20241031104604

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

för

Turbinen Förvaltning AB

556498-4879

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Turbinen Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-10-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 24 oktober 2024

Mikael Engström

20241031041605

VI BYGGER, UTVECKLAR OCH FÖRVALTAR

Furbo'nen

ÅRSREDOVISNING 2024/2025

20241031046O5





Arbeidsmarked 15

Historikk 18

Kompetanse- og kvalifiseringstiltak 30

Vaktmestertjenester 32

Vaktmesterfunksjonen 44

Vaktmesterens arbeidsoppgaver 52

Rekruttering

Forvaltningsstatistikk 57

Forslag til rekrutteringsstrategi 74

Kompetansestyrt rekruttering av vaktmestre 80

Kompetansebasert rekruttering av vaktmestre 94

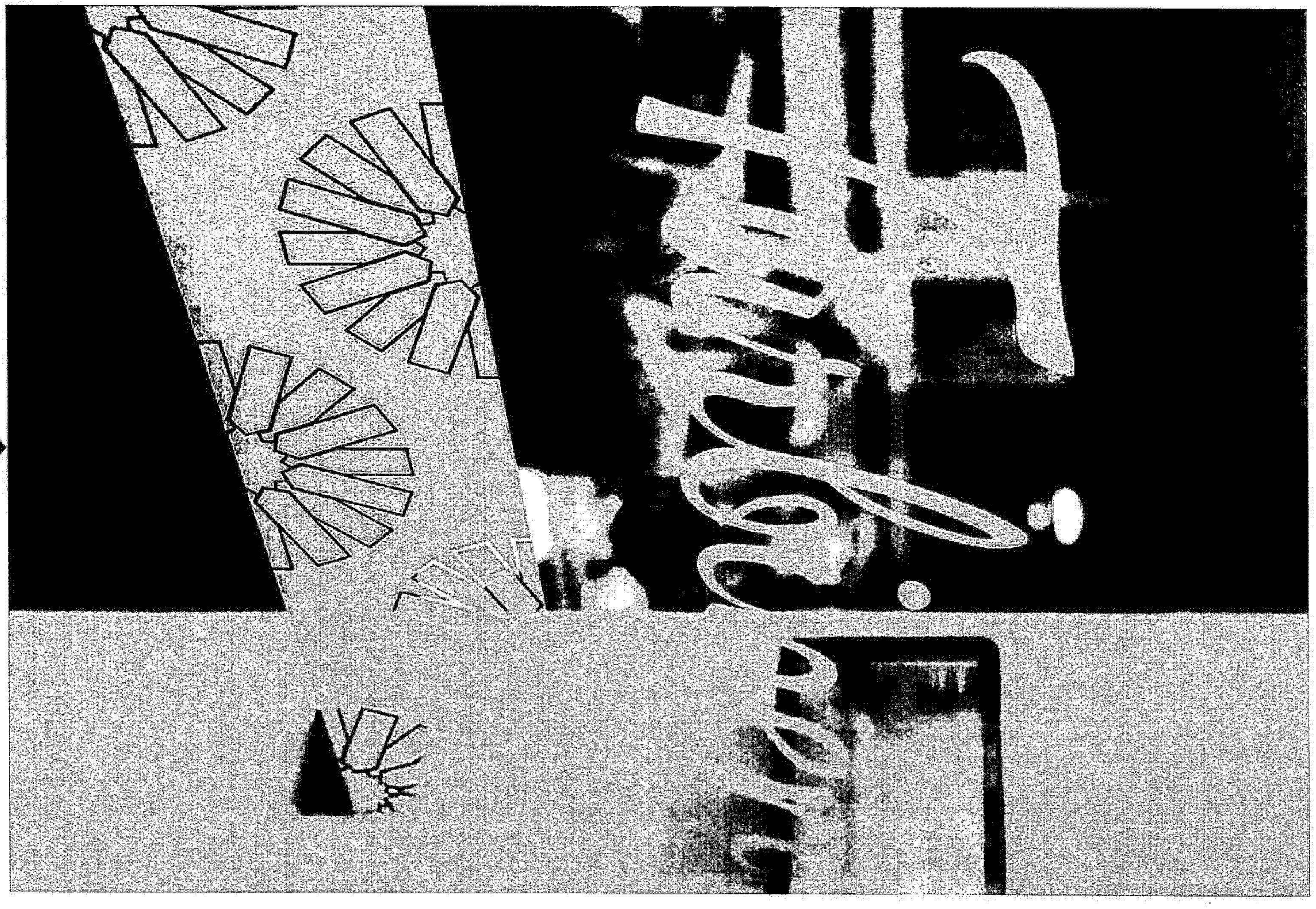
Kompetansebasert rekruttering av vaktmestre – et eksempel 98

Arbeidsmarkedsstrategier for vaktmesterfunksjonen 103

Rekrutteringsstrategier 116

Utdanningsforløp 130

Stillingsbeskrivelser 139


THE

20241031104609

TURBINEN BYGGER VIDARE TROTS EN AVVAKTANDE MARKNAD

Året har präglats av en avvaktande marknad, trots det har vi haft full aktivitet i vårt pågående projekt i Tyresö. Totalt investerades 312 (356) MSEK i fastigheter och projekt under året. Hyresintäkterna ökade med 29,9 procent från föregående år. En av de större händelserna under året var färdigställande av nybyggnationen på fastigheten Jordbromalm 6:9 i Jordbro, och att Turbinen flyttat till nya lokaler i Jordbro.

Nyckeltal

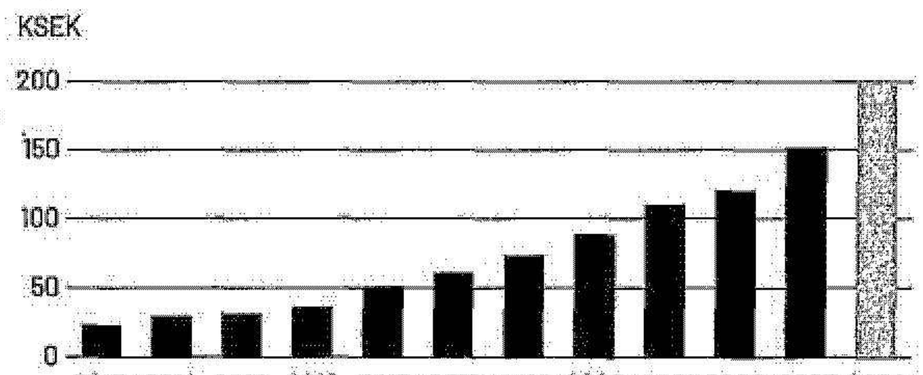
Koncernen	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Rörelsens intäkter, kSEK	249 674	213 192	336 091
Hyresintäkter, kSEK	197 793	152 281	120 168
Resultat före värdeförändring, kSEK	59 919	77 950	139 009
Resultat efter skatt, kSEK	159 650	98 173	243 759
Balansomslutning, kSEK	3 788 443	3 447 123	2 992 821
Kassa och bank, kSEK	100 975	134 719	124 999
Eget kapital, kSEK	1 534 475	1 378 825	1 283 453
Räntebärande skulder, kSEK	1 856 246	1 731 546	1 378 817
Kassaflöde från löpande verksamhet, kSEK	150 947	155 993	54 632
Tillväxt hyresintäkter, %	29,9	26,7	9,1
Rörelsemarginal, %	24,0	36,6	41,4
Avkastning på eget kapital, %	13,6	9,5	25,1
Soliditet, %	40,5	40,0	42,9
Investeringar, kSEK	311 589	356 140	211 601
Medelantal anställda, st	28	29	25

Viktad genomsnittlig återstående kontraktstid: 9,0 år

Genomsnittlig avkastning på värderingar: 6,0%

Ekonomisk uthyrningsgrad: 99,3%

Hyresintäkter



312
MSEK, NYINVESTERING FASTIGHETER

201
MSEK, TOTALT HYRESVÄRDE

3,51
MDSEK, FASTIGHETSVÄRDE

20241031046 10

ÅRET I KORTHET

Q1 - Q2

Volvo Lastvagnar tillträder

Volvo lastvagnar har flyttat in i sin nybyggda anläggning i Jordbro. Byggnaden är på cirka 6 300 kvm och innehåller även restaurang och lastbilsbesikting.

Inflyttning i Steninge slottsby

84 lägenheter är färdigbyggda och inflyttade i idylliska Steninge Slottsby. Projektet är genomfört tillsammans med vår samarbetspartner Liljestrand Fastigheter. Det är även byggt med investeringsstöd som är erhållet och utbetalt.

Jensen flyttar in i Lillgårdsskolan etapp II

Den andra etappen av skolan i Tungelsta, bestående av högstadium och idrottshall, står klar och Jensen Education har flyttat in.

Turbinen byter kontor

Vårt nybyggda kontor står klart och vi har flyttat in. Här kommer vi dela lokaler med våra intressebolag Lihab och VST Nordic.

Q3 - Q4

Industrihall med Cramo som hyresgäst

Vår befintliga hyresgäst Cramo Sverige behöver ytterligare lokaler intill den nuvarande depån i Jordbro. Turbinen har därför fått i uppdrag att uppföra en hall på cirka 3 000 kvm för verkstad och lager.

Efter periodens slut

Avyttring av projektfastighet i Vallentuna

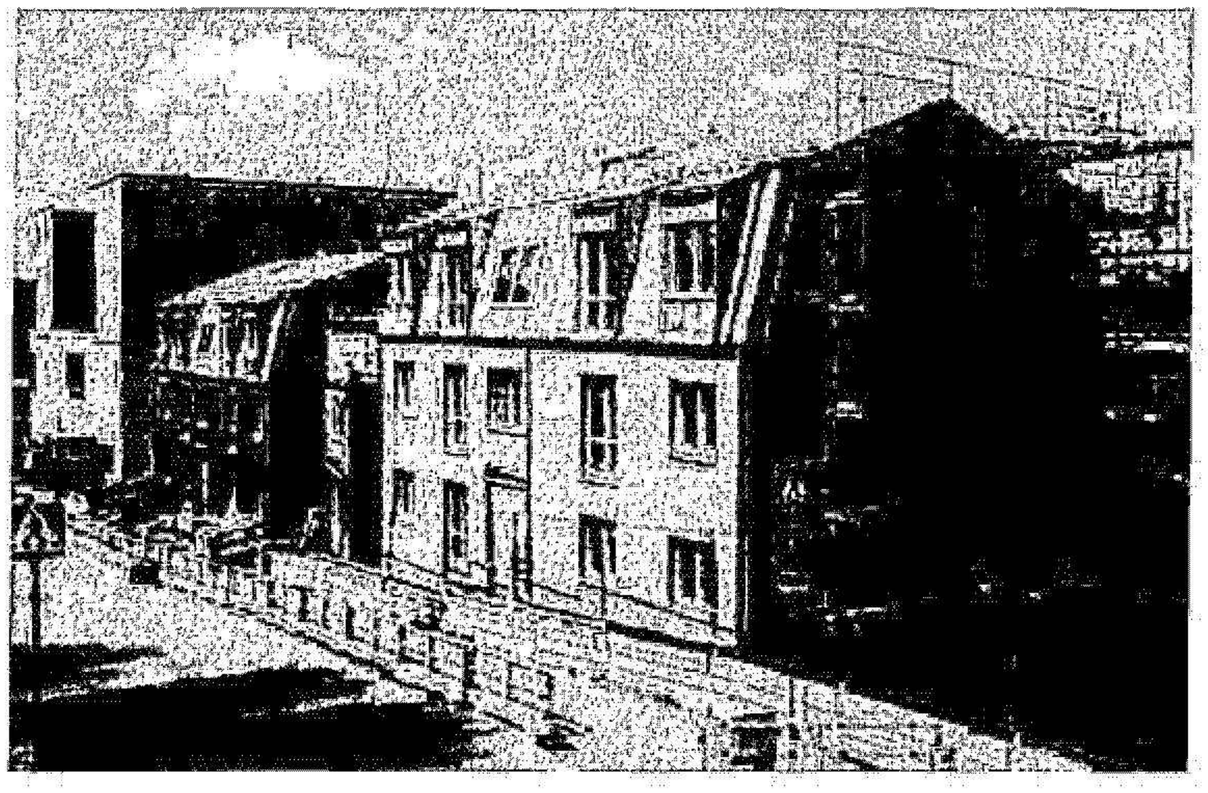
En fastighet med pågående detaljplan i Vallentuna har avyttrats. Fastigheten delägdes med Liljestrand Fastigheter AB.

Kvm – kvadratmeter

20241031046113







Turbinen bygger nytt i Tyresö

I Tyresö vid Bollmorabacken pågår Turbinens största hyresrättsprojekt hitintills. Här bygger vi 173 hyreslägenheter som vi själva kommer att äga och förvalta.

Fastigheten ligger bara ett stenkast från Tyresö centrum med närhet till ett stort serviceutbud av bland annat restauranger, butiker och gym. Lägenheterna uppförs i varierande storlekar, allt från 1 till 5 rum, samtliga med god modern kvalitet.

Projektet byggs tillsammans med våra intressebolag VST Nordic, som levererar stommar, och LIHAB som ansvarar för allt efter stomresning.

Turbinen har miljön ständigt i åtanke, därför installeras runt 300 solpaneler på taket, husen byggs också för att ligga på under 56 procent av Boverkets krav på energiförbrukning, vilket gör att byggnaden därmed får energiklass A.

Intill bostäderna bygger vi även ett nytt allaktivitetshus tillsammans med Filadelfiaförsamlingen som kommer innehålla kyrka, socialt arbete, second hand, café och sporthall.

Hela området är under uppbyggnad, och väntas bli en ny levande del i stadsbilden. Andra aktörer som bygger i samma stadsdel är NREP och SPG, som bygger både bostadsrätter och hyresrätter.

20241031104612

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 spekulation, 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.

1980-tal
Mikael och Kajsa Cederflod Engström grundar entreprenad-verksamheten Turbinen

1993
Bolagets första hyresbostads-hus byggs

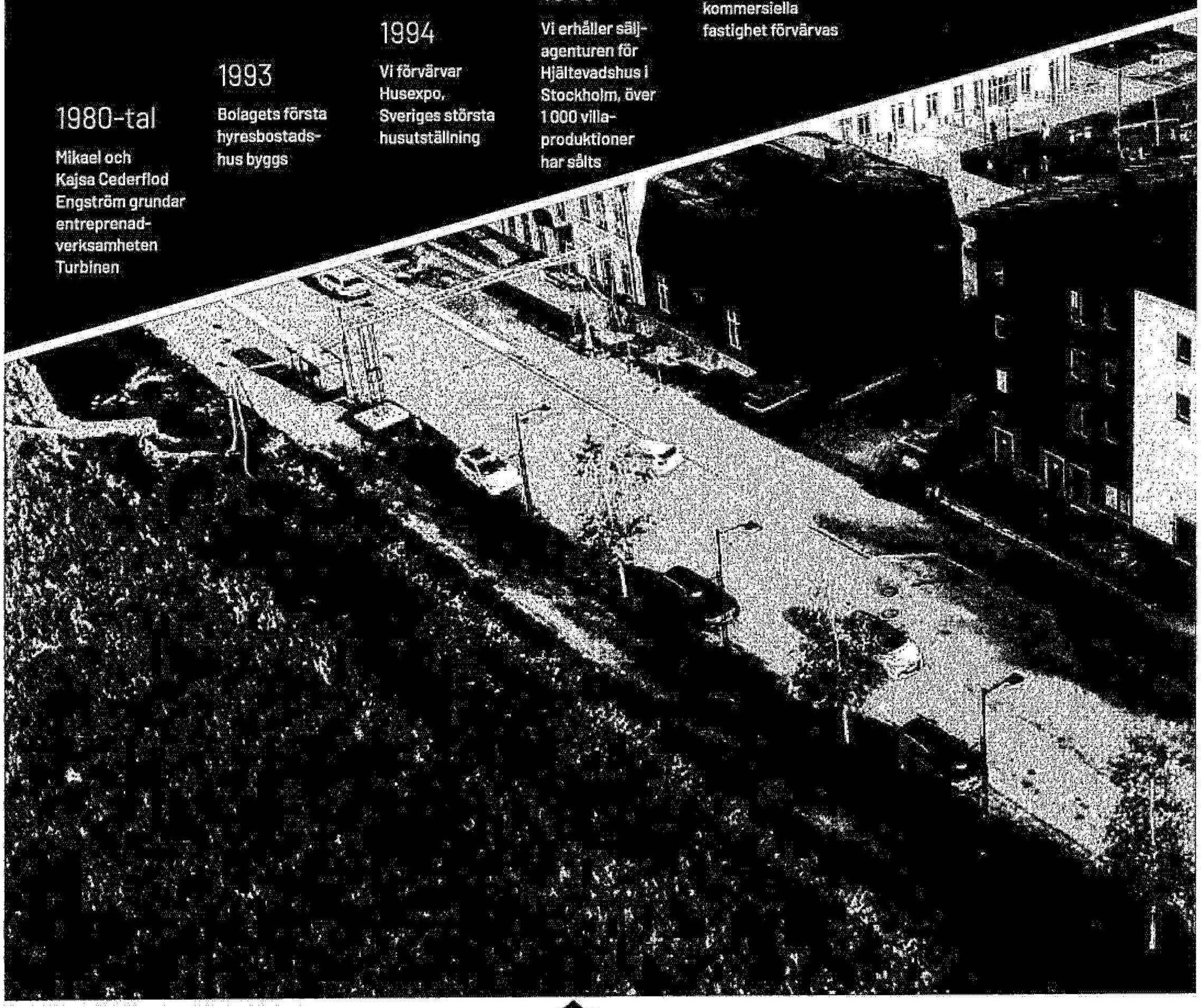
1994
Vi förvärvar Husexpo, Sveriges största husutställning

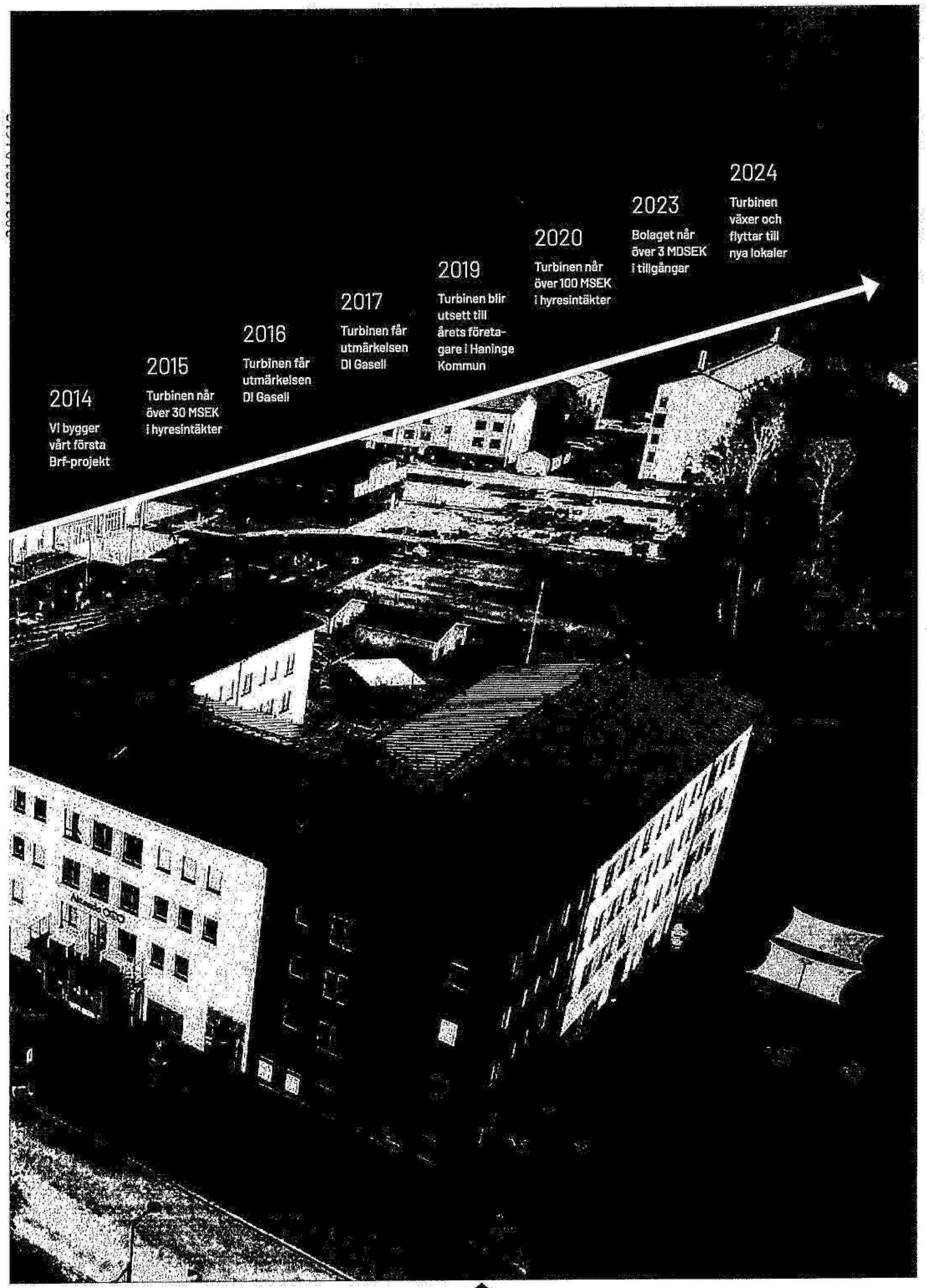
1995
Vi erhåller säljagenturen för Hjältevadshus i Stockholm, över 1 000 villa-produktioner har sålts

2004
Turbinens första kommersiella fastighet förvärvas

2006
Vi blir Årets företagare i Haninge kommun

2009
Turbinens första större kommersiella byggprojekt inleds




2014
Vi bygger vårt första Brf-projekt
2015
Turbinen når över 30 MSEK i hyresintäkter
2016
Turbinen får utmärkelsen DI Gasell
2017
Turbinen får utmärkelsen DI Gasell
2019
Turbinen blir utsett till årets företa-gare i Haninge Kommun
2020
Turbinen når över 100 MSEK i hyresintäkter
2023
Bolaget når över 3 MDSEK i tillgångar
2024
Turbinen växer och flyttar till nya lokaler

20241031104614

KOMMENTAR FRÅN LEDNINGEN

TURBINEN STÅR STABILA TROTS AVVAKTANDE TIDER

Vi kan summera 2023 som ett turbulent år på fastighetsmarknaden, präglat av snabba räntehöjningar. För Turbinen började innevarande år avvaktande, om än betydligt mer stabilt. Vi har under det första halvåret arbetat enligt plan med fokus på slutförandet av pågående projekt, samtidigt som vi valt att inte starta upp några nya, förrän nu.

Turbinen har under det första kvartalet slutfört två större projekt, en lastbilsverkstad i Jordbro med Volvo Lastvagnar som hyresgäst, samt Lillgårdsskolan i Tungelsta där Jensen Education hyr hela fastigheten. Därefter har fokus legat på vårt hittintills största projekt; hyresrättsprojektet i Tyresö med 173 lägenheter. Därmed har det också varit ett medvetet val att inte påbörja några nya projekt under året, med tanke på rådande ränteläge och marknadsförutsättningar. Valet att koncentrera oss på våra befintliga projekt har givit Turbinen en stark grund att stå på och skapat en bra plattform för framtida projekt när marknaden nu vänder.

Vi ser fortfarande en stor efterfrågan på våra lokaler och har bara några få vakanser att hyra ut. Vi har även under året fört flera diskussioner med ett antal hyresgäster om att bygga ut på befintliga fastigheter vilket är mycket positivt. Däribland önskar vår hyresgäst Cramo ett nytt kommersiellt projekt, där vi nu påbörjar bygget av en industrihall på nästan 3 000 kvadratmeter. Den här projektstarten känns speciellt glädjande eftersom det blir den första på nästan två år, samtidigt som det också pekar åt ett mer positivt marknadsläge.

Vi ser även en markant ökning i hyresintäkter som under året uppgick till totalt 198 miljoner kronor, vilket är en ökning med hela 30 procent jämfört med föregående år. Det består delvis av högre index men till största del av hyror från färdigställda projekt från föregående år. Det är en otrolig ökning som vi är mycket nöjda med.

Samarbetet med Liljestrand fastigheter AB som inleddes under 2021 har varit mycket framgångsrikt och i slutet av juni 2023 färdigställde vi 84 hyreslägenheter i Steninge med investeringsstöd. Våra gemensamma detaljplanearbeten löper också på bra, med målsättningen att detaljplanen i Österåker vinner laga kraft under 2025. Vi har även, efter detta räkenskapsårs slut, avyttrat ett projekt i Vallentuna.

På transaktionssidan har vi medvetet inte varit aktiva under året. Det är fortfarande generellt en avvaktande marknad och hittills har det funnits ett begränsat antal intressanta objekt till försäljning i de områden vi är intresserade av.

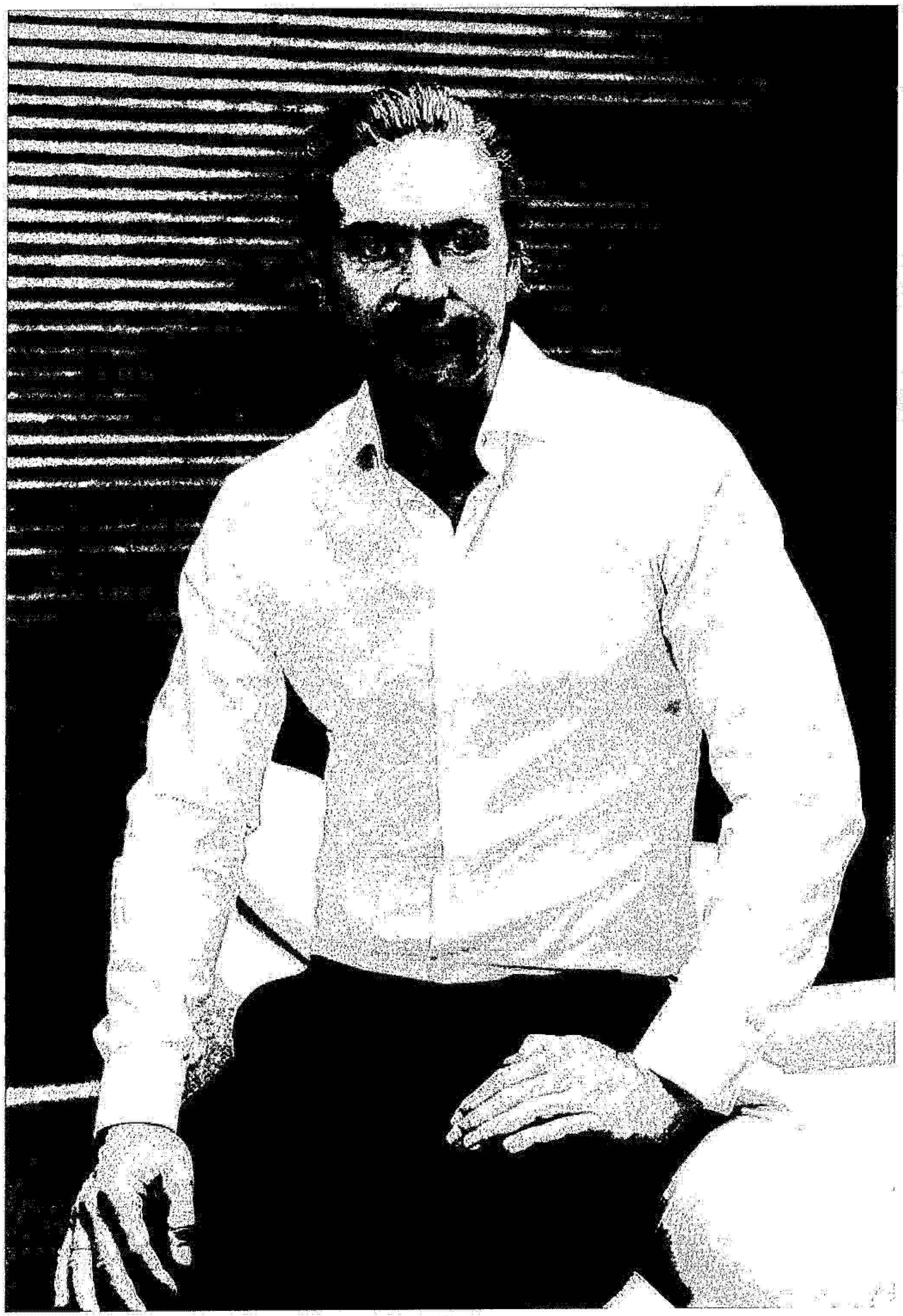
När vi nu blickar framåt ligger fokus i att slutföra det pågående projektet med hyresbostäder i Tyresö samt byggnationen av den nya industrihallen åt Cramo i Jordbro. Beroende på hur marknaden utvecklas för hyresbostäder står vi även i startgroparna med ett projekt på cirka 190 bostäder i Tungelsta, här har vi dock tagit ett strategiskt beslut att avvakta räntenedgång innan det för vår del blir aktuellt med byggstart för nya hyresbostadsprojekt. Vi ser dock positivt på framtiden och tror på ett starkare marknadsläge i närtid.

Utöver våra vanliga projekt har vi under året även byggt ett nytt kontor där vi har möjlighet att växa och utvecklas i linje med våra expansionsplaner. Flytten innebär också att vi nu samlokaliserar med våra intressebolag LIHAB och VST-Nordic, där vi bland annat har gemensamma mötesrum, matsal och gym.

Sammantaget blickar jag tillbaka på ett bra år där både förvaltning och projekt har löpt på bra, och hyresintäkterna ökat markant – trots sämre marknadsförutsättningar. Detta bevisar att Turbinen alltid står stabila, även i en mer instabil omvärld. I och med detta vill jag också passa på att tacka alla våra medarbetare för ert fortsatta engagemang och hårda arbete under året som gått, tillsammans ser vi fram emot ett år fyllt med nya möjligheter och framgångar.

Trotte Cederflod Engström
Vice VD

20241031046I5



20241031104616

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 alltför sårbara inom ett enskilt segment. Vi är genuint intresserade av att bygga och förvalta hus som vi kan vara stolta över och tar ett stort ansvar för det vi skapar.

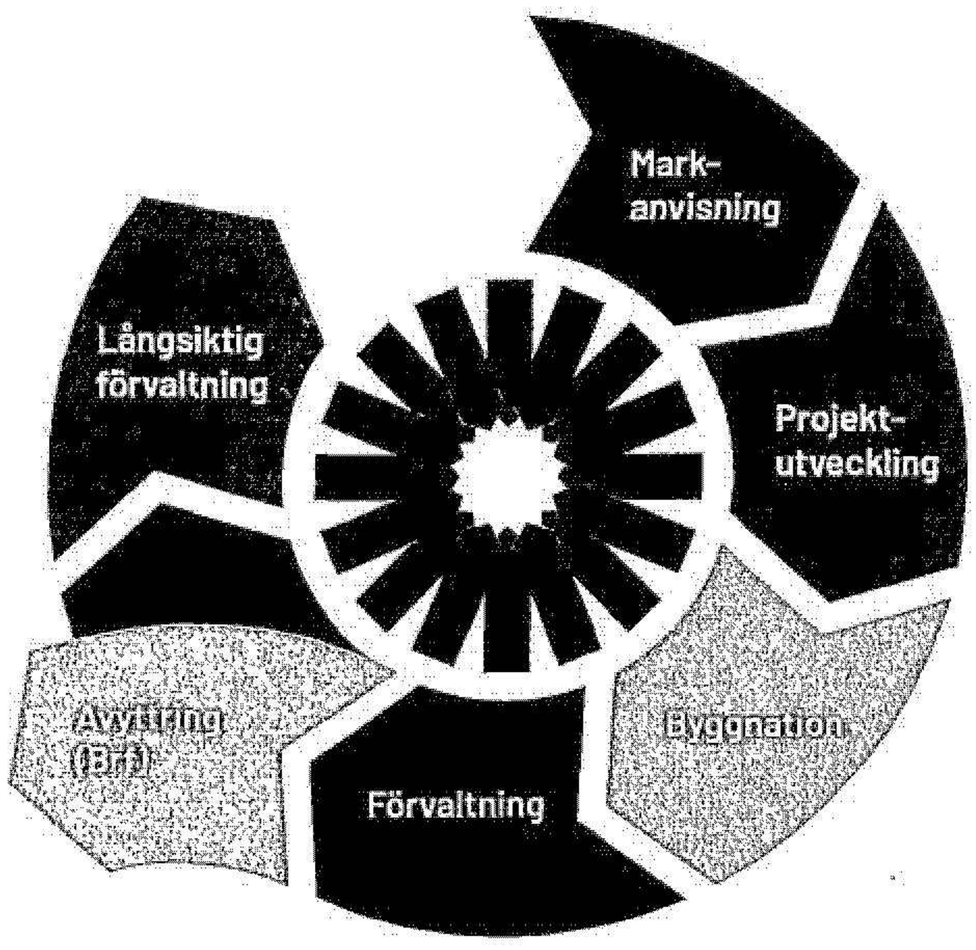
VÄRDEGRUND

Den värdegrund som har utvecklats inom Turbinen och som vi vill vårda 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.



20241031046117



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

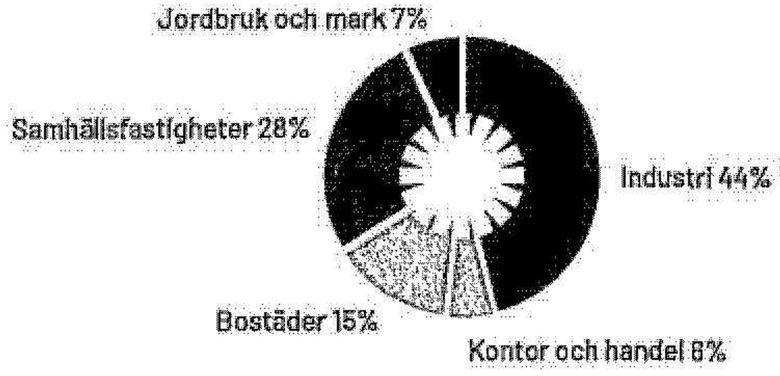
Turbinen bedriver sin egen entreprenadverksamhet vilket gör oss verksamma över hela värdekedjan. Vi har möjlighet att ta projekt från start till mål med hjälp av egen kompetens och fokus har de senaste åren varit framförallt på våra interna projekt. Vi utför all typ av grundläggning, från små- hus till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

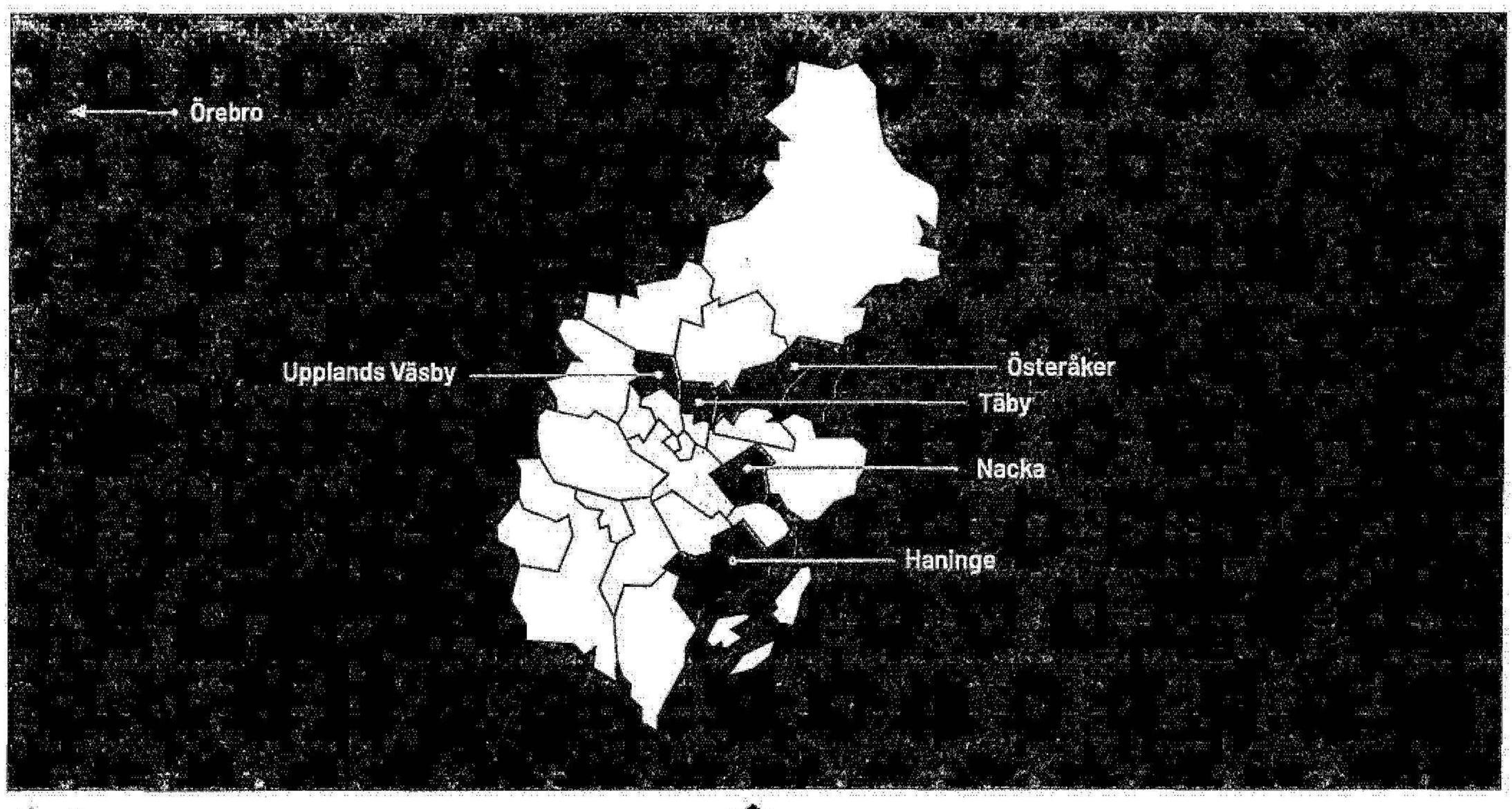
FASTIGHETSPORTFÖLJ

20241031104618

Turbinen har en bred portfölj av fastigheter fokuserade på Storstockholm, med stark närvaro i Haninge 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. För dessa genomförs projekt där vi tillsammans med den blivande hyresgästen tar fram en komplett lösning för deras specifika 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, vilket i förlängningen också möjliggör tillväxt för våra hyresgäster.

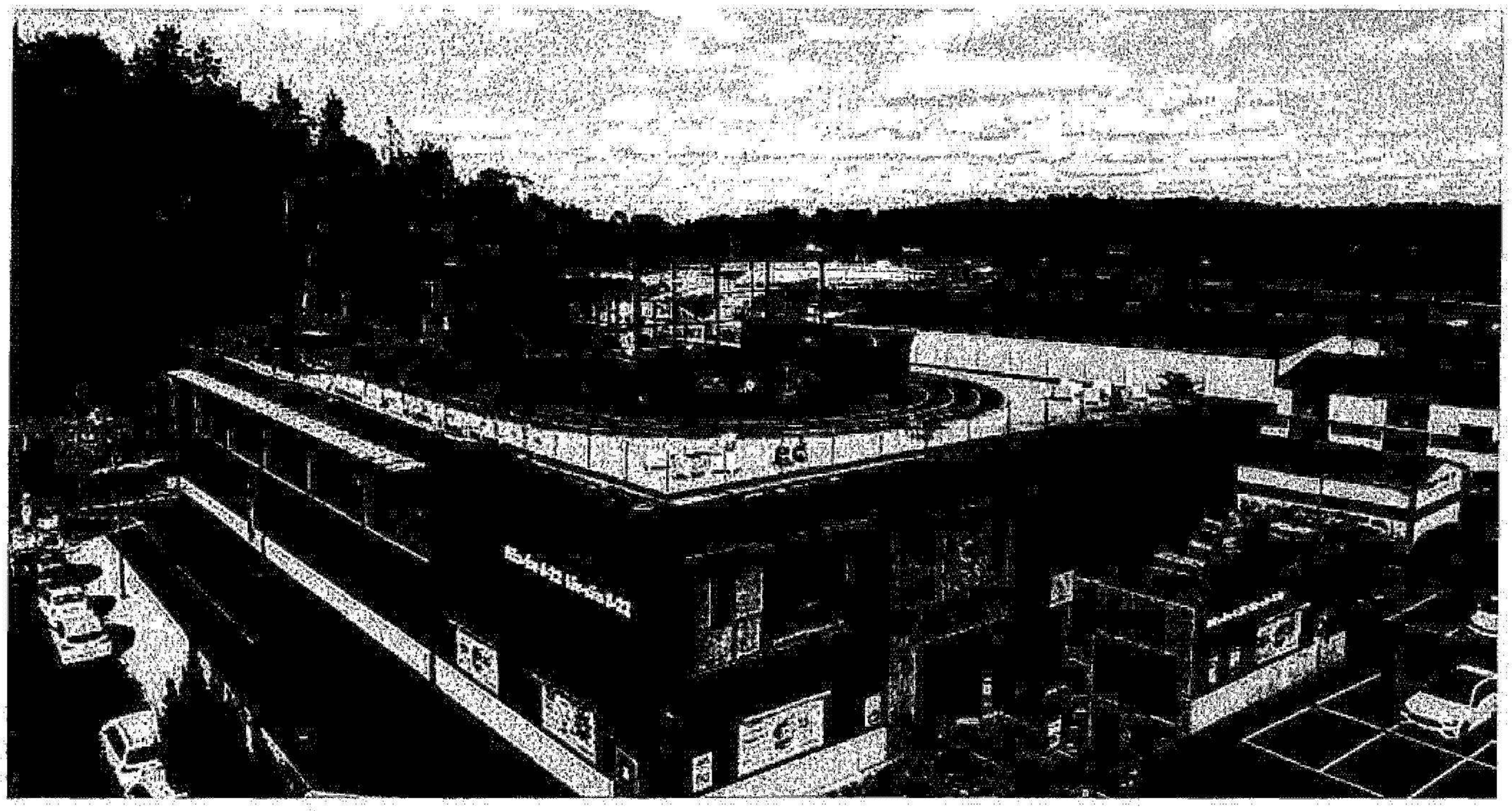
Fastighetsvärde





FASTIGHETSBESTÅND

20241031104619



Tio största hyresgäster

	Procent
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	14
Volvo Truck Center Sweden AB	8
JENSEN education AB	7
Cramo AB	6
Attendo Sverige AB	5
Örnsköldsviks Stadsbudskontor Aktiebolag	4
Vattenfall Business Services Nordic AB	4
Smart Retur Sverige AB	3
Swedbag AB	2
Padelverket Haninge AB	2
Övriga	44

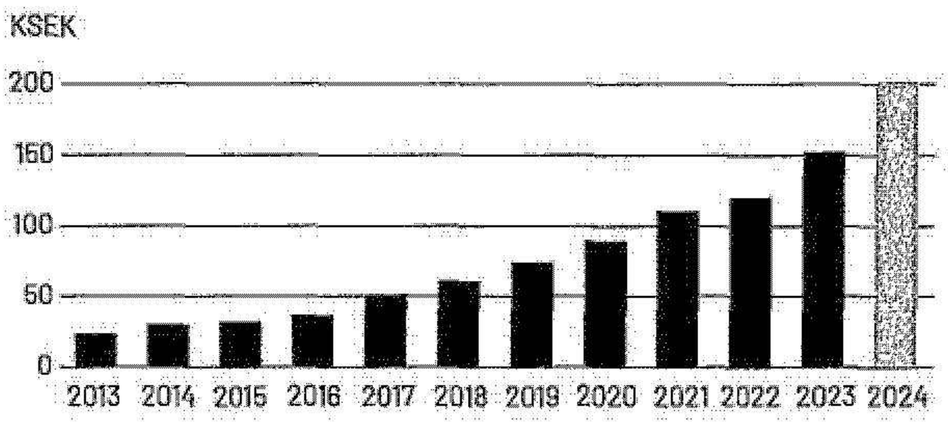
Nyckeltal fastighetsbeståndet

Antal fastigheter	61
Total uthyrningsbar yta	101 TVKM
Fastighetsvärde	3,51 MDSEK
Hyresvärde	201 Msek
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,30%
Genomsnittlig värderingsyield	6%
Värdeförändringar befintligt bestånd	85,7
Värdeförändringar projekt	45,3
Räntetäckningsgrad	2,02
Belåningsgrad	52%
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,30%

Hyreskontraktens förfallostruktur

Förfaller inom	Procent
1 år	6
2 år	10
3 år	9
4 år	6
5 år	8
Senare	61

Hyresintäkter

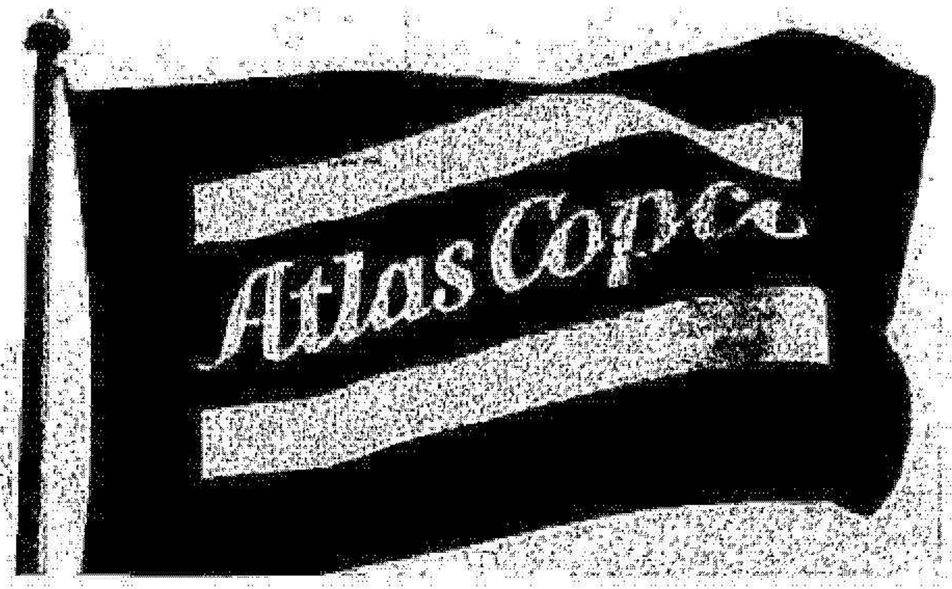


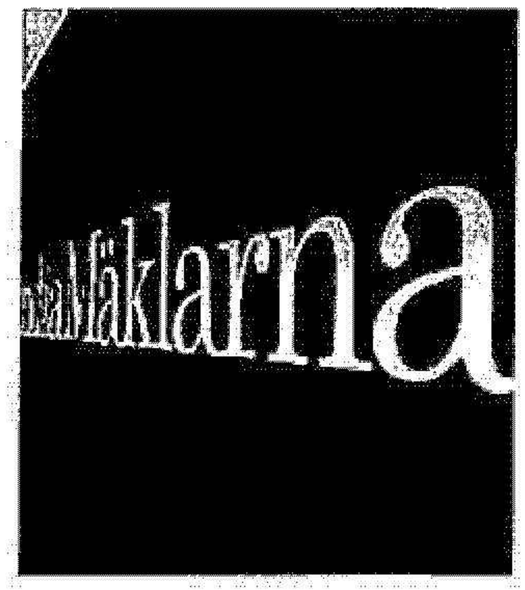
20241031104620

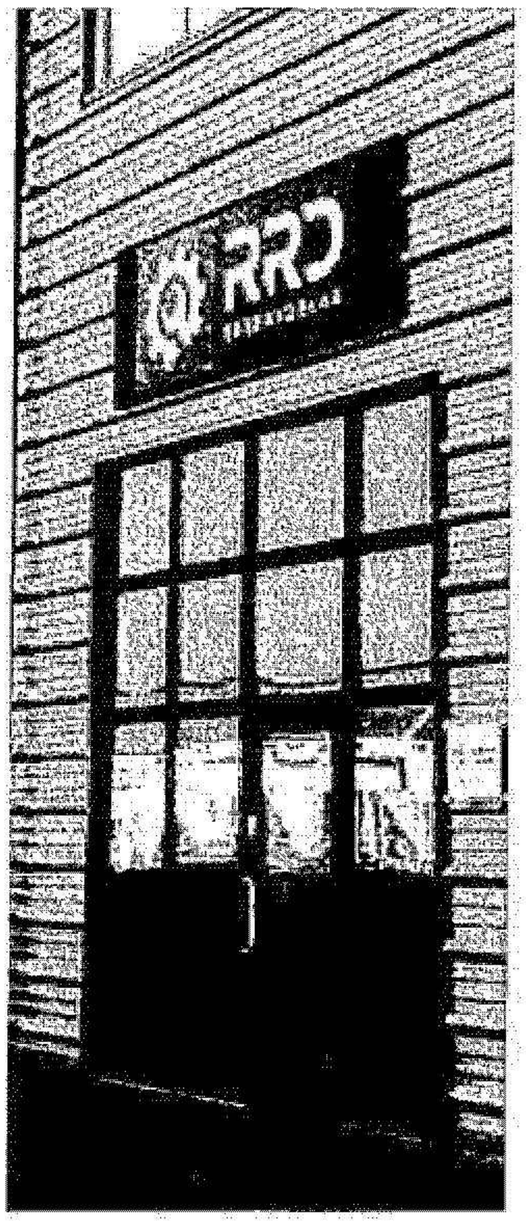
VÅRA FASTIGHETER

Fastighetsbeteckning	Adress	Typ	Kommun	Antal bostäder	Total area, kvm	Tomtareal, kvm
Brudsporren 7	Stockholmsvägen 123	Bostad	Haninge	1	240	1 272
Ekeby 12:12	Ekeby 6 A-B	Bostad	Haninge	2	150	4 406
Ekeby 12:9	Ekeby 14 A-B	Bostad	Haninge	2	226	1 964
Giffeln 3	Kornellvägen 40a	Bostad	Örebro	60	4 070	5 862
Stav 1:63	Koloniiottsvägen 10	Bostad	Haninge	123	6 964	7 071
Tollare 1:100	Eriksrovägen 14	Bostad	Nacka	4	288	1 332
Vreta 3:3	Nederstavägen 26	Bostad	Haninge	2	170	1 255
Vreta 3:4	Nederstavägen 30	Bostad	Haninge	2	170	1 255
Vreta 3:5	Nederstavägen 34	Bostad	Haninge	2	172	1 255
Ålsta 8:1	Allévägen 5	Bostad	Haninge	10	1 038	7 860
Opp-Norrby 2:544	Torfastledan	Exploateringsmark	Haninge		0	613 303
Stav 1:70		Exploateringsmark	Haninge		0	5 053
Stav 1:71		Exploateringsmark	Haninge		0	9 081
Stav 1:72		Exploateringsmark	Haninge		0	5 144
Stav 1:73		Exploateringsmark	Haninge		0	7 262
Stav 1:74		Exploateringsmark	Haninge		0	6 183
Stav 4:3		Exploateringsmark	Haninge		0	2 658
Söderby huvudgård 2:464	Torfastledan	Exploateringsmark	Haninge		0	9 961
Täckeråker 3:1	Gamla Dalarövägen 62	Exploateringsmark	Haninge		0	14 054
Valsta 1:4		Exploateringsmark	Haninge		0	232 254
Åby 1:168		Exploateringsmark	Haninge		0	2 617
Söderby 1:812	Markörgatan 1	Handel	Haninge		2 100	6 356
Söderby 1:813	Markörgatan	Handel	Haninge		0	3 461
Söderby 6:5	Vendelsövägen 39	Handel	Haninge			1 749
Täckeråker 2:281	Vega Allé 2	Handel	Haninge		3 336	5 084
Vatthagen 1:12	Vatthagsvägen 2	Handel	Täby		1 060	2 531
Ålsta 2:85	Allévägen 7a	Handel	Haninge	2	1 380	5 032
Jordbromalm 1:15	Jordbrotorpsvägen 1	Industri	Haninge		830	8 146
Jordbromalm 1:17	Jordbrotorpsvägen 3c	Industri	Haninge		900	7 784
Jordbromalm 4:1	Rudanvägen 6	Industri	Haninge		3 200	42 415
Jordbromalm 4:2	Lillsjövägen 10	Industri	Haninge		5 920	28 047
Jordbromalm 4:39	Rudanvägen 4	Industri	Haninge		2 069	7 608
Jordbromalm 4:42	Silovägen 7a	Industri	Haninge		7 750	16 832
Jordbromalm 4:6	Silovägen 18	Industri	Haninge		3 119	10 034
Jordbromalm 6:4	Dåntorpsvägen 19	Industri	Haninge		4 870	10 958
Jordbromalm 6:5	Dåntorpsvägen 15	Industri	Haninge		2 800	7 279
Jordbromalm 6:70	Dåntorpsvägen 41	Industri	Haninge		0	3 105
Jordbromalm 6:71	Rörvägen 11	Industri	Haninge		2 933	7 195
Jordbromalm 6:73	Rörvägen 63	Industri	Haninge		0	3 500
Jordbromalm 6:9	Dåntorpsvägen 7	Industri	Haninge		6 940	26 763
Jordbromalm 6:93		Industri	Haninge		0	4 000
Jordbromalm 6:94	Rörvägen 18	Industri	Haninge		0	6 603
Kalvsvik 5:5	Dåntorpsvägen 51	Industri	Haninge		1 663	2 943
Lännersta 11:19	Prästkragens Väg 22	Industri	Nacka		984	1 958
Smedby 14:5	Storängsvägen 29	Industri	Österåker		0	4 960
Smedby 15:1	Smedbyvägen 2	Industri	Österåker		2 811	19 241
Söderbymalm 7:32	Hantverkarvägen 31b	Industri	Haninge		250	1 974
Söderbymalm 7:41	Anläggarvägen 20	Industri	Haninge		1 969	3 591
Söderbymalm 7:66	Anläggarvägen 12	Industri	Haninge		1 463	4 209
Åby 1:167	Rörvägen 58	Industri	Haninge		710	3 000
Åby 1:173	Traversvägen 4	Industri	Haninge		2 019	11 172
Åby 1:186	Rörvägen	Industri	Haninge			10 000
Åby 1:228	Rörvägen 55	Industri	Haninge		2 880	6 939
Stav 1:38	Stav	Jordbruk/Mark	Haninge	7	7 093	3 171 000
Välsta 4:5		Jordbruk/Mark	Haninge	2	430	9 899
Stav 1:60	Lillgårdsvägen 5	Samhällsfastigheter	Haninge	54	5 132	4 564
Stav 1:62	Lillgårdsvägen	Samhällsfastigheter	Haninge		3 429	13 980
Söderbymalm 3:537	Bodekulls Väg 1	Samhällsfastigheter	Haninge		5 729	8 295
Söderbymalm 3:538	Bodekulls Väg 5	Samhällsfastigheter	Haninge		1 600	4 619
Bollmora 1:118		Under produktion	Tyresö			
Bollmora 1:119		Under produktion	Tyresö			
				273	**100 837**	**4 437 904**

20241031104621





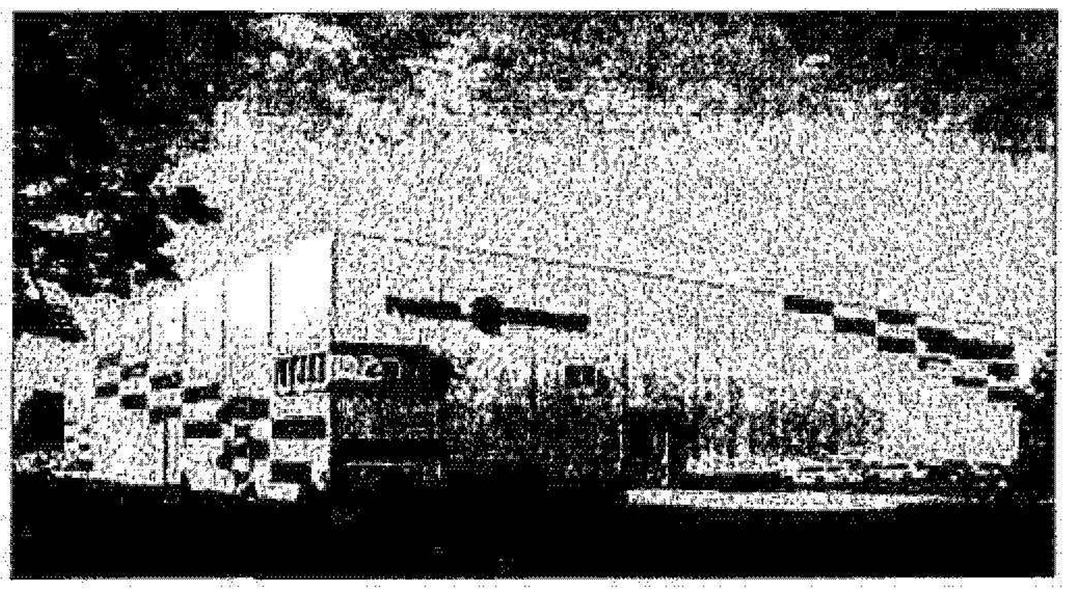




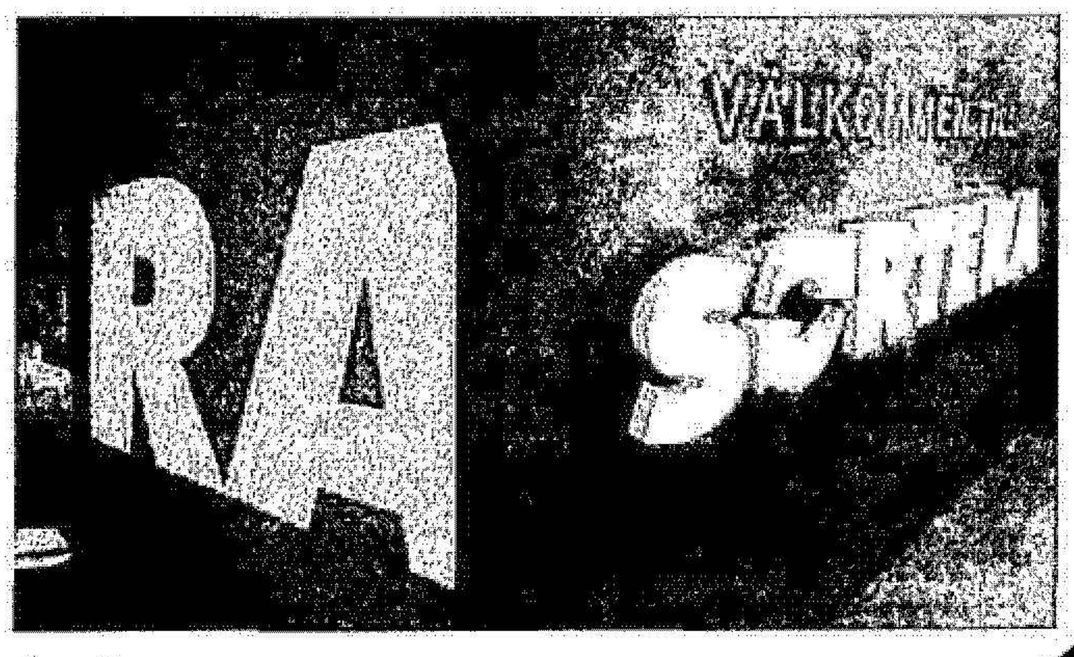


I våra kommersiella fastigheter har vi en bred mix av hyresgäster. Vi utvecklar fastigheterna utifrån hyresgästernas unika behov med målet att skapa goda långsiktiga relationer.









20241031104622

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Turbinens kommersiella fastigheter omfattar lokaler för hyresgäster inom industri, kontor och handel inom Stockholmsområdet och utgjordes under räkenskapsåret 2023/2024 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 2024 förvaltade vi över 240 000 kvadratmeter industrimark i Jordbro.

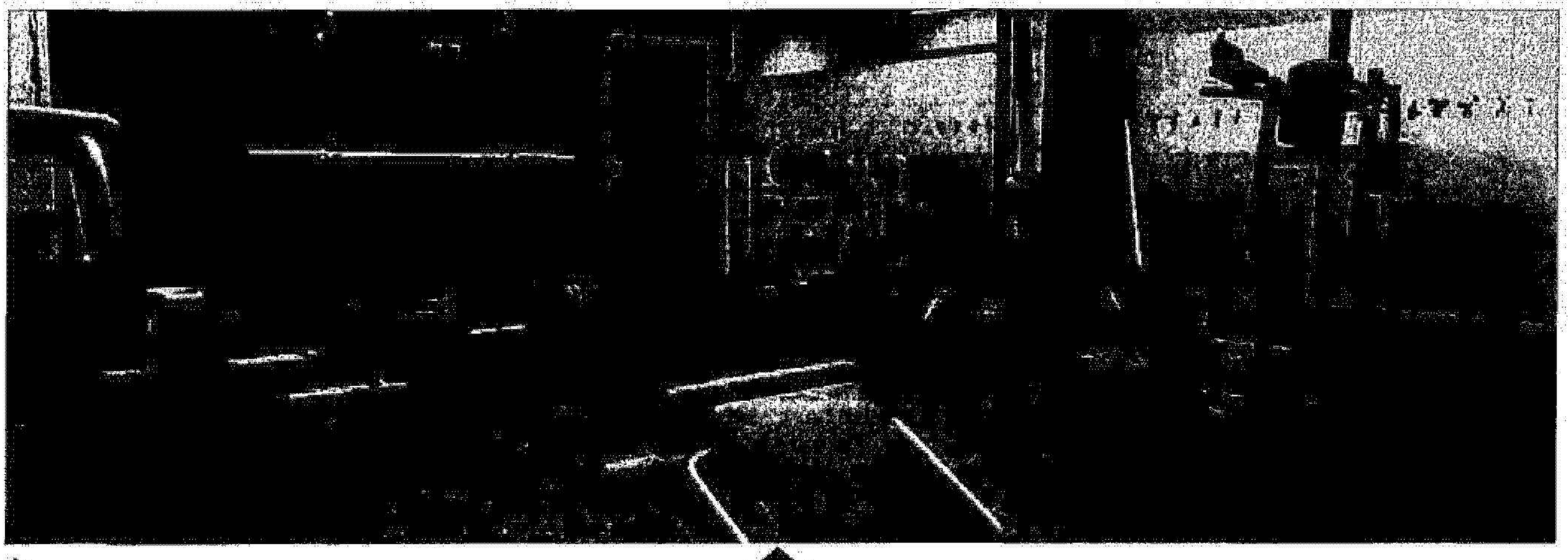
Vårt mål med affärsområdet kommersiella fastigheter är att vara en långsiktig hyresvärd och partner där vi hjälper våra hyresgäster att växa. Vi arbetar aktivt för att fortsätta vara en partner man vill göra affärer med. Utöver att utveckla vårt befintliga bestånd söker vi alltid nya projekt där vi genom 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 idag en total ekonomisk uthyrningsgrad om 99,3 procent.

Framtida stabila kassaflöden

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

Fakta Kommersiella fastigheter

Vid utgången av räkenskapsåret 2023/2024 ägde Turbinen sammanlagt 31 kommersiella fastigheter på sina huvudmarknader. Turbinen har ett pågående nyproduktionsprojekt med fullt uthyrda lokaler.



SAMHÄLLSFASTIGHETER

20241031104623

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.

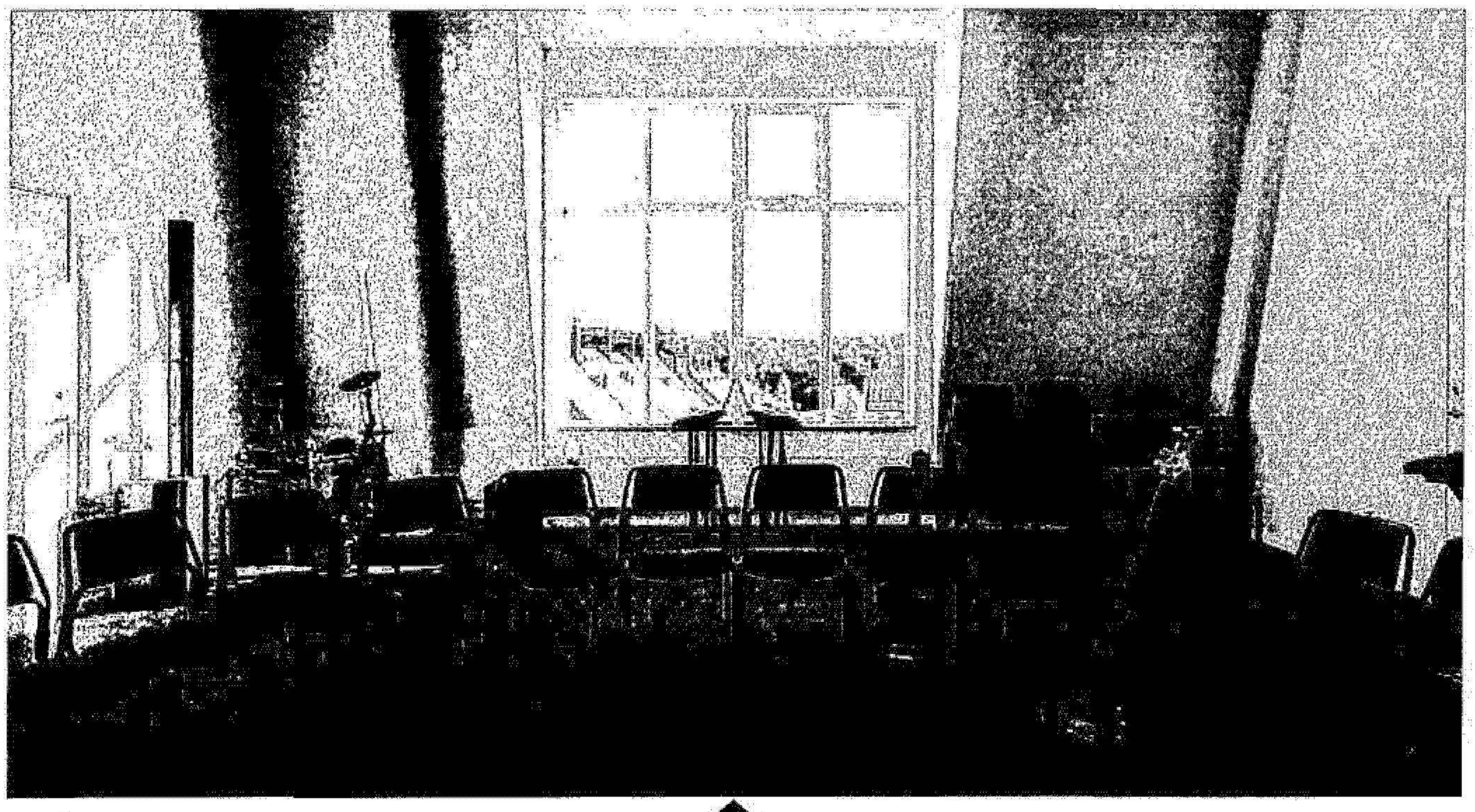
Vi möter de krav som ställs och anpassar lokaler efter verksamhet, vilket gör oss till en pålitlig partner och hyresvärd. Vi bygger både för privata och offentliga hyresgäster och med vår erfarenhet och stora nätverk av experter och sakkunniga kan vi garantera attraktiva, anpassade och effektiva lokaler.

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 Tungelsta, 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 lönsamhet.

Fakta Samhällsfastigheter

Under året har ett projekt i Samhällsfastigheter Betyder att Tillgången vid ingången av räkenskapsåret 2023/2024 ägde sammanlagt sex samhällsfastigheter på sina huvudmarknader.



20241031104624

BOSTADSFASTIGHETER

Turbinen är en komplett helhetsleverantör av bostäder i Storstockholm 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 detaljplaneläggning till färdigbyggda bostäder för långsiktig förvaltning.

Fakta Bostäder

Vid utgången av räkenskapsåret 2023/2024 förvaltade Turbinen sammanlagt cirka 420 bostäder på sina huvudmarknader, oförändrat från föregående år. Utöver detta så delägs till 50% 84 lägenheter i Strängnäs som färdställdes under året. Projekten vid årets utgång uppgick till 176 bostäder vilket betyder att Turbinen vid räkenskapsårets utgång hade 476 bostäder i förvaltning eller som pågående projekt.



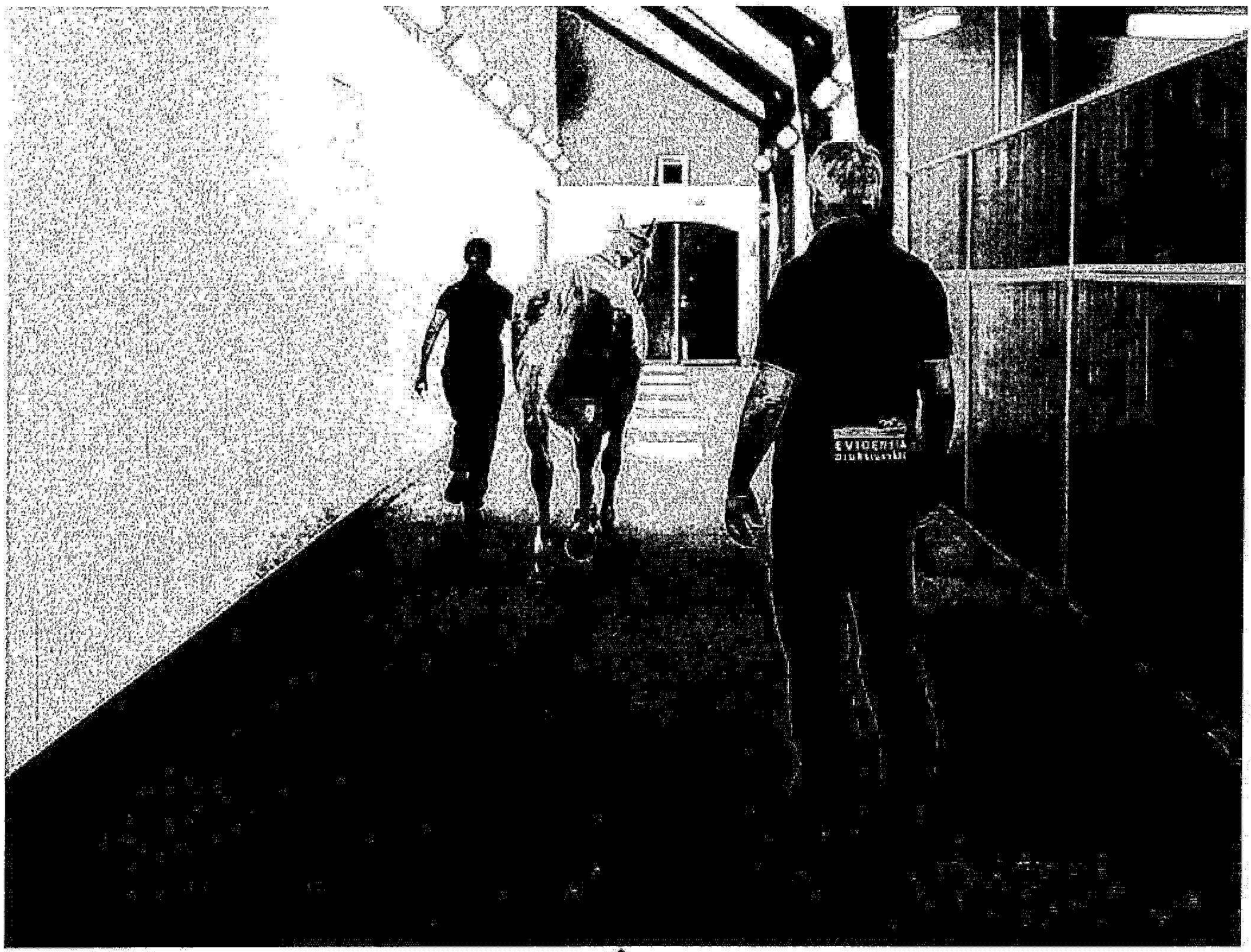
ÖVRIGT

20241031104625

Utöver de fastigheter som Turbinen förvaltar har vi även, i nära anslutning till många av de övriga fastigheterna i Tungelsta, cirka 400 hektar mark med cirka 200 stallplatser, två ridhus, ett hästsjukhus samt växthus som tidigare var Tungelsta Tomater. Turbinen är även verksamma 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 stationär 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.



20241031104626

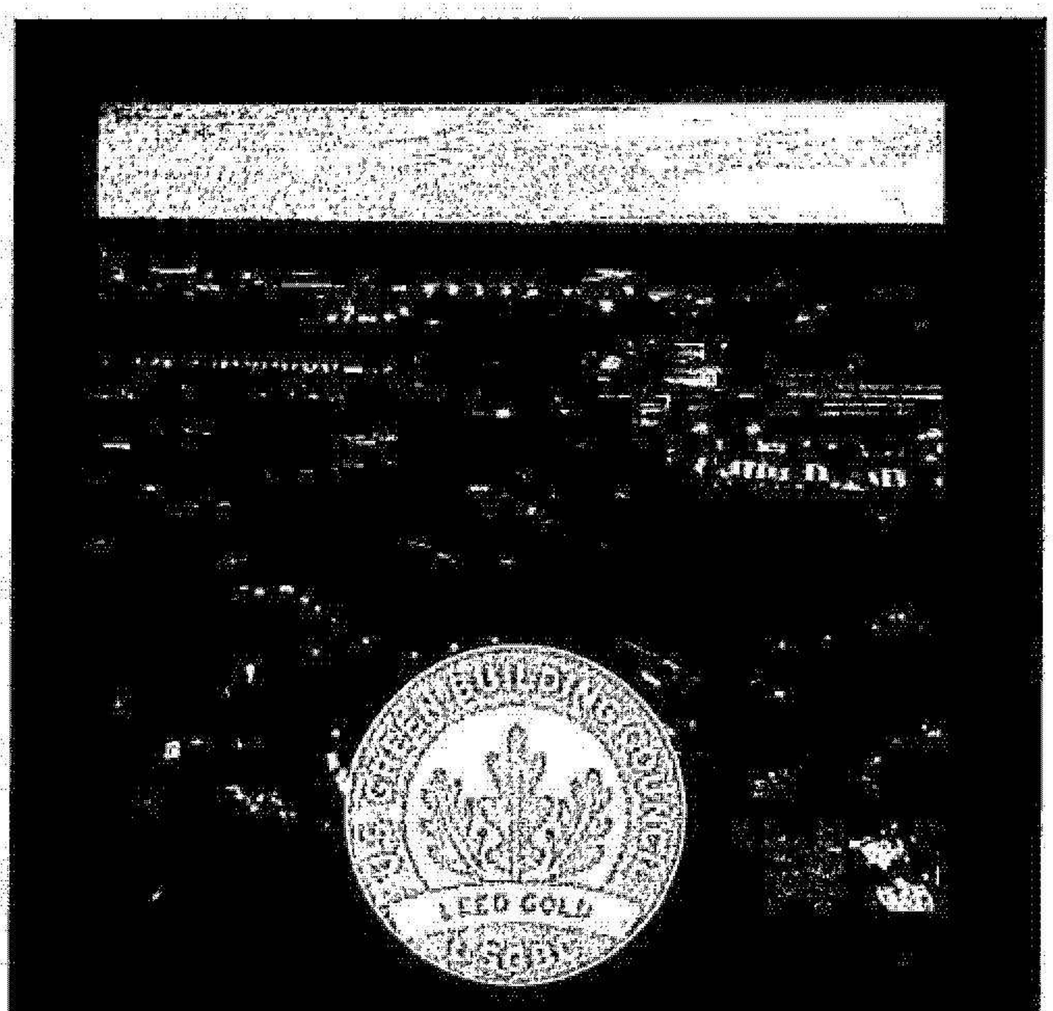
MED MILJÖN STÄNDIGT I ÅTANKE

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 samtliga parter. Turbinen 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 energiuttaget 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. Solceller har även installerats på flertalet andra utav våra byggnader runtom i Storstockholm, bland annat 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 hur 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 flerbostadshus 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.

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; en ideell organisation som hjälper till vid till exempel trafikolyckor, bränder eller naturkatastrofer. Vi sponsrar även lokala idrottsföreningar och friluftsföreningar. Allt i linje med Turbinens föredragna 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 Haninge 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 byggrestprodukter används i första hand för återanvändning och i andra hand för återvinning.

20241031104627

SOCIALT ANSVARSTAGANDE



Turbinen strävar efter alla medarbetare alltid ska känna sig trygga och välkomna hos oss. Våra medarbetares välmående och trivsel står i fokus och vi arbetar aktivt för att bevara den familjära känslan.

Turbinens anställda erbjuds friskvårdsbidrag och företagshälsovård. För att ytterligare främja en hälsosam livsstil och arbetsmiljö finns det på det nya kontoret i Jordbro ett gym som medarbetarna kan nyttja.

Sjukfrånvaro

	2023/2024	2022/2023
Sjukfrånvaro %	1,69	1,32

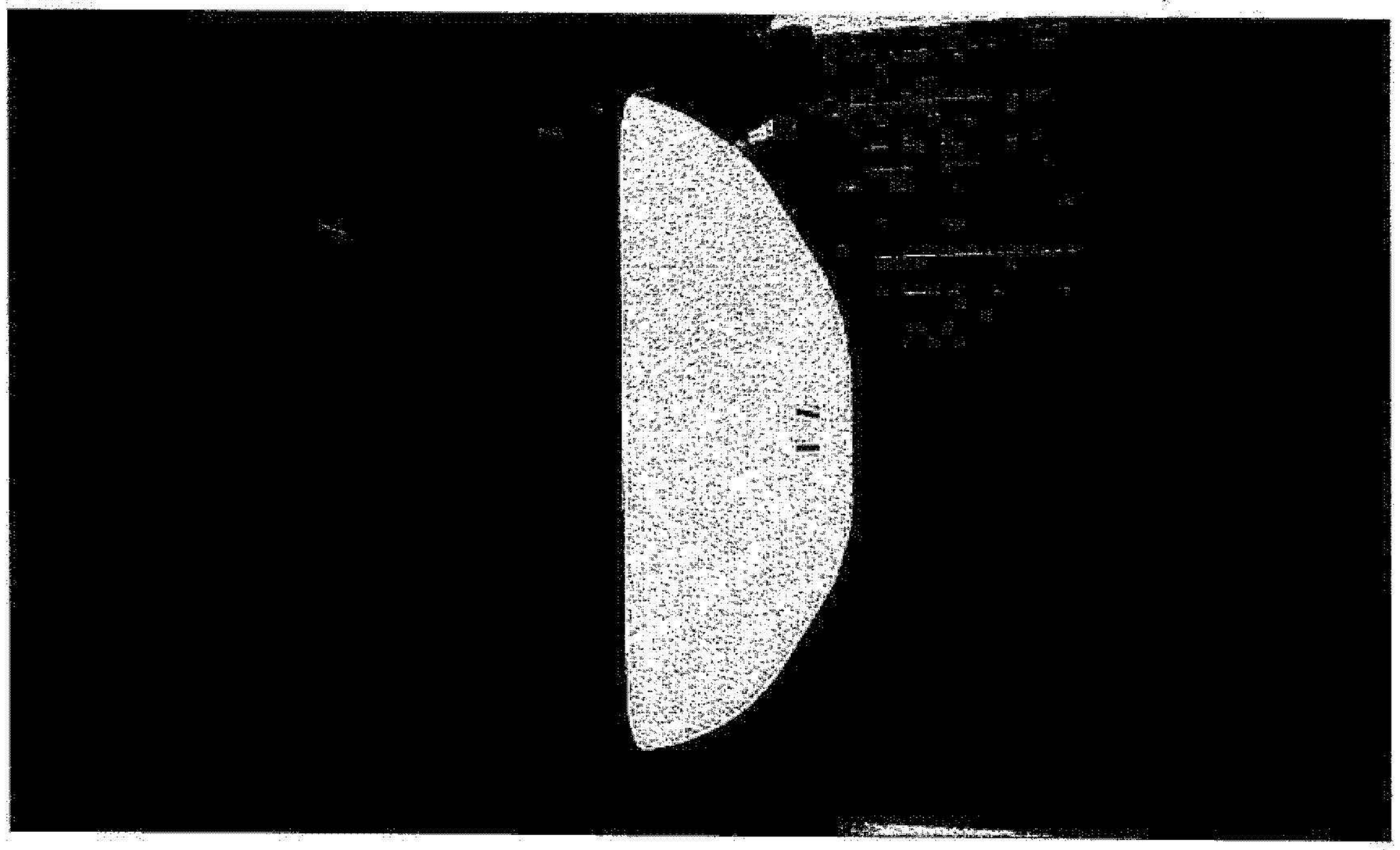
Könsfördelning ledning, styrelse och hela organisationen

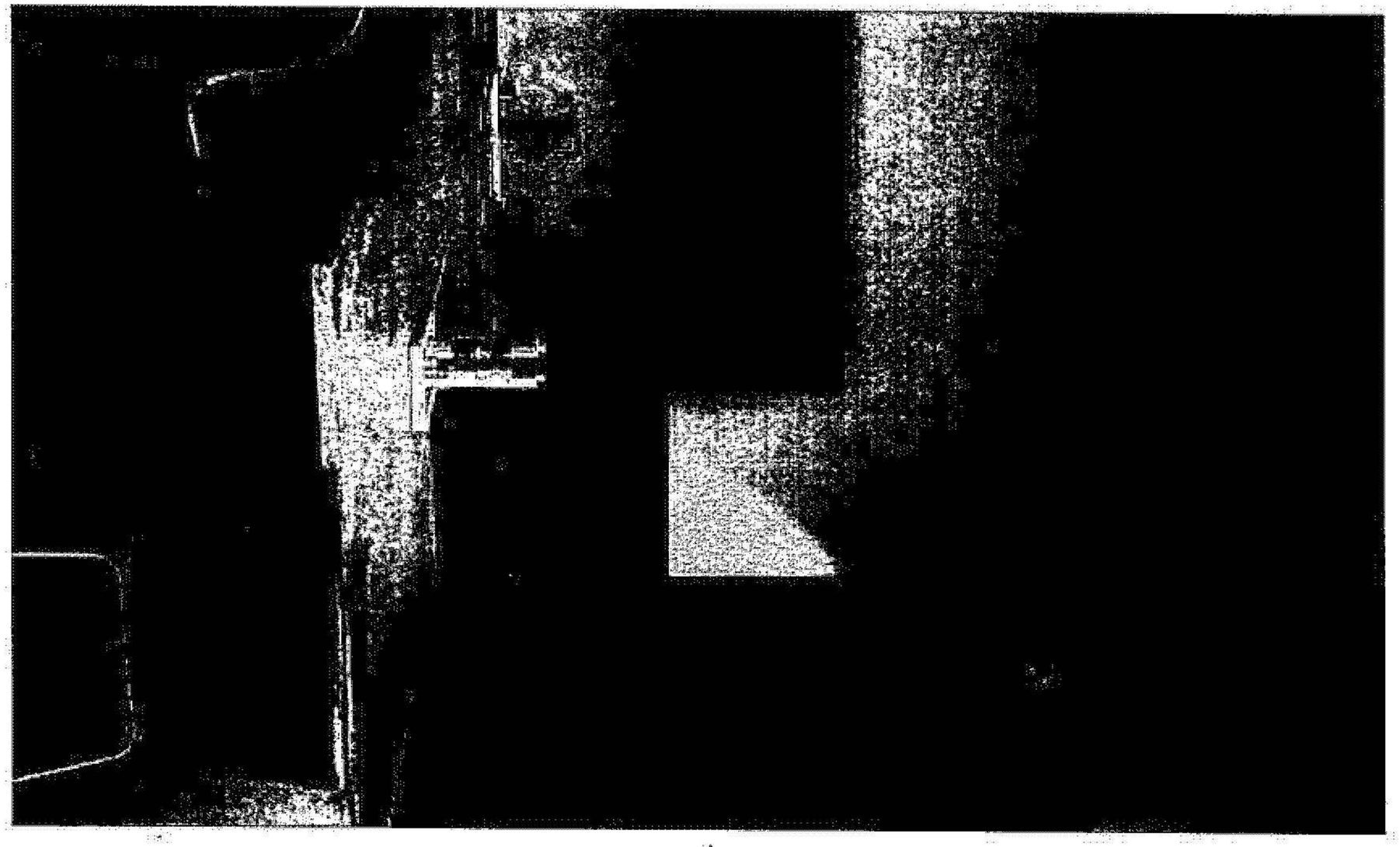
Styrelse	2023/2024	2022/2023
Kvinnor %	25	25
Män %	75	75

Ledning	2023/2024	2022/2023
Kvinnor %	20	20
Män %	80	80

Organisation	2023/2024	2022/2023
Kvinnor antal	4	6
Män, antal	24	23
	28	**29**







20241031104629



Turbinen flyttar

Nu har vi tagit farval av villan på hörden vid Vendelsövägen och installerat flyttar till nya fina lokaler på Bantorpsvägen i Jordbro.

Våra tidigare lokaler har passat oss väl många år med nära till verksamheter vi växt samt vi blev tvungna att se oss om efter en ny lokal när Volvo Lastvagnars nya kontorsbyggnad uppdagades även möjligheten för oss att flytta in på vårt gamla byggnaden.

Turbinens nya kontor ligger således nu på tredje våningen i samma byggnad som Volvo lastvagnars fastighet. Här finns även en lunchrestaurang, vilket är ett positivt nytillskott för verksamheten. Byggnaden är byggd för att klara miljöcertifiering Silver och har cirka 850 solcellspaneler på taket, vilket ligger i linje med Turbinens hållbarhetsstrategi.

I samband med flytten har vi även med oss våra intressebolag Linab, VSP, Nordtrade, Södra Installationsgruppen som hyr in sig på samma plan med en liten del samt gemensamma ytor men såsom mötesal, konferensrum och gym. Utöver att vi har en bättre arbetsmiljö skapar flytten även möjligheter för oss att vidareutveckla samarbeten i pågående projekt.

20241031104630

2023-2024

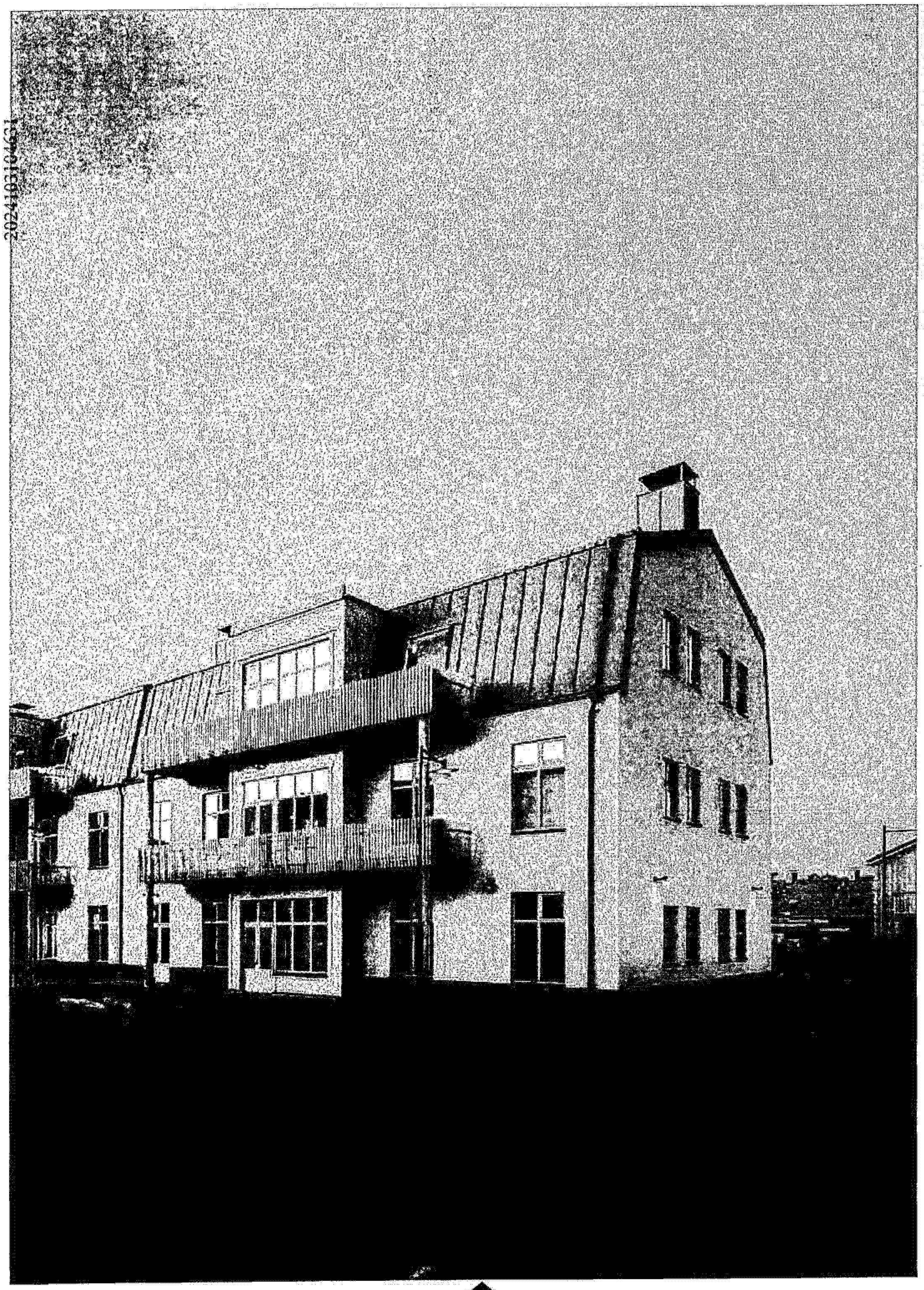
ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR TURBINEN FÖRVALTNING AB

Turbinen Förvaltning AB 556498-4879

Styrelsen och verkställande direktören för Turbinen Förvaltning AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2024-01-31.



20241031041631



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20241031104632

Allmänt om verksamheten

Turbinen är ett bygg och fastighetsbolag som växer med lönsamhet baserat på gediget entreprenörskap. Främst 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 ständigt föränderlig bygg- och fastighetsbransch.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av en avvaktande marknad, trots det har vi haft full aktivitet i vårt pågående projekt i Tyresö. Totalt investerades 312 (366) MSEK i fastigheter och projekt under året. Hyresintäkterna ökade med 29,9 procent från föregående år. En av de större händelser under året var färdigställande av nybyggnationen på fastigheten Jordbromalm 6:9 i Jordbro, och att vi flyttat till nya lokaler i Handen.

Volvo Lastvagnar tillträder
Volvo lastvagnar har flyttat in i sin nybyggda anläggning i Jordbro. Anläggningen är på ca 6 300 kvm och innehåller även restaurang och lastbilbesikting.

Inflyttning i Steninge Slottsby
84 lägenheter är färdigbyggda och inflyttade i idylliska Steninge Slottsby. Projektet är genomfört tillsammans med vår samarbetspartner Liljestrand Fastigheter. Det är även byggt med investeringsstöd som är erhållet och utbetalt.

Jensen flyttar in i Lillgårdsskolan etapp II
Den andra etappen av skolan i Tungelsta, bestående av högstadium och idrottshall är färdigställd och Jensen Education har flyttat in.

Turbinen byter kontor
Vårt nybyggda kontor i Handen står klart och vi har flyttat in. Här delar vi lokaler med våra intressebolag Lihab och VST.

Industrihall med Cramo som hyresgäst
Vår befintliga hyresgäst Cramo Sverige behöver ytterligare lokaler i anslutning till den nuvarande depån i Jordbro. Det ska uppföras en industrihall på ca 3000 kvm för verkstad och lager.

Omsättning, resultat och ställning – översikt

Koncernen	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Rörelsens intäkter, kSEK	249 674	213 192	336 091
Hyresintäkter, kSEK	197 793	152 261	120 168
Resultat före värdeförändring, kSEK	59 919	77 950	139 009
Resultat efter skatt, kSEK	159 650	98 173	243 759
Balansomslutning, kSEK	3 788 443	3 447 123	2 992 821
Kassa och bank, kSEK	100 975	134 719	124 999
Eget kapital, kSEK	1 534 475	1 378 825	1 283 453
Räntebärande skulder, kSEK	1 856 246	1 731 546	1 378 817
Kassaflöde från löpande verksamhet, kSEK	150 947	155 993	54 632
Tillväxt hyresintäkter, %	29,9	26,7	9,1
Rörelsemarginal, %	24,0	36,6	41,4
Avkastning på eget kapital, %	13,6	9,5	25,1
Soliditet, %	40,5	40,0	42,9
Investeringar, kSEK	311 589	356 140	211 601
Medelantal anställda, st	28	29	25

20241031104633

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter
Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter.

Tillväxt
Ökning av rörelsens intäkter dividerad med föregående års rörelseintäkter.

Rörelsemarginal
Resultat före värdeförändringar 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.

Fortsatt drift och Framtidsutsikter

Bolaget räknar med en fortsatt positiv utveckling av verksamheten. Befintliga fastighetsbestånd har en låg vakansgrad och pågående exploateringsprojekt bedöms i dagsläget väl motsvara bolagets förväntningar.

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.

Uppskattningar och bedömningar

Att upprätta finansiella rapporter i överenstämmelse med IFRS kräver att styrelsen och ledningen gör redovisningsmässiga bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och antagandena ses regelbundet över.

Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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, marknadsmässigt 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

En fastighet med pågående detaljplan i Vallentuna har avyttrats. Fastigheten delägdes med Liljestrand Fastigheter AB.

Verksamhet i moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick till 13 208 (29 633) kSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 13 639 (48 572) kSEK. I årets resultat ingår erhållen utdelning om 8 000 (48 726) kSEK och förändring av periodiseringsfond 681 (-1083) kSEK och koncernbidrag -5 289 (6 000) kSEK.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	210 230 054
Årets resultat	9 031 258
	219 261 312
Disponeras så att:	
till aktieägarna utdelas	2 000 000
i ny räkning balanseras	217 261 312
	219 261 312

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

KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

2024105104634

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2023-05-01– 2024-04-30	2022-05-01– 2023-04-30
Hyresintäkter	5	197 793	152 261
Projekt- och entreprenadintäkter		49 102	58 501
Nettoomsättning		**246 895**	**210 762**
Övriga rörelseintäkter		2 779	2 430
Fastighetskostnader		-34 350	-29 920
Administrationsomkostnader	6	-4 515	-14 428
Kostnader fastighetsförvaltning		**-38 865**	**-44 347**
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	7	-75 971	-48 456
Bruttoresultat		**134 838**	**120 389**
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag		5 150	3 750
Räntenetto	8	-80 069	-46 189
Resultat före värdeförändring		**59 919**	**77 950**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	131 016	40 079
Värdeförändring finansiella anläggningstillgångar		14 501	0
Värdeförändring derivat		-7 262	8 162
Resultat före skatt		**198 174**	**126 191**
Skatter	9	-38 524	-28 018
ÅRETS RESULTAT		**159 650**	**98 173**

KSEK	Not	2023-05-01– 2024-04-30	2022-05-01– 2023-04-30
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		159 507	98 170
Innehav utan bestämmande inflytande		143	3
Summa årets resultat		**159 650**	**98 173**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		159 507	98 170
Innehav utan bestämmande inflytande		143	3
Summa totalresultat för året		**159 650**	**98 173**

20241031104635

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	3 513 700	3 071 687
Materiella anläggningstillgångar	11	15 562	18 032
Innehav i intressebolag	12	53 928	39 427
Fordringar på intresseföretag		5 150	1 750
Derivatinstrument	13	50 751	58 013
Finansiella tillgångar	14	500	4 950
Summa anläggningstillgångar		**3 639 591**	**3 193 859**
Omsättningstillgångar			
Varulager		465	465
Exploateringsfastigheter	15	25 539	25 461
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	16	0	86 073
Kundfordringar och andra fordringar	17	21 873	6 546
Likvida medel		100 975	134 719
Summa omsättningstillgångar		**148 862**	**253 264**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 788 443**	**3 447 123**

KSEK	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		2 043	2 043
Reserver		20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 527 368	1 370 939
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 529 531**	**1 373 102**
Innehav utan bestämmande inflytande		4 944	5 723
Summa eget kapital		**1 534 475**	**1 378 825**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	681 971	484 364
Övriga skulder		30 672	70 421
Uppskjutna skatteskulder	20	283 863	245 970
Summa långfristiga skulder		**996 506**	**800 755**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	1 143 603	1 176 761
Skulder till beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	16	26 324	0
Leverantörsskulder och andra skulder	21	87 535	90 782
Summa kortfristiga skulder		**1 257 462**	**1 267 543**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 788 443**	**3 447 123**

2024 10310463636

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					
KSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 maj 2022	100	2 043	20	1 269 850	11 440	1 283 453
Årets resultat	0	0	0	98 170	3	98 173
Summa totalresultat	0	0	0	98 170	3	98 173
Transaktioner med aktieägare:						
Utdelning	0	0	0	-2 000	0	-2 000
Transaktioner med minoritet	0	0	0	4 920	-5 720	-800
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	2 920	-5 720	-2 800
Utgående eget kapital per 30 april 2023	100	2 043	20	1 370 940	5 723	1 378 826
Ingående eget kapital per 1 maj 2023	100	2 043	20	1 370 940	5 723	1 378 826
Årets resultat	0	0	0	159 507	143	159 650
Summa totalresultat	0	0	0	159 507	143	159 650
Transaktioner med aktieägare:						
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	-2 000	-2 000
Utdelning till moderbolagets ägare				-2 000	0	-2 000
Transaktioner med minoritet	0	0	0	-1 079	1 079	0
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-3 079	-921	-4 000
Utgående eget kapital per 30 april 2024	100	2 043	20	1 527 368	4 944	1 534 475

20241031104637

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK	2023-05-01– 2024-04-30	2022-05-01– 2023-04-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	198 174	126 191
– Avskrivningar och nedskrivningar	3 061	4 929
– *Verkligt värdevärdering* via resultaträkning	-138 255	-48 241
– Resultatandel intresseföretag	-5 150	0
– Realisationsresultat och kapitaliserad ränta	0	198
	57 830	**83 077**
Betald inkomstskatt	-2 651	-12 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**55 179**	**70 307**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av varulager	112 280	-5 477
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-17 373	99 602
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	860	-8 439
Summa förändring i rörelsekapitalet	**95 767**	**85 686**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**150 947**	**155 993**

KSEK	2023-05-01– 2024-04-30	2022-05-01– 2023-04-30
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	0	0
Förvärv av förvaltnings-fastigheter genom bolag	0	-35 108
Förändring långfristiga fordringar	4 450	-4 450
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-311 589	-356 140
Utlåning till intresseföretag	1 750	-1 250
Försäljning/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar	0	337
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-305 389**	**-396 610**
Finansieringsverksamheten 24		
Transaktioner med minoritet	0	-800
Upptagna lån kreditinstitut, netto	219 613	303 260
Amortering lån övriga	-39 750	-13 149
Amortering lån kreditinstitut	-55 164	-36 973
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-2 000	0
Utdelning till moderbolagets ägare	-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**120 699**	**250 338**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-33 744**	**9 720**
Likvida medel vid årets början	134 719	124 999
Likvida medel vid årets slut	**100 975**	**134 719**

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

20241031041638

NOT 1
ALLMÄN INFORMATION

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

Denna koncernredovisning har den 24 oktober 2024 godkänts av styrelsen. Årsredovisningen fastställs av Turbinen Förvaltnings årsstämma och kommer att framläggas för beslut på årsstämman 24 oktober 2024.

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 utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

2.1 Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen 2023

Följande ändringar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023:

- Ändringar i IAS1 -"Disclosure of Accounting Policies-Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2."
- Ändringar i IAS 8-"Definition of Accounting Estimates-amendments to IAS 8"
- Ändringar i IAS 12-"Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härrör från en enda transaktion-ändringar av IAS 12".

Ändringarna som anges ovan hade ingen inverkan på beloppen som redovisades i jämförelseperioden eller i innevarande period utöver ändringarna i IAS12 som påverkar de bruttobelopp som redovisas i noten för balansräkningens uppskjutna skatter.

Nya IFRS som inte börjat tillämpas

Vissa ändringar i standarder som har publicerats träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare och har inte förtidstillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya ändringar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och heller inte på framtida transaktioner.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas betalas eller återvinnas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas betalas eller återvinnas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Turbinen per balansdagen har en ovillkorlig rätt att förlänga och därigenom välja att betala mer än 12 månader efter balansdagen. Har Turbinen inte en sådan rätt på balansdagen redovisas skuldbeloppet som kortfristigt.

2.3 Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, och inte i övrigt tillför koncernen unik kompetens.

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.

Transaktioner med minoritetsaktieägare

Koncernen tillämpar principen att redovisa transaktioner med minoritetsaktieägare som transaktioner med tredje part. Avyttringar till minoritetsaktieägare resulterar i vinster och förluster för koncernen och redovisas i resultaträkningen. Vid förvärv av minoritetsandelar där erlagd köpeskilling överstiger förvärvad andel av redovisat värde på dotterföretagets nettotillgångar, redovisas skillnadsbeloppet som goodwill. Vid avyttringar till minoritetsaktieägare där erhållen köpeskilling avviker från redovisat värde på den andel av nettotillgångarna som avyttras, uppkommer vinst eller förlust. Denna vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen.

20241031104639

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 räkning.

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 företagens eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i företagens 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
Turbinen redovisar en intäkt när koncernen uppfyller ett prestationsåtagande, vilket är då en utlovad vara eller tjänst levereras till kunden och kunden övertar kontrollen av varan eller tjänsten. Kontroll av ett prestationsåtagande kan överföras över tid eller vid en tidpunkt. Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen avföljande intäktsströmmar: Hyresintäkter, Försäljning av fastigheter, Entreprenaduppdrag.

2.4.1 Hyresintäkter (leasingavtal)
Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har reducerats med eventuellt värde av lämnade hyresrabatter. Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, 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.

2.4.3 Intäkter från entreprenadverksamhet
Turbinen har entreprenadavtal med externa parter, som redovisas i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Ett avtal föreligger när verkställbara rättigheter och skyldigheter uppstår för koncernen samt för kunden. Dessa rättigheter och skyldigheter uppstår i normalfallet när båda parter undertecknar avtalet. I varje avtal eller kombinerade avtal utvärderas, i enlighet med IFRS 15, om det föreligger ett eller flera prestationsåtaganden. Detta kan variera från kontrakt till kontrakt. I normalfallet utgör entreprenadavtal ett enda prestationsåtagande.

I enlighet med IFRS 15 redovisas intäkten från entreprenadavtal över tid eftersom Turbinen utför entreprenad på kundens mark eller *att tillgång eller tjänst inte skapar någon alternativ användning för* Turbinen och där Turbinen har rätt till ersättning inklusive marginal för prestation som uppnåtts vid varje given tidpunkt. Detta innebär att kontrollen överförs över tid varför intäkten redovisas över tid. Det förekommer även vissa andra tjänsteuppdrag förutom entreprenaduppdrag såsom driftsavtal. Även i dessa avtal överförs kontrollen över tid eftersom kunden förbrukar tjänsten samtidigt som de erhåller den.

Intäktsströmmar från Entreprenaduppdrag och vissa övriga intäkter redovisas över tid i takt med att kontrollen överförs till kund. Transaktionspriset i respektive avtal med kund utgörs vanligtvis av fasta belopp, rörliga belopp eller en kombination av dessa. Intäkt i pågående entreprenadprojekt redovisas över tid baserad på projektets färdigställandegrad vilket bedöms motsvara takten som kontrollen överförs till beställaren.

2.5 Leasing
Enligt IFRS 16 ska koncernen värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätterna som tillgång med motsvarande skuld. Koncernen är endast leasetagare till leasingavtal av mindre värde och redovisar därmed inga nyttjanderättstillgångar 2024-04-30.

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 rapporteras 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.

20241031104640

2.7 Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella kostnader består av räntekostnader på låneskulder och leverantörsskulder. I övriga finansiella kostnader ingår bankavgifter.

2.8 Materiella 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 baserar 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. av tillgången.

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. Vinster 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 reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vinster 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 avtalsenliga kassaflöden. Koncernens skuldinstrument klassificeras utifrån upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar klassificerade 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 redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering 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 redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.10 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Förlustreserven 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.

20241031104641

Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikationpå att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som lågtill 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
Under varulager redovisas företagets omsättningsfastigheter. 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 omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering 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 erhållen 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 värdeminskningskontot 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 erhållet 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. Detta trots att majoriteten av de lån som klassas som kortfristiga skulder kommer att förlängas och i praktiken inte förfaller inom ett år.

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 skattekostnad 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 realiseras 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 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 nettobetalningar.

2.18 Ersättningar till anställda
Pensioner
Samtliga anställda i koncernen omfattas av en pensionsplan. För ett flertal anställda hanteras dessa genom en förmånsbestämd plan och finansieras genom pensionsförsäkringar i det ömsesidiga försäkringsbolaget Alecta.

För år 2023/2024 finns inte tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa ITP2-planen som en förmånsbestämd plan. Planen redovisas därför som en avgiftsbestämd plan, vilket innebär att som pensionskostnad redovisas de premier som under året har betalts till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott mätt som den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring uppgick per 31 december 2023 till 158%. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkrings-åtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska antaganden.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår vid uppsägning före normal pensionstidpunkt 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 återkallande; 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 kärnverksamhet, 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 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 energirisker.

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, 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 marknadshyrorna 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 nivån 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 nettoupplåning 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 räntenläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, 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 engagemanget 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 innehar endast svenska fastigheter. I projektverksamheten förekommer enstaka inköp från utländska leverantörer. Turbinens valutarisk är låg.

20241031104643

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, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Turbinen placerar vid behov överskottslikviditet i värdepapper.

3.5 Känslighetsanalys

Den löpande intjäningen 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, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde. Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2023/2024 och balansräkningen per 30 april 2024 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 +/– i KSEK	Effekt på eget kapital +/– efter skatt
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	35 137	27 899
Hyresintäkter	1	1 978	1 570
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	1	760	603
Genomsnittlig låneränta, procentenhet	1	18 256	14 495

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 värdestegring eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden och/eller värdestegring 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 uppfyllda.

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 Fastighets-index.

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 restvärden nuvärdesberäknas.

4.5 Kalkylförutsättningar

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 taxeringsvärde enligt AFT 2013. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensation för inflation samt fastighetsanknutet risktillägg. I normalfallet 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 2024, och inkluderar en viss osäkerhet vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

Värdetidpunkt	2024-04-30	2023-04-30
Verkligt värde	3 513 700	3 071 686
Värdeantaganden:		
Kalkylperiod i huvudsak	5 år	5 år
Årlig inflation, %	2	2
Direktavkastning Samhällsfastigheter, %	5,56	6,00-7,50
Direktavkastningskrav, kommersiella lokaler, %	6,75	6,00-7,50
Direktavkastningskrav, bostäder, %	4,30	4,20-4,90

20241031104644

NOT 5
HYRESINTÄKTER PROJEKT- OCH ENTREPRENADINTÄKTER

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

	2023/2024	2022/2023
Lokalintäkter	173 405	130 398
Bostadsintäkter	24 388	21 863
Projekt- och entreprenadintäkter	49 102	58 501
Övrigt	2 779	0
Summa	**249 674**	**210 762**

Kontraktsförfallostruktur

	2024-04-30			2023-04-30		
Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Årshyra KSEK	Andel av hyra, %	Antal kontrakt	Årshyra KSEK	Andel av hyra, %
1 år efter balansdagen	37	10 715	5	31	5 342	3
2 år efter balansdagen	18	16 649	8	14	8 584	5
3 år efter balansdagen	10	15 288	8	17	12 667	8
4 år efter balansdaden	8	10 823	5	8	9 214	6
5 år efter balansdagen	6	14 309	7	6	12 722	8
Senare än 5 år	17	106 401	53	23	91 062	56
Delsumma	**96**	**174 285**	**87**	**99**	**139 591**	**86**
Bostäder	221	25 633	13	216	22 406	14
Garage och p-platser	173	948	0	168	758	0
Totalsumma	**490**	**200 866**	**100**	**483**	**162 756**	**100**

Hyreskontrakten redovisas som leasingavtal. Per 2024-04-30 uppgick kontrakten till 490 (483) st. Hyresavtal avseende lokaler ingås normalt på 3 till 6 år och indexregleras. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt i tillsvidareform där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

NOT 6
ADMINISTRATIONSOMKOSTNADER

Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023/2024	2022/2023
Certe Revision AB		
Revisionsuppdrag	478	461
Summa	**478**	**461**

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:

Medelantalet anställda med fördelning på kvinnor och män

	2023/2024	2022/2023
Kvinnor	4	6
Män	24	23
Totalt	**28**	**29**

20241031104645

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	2023/2024	2022/2023
Löner och ersättningar		
Styrelsen och verkställande direktören	3 000	2 839
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning se nedan)	(0)	(0)
Personal	11 486	10 090
Totala löner och ersättningar	**14 487**	**12 930**
Sociala kostnader enligt lag och avtal	4 961	4 551
Pensionskostnader		
Styrelsen och verkställande direktören	490	490
Personal	700	774
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**20 638**	**18 745**

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

Ersättningar till ledande befattningshavare
Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2023/2024	2022/2023
Antal styrelseledamöter	1	1
Varav kvinnor	(1)	(1)
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	2	2
Varav kvinnor	(0)	(0)

NOT 8
RÄNTENETTO

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter	25 230	6 153
Delsumma	**25 230**	**6 153**
Räntekostnader	-105 299	-52 342
Delsumma	**-105 299**	**-52 342**
Summa	**-80 069**	**-46 189**

NOT 9
SKATTER

	2023/2024	2022/2023
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	-652	-9 366
Justering av tidigare års skatt	21	-104
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, %	20,6	20,6
Uppskjuten skatt avseende:		
Förvaltningsfastigheter	-37 700	-15 174
Derivat värderade till verkligt värde	1 496	-1 681
Finansiella anläggningstillgångar	-2 987	0
Förändring obeskattade reserver	1 298	-1 893
Redovisad skatt	**-38 524**	**-28 018**

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

	2023/2024	2022/2023
Redovisat resultat före skatt	**197 174**	**126 191**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-40 824	-25 994
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-10 187	-2 825
Ej skattepliktiga intäkter	3 014	776
Schablonränta på periodiseringsfonder	2	-311
Skatt på grund av ändrad taxering	21	-104
Effekt av ändrad skattesats	36	448
Skattemässigt värdeminskningsavdrag	11 061	0
Skatteeffekt utdelning dotterbolag	-1 648	0
Årets förändring av ej redovisat förlustavdrag per balansdagen	0	-10
Ianspråktaget ingående underskott	0	3
Redovisad skatt	**-38 524**	**-28 018**

20241031104646

NOT 10
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2024-04-30	2023-04-30
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	3 071 686	2 544 328
Förvärvade anskaffningsvärden	0	133 897
Förvärv och nybyggnation	0	200
Investering i befintliga fastigheter	311 589	354 370
Erhållna investeringsstöd	0	-1
Omklassificeringar	-591	-1 188
Orealiserad värdeförändring	131 016	40 079
Utgående balans förvaltningsfastigheter	**3 513 700**	**3 071 686**
Förvaltningsfastigheter	**3 513 700**	**3 071 686**

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 kassaflödeskalkyl 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 11
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-04-30	2023-04-30
Rörelsefastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	2 381	2 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 381**	**2 381**
Ingående avskrivningar	-1 101	-1 063
Årets avskrivningar	-38	-38
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 138**	**-1 101**
Utgående bokfört värde	**1 242**	**1 280**
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	66 047	68 075
Inköp	1 409	1 966
Försäljningar/utrangeringar	-352	-3 995
Omklassificeringar	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**67 104**	**66 047**
Ingående avskrivningar	-49 295	-47 804
Försäljningar/utrangeringar	222	3 524
Årets avskrivningar	-3 711	-5 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-52 784**	**-49 295**
Utgående bokfört värde	**14 320**	**16 752**
Utgående bokfört värde totalt	**15 562**	**18 032**

NOT 12
INNEHAV I INTRESSEBOLAG

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående balans	39 427	39 427
Förvärv av Intresseföretag	0	-50
Värdeförändring Intressebolag	14 501	0
Avyttring	0	50
Utgående balans	**53 928**	**39 427**

Företags namn	Organisationsnummer	Registreringsland	Ägarandel, %	Bokfört värde
VST Holding AB	556722-6948	Sverige	33,00	5 925
L T Hagby Äng 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	34 229
LIHAB, Lindberg &Hagelin Byggnads AB	556571-6767	Sverige	25,00	6 495
				53 928

20241031104647

NOT 13
DERIVATINSTRUMENT

	2024-04-30	2023-04-30
Vid årets början	58 013	49 851
Värdeförändring	-7 262	8 162
Utgående bokfört värde	**50 751**	**58 013**

NOT 14
FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2024-04-30	2023-04-30
Reversfordran	0	4 450
Långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Summa	**500**	**4 950**

NOT 15
EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

	2024-04-30	2023-04-30
Tomter ämnade för försäljning	25 060	24 982
Mark under exploatering	479	479
Summa	**25 539**	**25 461**

NOT 16
FORDRINGAR PÅ BESTÄLLARE AV UPPDRAG ENLIGT ENTREPRENADAVTAL

Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	2024-04-30	2023-04-30
Upparbetad intäkt	794	91 882
Fakturering	-27 079	-5 810
Summa	**-26 285**	**86 073**

NOT 17
KUNDFORDRINGAR OCH ANDRA FORDRINGAR

	2024-04-30	2023-04-30
Kundfordringar brutto	3 087	3 641
Reservering för osäkra fordringar	1 154	0
Kundfordringar netto	1 933	3 641
Skattefordringar	5 760	1 617
Övriga fordringar	8 407	817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 617	471
Summa	**21 872**	**6 546**

Åldersanalys av kundfordringar	2024-04-30	2023-04-30
Ej förfallna kundfordringar	1 372	3 521
Förfallna kundfordringar 31-60 dagar	389	0
Förfallna kundfordringar 61-90 dagar	1 080	120
Förfallna kundfordringar >180-360 dagar	45	0
Förfallna kundfordringar > 360 dagar	201	0
Summa	**3 087**	**3 641**

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 18
EGET KAPITAL

Aktieslag	Antal aktier	Kvotvärde, SEK	Antal röster per aktie
Endast ett aktieslag finns	1 000	100,00	1
Summa	**1 000**		

Presentationsform av eget kapital
Turbinen har valt att specificera eget kapital i komponenterna:
- Aktiekapital – Moderföretagets registrerade aktiekapital.
- Övrigt tillskjutet kapital - Kapital tillskjutet av moderföretagets ägare som ej skett genom nyemission av aktier.
- Reserver – Den del av moderföretagets egna kapital som enligt tidigare bolagsrättsliga regler satts av till bundet eget kapital i form av reservfond.
- Balanserat resultat inklusive årets resultat - Balanserade vinstmedel i koncernen inklusive årets vinst med avdrag för beslutade utdelningar.

NOT 19
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024-04-30	2023-04-30
Långfristig		
Fastighetslån	678 121	475 830
Skulder maskinpark	3 850	8 534
Summa	**681 971**	**484 364**
Kortfristig		
Fastighetslån	1 141 264	1 167 636
Skulder maskinpark	2 339	9 125
Summa	**1 143 603**	**1 176 761**
Summa total upplåning kreditinstitut	**1 825 574**	**1 661 125**

För ställda säkerheter se not 23.

2024103104648

Förfallotidpunkter	2024-04-30	2023-04-30
Ett år efter balansdagen	1 187 821	1 176 787
Två år efter balansdagen	272 569	209 485
Senare än två år efter balansdagen	365 184	345 272
	1 825 574	**1 731 544**

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 20
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

Uppskjutna skatteskulder	2024-04-30	2023-04-30
Avseende obeskattade reserver	12 166	13 464
Avseende verkligt värde fastigheter	258 255	220 556
Avseende verkligt värde derivatinstrument	10 455	11 951
Avseende verkligt värde intressebolag	2 987	0
Summa	**283 863**	**245 970**

Summa total uppskjuten skatt	**283 863**	**245 970**

Bruttoförändring av uppskjutna skatteskulder	2024-04-30	2023-04-30
Ingående balans	245 970	227 421
Redovisning i resultaträkning	37 893	18 549
Vid årets slut	**283 863**	**245 970**

NOT 21
LEVERANTÖRSSKULDER OCH ANDRA SKULDER

	2024-04-30	2023-04-30
Leverantörsskulder	24 165	33 298
Skatteskulder	850	4 512
Förskott från kunder	38	38
Övriga kortfristiga skulder	23 934	20 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 586	32 615
Summa	**87 573**	**90 781**

Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	11 226	8 562
Upplupna semesterskulder	1 912	1 781
Upplupna sociala avgifter	588	941
Förutbetalda intäkter	22 054	18 970
Övriga upplupna kostnader	2 807	2 362
Summa	**38 586**	**32 616**

NOT 22
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2024-04-30	2023-04-30
Ställda säkerheter:		
– Fastighetsinteckningar för banklån	2 083 326	2 025 866
– Företagsinteckningar	200	200
– Äganderättsförbehåll	6 189	8 738
Summa	**2 089 715**	**2 034 794**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

	2024-04-30	2023-04-30
Borgensåtagande intresseföretag	4 410	4 410
Summa	**4 410**	**4 410**

NOT 23
SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2024-04-30	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	554 786	–	1 176 761	1 731 547
Upptagna lån	220 563	–	–	220 563
Omklassificering	33 158	–	-33 158	–
Amortering	-95 864	–	–	-95 864
Vid årets slut	**712 643**	**–**	**1 143 603**	**1 856 246**

20241031104649

NOT 24
VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE OCH KATEGORIINDELNING

Koncernen 2023/2024	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument		50 751		50 751
Kundfordringar	3 089			3 089
Övriga kortfristiga fordringar	8 407			8 407
Skattefordringar	5 760			5 760
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	4 616			4 616
Kassa och bank	100 975			100 975
Summa	**122 848**	**50 751**		**173 599**
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder			712 642	712 642
Kortfristiga räntebärande skulder			1 143 602	1 143 602
Förskott			38	38
Leverantörsskulder			24 165	24 165
Skatteskulder			850	850
Skuld till beställare			26 324	26 324
Övriga skulder			23 934	23 934
Upplupna kostnader			38 586	38 586
Summa			**1 970 142**	**1 970 142**

Koncernen 2022/2023	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument		58 013		58 013
Kundfordringar	3 641			3 641
Övriga kortfristiga fordringar	823			823
Skattefordringar	1 617			1 617
Fordran på beställare	86 073			86 073
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	471			471
Kassa och bank	134 719			134 719
Summa	**227 344**	**58 013**		**285 357**
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder			567 495	567 495
Kortfristiga räntebärande skulder			811 322	811 322
Förskott			686	686
Leverantörsskulder			56 322	56 322
Skatteskulder			7 349	7 349
Övriga skulder			20 514	20 514
Upplupna kostnader			18 259	18 259
Summa			**1 481 947**	**1 481 947**

2024-05-10 16:50

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 ursträckning 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.

NOT 25
KAPITALHANTERING OCH FINANSIELLA RISKER

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 2023/24 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 balansomslutning).

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 förorsakar 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). Koncernens likvida medel står på bankkonton hos Svenska Handelsbanken AB (publ) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) vars rating för kortfristig upplåning är A-1+ respektive A-1 (Standard & Poor'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 kapitalanskaffningsrisk 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.

Fastighetsmarknaden är en illikvid marknad vilket innebär att Koncernens möjligheter att snabbt sälja fastigheter är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra fastigheter uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden.

20241031046511

Koncernen 2024-04-30	Redovisat belopp	Kontrakterade kassaflöden	< 1 mån	1–3 mån	3 mån - 1 år	1–5 år	> 5 år
Banklån	1 825 573	1 917 948	5 071	108 377	1 082 752	249 176	472 573
Aktieägarlån/Övriga lån	11 671	11 671	–	–	1 000	–	10 671
Skatteskulder	850	850	–	–	528	34	–
Leverantörsskulder	24 165	23 879	24 165	–	–	–	–
Övriga skulder	12 302	41 192	455	21 699	38	8 500	10 500
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	69 257	38 585	11 282	21 368	5 110	827	–
	1 943 818	**2 034 125**	**40 973**	**151 443**	**1 089 428**	**258 537**	**493 743**

NOT 26
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 Cederflod Engström till 5 824 (5 065) kSEK, varav ränta uppgår till 358 (190) kSEK. Per balansdagen uppgår inlåning från Mikael Engström till 6 607 (5 660) kSEK, varav ränta uppgår till 402 (255) kSEK.

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

NOT 27
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- En fastighet med pågående detaljplan i Vallentuna har avyttrats. Fastigheten delägdes med Liljestrand Fastigheter AB.

MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

20241031104652

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2023-05-01– 2024-04-30	2022-05-01– 2023-04-30
Rörelsens intäkter m.m.	2		
Nettoomsättning	3	13 208	29 633
Övriga rörelseintäkter		299	494
		13 507	**30 127**
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader	4	-6 527	-24 290
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 405	-2 460
Rörelseresultat		**4 575**	**3 387**
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 000	48 726
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 235	2 540
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 171	-6 081
Resultat efter finansiella poster		**13 639**	**48 572**
Bokslutsdispositioner	7	-4 608	4 917
Skatt på årets resultat	8	0	-1 018
ÅRETS RESULTAT		**9 031**	**52 471**

20241031104653

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2024-04-30	2023-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	120 117	121 681
Inventarier	11	1 769	1 922
		121 886	**123 603**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	7 670	7 670
Fordringar hos koncernföretag		250 639	232 641
Andelar i intresseföretag	13	5 925	5 925
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Andra långsiktiga fordringar	13	0	4 450
		264 734	**251 186**
Summa anläggningstillgångar		**386 620**	**374 789**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		216	351
Fordringar hos koncernföretag		14 274	2 029
Övriga fordringar		1 033	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		798	287
		16 321	**2 667**
Kassa och bank		**33 281**	**40 131**
Summa omsättningstillgångar		**49 602**	**42 798**
SUMMA TILLGÅNGAR		**436 222**	**417 587**

KSEK	Not	2024-04-30	2023-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	**120**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		210 230	159 760
Årets resultat		9 031	52 471
		219 261	**212 231**
Summa eget kapital		**219 381**	**212 351**
Obeskattade reserver		**4 984**	**5 665**
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		160 305	168 802
Övriga långfristiga skulder		20 171	19 221
		180 476	**188 023**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 960	7 253
Leverantörsskulder		150	398
Skatteskulder		0	178
Skulder till koncernföretag		11 785	562
Övriga kortfristiga skulder		694	709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 792	2 448
		31 381	**11 548**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**436 222**	**417 587**

20241031104654

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KSEK	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital per 1 maj 2022	**100**	**20**	**161 760**	**161 880**
Årets resultat	–	–	52 471	52 471
Summa förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare	**–**	**–**	**52 471**	**52 471**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	0	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital per 30 april 2023	**100**	**20**	**212 231**	**212 351**
Ingående eget kapital per 1 maj 2023	**100**	**20**	**212 231**	**212 351**
Årets resultat	–	–	9 031	9 031
Summa förmögenhetsförändringar exklusive transaktioner med ägare	**–**	**–**	**9 031**	**9 031**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	0	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital per 30 april 2024	**100**	**20**	**219 262**	**219 382**

20241031104655

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK		2023-05-01–2024-04-30	2022-05-01–2023-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 638	48 572
– Avskrivningar och nedskrivningar		2 405	2 450
– Ej betald anteciperad utdelning		-8 000	0
		8 043	**51 022**
Betald inkomstskatt		-178	-840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**7 865**	**50 182**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		135	-450
Minskning (+) / ökning (-) av rörelsefordringar		34 367	8 114
Minskning (-) / ökning (+) leverantörsskulder		-248	-690
Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder		-33 186	708
Summa förändring i rörelsekapitalet		**1 068**	**7 682**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**8 933**	**57 864**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av intresseföretag		0	-800
Förändring långfristiga värdepapper		4 450	-4 450
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9, 10, 11	-688	-3 530
Förändring av långfristiga fordringar		8 000	-64 462
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**11 762**	**-73 242**
Finansieringsverksamheten			
Lån, nettoförändring		-9 547	-4 711
Lån till intresseföretag/koncernföretag		-17 998	-450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-27 545**	**-5 161**
Årets kassaflöde		**-6 850**	**-20 539**
Likvida medel vid årets början		40 131	60 670
Likvida medel vid årets slut		**33 281**	**40 131**

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

20241031046536

NOT 1
REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget följer årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Redovisning för juridiska personer. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga 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.

Moderföretaget tillämpar följaktligen de principer som presenteras i koncernredovisningens not 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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Not 1.1 Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär viss 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 förvärvet. 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 aktieägartillskott

Företaget tillämpar RFR2, från Rådet för finansiell rapportering. Lämnade aktieägartillskott 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 avsatts 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 2
UPPGIFT OM INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM SAMMA KONCERN, M.M.

	2023/2024	2022/2023
Inköp koncernföretag, %	12	37
Försäljning koncernföretag, %	2	1

NOT 3
NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning inkluderar erhållna bidrag om 269 (330) kSEK.

NOT 4
UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	2023/2024	2022/2023
Certe Revision		
Revisionsuppdrag	147	138
	147	138

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 5
MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

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.

Könsfördelningen i företagsledningen

	2023/2024	2022/2023
Antal styrelseledamöter	3	3
varav kvinnor	(1)	(1)
Antal övriga befattningshavare inkl VD	1	1
varav kvinnor	(0)	(0)

20241031104657

NOT 6
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter	11 235	2 540
Summa	**11 235**	**2 540**

NOT 7
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2023/2024	2022/2023
Lämnat koncernbidrag	-53 445	0
Avsättning till periodiseringsfond	681	-1 633
Återföring av periodiseringsfond	0	550
Erhållet koncernbidrag	48 156	6 000
Summa	**-4 608**	**4 917**

NOT 8
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023/2024	2022/2023
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	0	-1 010
Justering av tidigare års skatt	0	-9
Redovisad skatt	**0**	**-1 018**
Redovisat resultat före skatt	**9 031**	**53 489**
Skatt enligt gällande skattesats	-1 860	-11 019
Skatteeffekt av:		
- Ej avdragsgilla kostnader	-39	0
- Ej skattepliktiga intäkter	1 899	10 035
Schablonintäkt p-fond	0	-25
Justering av tidigare års skatt	0	-9
Redovisad skatt	**0**	**-1 018**

NOT 9
BYGGNADER OCH MARK

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	146 353	141 521
Inköp	475	3 500
Omklassificering från pågående nyanläggning	185	1 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**147 013**	**146 353**
Ingående avskrivningar	-24 672	-22 400
Årets avskrivningar enligt plan	-2 224	-2 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-26 896**	**-24 672**
Utgående planenligt restvärde	**120 117**	**121 681**

NOT 10
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	0	1 332
Inköp	185	0
Omklassificeringar	-185	-1 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**

NOT 11
INVENTARIER

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 384	3 354
Inköp	28	30
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 411**	**3 384**
Ingående avskrivningar	-1 462	-1 283
Årets avskrivningar enligt plan	-180	-179
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 642**	**-1 462**
Utgående planenligt restvärde	**1 770**	**1 922**

NOT 12
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	7 670	6 870
Förändring under året	0	800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 670**	**7 670**
Utgående planenligt restvärde	**7 670**	**7 670**

	Antal andelar	Kapital-andel, %	Bokfört värde
Direkt ägda företag			
Turbinen AB	500	100	5 050
Turbinen Fastigheter AB	1 000	100	1 550
Haningebolaget Exploatering AB	500	100	75
Turbinen Sverige AB	300	60	830
Drivknuten Fastigheter AB	300	60	115
Tream AB	500	100	50
			7 670

20241031046538

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%

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

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 925	5 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 925**	**5 925**

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

NOT 14
LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024-04-30	2023-04-30
Skulder till kreditinstitut	160 305	168 802
Övriga långfristiga skulder, förfaller till betalning vid anmodan	20 171	19 221
Summa	**180 475**	**188 023**

För ställda säkerheter se not 17.

NOT 15
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2024-04-30	2023-04-30
Kortfristig del av långfristig skuld	15 960	7 253
Summa	**15 960**	**7 253**

NOT 16
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-04-30	2023-04-30
Upplupna räntekostnader	1 554	1 094
Förutbetalda intäkter	1 143	1 242
Övriga upplupna kostnader	95	112
Summa	**2 792**	**2 448**

NOT 17
STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning, för egna skulder	203 831	187 153
Summa	**203 831**	**187 153**

NOT 18
ANSVARSFÖRBINDELSER

	2024-04-30	2023-04-30
Generellt borgensåtagande för dotter- och intresseföretag	143 003	143 003
Summa	**143 003**	**143 003**

NOT 19
DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Förslag till vinstdisposition, SEK	2024-04-30
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	210 230 054
Årets resultat	9 031 258
	219 261 312
Disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	2 000 000
I ny räkning balanseras	217 261 312
	219 261 312

20241031104659

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 24 oktober 2024

Mikael Engström
Styrelseledamot och Verkställande Direktör

Kajsa Cederflod Engström
Styrelseordförande

Trotte Cederflod Engström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 oktober 2024

Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

20241031040600

Till bolagsstämman 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 räkenskapsåret 2023-05-01 – 2024-04-30. 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, 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 och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 samt sid 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 Accounting Standards, 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

20241031046611

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen 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 2023-05-01 – 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

20241031104662

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 24 oktober 2024

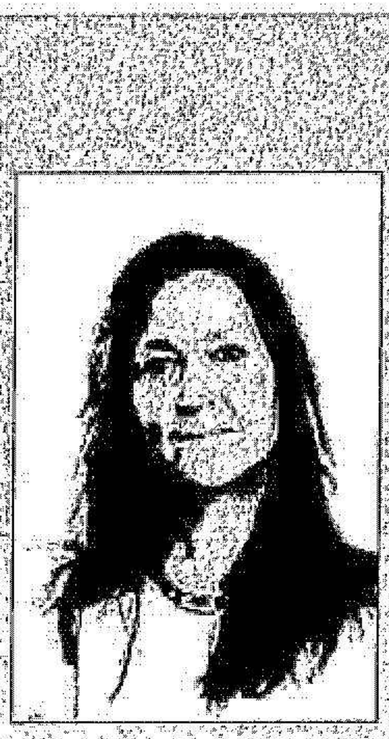
Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB

Fotokopiarapport överensstämmelse
med original

LEDNINGSGRUPP



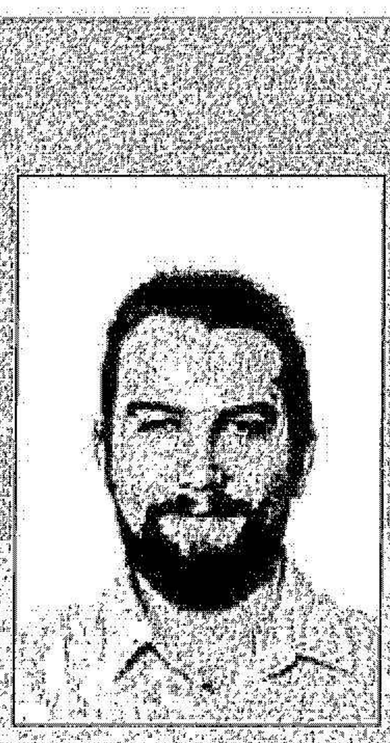
Mikael Engström
VD och medgrundare
Född: 1960
Tidigare erfarenheter:
Arbetat med byggnation och drivit företag inom entreprenad sedan tonåren.



Kajsa Cederflod Engström
Ekonomiansvarig och medgrundare
Född: 1963
Tidigare erfarenheter:
Uppvuxen i företagarfamilj och sedan tidigt jobbat med bland annat ekonomi och i kundmottagning. 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.



Markus Stjärnklint
Ansvarig Bostäder och försäljning
Född: 1972
Tidigare erfarenheter:
Sålt nyproduktioner av bostäder sedan 1990-talet, VD och delägare Stockholms HusExpo, försäljningschef Ekeforshus och försäljningschef Kärnhem.

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
Styrelsesuppleant 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


Patent Drawings