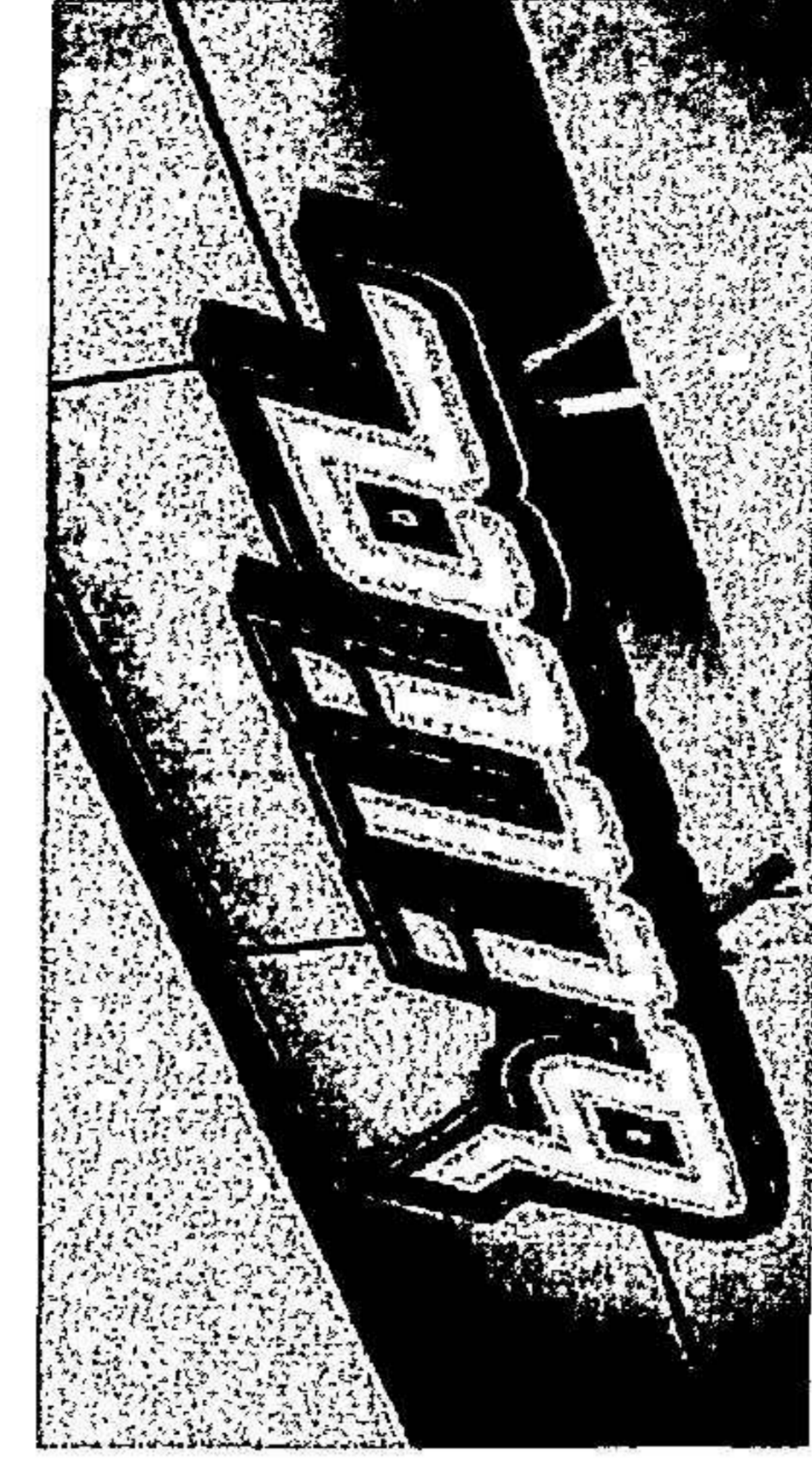


Fastighetsförteckning

Fastighet	Typ	Adress	Kommun	Antal bostäder	Tomtareal, kvm	Uthyrbar area, kvm
Brudsporten 7	Bostad	Stockholmsvägen 123	Täby	1	1 272	240
Ekeby 12:9	Bostad	Ekeby 14 A - B	Haninge	2	1 964	300
Ekeby 12:12	Bostad	Ekeby 6 A - B	Haninge	2	4 406	150
Ekeby 12:13	Bostad	Ekeby 7	Haninge	1	2 685	90
Ekeby 12:14	Bostad	Ekeby 8	Haninge	1	2 331	75
Ekeby 12:15	Bostad	Ekeby 1-5	Haninge	5	2 840	582
Giffeln 3	Bostad	Kornellvägen 40 A	Örebro	60	5 862	3 709
Jordbromalm 1:15	Industri	Jordbrotorpsvägen 1	Haninge	0	8 146	750
Jordbromalm 1:20	Industri	Jordbrotorpsvägen	Haninge	0	7 000	900
Jordbromalm 4:1	Industri	Rudanvägen 6	Haninge	0	42 415	3 200
Jordbromalm 4:2	Industri	Liljövägen 10	Haninge	0	28 047	5 920
Jordbromalm 4:6	Industri	Silövägen 18	Haninge	0	10 034	3 119
Jordbromalm 4:39	Industri	Rudanvägen 4	Haninge	0	7 606	1 419
Jordbromalm 6:4	Industri	Dåntorpsvägen 19	Haninge	0	10 956	4 870
Jordbromalm 6:5	Industri	Dåntorpsvägen 15	Haninge	0	7 278	2 800
Jordbromalm 6:9	Industri	Dåntorpsvägen 7	Haninge	0	26 763	1 103
Jordbromalm 6:70	Industri	Dåntorpsvägen 41	Haninge	0	3 105	0
Jordbromalm 6:71	Industri	Rörvägen 11	Haninge	0	7 195	2 933
Jordbromalm 6:73	Industri	Rörvägen 63	Haninge	0	3 500	0
Jordbromalm 6:78	Industri	Rörvägen	Haninge	0	3 201	0
Jordbromalm 6:94	Industri	Rörvägen 18	Haninge	0	6 603	0
Kalsvik 5:5	Industri	Dåntorpsvägen 51	Haninge	0	2 943	1 663
Lännersta 11:19	Industri	Prästkrengens Väg 22	Nacka	0	1 958	684
Opp-Norrbj 2:544	Exploateringsmark	Torfstedan	Haninge	0	613 303	0
Ribby 1:51	Bostad	Skuggstigen 10 A	Haninge	6	4 364	618
Smedby 14:5	Industri	Storängsvägen 29	Österåker	0	4 960	2 000
Smedby 15:1	Industri	Smedbyvägen 2	Österåker	0	19 241	2 811
Stav 1:38	Jordbruk, Exploateringsmark	Stav	Haninge	9	3 171 000	7 083
Stav 1:60	Samhällsfastighet	Lillegårdsvägen 5	Haninge	54	4 564	5 132
Stav 1:62	Samhällsfastighet	Lillegårdsvägen	Haninge	0	13 980	0
Stav 1:63	Bostad	Kolonilottsvägen 10	Haninge	123	7 071	6 652
Söderby 1:812	Industri	Markergatan 1	Haninge	0	6 356	2 100
Söderby 1:813	Industri	Markergatan	Haninge	0	3 461	0
Söderby Huvudgård 2:464	Industri	Torfstedan	Haninge	0	9 961	0
Söderbymalm 3:537	Samhällsfastighet	Bodekulls Väg 1	Haninge	0	8 295	5 729
Söderbymalm 7:32	Industri	Hantverkarnvägen 31B	Haninge	0	1 974	250
Söderbymalm 7:41	Industri	Anläggarnvägen 20	Haninge	0	3 591	1 059
Söderbymalm 7:66	Industri	Anläggarnvägen 12	Haninge	0	4 209	3 248
Toillare 1:100	Bostad	Eriksrovägen 14	Nacka	0	1 332	288
Täckeråker 2:281	Handel	Vega Allé 2	Haninge	0	5 084	0
Täckeråker 3:1	Handel	Gamla Dalarövägen 62	Haninge	0	14 054	0
Vatthagen 1:12	Handel	Vatthagsvägen 2	Upplands Väsby	0	2 531	1 060
Vreta 3:3	Bostad	Nederstavägen 26	Haninge	2	1 255	170
Vreta 3:4	Bostad	Nederstavägen 30	Haninge	2	1 255	170
Vreta 3:5	Bostad	Nederstavägen 34	Haninge	2	1 255	170
Åby 1:167	Industri	Rörvägen 58	Haninge	0	3 000	710
Åby 1:173	Industri	Traversvägen 4	Haninge	0	11 172	2 019
Åby 1:186	Industri	Rörvägen	Haninge	0	10 000	0
Åby 1:226	Industri	Rörvägen 55	Haninge	0	6 939	2 040
Ålsta 2:85	Handel	Allévägen 7A	Haninge	2	5 032	1 360
Ålsta 3:195	Bostad	Södertäljevägen 18	Haninge	1	567	120
Ålsta 8:1	Bostad	Allévägen 5	Haninge	7	4 140	1 535



I våra kommersiella fastigheter har vi en bred mix av hyresgäster. Vi utvecklar fastigheterna utifrån hyresgästernas unika behov med målet att skapa goda långsiktiga relationer.



## KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Turbine's kommersiella fastigheter omfattar lokaler för hyresgäster inom industri, kontor och handel inom Stockholmsområdet och utgjordes under räkenskapsåret 2021/2022 av fastigheter över en yta på cirka 60 000 kvm. Vi utvecklar efter lokalbehov och hittar en verksamhetsanpassad lösning oavsett typ av kund.

Vi bygger, äger och förvaltar lokaler långsiktigt samtidigt som vi aktivt arbetar med utveckling inom vårt befintliga fastighetsbestånd. Vi har ledig mark, för etablering av industri- och handelsfastigheter, som vi anpassar efter hyresgästens önskemål. Våren 2022 förvaltade vi över 130 000 kvm industrimark i Jordbro.

Vårt mål med affärsområdet kommersiella fastigheter är att vara en långsiktig hyresvärd och partner där vi hjälper våra hyresgäster att växa. Vi arbetar aktivt för att fortsätta vara en partner man vill göra affärer med. Utöver att utveckla vårt befintliga bestånd söker vi alltid nya projekt där vi genom förvärv av mark eller befintliga lokaler hittar en attraktiv lösning för våra hyresgäster. Vi genomför ofta sale-lease-back-affärer för företag som önskar sälja sina lokaler för att kanske frigöra kapital, men ändå vill stanna kvar som hyresgäster. Under året hade vi hög efterfrågan på lokaler och vi har i princip inga vakanser.

### Framtida stabila kassafiöden

Efterfrågan på industri- och logistikfastigheter bedöms vara fortsatt stabil, något som stärks av e-handels fortsatta ökning och därmed krav på bakomliggande logistik. Vi ser även en utflyttning från mer stadsnära Industrifloraöden som omvandlas till bostadsområden vilket ökar trycket på områden 20-30 minuter utanför Stockholm. Det kommer innebära fortsatta värdeökningar på fastigheterna och stabila framtida kassafiöden. Våra hyresgäster är allt ifrån den lokala verkstaden till internationella industrikoncerner. Några exempel på våra större hyresgäster är Vattenfall, Cramo, Peri, JOAB, Coop och Bilica.

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

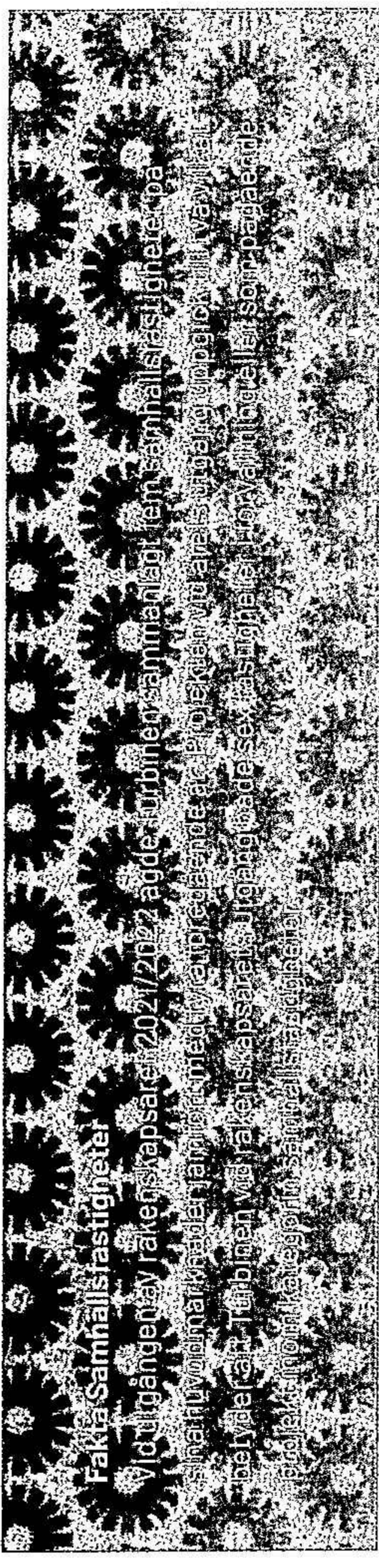
Som utvecklare av samhällsfastigheter vill vi erbjuda alla en bra start på livet. Vi bygger med hjärna och hjärta för livets alla steg och utvecklar fastigheter inom skola och omsorg såsom förskola, skola och äldreboende. Vi vet vad som krävs inför uppförande av den typen av lokaler.

Vi möter de krav som ställs och anpassar lokaler efter verksamhet, vilket gör oss till en pålitlig partner och hyresvärd. Vi bygger både för privata och offentliga hyresgäster och med vår erfarenhet och stora nätverk av experter och sakkunniga kan vi garantera attraktiva, anpassade och effektiva lokaler.

Att möjliggöra möten mellan generationer är något vi brinner för. Vårt mål är att kunna vara en partner som möter allas behov. En av våra samhällsfastigheter, äldreboendet i Tunghuset, är ett exempel på detta där det finns både förskola

och äldreboende under samma tak. Barnens lekplats och äldreboendets utegym ligger intill varandra, vilket skapar en brygga mellan generationerna och får en positiv inverkan på både gamla och unga.

Med ett växande behov av samhällsfastigheter, i takt med en växande befolkning, ser vi på de framtida hyresintäkterna från detta segment som stabila och kommer fortsätta utveckla affärsområdet för fortsatt församhet.

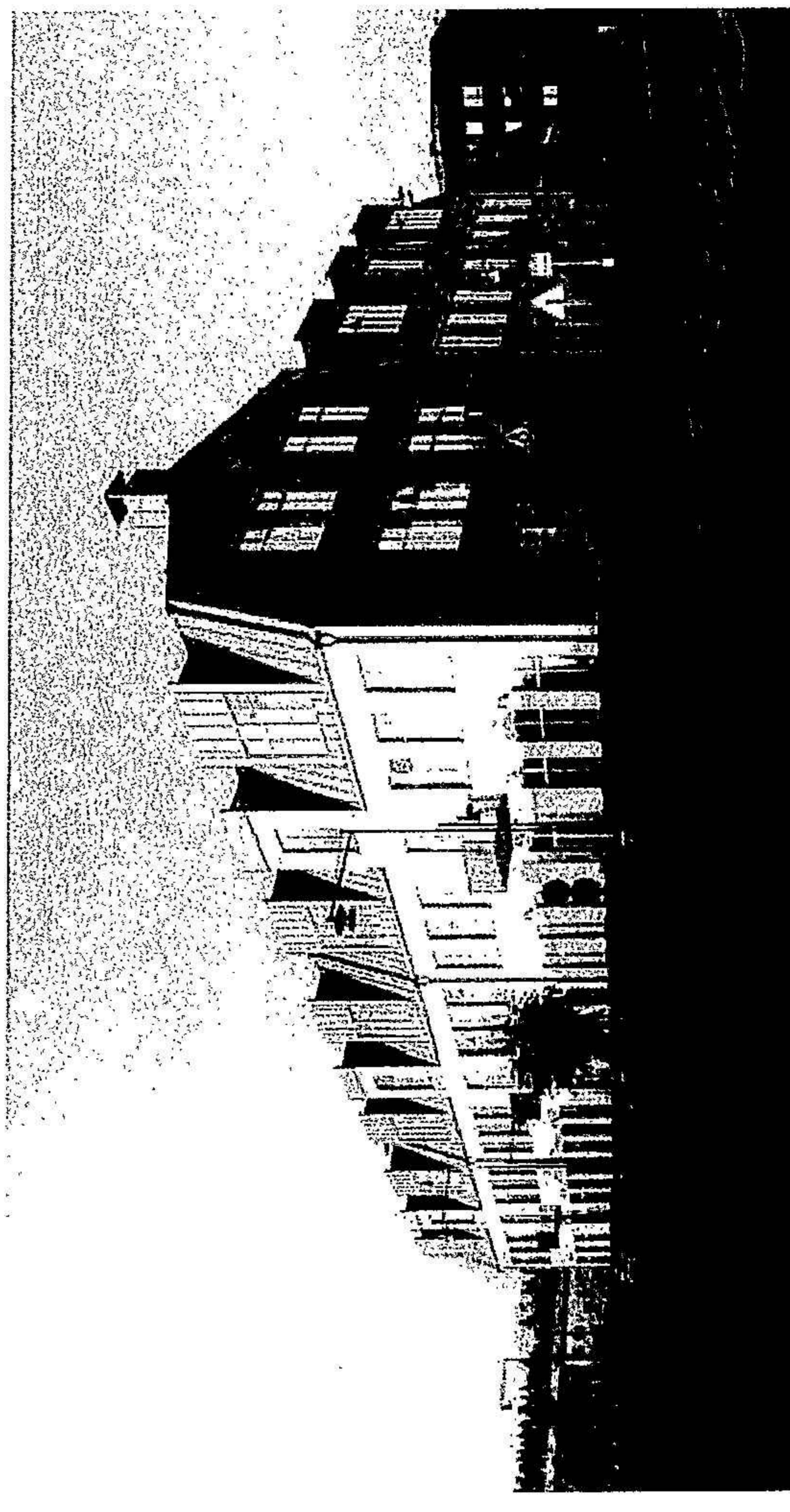
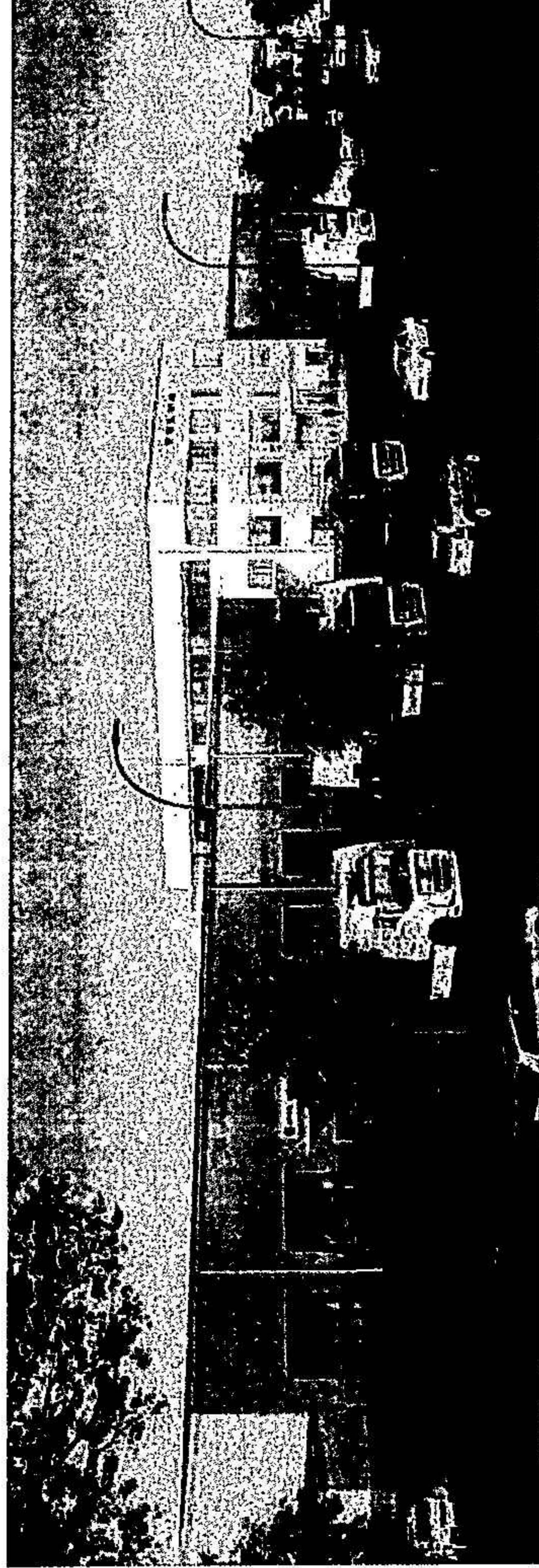


### Fakta Samhällsfastigheter

Vid utgången av räkenskapsåret 2021/2022 ägde Turbine's samhällsfastigheter 100 000 kvm mark och byggnader för hyresvärd och hyresgäster. Vi har ett stort nätverk av experter och sakkunniga som hjälper oss att erbjuda attraktiva, anpassade och effektiva lokaler. Under året hade vi hög efterfrågan på lokaler och vi har i princip inga vakanser.

### Fakta Kommersiella fastigheter

Vid utgången av räkenskapsåret 2021/2022 ägde Turbine's kommersiella fastigheter på sina huvudmarknader lämnat med 28 föregående år. Turbine's har tre pågående projekt med nyproduktion av lokaler, alla fullt uthyrda.

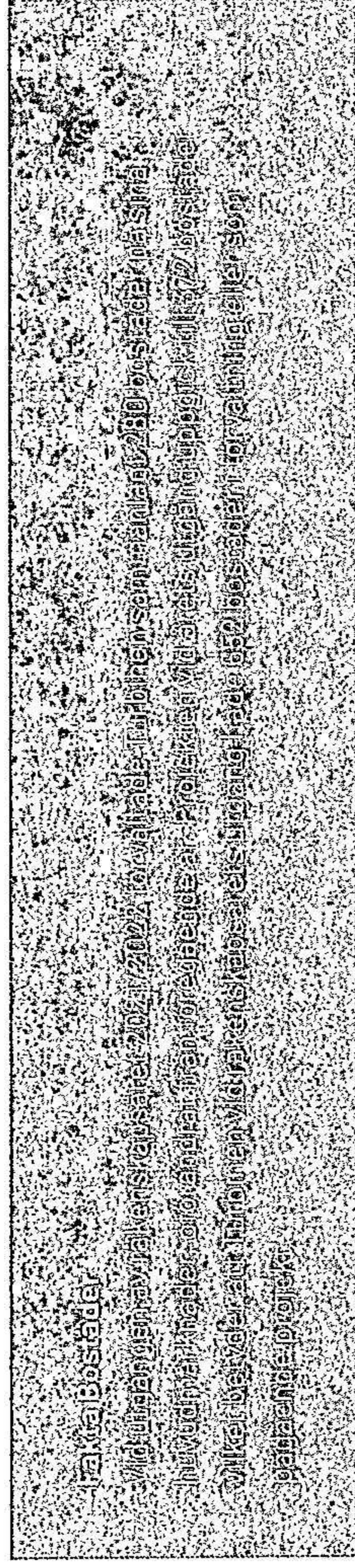


## BOSTADSFASTIGHETER

Turbinen är en komplett helhetsleverantör av bostäder i Stor-Stockholm och Örebro. På Turbinen bygger vi alla typer av bostäder och vi gör det alltid med stort hjärta och engagemang för långsiktig förvaltning och ömsesidigt värdeskapande. Att köpa eller hyra bostad av oss garanterar ett tryggt val för livet.

Turbinen har en rik lokal historia och har byggt över 1 000 bostäder sedan start. Runt om i Stor-Stockholm utvecklar vi bostäder i form av villor, radhus, flerbostadshus. I de flesta

bostadsutvecklingsprojekten äger Turbinen hela värdekedjan - från detaljplanläggning till färdigbyggda bostäder för långsiktig förvaltning.



Hälsjö bostäder

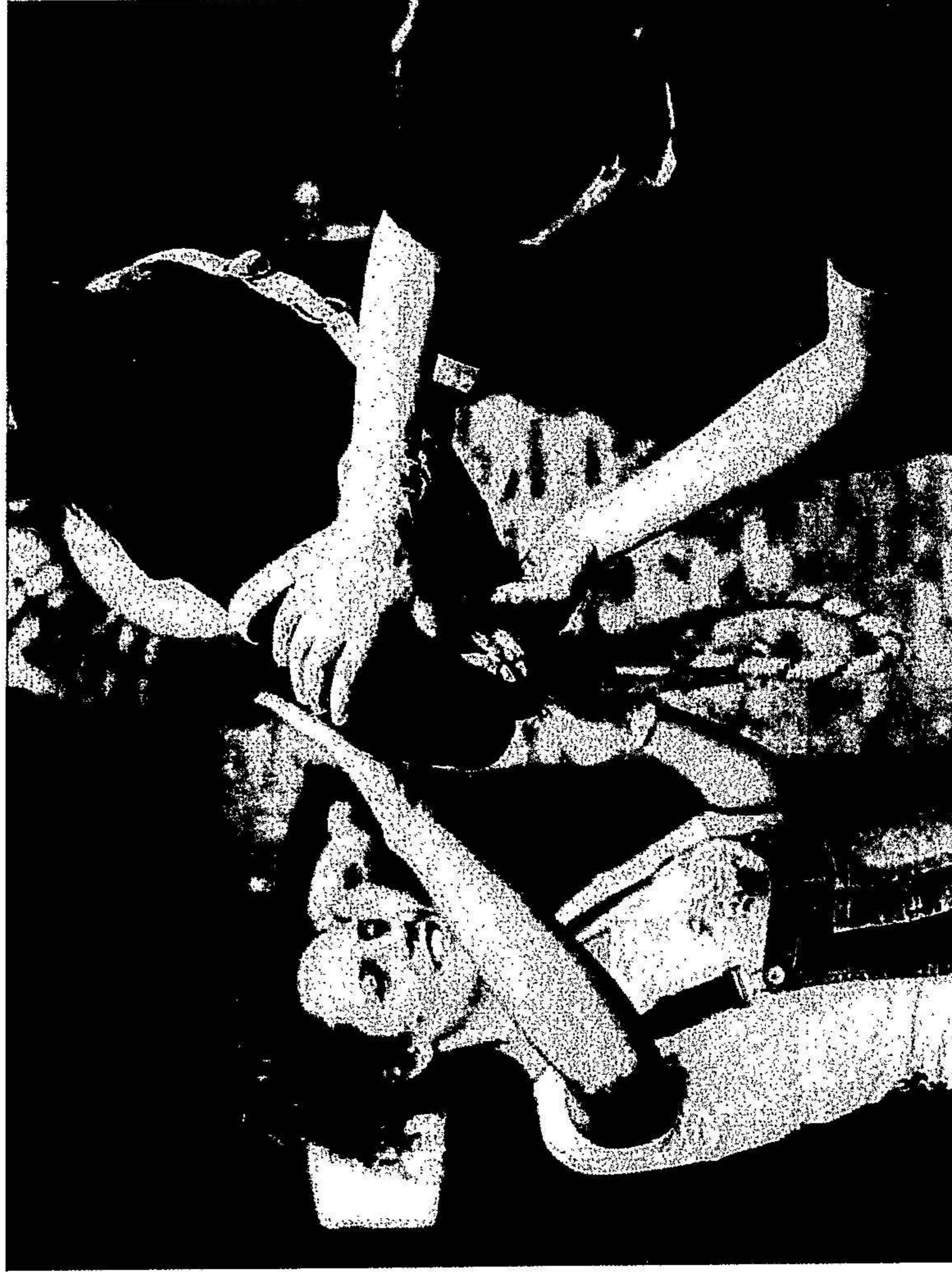
Med bostadsutvecklingsprojektet Hälsjö i Solna, Turbinen som värdar 230 bostäder på Solna i Hälsjö, har vi utvecklat ett av de mest framgångsrika projekten i Stor-Stockholm. Projektet har varit ett av de mest framgångsrika i Stor-Stockholm och har varit ett av de mest framgångsrika i Stor-Stockholm. Det har varit ett av de mest framgångsrika i Stor-Stockholm och har varit ett av de mest framgångsrika i Stor-Stockholm.

## ÖVRIGT

Utöver de fastigheter som Turbinen förvaltar har vi även, i nära anslutning till många av de övriga fastigheterna i Tungalsta, cirka 400 hektar mark med cirka 200 stallplatser, två ridhus, ett hästsjukhus samt växthus som tidigare var Tungalsta Tomater. Turbinen är även verksam inom gödsel- och jordhantering från ett flertal ridskolor.

### Hästsjukhuset Stav

Bland dessa verksamheter finns hästsjukhuset Stav som öppnade 2004 och sedan dess successivt utökats. Sjukhuset har mycket funktionella lokaler och är utrustat med de mest moderna medicintekniska hjälpmedlen. På plats återfinns en statbnär vårdavdelning där hästar som behöver stanna kvar för medicinering, exempelvis efter operationer, kan bo kvar. Det finns även ett ridhus på 20 x 45 meter som används flitigt vid olika typer av hältutredningar och ridbarhetsutredningar.



## MED MILJÖN STÄNDIGT I ÅTANKE

Turbinen är och ska upplevas som ett familjeföretag vilket också införlivas genom våra värderingar. Vi strävar efter att våra medarbetare alltid ska känna sig trygga och välkomna hos oss. Trivsel står i fokus och vi arbetar aktivt för att bevara den familjära känslan som vi värderar högt. Våra kunder har alltid första prioritet och vi bemöter dem med ärlighet och enkelhet vid alla typer av affärer. Det ska inte vara svårt att arbeta med oss och tillsammans med vår samarbetspartner ser vi till att hitta ett effektivt och fördelaktigt alternativ för oss båda. Vi ska vara ett fastighetsbolag som man vill göra affärer med.

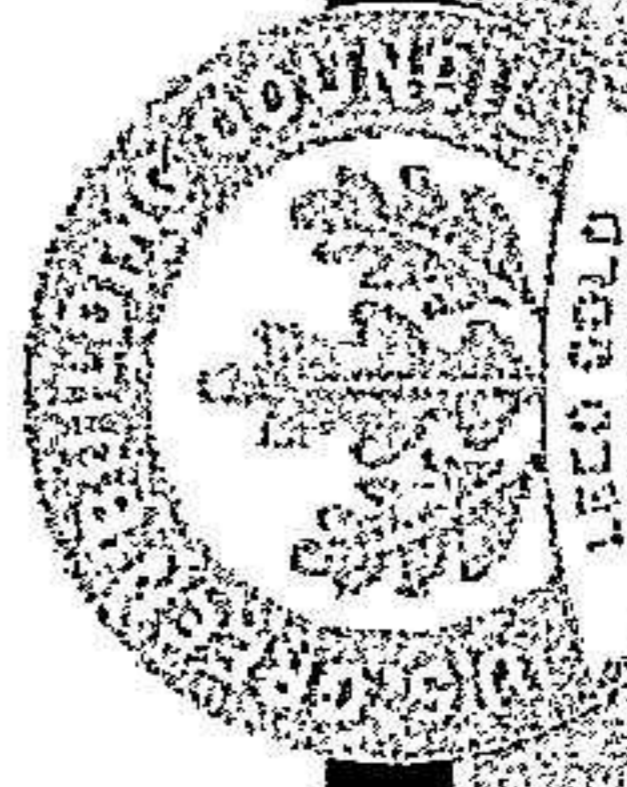
Att vara den familjära, trygga och lokala aktören innebär att hållbarhet är en naturlig del i vår vardag och affär. Det innebär även att vi bedriver en verksamhet med lönsam tillväxt och stabil finansiell bas. Vi vill vara med och bidra till en hållbar utveckling och arbetar för att skapa insikt och förståelse för miljöfrågor inom organisationen. Vi följer givetvis lagar, förordningar och övriga krav inom miljöområdet – och strävar ständigt efter att utvecklas. Det gör vi genom att minska mängden avfall och begränsa material- och energituttaget i största möjliga utsträckning. Turbinen har som avsikt att behålla och förvalta fastigheter på lång sikt vilket innebär att vi satsar på byggnader som är både miljömässigt och socialt hållbara. Som ett resultat av det har vi bland annat valt att installera solceller på alla våra flerbostadshus vid nyproduktion. Ett annat exempel är de solceller som vi valt att installera på Jensen-skolan i Tungelsta. Vi utvärderar löpande fler projekt där solceller kan vara aktuellt, däribland bostäder och övriga kommersiella fastigheter.

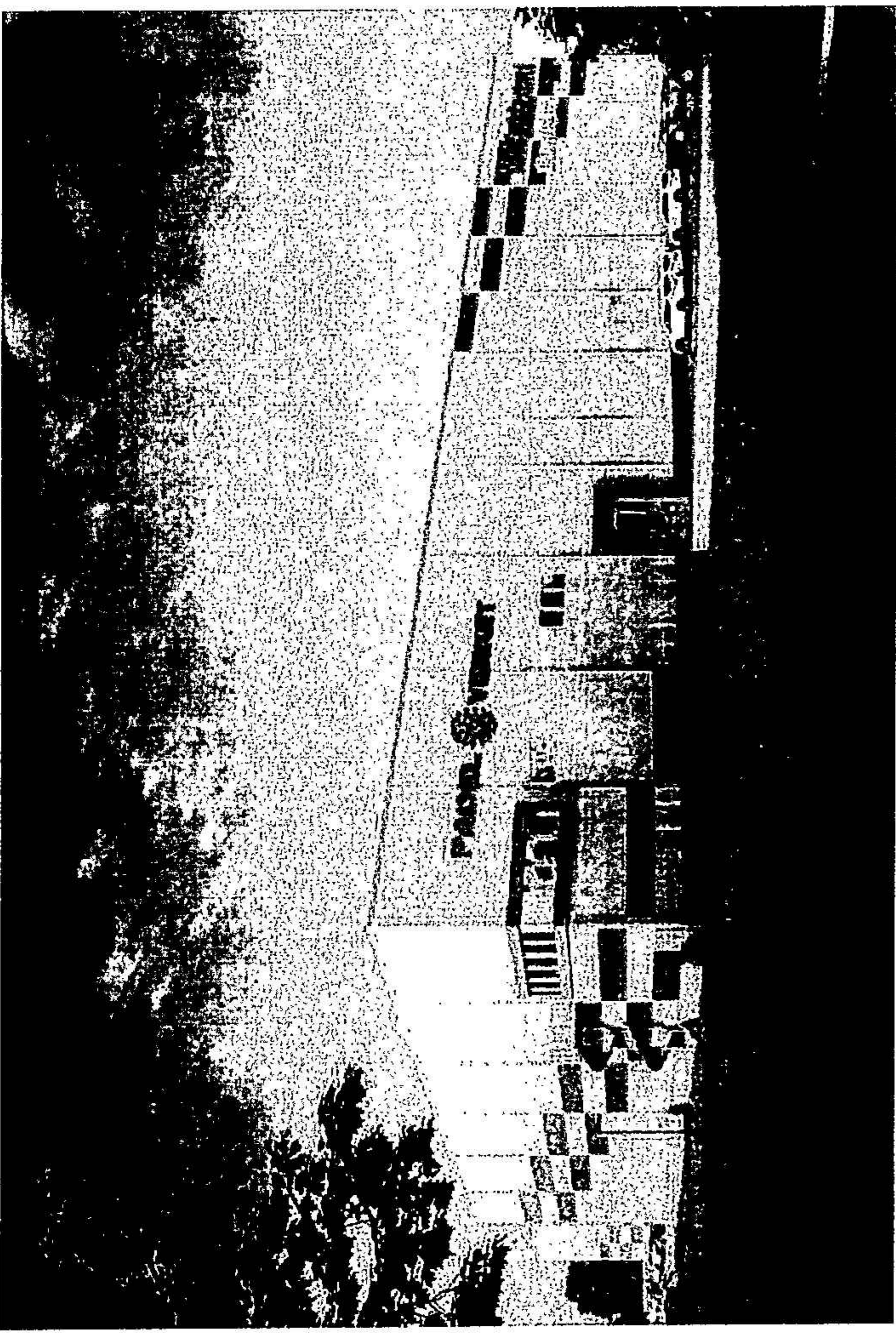
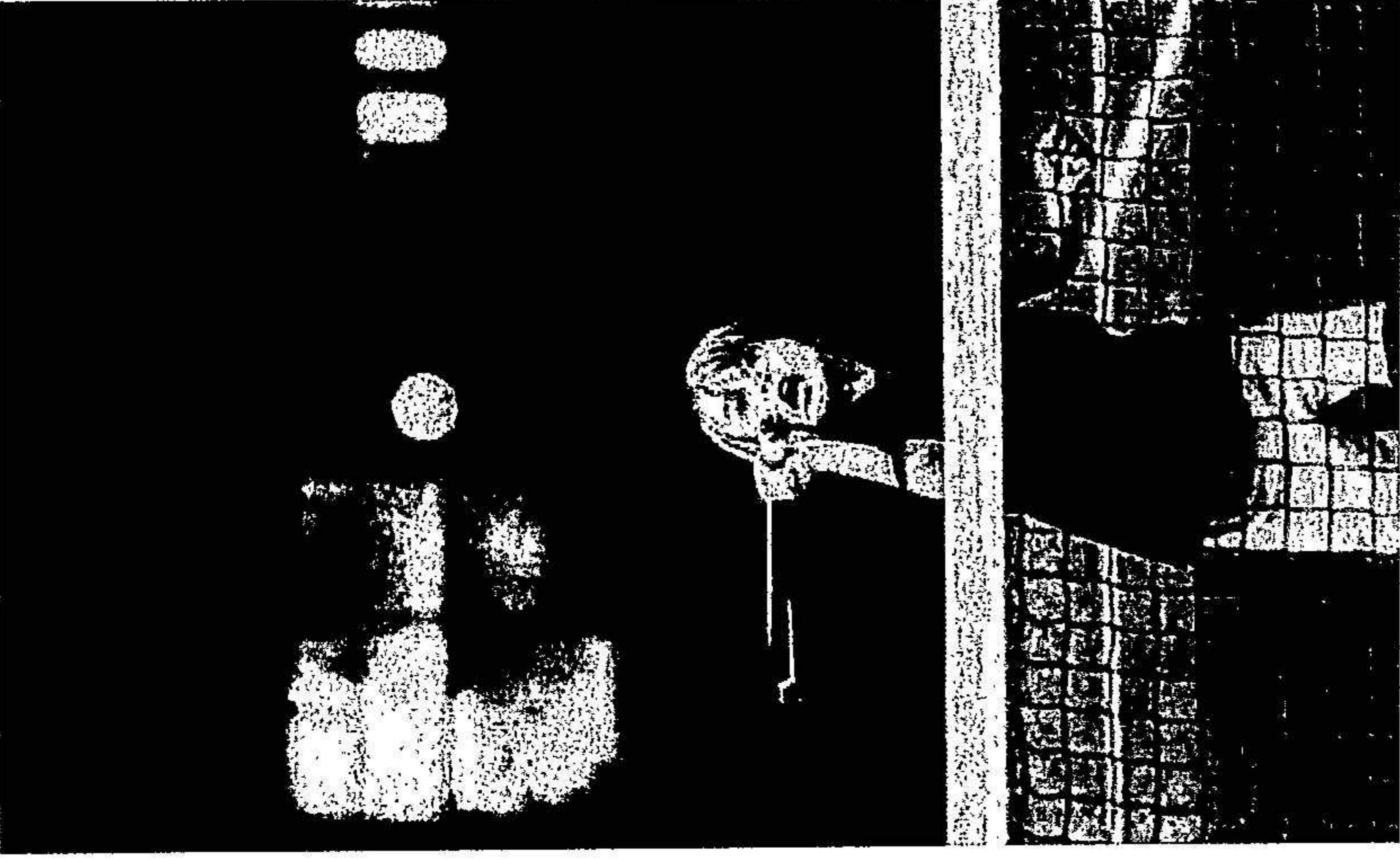
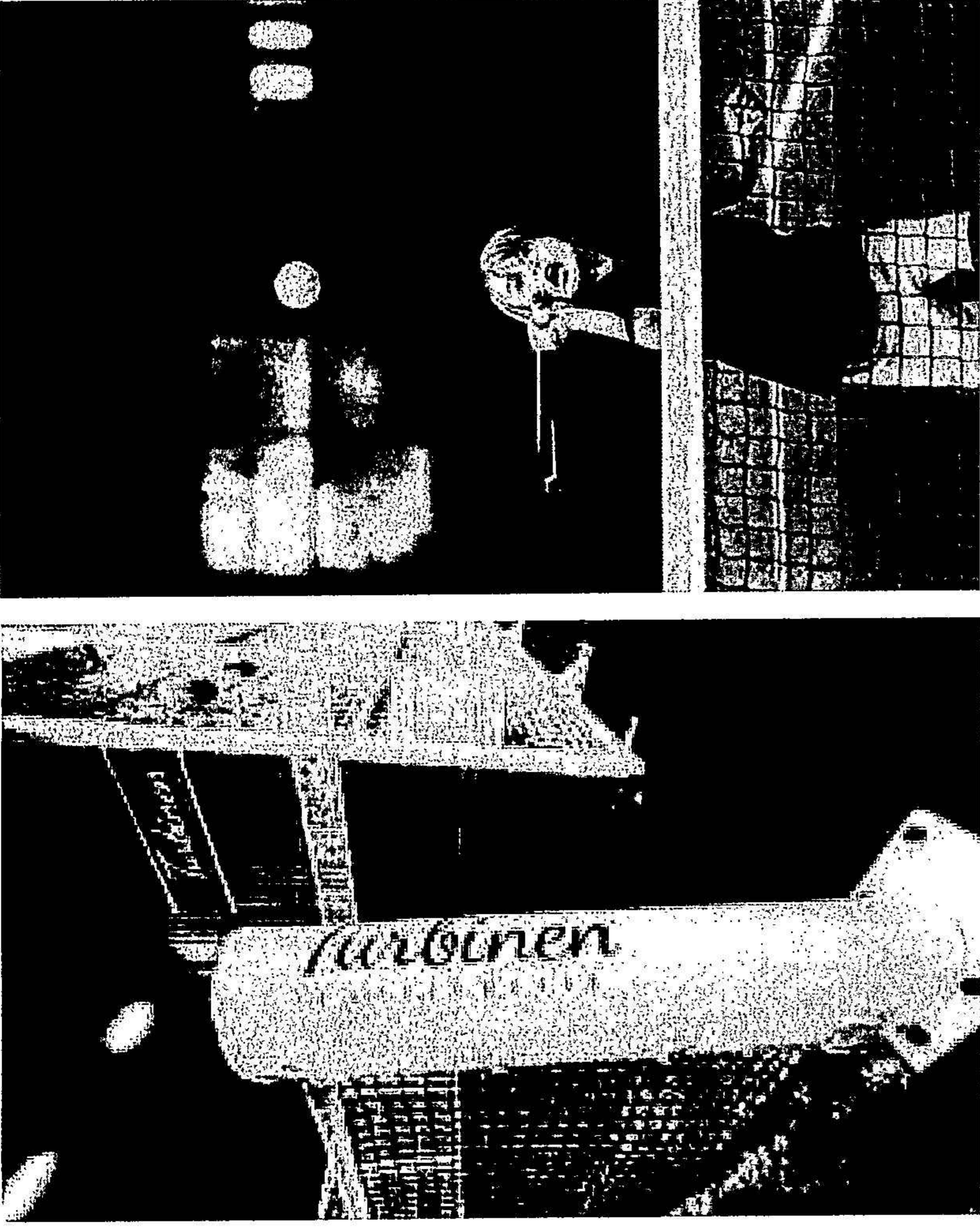
I flera av våra bostadsprojekt tar vi del av investeringsstöd vilket innebär krav på hög energiförbrukningen får vara, krav på rimliga hyresnivåer och att kommunen får tillgång till minst 12,5 procent av de lägenheter som byggs. Energin ska, i högsta grad, komma från förnybara energikällor och anses vara primärkällan för byggnaden. Alla våra fastigheter har i dagsläget energiklass A. Som hyresvärd ska vi då inte heller ställa för höga krav på hyresgästens ekonomi. Detta gynnar inte bara den enskilda hyresgästen utan vi tror på att områden mår bra av att de boende har pengar kvar i plånboken efter att de har betalt hyran. Det skapar goda förutsättningar för en trevlig miljö där människor vill bo kvar och inte enbart som en tillfällig lösning.

Som ett sätt att ge tillbaka till det lokalsamhälle vi verkar i har vi valt att låna ut våra lokaler till olika föreningar, bland annat Scouterna och CIP Tungelsta som är en ideell organisation som hjälper till vid till exempel trafikolyckor, bränder eller naturkatastrofer. Vi sponsrar även lokala idrottsföreningar och friluftsföreningar vilket är i linje med Turbinens sätt att arbeta, med stort hjärta och engagemang i samhället vi verkar i.

### LEED GOLD-certifiering – först i Sverige

LEED - Leadership in Energy and Environmental Design - är en internationell tredjepartscertifiering och miljömärkningssystem för byggnader. LEED tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda och har sina fokusområden inom energi och atmosfär, materialanvändning, inomhusklimat, hållbar lokalisering, vattenförbrukning och innovationer. Vi har länge arbetat med hållbara lösningar och Turbinen var det första företaget i Sverige som byggde en fastighet med LEED GOLD-certifiering. Fastigheten är allokerad i Håninge och fokus har varit på att minska vattenförbrukningen, skapa ett fördelaktigt inomhusklimat och tillhandahålla laddstationer för elbilar. Material, metoder och resurser är alltid noggrant utvalda för att ha så låg miljöpåverkan som möjligt och våra byggreggregat används i första hand för återanvändning och i andra hand för återvinning.





#### TURBINEN FASTIGHETER INVESTERAR I JORDBRO OCH KÖPER AV SKANSKA

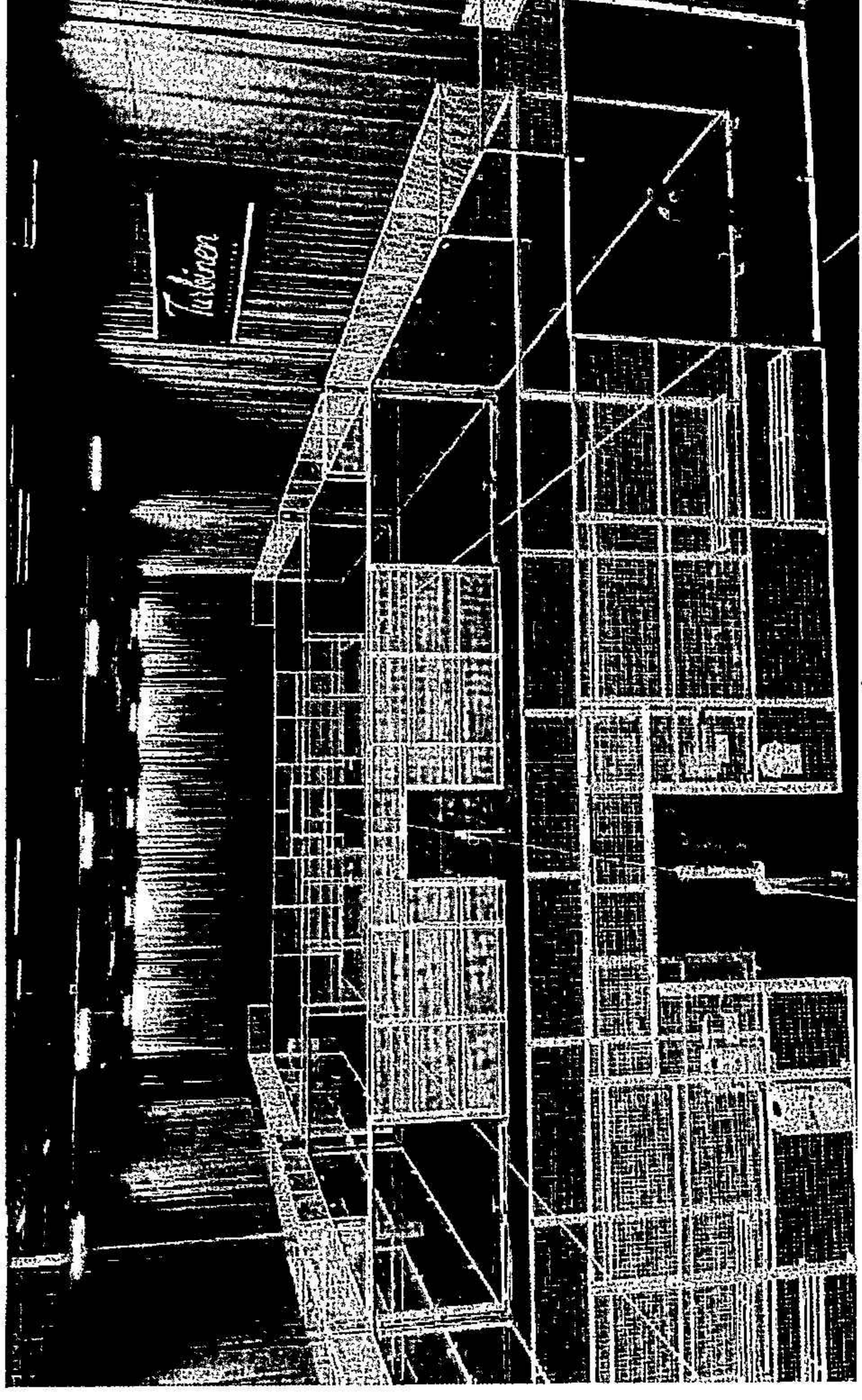
Turbinen har tillsammans med Skanska utvecklat en modern logistikanläggning och padelhall. Projektet, som byggdes av Skanska, såldes vid färdigställande till Turbinen. Byggnaden stod färdig till sommaren 2022. Logistikanläggningen omfattar cirka 8 000 kvadratmeter och har moderna flexibla specifikationer, anpassade för två separata hyresgäster.

- Vi är mycket glada över att tillsammans med Turbinen Fastigheter utveckla en flexibel och framtidssäker logistikbyggnad. I ett nära samarbete ser vi fram emot att fortsätta utvecklingen av Jordbro och addera ytterligare en logistikfastighet i området, säger Andreas Melby, Projektchef, Skanska Fastigheter Göteborg.

Projektet använde cirkulär betong i vissa utvalda delar, en av Skanskas Industrial Solutions senaste innovationer inom hållbarhet.

- Cirkulär betong är ytterligare en materialsatsning för klimatsmart byggande vilken lämpar sig mycket bra i detta projekt, säger Henrik Ahnström, Innovationschef, Skanska Kommersiell utveckling Norden.

- Jordbro är ett av Stockholmsregionens bästa logistiklägen, vilket gör oss glada över att investera i ytterligare en anläggning här. Vi är väldigt stolta över samarbetet med Skanska, vilket ger oss möjligheten att erbjuda nya hyresgäster lokaler med specifikationer av modern standard, säger Trotte Cederflod Engström, Transaktion och Affärsutvecklingschef på Turbinen.



# 2021-2022

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TURBINEN FÖRVALTNING AB

Turbinen Förvaltning AB 556498-4879

Styrelsen och verkställande direktören för Turbinen Förvaltning AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

2022102106157

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Turbinen är ett familjeföretag som sedan 1980-talet bedriver entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning. Sedan början av 2000-talet bygger och förvaltar vi även egna fastigheter. Vi värdesätter tillgänglighet, tydlighet, samt starka och långsiktiga relationer med kunder och leverantörer.

Verksamheten vilar idag på två affärsområden; markentreprenad samt kommersiella lokaler och bostäder.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit ovanligt händelserikt med många pågående byggnationer och flertalet förvärv. Totalt investerat för året är 394 (170) MSEK i fastigheter och projekt. Vi har knappt haft några vakanser och de få lokaler som sagts upp har hyrts ut direkt.

Hyresintäkterna har ökat med 9 procent från föregående år.

En av de större händelser under året är tecknandet av hyresavtal med Volvo Lastvagnar på fastigheten Jordbromalm 6:9. Under räkenskapsåret har ytterligare andelar förvärvats i LIHAB Lindbergh & Hagelin Byggnads AB genom Turbinen Entreprenad AB vidare har ett flertal joint ventures startas tillsammans med Lijestrand Group AB.

### Förvärv av fastighet i Jordbro Företagspark

I maj 2021 förvärvade Turbinen fastigheten Jordbromalm 1:17 i Jordbro, Haninge Kommun. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area om cirka 900 kvm Invid en obebyggd fastighet som Turbinen äger sedan tidigare. Tillsammans utgör fastigheterna en areal om cirka 7 800 kvm.

### Investerar i 8 000 kvm lager och pallelhall

Ett avtal tecknades med Skanska som innebär att en modern logistikanläggning kommer utvecklas och byggas av Skanska för att vid färdigställandet säljas till Turbinen. Se även not 28.

### Byggnation av Hemköp-butik & Gym

I ett utmärkt läge i direkt anslutning till nya motorvägs-avfarten till Vegastaden kommer Turbinen bygga en Hemköp-butik. Dessutom öppnar ett toppmodernt gym på övervåningen som kommer drivas av Core Gym Club. Byggnaden kommer vara totalt cirka 5 500 kvm inklusive en takterrass för uteträning.

**Nytt bostadsprojekt i Steninge Slottsby, joint venture**  
Turbinen tillsammans med Lijestrand Group förvärvade en fastighet med byggrätt för 80 bostäder i attraktiva Steninge Slottsby. Fastigheten ligger med bästa läge i direkt anslutning till ett kommande torg och den populära stenlidan. På fastigheten kommer de byggas moderna och energieffektiva hyresrätter med en klassisk arkitektur.

### Turbinen hyr ut och bygger ny anläggning åt Volvo i Jordbro företagspark

Turbinen tecknade hyresavtal med Volvo Lastvagnar och uppför en ny verkstadsbyggnad i Jordbro. Lokalerna kommer byggas på Jordbromalm 6:9 med en areal om cirka 27 000 kvm. Anläggningen kommer att byggas på grannfastigheten intill Volvos nuvarande verkstad i Jordbro Industriförråde. Volvo har vuxit ur sin nuvarande anläggning, som kommer att stängas i samband med öppnandet av den nya. Det blir en betydligt större anläggning på närmare 6 300 kvm.

### Förvärv av fastigheten Åby 1:221

Turbinen förvärvade genom ett systerföretag fastigheten Åby 1:221 i Haninge Kommun. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 1 172 kvm och är idag fullt uthyrd till tre olika hyresgäster.

### Byggstart av Rudamförskolans

Intill Rudamförskolans bygger Turbinen en förskola om cirka 1 600 BTA som kommer hyras av Innovitaskolan.

### Etapp II av Liljgårdsskolan

Avtal har tecknats om en fortsättning av projekt Liljgårdsskolan med Jensen som hyresgäst. Skolan öppnade i höstas för cirka 400 elever och utökas nu med högstadium för cirka 180 elever samt en idrottshall.

### Förvärv av två fastigheter i Jordbro Företagspark

Turbinen Fastigheter har förvärvat fastigheterna Jordbromalm 6:5 & Jordbromalm 6:93, detta genom två separata bolagsaffärer. Båda fastigheterna förvärvas genom sale-lease-back där tidigare ägare sitter kvar som hyresgäster. Jordbromalm 6:5 har en LOA om ca 2 800 kvm och en areal om ca 7 300 kvm och utöver Swedbag AB som hyr lokalerna arrangerar även Circle K en drivmedelsstation. Jordbromalm 6:93 är obebyggd och arrenderas ut i sin helhet till ABC Bygghissar.

**Omsättning, resultat och ställning - översikt**

Koncernen	2021/2022	2020/2021	2018/2019
Rörelsens intäkter, KSEK	336 091	167 549	132 964
Resultat före värdeförändring, KSEK	139 009	66 088	55 219
Resultat efter skatt, KSEK	243 759	242 866	117 906
Balansomslutning, KSEK	2 992 821	2 359 353	1 967 122
Kassa och bank, KSEK	124 999	95 648	54 148
Eget kapital, KSEK	1 283 453	1 041 694	800 827
Räntebärande skulder, KSEK	1 378 818	1 066 773	944 399
Kassaförändring från löpande verksamhet, KSEK	54 632	91 510	51 766
Tillväxt, %	100,0	26,0	46,0
Rörelsemarginal, %	41,4	39,4	41,5
Avkastning på eget kapital, %	25,1	32,5	18,3
Kassalikviditet, %	227,1	189,5	173,9
Soliditet, %	42,9	44,2	40,7
Investeringar, KSEK	211 601	169 948	319 793
Medelantal anställda, st	25	25	24

**Nyckeltalsdefinitioner****Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter.

**Tillväxt**

Ökning av rörelsens intäkter dividerat med föregående års rörelseintäkter.

**Rörelsemarginal**

Resultat före värdeförändring dividerat med rörelsens intäkter.

**Avkastning på eget kapital**

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt justerat eget kapital.

**Soliditet**

Justerat eget kapital dividerat med summa tillgångar.

**Investeringar**

Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar.

**Medelantal anställda**

Betalda närvarotimmar under året dividerat med företagets normala årsarbetstid.

**Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar (inkl. varulager, exkl. outnyttjad checkkredit) dividerat med kortfristiga ej räntebärande skulder samt förväntade amorteringar under kommande 12-månadersperiod.

## ÅRSREDOVISNING 2021/2022

**Risker och osäkerhetsfaktorer**

Koncernen bedriver entreprenadverksamhet och fastighetsförvaltning vilket naturligt medför vissa risker. Bolagen arbetar aktivt med att minimera riskerna i alla led av verksamheten och har fullgott försäkringsskydd. Sammanfattningsvis är riskerna begränsade för koncernens verksamhet ur tekniskt, marknadsmissigt och ekonomiskt perspektiv. En närmare beskrivning av koncernens risker och åtgärder för att begränsa dessa återfinns i not 3.

**Miljöpåverkan**

Bolagen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet.

**Händelser efter balansdagen**

Projektet i Vegstaden är färdigställt och Core Gym Club och Hemköp har tillträtt. Även skolprojektet i Tungalsta är färdigställt och Jensen skolan har tillträtt.

Efter räkenskapsårets utgång är världen fortfarande starkt påverkad av den osäkerhet som kriget i Ukraina innebär.

Koncernens verksamhet är helt lokaliserad till Sverige vilket minskar risken i detta avseende. Koncernen följer utvecklingen och har beredskap att agera om så behövs. Bedömningen är att koncernen inte kommer att påverkas av detta mer än andra bolag inom samma bransch och att den underliggande verksamheten inte kommer att påverkas väsentligt.

Koncernens lån som sedan balansdagen formellt varit föremål för omförhandling har förnyats och förlängts.

**Verksamhet i moderbolaget**

Moderbolaget bedriver fastighetsförvaltning samt tillhandahåller koncerngemensamma tjänster i form av koncernledning, koncernrapportering och finansförvaltning.

Intäkterna i moderbolaget uppgick till 11 923 (11 779) KSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 3 847 (56 122) KSEK. I årets resultat ingår erhållen utdelning om 0 (0) KSEK och förändring av periodiseringsfond -637 (-370) KSEK och koncernbidrag 0 (0) KSEK.

**Förslag till vinstdisposition (SEK)****Moderbolaget**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	158 951 988
Årets resultat	2 808 163
	<b>161 760 151</b>

Disponeras så att:

till aktieägarna utdelas	2 000 000
I ny räkning balanseras	159 760 151
	<b>161 760 151</b>

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och och balansräkningar, kassafödesanalyser, eget kapitalrapporter samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (KSEK) där ej annat anges.

# KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	2021-05-01 - 2022-04-30	2020-05-01 - 2021-04-30
Hiresintäkter	5 120 168	110 105
Projekt- och entreprenadintäkter	213 153	56 646
Nettoomsättning	333 321	166 751
Övriga rörelseintäkter	2 770	798
Fastighetskostnader	-30 013	-14 352
Administrationskostnader	-15 989	-15 599
Kostnader fastighetsförvaltning	-45 982	-29 951
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	7 -133 460	-57 030
Bruttoresultat	156 649	80 568
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag	0	875
Räntenetto	8 -17 640	-15 355
Resultat före värdeförändring	139 009	66 088
Värdeförändring	11 108 552	228 214
Förvaltningsfastigheter	44 549	5 302
Resultat före skatt	292 110	299 604
Skatter	9 -48 351	-56 738
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>243 759</b>	<b>242 866</b>

KSEK	2021-05-01 - 2022-04-30	2020-05-01 - 2021-04-30
Årets resultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	237 541	240 271
Innehav utan bestämmande inflytande	6 218	2 595
Summa årets resultat	243 759	242 866
Totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	237 541	240 271
Innehav utan bestämmande inflytande	6 218	2 595
Summa totalresultat för året	243 759	242 866

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	2022-04-30	2021-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Anläggningstillgångar		
Balanserade utvecklingskostnader	10 0	239
Förvaltningsfastigheter	11 2 544 328	2 142 592
Materiella anläggningstillgångar	12 21 588	13 785
Innehav i intressebolag	13 39 427	7 467
Fordringar på intresseföretag	14 49 851	5 302
Derivatinstrument	15 837	3 427
Finansiella tillgångar	2 658 531	2 172 812
Omsättningstillgångar		
Varulager	16 465	16 649
Exploateringsfastigheter	17 31 531	29 188
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	18 74 526	9 362
Kundfordringar och andra fordringar	19 104 769	35 694
Likvida medel	20 124 989	95 648
Summa omsättningstillgångar	336 290	188 541
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 992 821</b>	<b>2 359 353</b>

KSEK	2022-04-30	2021-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	19	
Moderbolagets aktieägare	100	100
Aktiekapital	2 043	2 043
Övrigt tillskjutet kapital	20	20
Reserver	1 269 850	1 034 309
Balanserat resultat inklusive årets resultat	1 272 013	1 036 472
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 440	5 222
Innehav utan bestämmande inflytande	1 283 463	1 041 694
Summa eget kapital	1 294 903	1 046 916
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20 489 045	189 900
Övriga skulder	21 68 450	14 792
Uppskjutna skatteskulder	22 227 421	188 626
Summa långfristiga skulder	784 916	403 318
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	20 811 322	852 081
Leverantörsskulder och andra skulder	22 103 129	62 260
Summa kortfristiga skulder	914 341	914 341
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 992 821</b>	<b>2 359 353</b>

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KSEK	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans per 1 maj 2020	100	2 043	20	796 037	800 827
Totalresultat för året:					
Årets resultat	0	0	0	2 40 271	2 42 866
Summa totalresultat	0	0	0	2 40 271	2 42 866
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning	0	0	0	-2 000	-2 000
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital per 30 april 2021	100	2 043	20	1 034 309	1 041 694
Ingående eget kapital per 1 maj 2021	100	2 043	20	1 034 309	1 041 694
Årets resultat	0	0	0	237 541	2 43 759
Summa totalresultat	0	0	0	237 541	2 43 759
Transaktioner med aktieägare:					
Utdelning	0	0	0	-2 000	-2 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital per 30 april 2022	100	2 043	20	1 289 850	1 283 453

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	2021-05-01 - 2019-05-01 -		KSEK	2021-05-01 - 2019-05-01 -	
	2022-04-30	2020-04-30		2022-04-30	2020-04-30
Den löpande verksamheten	292 110	299 604	Investeringsverksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 168	4 570	Förvärv av förvaltningsfastigheter genom bolag	-41 719	0
- Avskrivningar och nedskrivningar	-153 101	-233 516	Investering i Intresseföretag/joint venture	-29 512	0
- Verkligt värdevärdering via resultaträkning	0	-155	Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-211 601	-169 948
- Resultatandel i Intresseföretag	130	150	Utlåning till Intresseföretag	-500	-80
- Realisationsresultat och kapitaliserad ränta	144 308	70 653	Försäljning/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	143	0
Betald inkomstskatt	-10 957	-7 229	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-263 189	-170 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133 351	63 424	Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-51 323	2 677	Upptagna lån kreditinstitut, netto	246 881	121 124
Minskning (+) / ökning (-) av varulager	-68 490	47 391	Upptagna lån övriga	13 027	895
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	41 094	-21 983	Amortering lån övriga	0	0
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-78 719	28 086	Utbetald utdelning	-2 000	-2 000
Summa förändring i rörelsekapitalet	54 632	91 510	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	257 908	120 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 983	157 640	ÅRETS KASSAFLÖDE	29 351	41 500
			Likvida medel vid årets början	95 648	54 148
			Likvida medel vid årets slut	124 989	95 648

# KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1

### ALLMÄN INFORMATION

Turbinen Förvaltning AB är moderbolag i en koncern (Turbinen) som äger, förvaltar och exploaterar bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i Sverige.

Den här koncernredovisning har den 12 oktober 2022 godkänts av styrelsen. Årsredovisningen fastställs av Turbinen Förvaltnings årsstämma och kommer att framläggas för beslut på årsstämman 12 oktober 2022.

## NOT 2

### SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner utfärdade av Rådet för finansiell rapportering.

### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

Den funktionella valutan för moderföretaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Alla belopp uttrycks i KSEK där annat ej anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

Resultaträkningen upprättats för första gången enligt funktionsindelning, jämförelseåret har räknats om. Funktionsindeldad resultaträkning speglar bättre verksamheten och förbättrar även jämförbarheten mot andra bolag i fastighetsbranschen. Samtliga tillgångars anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella placeringar som värderats till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS). Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 och kompletterande redovisningsregler för koncerner samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver en del viktiga redovisningsmässiga uppskattningar. Vidare krävs att styrelsen och företagsledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 4.

**Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2021/2022**

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon effekt på Koncernens redovisning.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Även orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter eventuella nedskrivningar.

Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i reserver efter förvärvet redovisas i posten Reserver. Ackumulerade förändringar efter förvärvet redovisas som ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretaget, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räknning.

### Joint venture

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på andel i joint ventures motsvaras av koncernens andel i företagets eget kapital samt koncernmässiga goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden.

Koncernens andel i företagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar och upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultat som "Resultat från joint venture". Resultatandelarna minskade med erhållna utdelningar från företagen utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andel i joint ventures. Koncernens andel av övrigt totalresultat i joint ventures redovisas på en separat rad i koncernens övriga totalresultat.

## 2.4 Intäktsredovisning

### 2.4.1 Hyresintäkter (leasingavtal)

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i forskott och periodisering av hyrona sker linjärt så att endast den del av hyrona som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i reducerats med eventuellt värde av lämnade hyresrabatter. Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering för extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning mm. Koncernen har analyserat detta för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och slutsatsen är att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i avisering och fakturering är oväsentliga.

## 2.4.2 Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

## 2.5 Leasing

Från och med 1 maj 2019 träder IFRS 16 ikraft innebärande att koncernen värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätts-tema som tillgång med motsvarande skuld. Koncernen är endast leasestagare till leasingavtal av mindre värde och redovisar därmed inga nyttjanderättsstillgångar 2022-04-30.

Koncernen är leasegivare då koncernens samtliga hyreskontrakt är att betrakta som leasingavtal, där alla väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren. Redovisning av intäkterna framgår av principen för intäkter ovan.

## 2.6 Segmentrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapportereras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Turbinen-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

## 2.7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av räntetäkter på i förekommande fall finansiella placeringar, utdelningsintäkter och vinst vid avyttring av finansiella tillgångar som kan säljas. Utdelningsintäkter redovisas när rätten till erhålla utdelning fastställs. Resultatet från i förekommande fall avyttring av ett finansiellt instrument redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet överförs till köparen och koncernen inte längre har kontroll över instrumentet. Koncernen har för året endast haft mindre räntetäkter från bankmedel.

Finansiella kostnader består av räntekostnader på låneskuld-er och leverantörsskulder. I övriga finansiella kostnader ingår bankavgifter.

## 2.8 Materieella anläggningstillgångar

### 2.8.1 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I not 4 finns en närmare beskrivning för grunderna av Turbinens värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår.

Maskiner och inventarier är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet.

Rörelsefastigheter är redovisade till upplupet anskaffningsvärde, med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av byggnadernas nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

	Antal år
• Rörelsefastigheter	25-50
- Maskiner	5-7
• Inventarier, verktyg och installationer	5-7

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs genast ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinsten och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkt och redovisat värde och redovisas i resultaträkningen.

## 2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument är avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Redovisningen sker utifrån hur de finansiella instrumenten har klassificerats Finansiella tillgångar och skulder redovisas när koncernen blir en part i ett avtal enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Transaktioner med finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen vilket är dagen då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgångarna. Kundfordringar redovisas när fakturor har skickats. Skulder redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i kontraktet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över rättigheten. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt avslutas. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen enbart när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen regleras nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinsten och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

## Klassificering och värdering

### Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsmässiga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras utifrån upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificeras till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. De finansiella tillgångarnas kassaflöden är endast ränta och utestående kapitalbelopp.

Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningsstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustrerivering för förväntade kreditförluster.

### Derivat

I detta fall avses räntederivat som klassificeras till verkligt värde via resultatet.

### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för eventuella derivatinstrument. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningsstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

## 2.10 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Förlustreriven för kundfordringar värderas alltid till ett belopp motsvarande förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster.

### Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

## 2.11 Varulager

Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFO). Omsättningsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda, som koncernen äger med avsikt att utveckla och sälja som bostadsrätter.

## 2.12 Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre), klassificeras de som omsättningsstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuella reserveringar för värdeminskning. En reservering för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Reservering för sannolika osäkra fordringar görs utifrån en individuell bedömning av varje kund baserat på kundens

betalningsförmåga, förväntad framtida risk samt värdet på erhållan säkerhet. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. När en kundfordran inte kan drivas in, skrivs den bort mot värdeminskningsskontot för kundfordringar. Nedskrivning av kundfordringar redovisas som fastighetskostnad. Återvinning av belopp som tidigare har skrivits bort redovisas som övriga rörelseintäkter.

## 2.13 Likvida medel

I likvida medel ingår kassa i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

## 2.14 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

## 2.15 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållit belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader efter balansdagen.

## 2.16 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer.

Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

## 2.17 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skatteskostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag och i förekommande fall i intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

## 2.18 Ersättningar till anställda

### Pensioner

Koncernens pensionsåtaganden består av såväl avgiftsbestämda som förmånsbaserade pensionsplaner. De förmånsbaserade åtagandena avseende ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs genom en försäkring i Alecia och skall enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR ID, behandlas som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2016/2017 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecia och andra företrädare på marknaden redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår vid uppsägning före normal pensionslöptid eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallelse eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

## 2.19 Kassaflödesanalys

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

## NOT 3

## RISKEXPONERING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; strategiska risker, affärsmässiga risker, operationella risker, finansiella risker och risker i den finansiella rapporteringen. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagets kontroll men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Koncernledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av Turbinens verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen.

## 3.1 Strategiska risker

Strategisk risk är risken för att koncernens affärsstrategi, affärsmodell, konkurrensfördelar, organisation och ledning inte är optimal för att upprätthålla koncernens position på marknaden. Koncernledningen ansvarar för att beakta strategiska risker i den operativa styrningen och vid affärsplaneringen.

Affärsmässiga risker är förknippade med koncernens kärverksamhet, och kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Den affärsmässiga risken har analyserats i samband med framtagande av Turbinens affärsplan. Befattningshavare med ett operativt ansvar är ansvariga för att säkerställa att de risker som är förknippade med verksamheten identifieras, värderas och hanteras på ett kontrollerat sätt. Riskexponeringen i verksamheten begränsas dels genom

*M*

att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt och dels genom projektutveckling för att förädla det egna fastighetsbeståndet. Affärsmässiga risker kan bland annat avse marknadsrisk, legala risker, miljörisker och energirisiker.

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvaxelser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Direktavkastningskraven bedöms utifrån genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden och dess förändring har stor inverkan på koncernens resultat. Såväl hyresnivåer som den ekonomiska uthyrningsgraden för lokalhyresavtal beror främst på tillväxten i svensk ekonomi men också på nyproduktionens storlek. Lokalhyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år, vilket innebär att förändring av marknadshyorna inte ger omedelbar effekt på hyresintäkterna. Hyresavtalens löptid, tillsammans med att lokalhyresavtalen vanligtvis har en uppsägningstid på nio månader, gör att intäkterna under innevarande år, för jämförbara objekt, kan prognosticeras med god säkerhet.

Turbinen påverkas av politiska beslut avseende till exempel förändringar i nivå på företagsbeskattning eller fastighetsskatt. Framtida omläggningar av regler för inkomstbeskattningen kan medföra att Turbinens skatteposition förändras i både positiv och negativ riktning.

### 3.2 Operationella risker

Operationell risk är risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten.

De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

### 3.3 Finansiella risker

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara, d.v.s. förändringar i räntenivåer, finansieringsmöjligheter, aktiekurser och valutakurser ger fluktuationer i koncernens resultat och kassaflöde. Genom att Turbinen har en nettouplåning finns exponering mot finansiella risker. Turbinen är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk.

#### 3.3.1 Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör är fördelad på lånetrancher, med olika förlöptid, som löper med en mix av fast och rörlig ränta med övervikt mot rörlig ränta. För att förändra räntebindningstiden utnyttjas räntederivat.

#### 3.3.2 Motpartsrisk

Motpartsrisk är att motparten inte fullföljer leverans eller betalning. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemang per motpart är begränsat. Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon kund eller annan motpart.

#### 3.3.3 Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Turbinen inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Turbinen har relativt låg finansierings- eller likviditetsrisk. Klassificeringen av en stor del av koncernens skulder som kortfristiga beror på hur avtalsvillkoren är formulerade i förhållande till kriterierna som finns i IAS 1. På samma sätt som tidigare görs bedömningen att utöver överenskommen amortering kommer koncernens banklån att förlängas i likhet med vad som skett tidigare år.

#### 3.3.4 Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Turbinen innehåller endast svenska fastigheter. I projektverksamheten förekommer enstaka inköp från utländska leverantörer. Turbinens valutarisk är låg.

### 3.4 Kapitalförvaltning

Turbinen förvaltar sitt kapital i syfte att ge en optimal totalavkastning till ägarna. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Förvaltning av koncernens skulder innebär att vid varje tillfälle tillse att koncernen har en stabil, väilvägd och kostnadseffektiv finansiering. Turbinen placerar vid behov överskottslikviditet i värdepapper.

### 3.5 Känslighetsanalys

Den löpande injäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer. Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den mest väsentliga parametern, har den enskilt största effekten på resultatet. Även förändringar i hyresnivå, hyresvaxelser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde. Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2021/2022 och balansräkningen per 30 april 2022 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv.

#### Känslighetsanalys

Händelser	Förändring +/- %	Årlig effekt +/- IKSEK	Effekt på eget kapital +/- efter skatt
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	25 443	20 202
Hyresintäkter	1	1 202	954
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	1	1 335	1 060
Genomsnittlig låneränta, procentenhet	1	13 104	10 404

## NOT 4

### UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

#### 4.1 Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet. De fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdesteget eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden och/eller värdesteget i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar. Turbinen bedriver egen verksamhet i en av de fastigheter som ägs av ett av koncernens bolag och har klassificerat denna fastighet som rörelsefastighet. För övriga bolag har bedömningen gjorts att de endast är innehavare av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

#### 4.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När förvärv av ett bolag sker utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter utan betydande förvaltningsorganisation. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv om kriterierna för tillgångsförvärv är uppfylla.

#### 4.3 Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Turbinen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, d.v.s. till det marknadsvärde som vid en intern värdering har åsatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid räkenskapsårsskiftet med samma värderingsprinciper sedan 2013-05-01 och följer riktlinjerna för IPD Svenskt Fastighetsindex.

#### 4.4 Värderingsprinciper

Värderingen baseras på kassaflödesmetoden som analysmetod. Det bästa beviset för verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad med jämförbara objekt. Verkligt värde utgår ifrån den nytta en förvärvare kan ha av en fastighet. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. I Turbinens fall har verkligt värde bedömts via en kassaflödesanalys för flertalet fastigheter. En kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärdet nuvärdesberäknas.

#### 4.5 Kalkylförsättningar

Vid värderingen används gällande och kommande kontraktsuppgifter, löpande drift- och underhållskostnader och investeringar genom statistik för innevarande år. Kostnaderna bedöms öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgäld har beräknats enligt avtal och om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden har en marknadsmässig avgäld bedömts. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensationsför inflation samt fastighetsanknutet risktillägg. I normalfall är kalkylräntan lika med direktavkastningen plus inflationen. Direktavkastningskraven bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden.

#### Sammanfattning

Alla fastighetsvärden är resultatet av bedömningar vid en given tidpunkt, värdetidpunkten 30 april 2022, och inkluderar en viss osäkerhet vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

Värdetidpunkt	2022-04-30	2021-04-30
Verkligt värde	2 544 327	2 142 592
Värdeantaganden:		
Kalkylperiod i huvudsak	5 år	5 år
Årlig inflation, %	2	2
Kalkylränta, kommersiella lokaler, %	8,00-9,50	8,00-9,50
Kalkylränta, bostäder, %	5,20-6,75	5,60-6,75
Direktavkastningskrav, kommersiella lokaler, %	6,00-7,50	6,00-7,50
Direktavkastningskrav, bostäder, %	3,20-4,25	3,60-4,25

NOT 5

HYRESINTÄKTER PROJEKT- OCH ENTREPRENADINTÄKTER

Bolagets nettoomsättning är i sin hänförelse till fastighetsförvaltning och exploatering av fastigheter främst i Stockholmsregionen.

	2021/2022		2020/2021		2021-04-30		2020-04-30	
	Antal kontrakt	Årshyra KSEK	Antal kontrakt	Årshyra KSEK	Antal kontrakt	Årshyra KSEK	Andel av hyra, %	Andel av hyra, %
Lokalintäkter	97 766	88 769	48	7 587	45	8 403	5	7
Bostadsintäkter	22 401	21 336	21	14 926	22	11 862	10	11
Projekt- och entreprenadintäkter	213 153	56 646	14	7 216	12	12 666	5	11
Summa	333 321	166 751	14	19 061	3	1 464	13	1
			3	10 745	5	13 424	7	12
			25	67 992	12	42 206	46	38
<b>Delsumma</b>	<b>125</b>	<b>127 527</b>	<b>99</b>	<b>90 025</b>	<b>85</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>80</b>
Bostäder	216	21 072	216	21 465	216	21 465	14	19
Garage och p-platser	168	799	168	858	168	858	1	1
<b>Totalsumma</b>	<b>509</b>	<b>149 398</b>	<b>483</b>	<b>112 349</b>	<b>483</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Hyreskontrakten redovisas som leasingavtal. Per 2022-04-30 uppgick kontrakten till 509 (483) st. Hyresavtal avseende lokaler ingår normalt på 3 till 6 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder ingår normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 6

ADMINISTRATIONSOMKOSTNADER

Upplýsing om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2021/2022	2020/2021
Certe Revision AB		
Revisionsuppdrag	376	488
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skattekonsultationer	0	0
<b>Summa</b>	<b>376</b>	<b>488</b>

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

NOT 7

PERSONALKOSTNADER

Löner och andra ersättningar för styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra anställda framgår i nedanstående tabell:

	2021/2022	2020/2021
Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till		
Kvinnor	3	3
Män	22	22
<b>Totalt</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	2021/2022	2020/2021
Löner och ersättningar		
Personal	12 513	10 031
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>12 513</b>	<b>10 031</b>
Sociala kostnader enligt lag och avtal	4 175	3 074
Pensionskostnader		
Personal	1 024	852
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>17 712</b>	<b>13 957</b>

Samtliga anställda finns i Sverige. Koncernen har inga utestående pensionsförpliktelser, som inte är finansierade.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår inget arvode enligt årsstämman beslut. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2021/2022	2020/2021
Antal styrelseledamöter	1	1
Varav kvinnor	(1)	(1)
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	2	2
Varav kvinnor	(0)	(0)

NOT 8

RÄNTENETTO

	2021/2022	2020/2021
Realisationsresultat	322	0
Ränteintäkter	549	1 055
<b>Delsumma</b>	<b>872</b>	<b>1 065</b>
Räntekostnader	-18 512	-16 419
<b>Delsumma</b>	<b>-18 512</b>	<b>-16 419</b>
<b>Summa</b>	<b>-17 640</b>	<b>-15 355</b>

NOT 9

SKATTER

	2021/2022	2020/2021
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	-8 652	-8 746
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, %	20,8	21,4
Uppskjutten skatt avseende: <ul style="list-style-type: none"> <li>Förvaltningsfastigheter</li> <li>Derivat värderade till verkligt värde</li> <li>Justering av tidigare års skatt</li> </ul>	-27 480	-46 458
Förändring obeskattade reserver	-8 177	-1 093
Förändring obeskattade reserver	-2 024	-442
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-48 351</b>	<b>-56 738</b>

Skatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle framkommit vid vägd genomsnittlig skattesats gällande för resultatet i de konsoliderade företagen enligt följande:

	2021/2022	2020/2021
Redovisat resultat före skatt	292 110	299 604
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-60 175	-57 595
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej avdragsgilla kostnader	-593	-287
Ej skattepliktiga intäkter	12 438	331
Schablonränta på periodiseringsfonder	-76	-79
Skatt på grund av ändrad taxering	-7	0
Effekt av ändrad skattesats	0	935
Årets förändring av ej redovisat förlustavdrag per balansdagen	-3	-72
lanspråktaget ingående underskott	65	30
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-48 351</b>	<b>-56 738</b>

NOT 10

BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER

	2021-04-30	2020-04-30
Ingående anskaffningsvärdet	958	958
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet</b>	<b>958</b>	<b>958</b>
Ingående avskrivningar	-719	-400
Årets avskrivningar	-239	-319
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-958</b>	<b>-719</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>239</b>

NOT 11

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	2 142 592	1 748 256
Förvärvade anskaffningsvärden	12 875	9 894
Förvärv och nybyggnation	114 669	68 470
Investering i befintliga fastigheter	165 890	119 213
Erhållna investeringsstöder	-1	-29 961
Omklassificeringar	0	-1 493
Orealiserad värdeförändring	108 552	228 214
Rrealiserad värdeförändring	-250	0
<b>Utgående balans förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 544 327</b>	<b>2 142 592</b>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2 544 327</b>	<b>2 142 592</b>

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter, bostäder och mark i Stockholmsområdet. Samtliga fastigheter har internvärderats av koncernens fastighetsansvarige, med bred erfarenhet av fastighetsvärdering.

Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s k kassafödieskalkyl av varje fastighet vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad, för antagande och bedömningar se not 4.5.

Turbinens verksamhet omfattar förvaltning av ett relativt homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13.

NOT 12

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022-04-30	2021-04-30
<b>Förrelsefastigheter</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 381	2 381
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 381</b>	<b>2 381</b>
Ingående avskrivningar	-1 026	-868
Årets avskrivningar	-38	-68
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 063</b>	<b>-1 026</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 317</b>	<b>1 355</b>
<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	55 911	50 773
Inköp	12 931	2 333
Försäljningar/utrangeringar	-767	0
Omklassificeringar	0	2 804
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 075</b>	<b>55 911</b>
Ingående avskrivningar	-43 481	-38 479
Försäljningar/utrangeringar	569	0
Omklassificeringar	0	-770
Årets avskrivningar	-4 891	-4 232
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 804</b>	<b>-43 481</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>20 271</b>	<b>12 430</b>
<b>Utgående bokfört värde totalt</b>	<b>21 589</b>	<b>13 785</b>

NOT 13

INNEHAV I INTRESSEBOLAG

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående balans	7 467	7 313
Förvärv av intresseförstag	28 512	0
Andel av resultat	0	155
Omklassificering	2 447	0
<b>Utgående balans</b>	<b>39 427</b>	<b>7 467</b>

Företags namn	Organisationsnummer	Registreringsland	Ägarandel, %	Bokfört värde
VST Holding AB	556722-6948	Sverige	33,00	5 925
L T Hagby Ång och Kullar AB (Micke & Myran)	556782-0286	Sverige	50,00	3 842
L T Vallentuna Fastigheter AB	559291-0045	Sverige	50,00	1 313
L T Översättra Fastigheter AB	559291-0060	Sverige	50,00	213
L T Vira Bruk Fastigheter AB	559291-0052	Sverige	50,00	1 913
Steninge Slott Fastighet 38 AB	559039-2949	Sverige	50,00	19 728
LHAB, Lindberg & Hagelin Byggnads AB	556571-6767	Sverige	25,00	6 495
				<b>39 427</b>

NOT 14

DERIVATINSTRUMENT

	2022-04-30	2021-04-30
Vid årets början	5 302	0
Värdeförändring	44 549	5 302
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>49 851</b>	<b>5 302</b>

NOT 15

FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2022-04-30	2021-04-30
Reversfordran	337	480
Långfristiga värdepappersinnehav	500	2 947
<b>Summa</b>	<b>837</b>	<b>3 427</b>

NOT 16

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Omsättningsfastigheter redovisas enligt IAS 2, Varulager. Se redovisnings- och värderingsprinciper, not 2.11.

	2022-04-30	2021-04-30
Tomter ämnade för försäljning	31 052	28 709
Mark under exploatering	479	479
<b>Summa</b>	<b>31 531</b>	<b>29 188</b>

NOT 17

FORDRINGAR PÅ BESTÄLLARE AV UPPDRAG ENLIGT ENTREPRENADAVTAL

	2022-04-30	2021-04-30
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	268 227	34 664
Upparbetad intäkt	-193 700	-25 301
Fakturering	74 526	9 362
<b>Summa</b>	<b>74 526</b>	<b>9 362</b>

NOT 18

KUNDFORDRINGAR OCH ANDRA FORDRINGAR

	2022-04-30	2021-04-30
Kundfordringar brutto	2 143	17 801
Reservering för osäkra fordringar	0	0
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>2 143</b>	<b>17 801</b>
Skattefordringar	1 254	745
Övriga fordringar	100 710	16 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	662	483
<b>Summa</b>	<b>104 769</b>	<b>35 694</b>

Åldersanalys av kundfordringar

	2022-04-30	2021-04-30
Ej förfallna kundfordringar	2 143	17 801
<b>Summa</b>	<b>2 143</b>	<b>17 801</b>

**Osäkra kundfordringar**  
Kundfordringarnas förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra kundfordringar. Koncernen har inga utestående kundfordringar som föranleder förändring av reserv för osäkra kundfordringar.

NOT 19

EGET KAPITAL

Aktieslag	Antal aktier	Kvotvärde SEK	Antal röster per aktie
Endast ett aktieslag finns	1 000	100,00	1
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>		

Presentationsform av eget kapital

Turbinen har valt att specificera eget kapital i komponenterna:  
- Aktiekapital  
- Övrigt tillskjutet kapital  
- Reserver  
- Balanserat resultat inklusive årets resultat

NOT 20

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022-04-30	2021-04-30
Långfristig		
Fastighetslån	481 574	190 094
Skulder maskinpark	17 471	9 805
<b>Summa</b>	<b>499 045</b>	<b>199 900</b>

NOT 21

	2022-04-30	2021-04-30
Kortfristig		
Fastighetslån	808 297	851 247
Skulder maskinpark	3 025	833
<b>Summa</b>	<b>811 322</b>	<b>852 081</b>

**Summa total upplåning kreditinstitut** 1 310 367 1 051 981  
För ställda säkerheter se not 23.

Förfallotidpunkter

	2021-04-30	2020-04-30
Ett år efter balansdagen	44 951	36 178
Två år efter balansdagen	44 951	36 178
Senare än två år efter balansdagen	393 088	127 545
<b>Summa</b>	<b>482 990</b>	<b>199 900</b>

Bolaget har goda samarbeten med ett flertal banker vilket säkerställer möjligheterna för framtida finansiering. För att bibehålla flexibilitet i upplåningen sluts normalt låneavtal med årlig omläggning. Utifrån villkoren i gällande IFRS-regler klassificeras dessa skulder formellt som kortfristiga men bedömningen är att dessa kommer löpa vidare på samma sätt som skett historiskt.

## NOT 21

## UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	2022-04-30	2021-04-30
Uppskjutna skatteskulder	11 776	9 516
Avseende obeskattade reserver	205 376	178 018
Avseende verkligt värde fastigheter	10 269	1 092
Summa	227 421	188 626
Summa total uppskjuten skatt	227 421	188 626

	2022-04-30	2021-04-30
Bruttoförändring av uppskjutna skatteskulder	188 626	140 641
Redovisning i resultaträkning	38 795	47 985
Vid årets slut	227 421	188 626

## NOT 22

## LEVERANTÖRSSKULDER OCH ANDRA SKULDER

	2022-04-30	2021-04-30
Leverantörsskulder	56 322	9 464
Skatteskulder	7 349	8 138
Förskott från kunder	686	4 056
Övriga kortfristiga skulder	20 514	12 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 259	27 973
Summa	103 130	62 262

## Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna räntekostnader	2 256	1 880
Upplupna semesterkulder	1 624	1 352
Upplupna sociala avgifter	506	427
Förutbetalda intäkter	11 780	21 395
Övriga upplupna kostnader	2 094	2 909
Summa	18 259	27 973

## NOT 23

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2022-04-30	2021-04-30
Ställda säkerheter:		
- Fastighetsinteckningar för banklån	1 386 329	1 189 354
- Företagsinteckningar	0	200
- Äganderättsförbehåll	10 504	721
Summa	1 396 834	1 190 275

	2022-04-30	2021-04-30
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Borgensåtagande Intresseföretag	4 410	4 410
Summa	4 410	4 410

## NOT 24

## SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2022-04-30	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	189 900	-	-852 081	1 051 981
Upptagna lån	293 834	-	-4 492	288 426
Omklassificering	56 755	-	-56 755	-
Amortering	-51 544	-	-	-51 544
Ikke kassaföddepåverkande skulder i förvärvade bolag	-	-	11 505	-
Vid årets slut	499 045	-	811 323	1 310 368

## NOT 25

## VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE OCH KATEGORIERINDELNING

Koncernen 2021/2022	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar		49 851		49 851
Derivatinstrument				2 143
Kundfordringar	2 143			2 143
Övriga kortfristiga fordringar	100 710			100 710
Skattefordringar	1 254			1 254
Fordran på beställare	74 526			74 526
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	662			662
Kassa och bank	124 999			124 999
Summa	304 294	49 851		354 145
Finansiella skulder				567 495
Långfristiga räntebärande skulder				811 322
Kortfristiga räntebärande skulder				686
Förskott				56 322
Leverantörsskulder				7 349
Skatteskulder				20 514
Övriga skulder				18 259
Upplupna kostnader				1 481 947
Summa			1 481 947	1 481 947

Koncernen 2020/2021	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar		5 302		5 302
Derivatinstrument				17 801
Kundfordringar	17 801			16 665
Övriga kortfristiga fordringar	16 665			745
Skattefordringar	745			9 362
Fordran på beställare	9 362			483
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	483			95 648
Kassa och bank	95 648			140 704
Summa	140 704	5 302		146 006
Finansiella skulder				1 030 595
Långfristiga räntebärande skulder				36 178
Kortfristiga räntebärande skulder				4 056
Förskott				9 464
Leverantörsskulder				8 138
Skatteskulder				12 630
Övriga skulder				27 973
Upplupna kostnader				1 129 035
Summa			1 129 035	1 129 035

Koncernen 2020/2021	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar		5 302		5 302
Derivatinstrument				17 801
Kundfordringar	17 801			16 665
Övriga kortfristiga fordringar	16 665			745
Skattefordringar	745			9 362
Fordran på beställare	9 362			483
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	483			95 648
Kassa och bank	95 648			140 704
Summa	140 704	5 302		146 006
Finansiella skulder				1 030 595
Långfristiga räntebärande skulder				36 178
Kortfristiga räntebärande skulder				4 056
Förskott				9 464
Leverantörsskulder				8 138
Skatteskulder				12 630
Övriga skulder				27 973
Upplupna kostnader				1 129 035
Summa			1 129 035	1 129 035

**NOT 26**  
**KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER**

**Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde**  
När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt.

Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

**Långfristiga fordringar**

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

**Långfristiga räntebärande skulder**

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde.

**Kortfristiga fordringar och skulder**

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital, aktieägarlån och bankfinansiering. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen för fastighetsförvaltnings- och projekt/entreprenadverksamheten.

Förvaltningsverksamheten har en målsättning med en genomsnittlig extern belåning, det vill säga exklusive aktieägarlån, motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Koncernens kapitalhantering. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyckeltalen med hänsyn till hur de uppfyller interna och externa krav. Kapitalhanteringen styrs och följs löpande upp genom årliga uppdateringar av affärsplaner och budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernen uppfyllde under 2021/22 de externa kapitalkraven, i form av krav på belåningsgrad (låneskuld i förhållande till fastighetsvärdering), räntetäckningsgrad (resultat före finansiella poster i förhållande till externa finansiella kostnader) samt eget kapitalandel (eget kapital, inklusive aktieägarlån, i förhållande till balansomsättning).

**Finansiella risker**

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk.

**Kreditrisk**

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förluster en förlust för Koncernen. Kreditrisken avseende Koncernens banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker med en rating för kortfristig upplåning på minst A-1 (Standard & Poor's), F1 (Fitch) eller P-1 (Moody's).

Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. I vissa fall begärs säkerhet i form av till exempel depositioner eller bankgarantier. När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

**Likviditetsrisk**

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskrifningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar. Likviditetshantering innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa.

Koncernen 2022-04-30	Redovisat belopp	Kontrakterade kassaflöden	<1 mån	1-3 mån	3 mån-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	1 310 367	1 331 199	931	16 551	8 073 317	184 207	322 193
Aktieägarlån/Övriga lån	8 350	8 350	-	50	500	-	7 800
Skatteskulder	7 349	7 349	-	3 434	114	3 801	-
Leverantörs-skulder	56 322	56 322	55 914	408	-	-	-
Övriga skulder	81 030	81 030	10 264	10 611	-	49 858	10 500
Upplypna kostnader/ förutbetalda intäkter	17 947	17 947	1 003	13 782	2 335	-	827
	1 481 365	1 502 197	68 112	44 838	810 266	237 864	341 320

**NOT 27**

**TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Turbinen Förvaltningkoncernens närstående är i huvudsak ledande befattningshavare och koncern- och intresseföretag. Information om personalkostnader finns i not 6 Anställda och personalkostnader. Prissättning vid leveranser mellan koncernbolag sker enligt affärsmässiga principer och till marknadspriser. Interna resultat som uppkommer vid försäljning mellan koncernbolag har eliminerats.

Per balansdagen uppgår inlåning från Kajsa Cederfod Engström till 4 316 (3 698) KSEK, varav ränta uppgår till 168 (147) KSEK. Per balansdagen uppgår inlåning från Mikael Engström till 4 455 (5 910) KSEK, varav ränta uppgår till 255 (236) KSEK.

Med övriga närstående bolag har inga väsentliga transaktioner ägt rum, det finns inte heller några väsentliga fordringar eller skulder på dessa.

**NOT 28**

**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Turbinen har tillrätt logistikcenter och padelhall som utvecklats och färdigställts av Skanska. Koncernens lån som sedan balansdagen formellt varit föremål för omförhandling har förnyats och förlängts.

## MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	2021-05-01- 2020-05-01- Not	2022-04-30	2021-04-30
Rörelsens intäkter m.m.	2	19 923	11 779
Nettoomsättning	3	7	20
Övriga rörelseintäkter		19 930	11 799
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader	4	-13 732	-6 682
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 200	-2 072
Rörelseresultat		3 998	3 045
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 332	54 700
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 032	647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 515	-2 270
Resultat efter finansiella poster		3 847	56 122
Bokslutsdispositioner	7	-637	-370
Skatt på årets resultat	8	-402	-239
ÅRETS RESULTAT		2 808	55 513

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2022-04-30	2021-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	119 121	104 142
Pågående nyanläggningar	10	1 332	1 332
Inventarier	11	2 071	2 250
		122 524	107 724
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	6 870	6 870
Fordringar hos koncernföretag		162 179	125 524
Andelar i intresseföretag	13	5 925	5 875
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
		175 474	138 869
Summa anläggningstillgångar		297 998	246 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		314	1 676
Fordringar hos koncernföretag		4 387	520
Övriga fordringar		5 224	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406	71
		10 331	2 293
Kassa och bank		60 670	57 238
Summa omsättningstillgångar		71 001	59 531
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>368 999</b>	<b>306 124</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		158 952	105 439
Årets resultat		2 808	55 513
		161 760	160 952
<b>Summa eget kapital</b>		<b>161 880</b>	<b>161 072</b>
Obeskattade reserver		4 562	3 945
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		173 834	121 176
Övriga långfristiga skulder		17 250	9 224
		191 084	130 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 953	5 785
Leverantörsskulder		1 650	420
Skulder till koncernföretag		279	741
Övriga kortfristiga skulder		673	462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 798	3 299
		11 353	10 707
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>368 998</b>	<b>306 124</b>

## MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KSEK	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 maj 2020	100	20	107 439	107 559
Årets resultat	-	-	55 513	55 513
Summa förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare	-	-	55 513	55 513
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	0	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital per 30 april 2021	100	20	160 952	161 072
Ingående eget kapital per 1 maj 2021	100	20	160 952	161 072
Årets resultat	-	-	2 808	2 808
Summa förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare	-	-	2 808	2 808
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	0	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital per 30 april 2022	100	20	161 760	161 880

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	2021-05-01 - 2020-05-01 - 2022-04-30	2020-05-01 - 2021-04-30
Den löpande verksamheten	3 847	56 122
Resultat efter finansiella poster	2 200	2 072
- Avskrivningar och nedskrivningar	0	5
- Realisationsresultat från finansiella anläggningstillgångar	6 047	58 200
Betald inkomstskatt	-402	-615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 645	57 585
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar	1 362	-68
Minskning (+) / ökning (-) av rörelsefordringar	-9 400	690
Minskning (-) / ökning (+) leverantörsskulder	1 230	-573
Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder	52 174	-978
Summa förändring i rörelsekapitalet	45 366	-929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	51 011	58 656
Investeringsverksamheten		
Förändring långfristiga värdepapper	50	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-17 000	-10 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 950	-10 247
Finansieringsverksamheten		
Lån, nettoförändring	6 026	5 745
Lån till intresseföretag/koncernföretag	-36 855	-14 338
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 829	-8 593
Årets kassaflöde	3 432	37 816
Likvida medel vid årets början	57 238	19 422
Likvida medel vid årets slut	60 670	57 238

# MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

## NOT 1

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget följer årsredovisningslagen och Pådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Moderbolaget tillämpar följaktligen de principer som presenteras i koncernredovisningsnot 2, med de undantag som anges nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

### Not 1.1 Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär vissa skillnader jämfört med koncernredovisningen, exempelvis specificeras balansräkningens poster mer och delposter benämns olika i eget kapital.

### Not 1.2 Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som intäkter i den utsträckning de härrör från vinstmedel som intjänats efter förväret. Utdelningar som överstiger dessa vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag, se not 5.

### Not 1.3 Koncernbidrag och aktieägarutskott

Företaget tillämpar RFR2, från Rådet för finansiell rapportering. Lämnade aktieägarutskott redovisas som en ökning av värdet på aktier och andelar. En bedömning görs därefter av huruvida det föreligger ett behov av nedskrivning av värdet på aktier och andelar ifråga.

### Not 1.4 Uppskjuten inkomstskatt

Belopp som avsetts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid i en juridisk person den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Not 1.5 Leasing

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som operationella leasingavtal (hyresavtal), vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

## NOT 6

### RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021/2022	2020/2021
Ränteintäkter	647	385
Summa	647	385

## NOT 7

### BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2021/2022	2020/2021
Avsättning till periodiseringsfond	-637	-370
Summa	-637	-370

## NOT 8

### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2021/2022	2020/2021
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	-394	-239
Justering av tidigare års skatt	-8	0
Redovisad skatt	-402	-239
Redovisat resultat före skatt	3 210	55 752

## NOT 9

### BYGGNADER OCH MARK

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärdet	124 521	117 135
Inköp	17 000	10 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-6
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	-2 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	141 521	124 521
Ingående avskrivningar	-20 379	-19 030
Omklassificeringar	0	574
Årets avskrivningar enligt plan	-2 021	-1 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 400	-20 379
Utgående planenligt restvärde	119 121	104 142

## NOT 10

### PÅGÅENDE NYALÄGGNINGAR

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärdet	1332	1332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	1332	1332
Utgående planenligt restvärde	1332	1332

## NOT 11

### INVENTARIER

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärdet	499	442
Inköp	0	247
Omklassificeringar	-105	2 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	3 249	3 354

Ingående avskrivningar	-1 104	-381
Omklassificeringar	105	-574
Årets avskrivningar enligt plan	-179	-149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 178	-1 104
Utgående planenligt restvärde	2 071	2 250

## NOT 12

### ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärdet	6 870	6 910
Sålt under året	0	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	6 870	6 870
Utgående planenligt restvärde	6 870	6 870

### MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärdet	124 521	117 135
Inköp	17 000	10 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-6
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	-2 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	141 521	124 521
Ingående avskrivningar	-20 379	-19 030
Omklassificeringar	0	574
Årets avskrivningar enligt plan	-2 021	-1 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 400	-20 379
Utgående planenligt restvärde	119 121	104 142

### MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2022-04-30	2021-04-30
För ersättning till och villkor för ledande befattningshavare hänvisas till motsvarande not 7 för koncernen.		
Någon lön eller andra ersättningar har inte utbetalats. Bolaget har inga utestående pensionsförpliktelser. Det finns heller inga avtal om avgångsvederlag eller liknande.		
Könfördelningen i företagsledningen		
Antal styrelseledamöter	3	3
varav kvinnor	(1)	(1)
Antal övriga befattningshavare inkl VD	1	1
varav kvinnor	(0)	(0)

Företags namn	Org. nummer	Säte
Turbinen AB	556855-9818	Haninge
Turbinen Fastigheter AB	556539-8327	Haninge
Haningebolaget Exploatering AB	556863-1989	Haninge
Turbinen Sverige AB	556989-8579	Haninge
Drivknuten Fastigheter AB	559066-0105	Haninge
Tream AB	559086-6512	Haninge

Indirekt ägda företag via Turbinen Fastigheter AB		
Turbinen Jordbromalm AB	100%	
Turbinen Glädjen AB	100%	
Turbinen Omsorgsfastigheter AB	100%	
Turbinen Bostad AB	100%	
Turbinen Bostad Örebro AB	100%	
Turbinen Lännersta AB	100%	
Turbinen Bostad Tyresö AB	100%	
Fredan Ett Fastighets AB	100%	

Indirekt ägda företag via Turbinen AB	
Turbinen Entreprenad AB	100%

Indirekt ägda företag via Turbinen Sverige AB	
Turbinen Holding AB	100%
Turbinen Mark Invest AB	100%

#### NOT 13 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärdet	5 975	5 975
Sålt under året	-50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	5 925	5 975

Företags namn	Org. nummer	Reg. land	Ägarandel, %	Bokfört värde
VST Holding AB	556722-6948	Sverige	33	5 925

#### NOT 14 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder till kreditinstitut	173 934	121 176
Övriga långfristiga skulder, förfaller till betalning vid annodan	17 250	9 224
Summa	191 184	130 400

För ställda säkerheter se not 17.

#### NOT 15

##### SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2022-04-30	2021-04-30
Kortfristig del av långfristig skuld	6 953	3 580
Summa	6 953	3 580

#### NOT 16

##### UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-04-30	2021-04-30
Upplupna räntekostnader	642	547
Förutbetalda intäkter	1 075	2 083
Övriga upplupna kostnader	81	688
Summa	1 798	3 299

#### NOT 17

##### STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning, för egna skulder	187 153	187 153
Summa	187 153	187 153

#### NOT 18

##### ANSVARSFÖRBINDELSER

	2022-04-30	2021-04-30
Generellt borgensåtagande för dotter- och intresseföretag	143 003	82 699
Summa	143 003	82 699

#### NOT 19

##### DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Förslag till vinstdisposition, SEK	2022-04-30
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	158 951 988
Årets resultat	2 808 163
	161 760 151
Disponeras så att till aktieägarna utdelas i ny räkning balanseras	
	2 000 000
	159 760 151
	161 760 151

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.


Stockholm den 12 oktober 2022

  
Mikael Engström  
Styrelseledamot och Verkställande Direktör

  
Kajsa Cederflod Engström  
Styrelseordförande

  
Trotte Cederflod Engström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 oktober 2022

  
Mikael Jonsson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsfämman i Turbinen Förvaltning AB  
Org. nr 556498-4879

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Turbinen Förvaltning AB för år räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26-55 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkning och rapport över finansiell ställning 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 beroende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 samt sida 59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. 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

Minna mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Turbinen Förvaltning AB för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30, samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

## LEDNINGSGRUPP



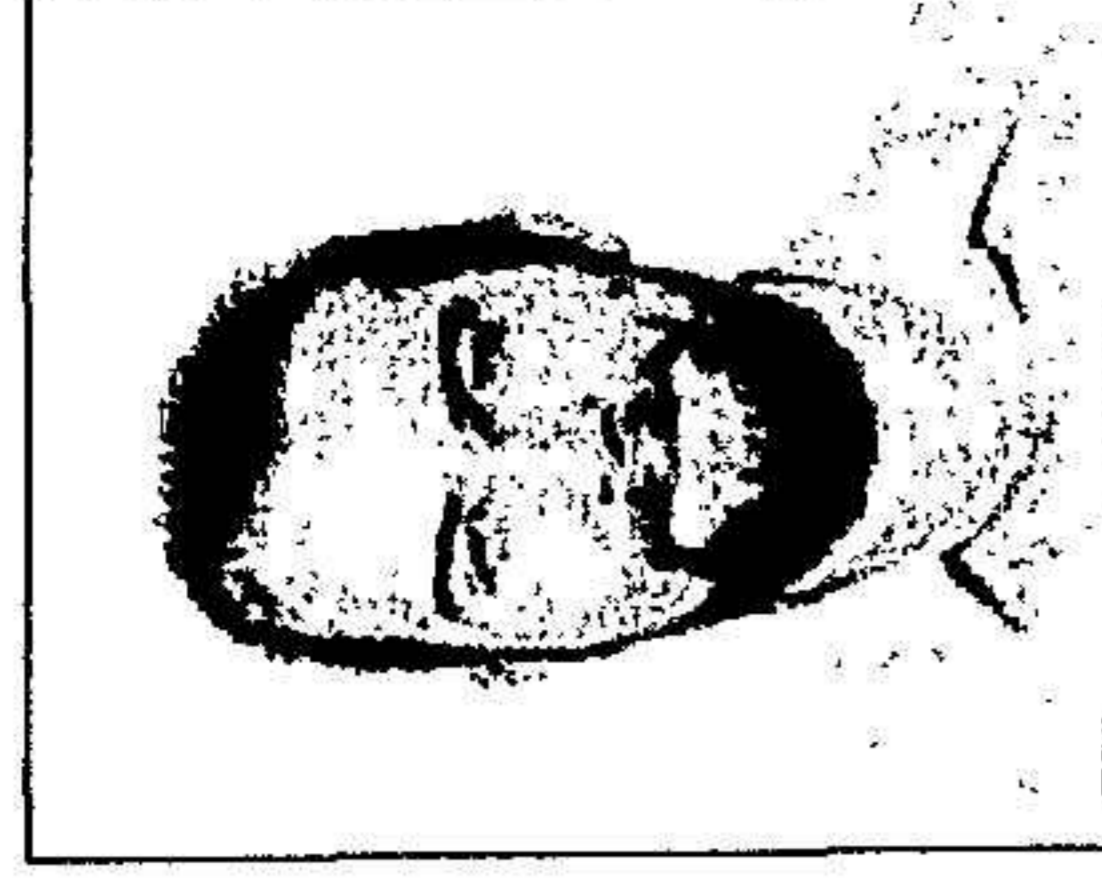
**Mikael Engström**  
VD och medgrundare  
Född 1980  
Tidigare erfarenheter: Arbetat med byggnation och drivit företag inom entreprenad sedan tonåren



**Kajsa Cederflod Engström**  
Ekonomiansvarig och medgrundare  
Född: 1963  
Tidigare erfarenheter: Uppvuxen i företagarfamilj och sedan tidigt jobbat med bland annat ekonomi och i kundmottagning och sedan 23 års ålder drivit företag tillsammans med Mikael Engström



**Trotte Cederflod Engström**  
Vice VD/Transaktion och affärsutveckling sedan 2012  
Född: 1986  
Tidigare erfarenheter: Analytiker på Newsec



**Hampus Cederflod Engström**  
Fastighetsansvarig sedan 2017  
Född: 1992  
Tidigare erfarenheter: IT-support på YIT och Newsec

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 revisionssed 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 moderbolagets 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 12 oktober 2022

Mikael Jonsson  
Auktoriserad revisor

Certe Revision AB  
Fotokopians överensstämmelse  
med originaltext intygas:

## STYRELSE OCH REVISORER

**Kajsa Cederflod Engström**  
Styrelseordförande sedan 1980-talet  
Född 1963  
Utbildning: Utbildad Ekonom på Frans Schartaus Handelsinstitut  
Andra uppdrag: Ekonomiansvarig för Turbinen

**Mikael Engström**  
Styrelseledamot sedan 1980-talet  
Född 1960  
Andra uppdrag: VD för Turbinen

**Trotte Cederflod Engström**  
Styrelseledamot sedan 2014  
Född 1986  
Utbildning: Civilekonomexamen  
Andra uppdrag: Vice VD för Turbinen

**Hampus Cederflod Engström**  
Styrelseuppleant sedan 2017  
Född 1992  
Utbildning: Samhällsbyggnad och Datateknik på KTH  
Andra uppdrag: Ansvarig för fastighetsförvaltning på Turbinen

**Mikael Johan Jonsson**  
Auktoriserad revisor  
Certe Revision AB  
Revisor sedan 2019  
Född 1980

*Turbinen*

[www.turbinen.se](http://www.turbinen.se)