20231025090345

Årsredovisning

för

Turbinen Fastigheter AB

556539-8327

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Turbinen Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 oktober 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Haninge den 12 oktober 2023

Mikael Engström

20231025093346

Årsredovisning

för

Turbinen Fastigheter AB

556539-8327

Räkenskapsåret

2022-05-01 - 2023-04-30

20231023093347

Styrelsen och verkställande direktören för Turbinen Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna fastigheter samt genom dotterbolag.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Turbinen Förvaltning AB (556498-4879), med säte i Stockholm. Moderbolaget upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Haninge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har dotterbolagen Jordbromalm 4:42 AB (556936-0729), Fredan Ett Fastighets AB (556661-3559) och AB Stücklen (556779-2626) fusionerats in i Turbinen Fastigheter AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**	**2019/20**
Nettoomsättning	57 062	37 326	29 970	27 855
Resultat efter finansiella poster	16 270	16 652	12 173	11 297
Soliditet (%)	11,5	13,7	15,3	18,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	52 886 471	10 079 755	**63 086 226**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			10 079 755	-10 079 755	**0**
Resultatfusion			-396 999		**-396 999**
Årets resultat				8 436 534	**8 436 534**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**20 000**	**62 569 227**	**8 436 534**	**71 125 761**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	62 569 227
årets vinst	8 436 534
	71 005 761
disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 005 761
	71 005 761

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

20231025093348

Resultaträkning

	Not	2022-05-01 -2023-04-30	2021-05-01 -2022-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		57 062 456	37 325 792
Övriga rörelseintäkter		120 061	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**57 182 517**	**37 325 792**
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-105 122	-51 700
Övriga externa kostnader		-13 086 002	-9 323 452
Personalkostnader		-67 100	-12 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 904 247	-6 182 536
Summa rörelsekostnader		**-26 162 471**	**-15 569 688**
Rörelseresultat		**31 020 046**	**21 756 104**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		500 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 808 693	1 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 058 581	-5 105 258
Summa finansiella poster		**-14 749 888**	**-5 104 010**
Resultat efter finansiella poster		**16 270 158**	**16 652 094**
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-4 048 000	-3 458 392
Summa bokslutsdispositioner		**-4 048 000**	**-3 458 392**
Resultat före skatt		**12 222 158**	**13 193 702**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 785 624	-3 113 947
Årets resultat		**8 436 534**	**10 079 755**

20231023093349

Balansräkning

	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR	2		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	634 988 246	392 950 598
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	105 504	162 272
Inventarier, verktyg och installationer	5	55 000	80 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	87 660 351	57 387 844
Summa materiella anläggningstillgångar		**722 809 101**	**450 580 714**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7, 8	31 114 014	75 298 678
Fordringar hos koncernföretag		11 000 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**42 114 014**	**75 298 678**
Summa anläggningstillgångar		**764 923 115**	**525 879 392**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 299 191	962 560
Övriga fordringar		237 067	22 958 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	132 475
Summa kortfristiga fordringar		**1 536 258**	**24 053 039**
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 920 531	21 432 797
Summa kassa och bank		**15 920 531**	**21 432 797**
Summa omsättningstillgångar		**17 456 789**	**45 485 836**
SUMMA TILLGÅNGAR		**782 379 904**	**571 365 228**

20231025093350

Balansräkning

	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		**120 000**	**120 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		62 569 227	52 886 471
Årets resultat		8 436 534	10 079 755
Summa fritt eget kapital		**71 005 761**	**62 966 226**
Summa eget kapital		**71 125 761**	**63 086 226**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		23 394 500	18 846 500
Summa obeskattade reserver		**23 394 500**	**18 846 500**
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	108 447 805	68 208 886
Skulder till koncernföretag		142 373 626	151 071 126
Summa långfristiga skulder		**250 821 431**	**219 280 012**
Kortfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	421 203 390	261 709 875
Leverantörsskulder		1 269 177	428 031
Skulder till koncernföretag		1 271 588	69 501
Skatteskulder		1 913 600	2 584 274
Övriga skulder		32 802	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 347 655	5 360 810
Summa kortfristiga skulder		**437 038 212**	**270 152 491**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**782 379 904**	**571 365 228**

20231025093551

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Grund för rapportens upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisningen och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagander om fortsatt drift.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 Redovisning för juridiska personer i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Detta är första året som Bolaget tillämpar RFR 2 vid upprättande av årsredovisningen. Tidigare upprättades årsredovisningen enligt K2-regelverket. Omräkningen har inte inneburit några ändringar avseende jämförelsesiffror utan förändringen avser enbart informationen i Bolagets tilläggsupplysningar.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Bolagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas i takt med att identifierade prestationsåtanganden har fullföljts av säljare och kontroll har övergått till köparen.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella Leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Ev hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresavtalets kontraktstid även om betalning inte sker på samma sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

20231025093552

Personal
Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Lånekostnader
Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansieringen av en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Kostnader för uttag av pantbrev vid köp av fastighet beaktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras och fördelas på byggnad och mark och skrivs av enligt principerna beskrivna under avskrivningar. Kostnader för nya pantbrev som inte är direkt förknippade med förvärv aktiveras enbart på byggnad och skrivs av enligt principerna för byggnad som beskrivs under avskrivningar. Övriga låneutgifer redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter
Inkomstskatt utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från året skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudskaligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån der är sannolikt att dessa kommer att kunna nyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan nyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisningen och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i

20231025093533

resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttras.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25-50 år
Markanläggning	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgång eller en grupp av tillgångar minskat i värde görs en bedömning av dess redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs det redovisade värdet ner till detta återvinningsvärde.

Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultaträkning i den period värdenedgången påvisas.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Samtliga hyreskontrakt betraktas som operationella leasingavtal.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att

20231025093534

krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Finansiella instrument
Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett egetkapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan aktier och andelar i företag där koncernen inte har ett bestämmande inflytande (finansiella tillgångar värderade till verkligt värde), derivatinstrument, fordringar hos intresseföretag/joint ventures, andra långfristiga fordringar, hyresfordringar, övriga kortfristiga fordringar, kortfristiga placeringar, samt likvida medel. Bland skulder återfinns skulder till kreditinstitut, obligationslån, företagscertifikat, övriga långfristiga skulder, derivatinstrument, leverantörsskulder, upplupna kostnader samt övriga kortfristiga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas i normalfallet bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör. Exempelvis vid mottagen hyresbetalning. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläckts. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Upplåning
Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Nya IFRS som ännu inte börjas tillämpas
Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

20231025093555

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 2 Allmän information

Turbinen Fastigheter AB med org nr 556539-8327 har sitt säte i Haninge.

Bolaget är ett dotterföretag till Turbinen förvaltning org nr 556498-4879 med säte i Stockholm. Moderbolaget i koncernen som Turbinen fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Turbinen förvaltning AB org nr 556498-4879, med säte Stockholm.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Turbinen Fastigheter AB upprättar ej koncernredovisning , med hänvisning till ÅRL 7:2.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-04-30	**2022-04-30**
Ingående anskaffningsvärden	424 007 181	324 087 432
Omklassificering ingåede anskaffningsvärde	0	-749 831
Inköp	41 168 946	2 436 000
Fusionerade anskaffningsvärde	190 158 377	88 202 133
Omklassificering från pågående	29 312 203	10 031 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**684 646 707**	**424 007 181**
Ingående avskrivningar	-31 056 583	-23 477 576
Omklassificering ingående avskrivningsvärde	0	749 831
Fusionerade avskrivningar	-6 357 203	-2 407 161
Årets avskrivningar	-12 244 675	-4 207 607
Årets avskrivning fusion	0	-1 714 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49 658 461**	**-31 056 583**
Utgående redovisat värde	**634 988 246**	**392 950 598**

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-04-30	**2022-04-30**
Ingående anskaffningsvärden	283 840	243 000
Inköp	0	40 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**283 840**	**283 840**
Ingående avskrivningar	-121 568	-64 800
Årets avskrivningar	-56 768	-56 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-178 336**	**-121 568**
Utgående redovisat värde	**105 504**	**162 272**

20231025093356

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	345 994	345 994
Inköp	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**345 994**	**345 994**
Ingående avskrivningar	-265 994	-240 994
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-290 994**	**-265 994**
Utgående redovisat värde	**55 000**	**80 000**

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	57 387 844	22 844
Inköp	59 584 710	66 996 447
Omklassificeringar	-29 312 203	-9 631 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**87 660 351**	**57 387 844**
Utgående redovisat värde	**87 660 351**	**57 387 844**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	75 298 678	91 924 511
Inköp	36 054 486	51 367 546
Fusion	-80 239 150	-67 993 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 114 014**	**75 298 678**
Utgående redovisat värde	**31 114 014**	**75 298 678**

20231025090357

Not 8 Fusion

Jordbromalm 4:42 AB

Under året har Jordbromalm 4:42 AB med organisationsnummer 556936-0729 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Jordbromalm 4:42 AB per fusionsdagen 2022-08-24 framgår nedan. Företaget förvärvades per 2022-05-02 varför det resultat som upparbetats före förvärvet inte redovisas i företaget. Nettoomsättning och rörelseresultat som därmed inte redovisas i företaget uppgår till 80 645 respektive -516 526.

	Belopp per 2022-08-24
Nettoomsättning	80 645
Rörelseresultat	-516 526
Anläggningstillgångar	95 351 423
Omsättningstillgångar	173 804
Summa tillgångar	**95 525 227**
Avsättningar	-451 032
Skulder	95 976 259
Summa skulder	**95 525 227**

AB Stückeln

Under året har AB Stückeln med organisationsnummer 556779-2626 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i AB Stückeln per fusionsdagen 2023-02-03 framgår nedan. Företaget förvärvades per 2022-05-04 varför det resultat som upparbetats före förvärvet inte redovisas i företaget. Nettoomsättning och rörelseresultat som därmed inte redovisas i företaget uppgår till 583 107 respektive 449 137.

	Belopp per 2023-02-03
Nettoomsättning	583 107
Rörelseresultat	449 137
Anläggningstillgångar	1 441 060
Omsättningstillgångar	4 549 933
Summa tillgångar	**5 990 993**
Avsättningar	2 703 127
Skulder	3 287 866
Summa skulder	**5 990 993**

20231025093558

Fredan Ett Fastighets AB
Under året har Fredan Ett Fastighets AB med organisationsnummer 556661-3559 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Fredan Ett Fastighets AB per fusionsdagen 2022-08-01 framgår nedan. Företaget förvärvades per 2022-04-06 varför det resultat som upparbetats före förvärvet inte redovisas i företaget. Nettoomsättning och rörelseresultat som därmed inte redovisas i företaget uppgår till 2 576 165 respektive 927 060.

	Belopp per 2022-08-01
Nettoomsättning	2 576 165
Rörelseresultat	927 060
Anläggningstillgångar	12 281 961
Omsättningstillgångar	3 667 690
Summa tillgångar	**15 949 651**
Obeskattade reserver	500 000
Avsättningar	3 612 229
Skulder	11 837 422
Summa skulder	**15 949 651**

Not 9 Skulder som avser flera poster
Företagets banklån om 439 768 820 (329 918 761) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-04-30	**2022-04-30**
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	108 437 805	68 208 886
	108 437 805	**68 208 886**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	331 331 015	261 709 875
	331 331 015	**261 709 875**

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-04-30	**2022-04-30**
Fastighetsinteckning	599 821 000	460 689 000
Pantsatta aktier i dotterbolag	9 571 579	53 756 243
Generell borgenåtagande för koncernbolag	207 957 507	375 044 571
	817 350 086	**889 489 814**

20231025093359

Haninge den 12 oktober 2023

Mikael Engström
Verkställande direktör

Kajsa Cederflod Engström
Ordförande

Trotte Cederflod Engström
Vice VD

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 oktober 2023

Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor

20231025093600

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Turbinen Fastigheter AB
Org.nr 556539-8327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Turbinen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Turbinen Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2023-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

20231025092361

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Turbinen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30 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.

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 Turbinen Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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

Stockholm den 12 oktober 2023

Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor

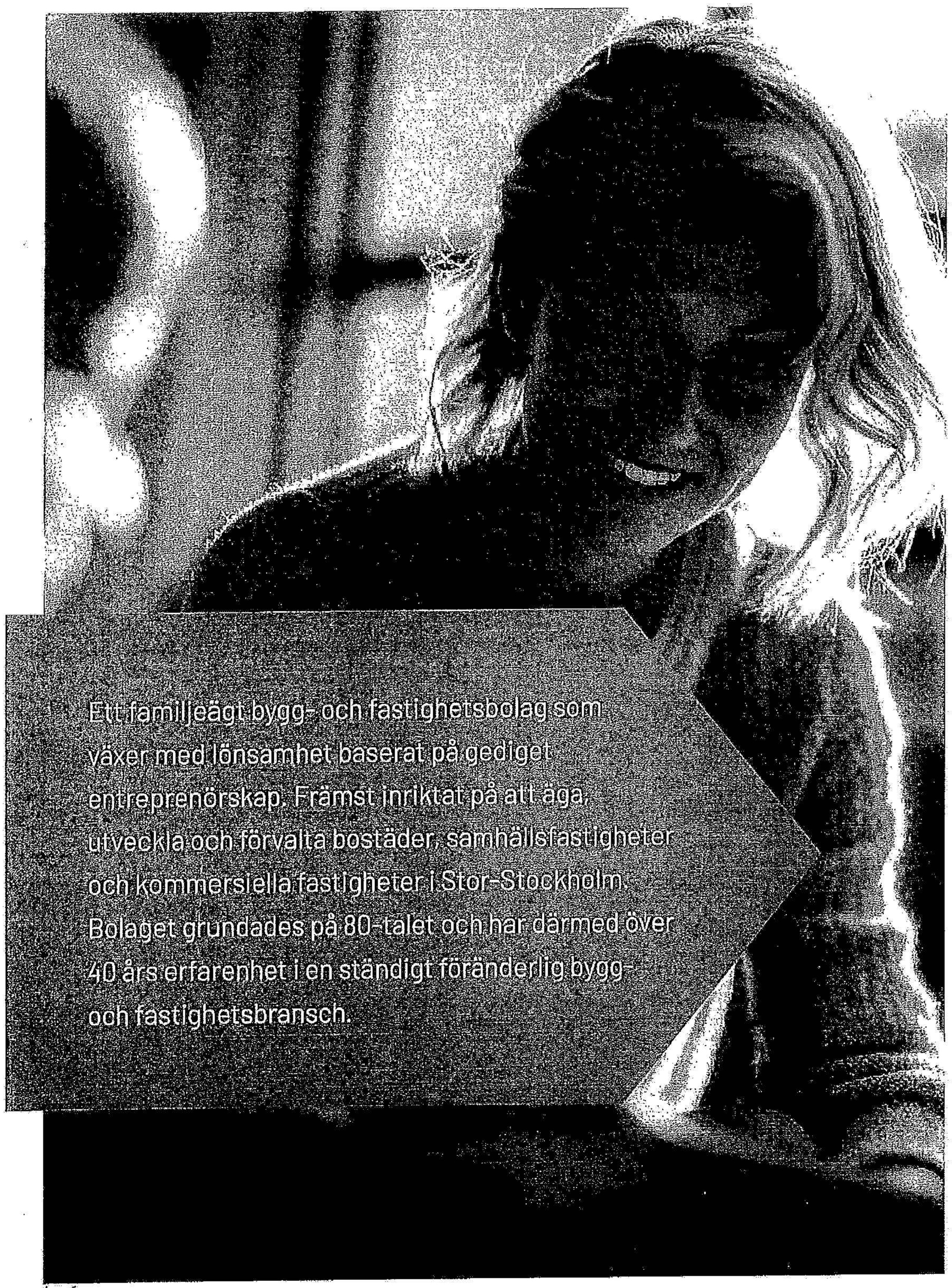
20231206040042

VI BYGGER, UTVECKLAR
OCH FÖRVALTAR

Turbinen

ÅRSREDOVISNING 2022/2023

20231206043



Inledande kommentar 7
Årets kortfilm 36
Historik 68
Kommentarer från tidigare juryer 100
Valberedningen 112
Valberedningens förslag 114
Valberedningens motivering 122
Riksmarskalkens ämbete 124
Kungliga Hovstaterna 129
Kungliga Hovstaternas organisation 130
Kungliga Hovstaternas ekonomiska ram 134
Kungliga Hovstaternas förvaltningsområden 138
Kungliga Hovstaternas verksamhetsområden 142
Kungliga Hovstaternas verksamhetsmål 144
Kungliga Hovstaternas verksamhetsuppföljning 146
Årsredovisning för Kungliga Hovstaterna 155
Revisionsberättelse 663
Ledamotsmöten 681
Styrelseledamöter 691

20231206040044

20231206040445

20231206040046

TURBINEN HÅLLER HÖGT TEMPO OCH FÄRDIGSTÄLLDE MYCKET UNDER ÅRET

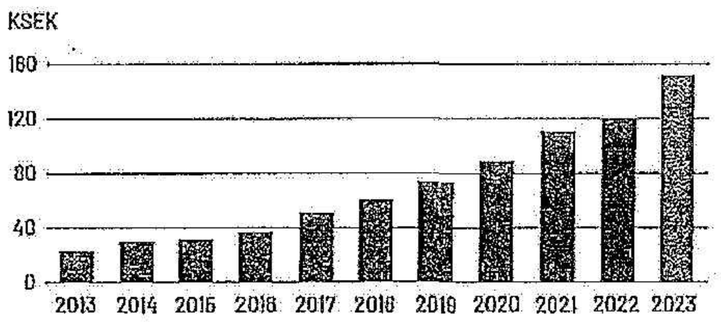
Året har varit intensivt med många byggnationer som ska avslutas där köpare ska tillträda eller hyresgäster flytta in. Totalt investerades 356 (211) MSEK i fastigheter och projekt under året. Hyresintäkterna ökade med 26,7 procent från föregående år. En av de större händelserna under året var tillträde av Jordbromalm 4:42 och slutförandet utav två bostadsrättsprojekt, Lillgården och Gudö i Haninge.

Nyckeltal	2022/2023	2021/2022	2020/2019
Rörelsens intäkter, KSEK	213 192	336 091	167 549
Hyresintäkter, KSEK	152 261	120 168	110 105
Resultat före värdeförändring, KSEK	77 950	139 009	66 092
Resultat efter skatt, KSEK	98 173	243 759	242 870
Balansomslutning, KSEK	3 447 123	2 992 821	2 359 353
Kassa och bank, KSEK	134 719	124 999	95 648
Eget kapital, KSEK	1 378 825	1 283 453	1 041 694
Räntebärande skulder, KSEK	1 731 546	1 378 817	1 066 773
Kassaflöde från löpande verksamhet, KSEK	155 993	54 632	91 510
Tillväxt hyresintäkter, %	26,7	9,1	26,0
Rörelsemarginal, %	36,6	41,4	39,4
Avkastning på eget kapital, %	9,5	25,1	32,5
Kassalikviditet, %	20,0	227,1	189,5
Soliditet, %	40,0	42,9	44,2
Investeringar, KSEK	356 140	211 601	169 948
Medelantal anställda, st	29	25	25

KONKTRAKTSTRUKTUR

- Viktad genomsnittlig återstående kontraktstid: 9,4 år
- Genomsnittlig avkastning på värderingar: 6%

Hyresintäkter



356
MSEK, NYINVESTERING FASTIGHETER

164
MSEK, TOTALT HYRESVÄRDE

3,07
MDSEK, FASTIGHETSVÄRDE

20231206040047

ÅRET I KORTHET

Q1

Tillträde till Jordbromalm 4:42
I Jordbro, Haninge kommun, tillträdde vi den 8 000 kvm stora lager och logistikanläggningen, där säljaren Skanska uppförde byggnaden enligt våra önskemål. Fastigheten är också fullt uthyrd till två olika hyresgäster.

Inflyttning i Brf Gudö Åpark
Projektet med 20 lägenheter i Gudö, Haninge kommun, som sedan tidigare var slutsålt färdigställdes under första kvartalet och hyresgäster har flyttat in.

Byggstart Steninge Slottsby
I vackra Steninge Slottsby, Sigtuna, påbörjades byggnationen av 84 hyreslägenheter med investeringsstöd, ett projekt vi utför ihop med Liljestrand Fastigheter. Inflyttning är beräknad till våren 2024.

Q2

Hemköp och Gym färdigställt
Projektet i Vegastaden är färdigställt, med en butik i toppklass och ett spektakulärt gym med utegym och padelbana på taket. Hyresgäster är Hemköp och Core Gymclub.

Jensen flyttar in i Lillgårdsskolan
Nya skolan i Tungelsta står klar och JENSEN education har välkomnat sina förväntansfulla elever. Etapp II av skolbygget pågår, vilket består av högstadium och idrottshall som tillträdes hösten 2023.

Rudanförskolan står klar
Intill Rudanskolan står den nya Rudanförskolan på 1 600 kvm klar. Hyresgäster är Innovitaskolan (Academia) som sedan tidigare driver Rudanskolan.

Q3

Inflyttning i Brf Lillgården etapp III
I Tungelsta flyttade de sista köparna in i radhusen i Brf Lillgården. Totalt har byggnationen skett i tre etapper, där vi totalt har byggt 93 bostäder.

Uthyrning till Atlas Copco
Ett hyresavtal tecknades med Atlas Copco att hyra nya kontor och verkstadsytor om cirka 1 400 kvm i Jordbro, för sin verksamhet inom service av bland annat kompressorer.

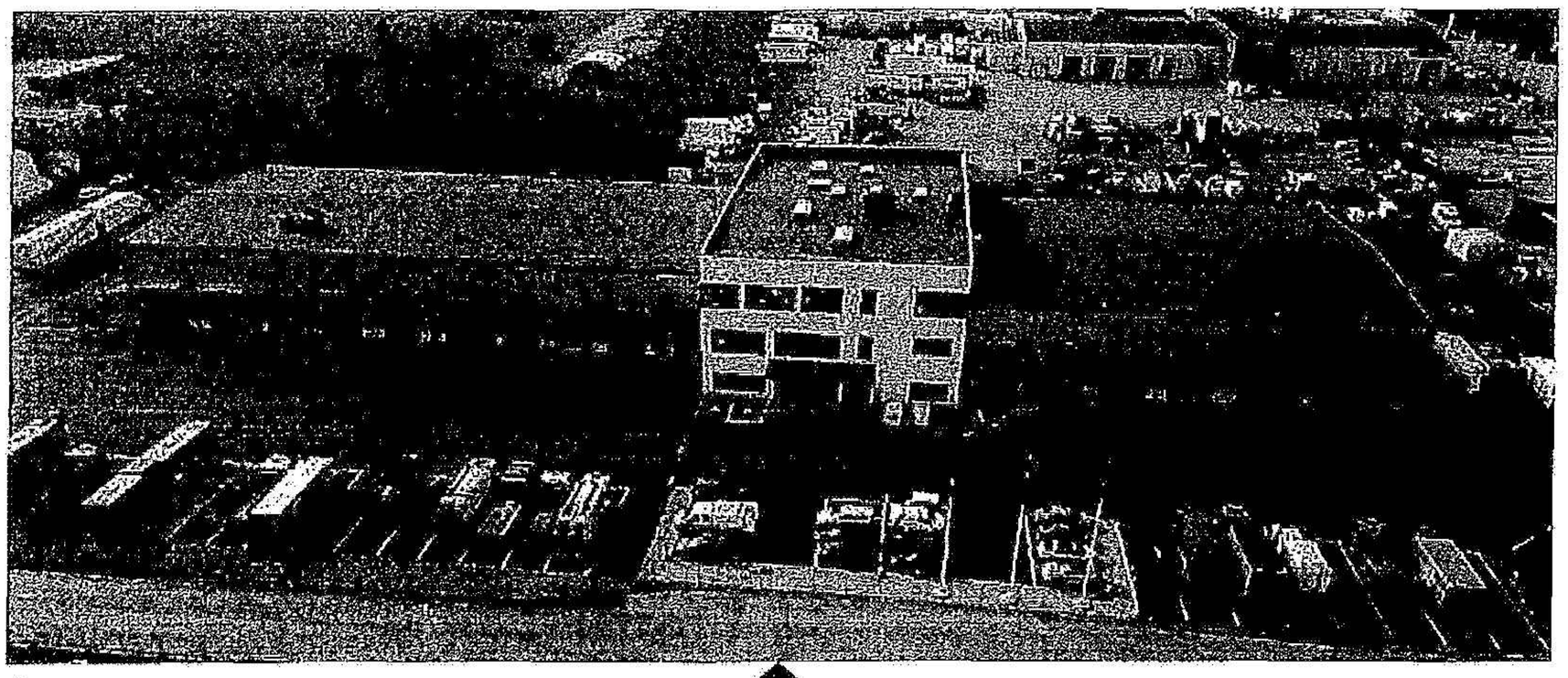
Q4

Arkitekturpris
Lillegårdsskolan i Tungelsta kom på tredje plats i en nationell arkitekturtävling genom arkitekturupproret för finaste nyproduktion 2022.

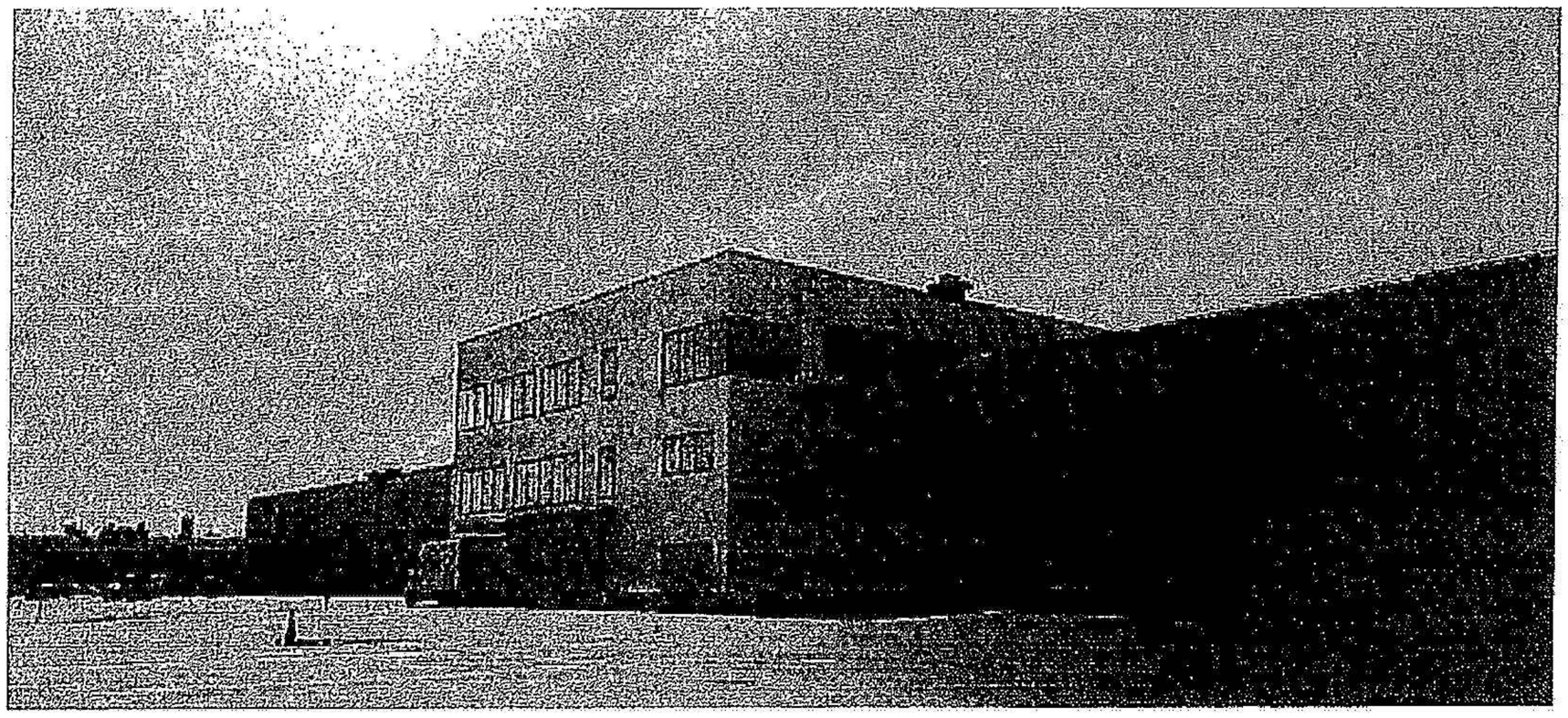
Efter periodens slut

Tillträden för Volvo och Lillgårdsskolan
Projektet i Jordbro är färdigställt och Volvo har tillträtt sina nya lokaler. Även Lillgårdsskolans etapp II är avslutad och Jensen har tillträtt högstadiebyggnaden och idrottshall.

Kvm = kvadratmeter



20231206040048



VOLVO FLYTTAR IN I SIN NYA TOPPMODERNA ANLÄGGNING I JORDBRO

Genom att slå ihop två fastigheter som vi förvärvat i Jordbro, till en total yta om cirka 27 000 kvm skapade vi förutsättningarna för att kunna genomföra ett eftertraktat och bra projekt. Vi utredde flera olika alternativa spår innan det landade i en lastbilsverkstad med Volvo som hyresgäst. Nu har Volvo flyttat in och verksamheten är i full gång.

Läget i Jordbro var perfekt för Volvo, vid Haningeleden som förbinder E4/E20 västerut med Jordbro österut, vid väg 73. Längs väg 73 beräknas trafiken öka kraftigt tack vare nya Norviks hamn i Nynäshamn. Denna nya fullserviceanläggning kommer att kunna ge bra servicen för både bussar och lastbilar till Volvos kunder i södra Stockholmsområdet.

"Det är glädjande att vi nu kan erbjuda våra kunder i Haninge/Södertörn en toppmodern stor fullserviceanläggning, anpassad för dagens och framtidens teknik, med en betydligt bättre tillgänglighet till verkstaden. Här är alla lastbils- och busskunder välkomna att serva sina tunga fordon, laga skador, skifta däck, tvätta eller göra besiktning. Vi hoppas att Restaurang Dåntorp som ligger i anslutning till lokalen, ska bli en mötesplats för närområdet", säger John Frostell, Regionchef Öst, Volvo Truck Center.

Den nya anläggningen är betydligt större än den gamla på samma gata, närmare 6 300 kvadratmeter. Den har 14,5 skepp där Volvo Truck Center kan ge fullservice till lastbilar, bussar, trailers och släpvagnar. Där finns även däck- och skadeverkstad, tvätthall, försäljning av lastbilar och reservdelar, ett regionalt leveranscenter med en premium leveranshall samt en extern bilbesiktning för tunga fordon.

Anläggningen erbjuder fullservice till hela Volvo Lastvagnars lastbils- och bussmodellprogram oavsett om de går på diesel, flytande gas LBG/LNG, komprimerad gas CNG, eller om de är eldrivna. En publik laddstation för eldrivna tunga fordon håller på att byggas.

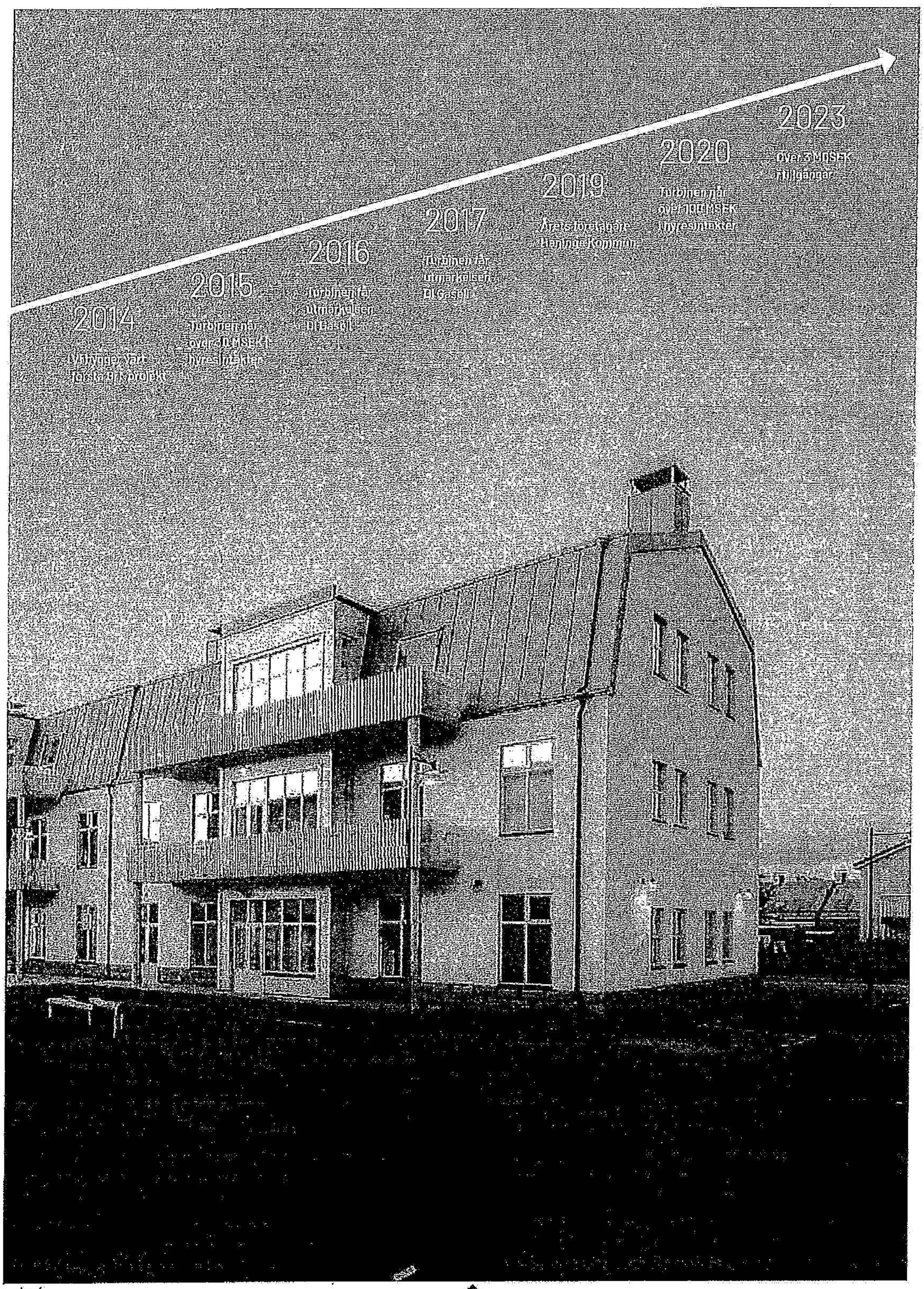
Utöver Volvo som hyresgäst, kommer även Turbinens nya huvudkontor att ligga på plan 3 i samma byggnad. Vi flyttar in tillsammans med våra intressebolag LIHAB och VST-Nordic vilket gör att vi får bra gemensamma ytor i form av flera konferensrum, gym och en stor matsal.

20231206040449

VI HAR 40 ÅRS ERFARENHET

Tidaholm är ett familjeägt bygg- och fastighetsföretag som startade redan på 1980-talet. I en värld där företag kommer och går i konjunktursvängningar och tider av spekulation har vi alltid stått stadigt och utvecklats. Entreprenörskapet i vår familj ligger i grunden för Mikael och Kajsa Ingesjös vilja att bygga för människor med omtanke och ansvar, precis som de gjorde för barnen som

20231206040500



20231206040S1

KOMMENTAR FRÅN LEDNINGEN

TURBINEN FORTSÄTTER SNURRA

Det har varit ett händelserikt år med många yttre faktorer som förändrats, prisuppgångar, räntehöjningar och oroligt marknadsläge. Samtidigt har våra projekt och dagliga verksamhet fortgått som planerat.

Vi har under året slutfört flera byggprojekt, dels två slutsålda Brf-projekt samt kommersiella projekt där hyresgästerna tillträdde i tid. Vi ser en stor efterfrågan på våra lokaler och har i princip ingen vakans att hyra ut. Vi har haft största delen av våra projekt inom industri- och samhällsfastigheter under året vilket viktat om vår fastighetsportfölj en del, där dessa har ökat i andel och bostäder minskat. Vi har två bostadsprojekt med hyresrätter under produktion som vart efter de färdigställs återställer andelen bostäder i portföljen.

Våra totala hyresintäkter under året uppgick till 162,2 miljoner kronor, vilket är en ökning med hela 27 procent jämfört med föregående år. Det består delvis av högre index men till största del av hyror från färdigställda projekt och tillträdda nyförvärv från föregående år.

Vårt samarbete med Liljestrand fastigheter AB som inleddes under 2021 har varit mycket lyckosamt och i slutet av juni 2022 färdigställde vi 84 hyreslägenheter i Steninge med investeringsstöd.

På transaktionssidan har det varit desto lugnare under året. Det är generellt en avvaktande marknad och hittills har det funnits ett begränsat antal intressanta objekt till försäljning på vår delmarknad.

Finansiellt har vi likt många andra inom vår bransch, påverkats av stigande räntekostnader under året. Tack vare vår relativt höga direktavkastning på vår fastighetsportfölj har vi lyckats hantera detta på ett gynnsamt och hållbart sätt. Vi har inte noterat någon försämrad möjlighet till finansiering vid nya propåer eller omläggning av befintliga lån. De räntenisker som vi står inför hanterar vi genom ränteswappar, där vi löpande tar upp nya avtal för att hålla cirka 40 procent bundet vilket bromsar de förväntade högre räntekostnaderna och ger även en positiv värdeförändring i årets resultat.

Framåt fokuserar vi på att slutföra vårt pågående projekt med hyresbostäder i Tyresö. Beroende på hur marknaden utvecklas för hyresbostäder står vi även i startgroparna med ett projekt på cirka 190 bostäder i Tungelsta.

Vi har under året byggt ett nytt kontor som i skrivande stund precis står klart och redo för inflyttning. Vi kommer samlokalisera med våra intressebolag LIHAB och VST-Nordic med bland annat gemensamma mötesrum och matsal. Detta blir en efterlängtad flytt då vi sedan länge växt ur våra befintliga lokaler.

Jag vill även passa på att tacka alla våra medarbetare för året som gått, trots årets utmaningar står vi starka och väl rustade inför kommande år.

Slutligen hoppas vi på ett nytt produktivt år tillsammans med våra samarbetspartners, kollegor och hyresgäster.

Trotte Cederflod Engström
Vice VD

20231206044053

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.

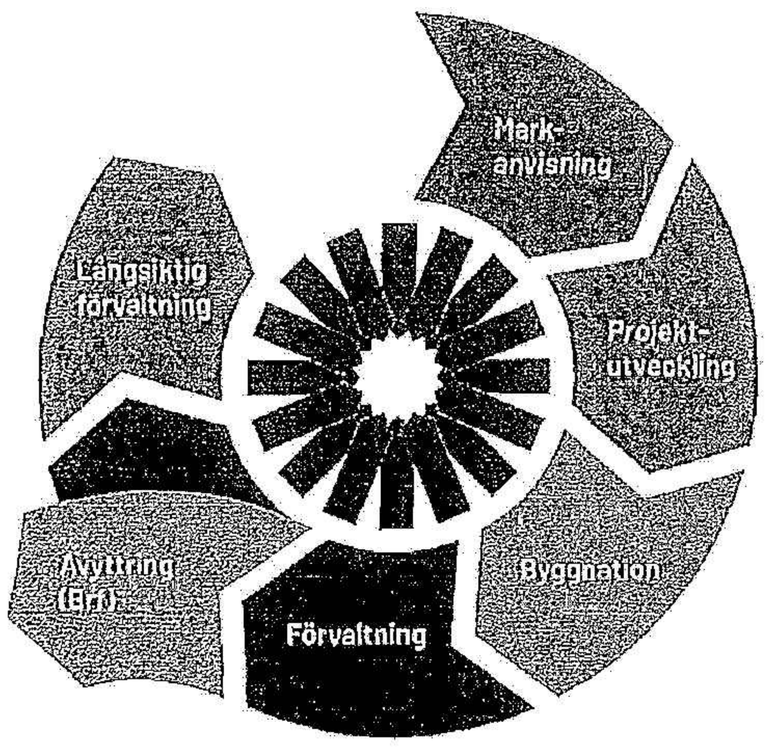
VÄRDEGRUND

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.



20231206040S4

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 kommerslella hyresgäster att växa och ger våra bostadshyresgäster hem att trivas i.

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

ENTREPRENAD

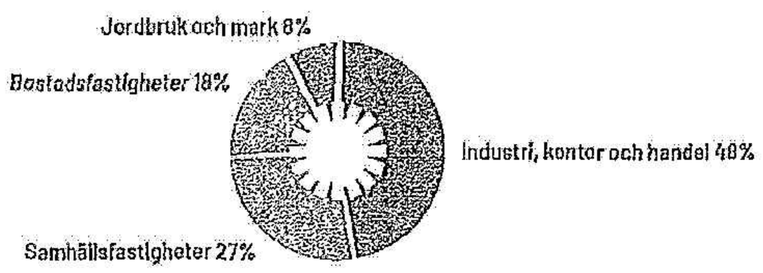
Turbinen bedriver sin egen entreprenadverksamhet vilket gör oss verksamma över hela värdekedjan. Vi har möjlighet att ta projekt från start till mål med hjälp av egen kompetens och fokus har de senaste åren varit framförallt på våra interna projekt. Vi utför all typ av grundläggning, från småhus till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

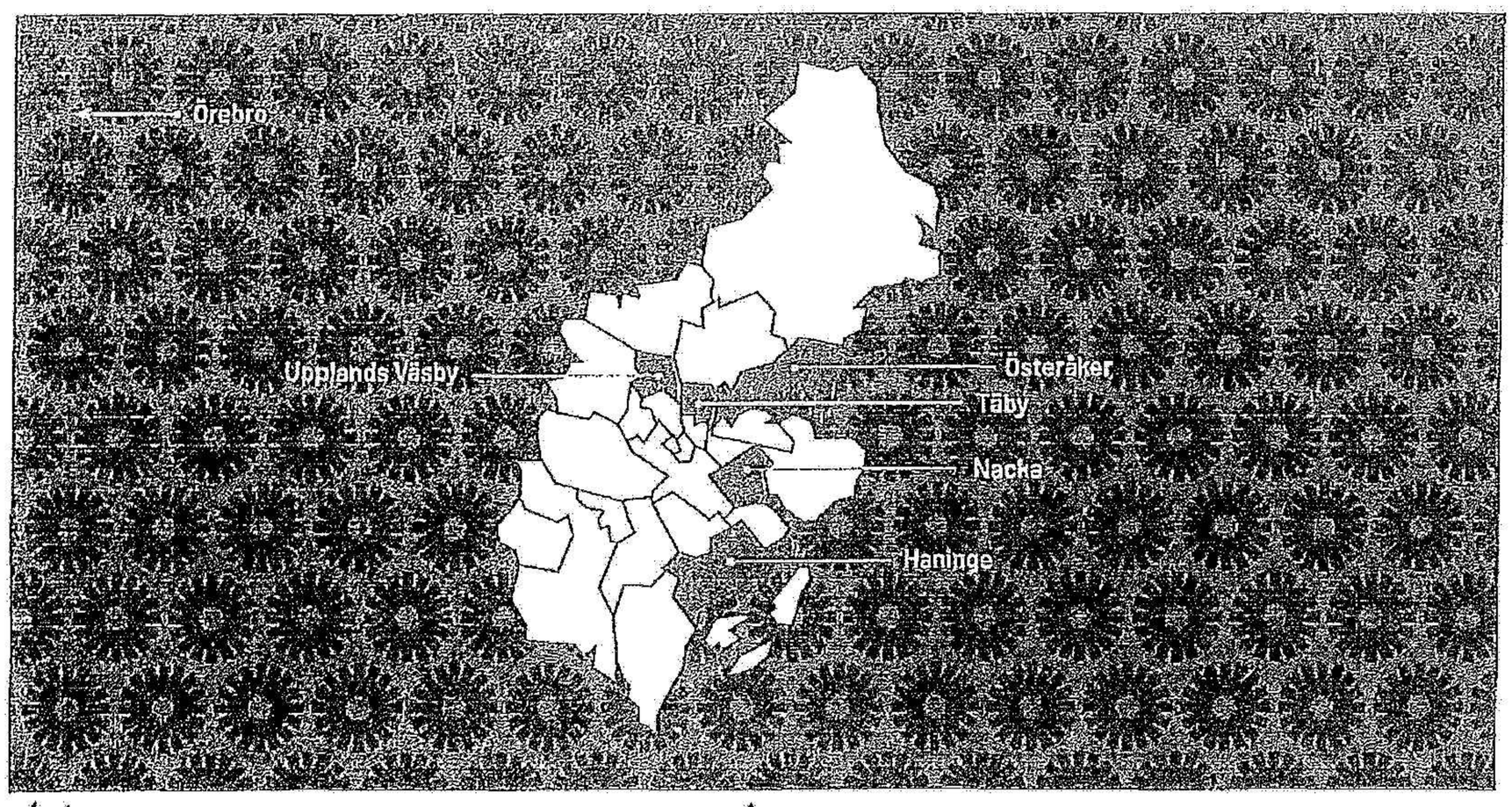
20231206040553

FASTIGHETSPORTFÖLJ

Turbinen har en bred portfölj av fastigheter fokuserad på Stor-Stockholm, 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. Vi genomför projekt där vi tillsammans med den blivande hyresgästen tar fram en komplett lösning för deras lokalbehov, som vi sedan bygger och förvaltar långsiktigt. På Turbinen värnar vi om relationer i dessa processer som förenklar samarbetet och säkerställer att allt genomförs med hög kvalitet. Genom att regelbundet förvärva ny mark, nya projekt och fastigheter som passar in i vår förvaltningsportfölj kan vi kontinuerligt fortsätta växa som verksamhet och även hjälpa våra hyresgäster växa.

Fastighetsvärde





20231206040S6

FASTIGHETSBESTÅND

Tio största hyresgäster

	Procent
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	16
Gramo AB	7
Attendo Sverige AB	6
JENSEN education AB	5
Vattenfall Business Services Nordic AB	4
Örnsköldsviks Stadsbudskontor Aktiebolag	4
Smart Retur Sverige AB	3
Padelverket Haninge AB	3
Swedbag AB	3
Bilia AB	2
Övriga	49

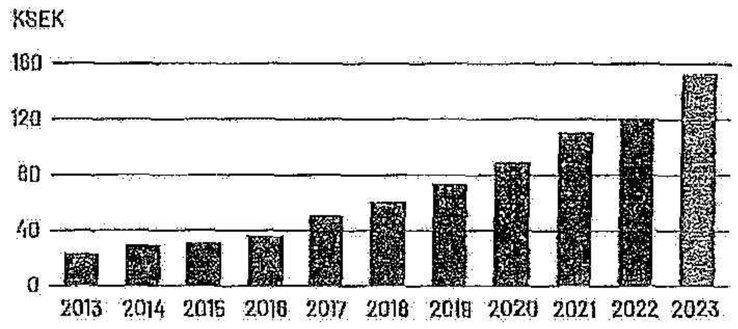
Nyckeltal fastighetsbeståndet

Antal fastigheter	64
Total uthyrningsbar yta	132 TKVM
Fastighetsvärde	3,07 MDSEK
Hyresvärde	164 MSEK
Genomsnittlig värderingsyield	6%
WAULT	9,4 år
Värdeförändringar befintligt bestånd	-46,8 MSEK
Värdeförändringar projekt	86,7 MSEK
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,7%

Hyreskontraktens förfallostruktur

Förfaller inom	Procent
1 år	4
2 år	6
3 år	9
4 år	7
5 år	9
Senare	65

Hyresintäkter



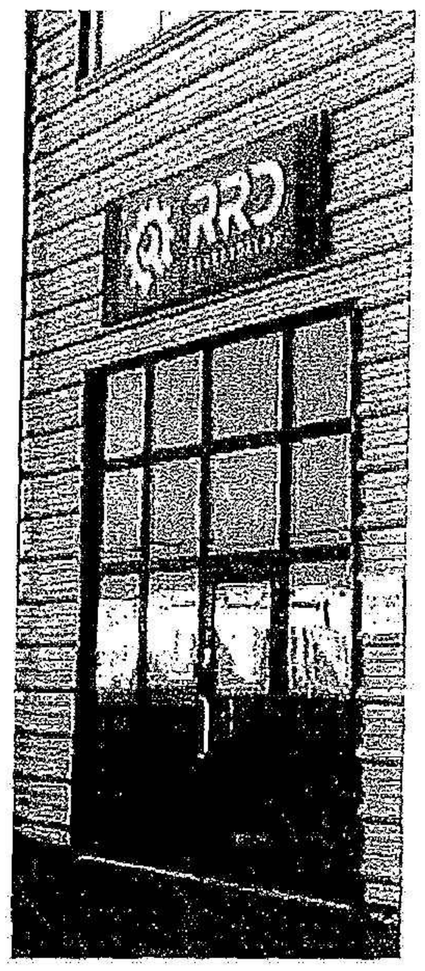
20231206044057

VÅRA FASTIGHETER

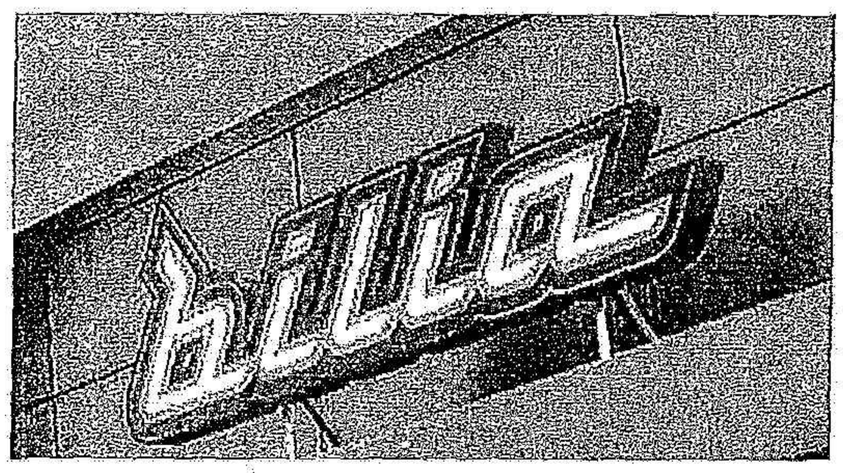
Fastighetsförteckning

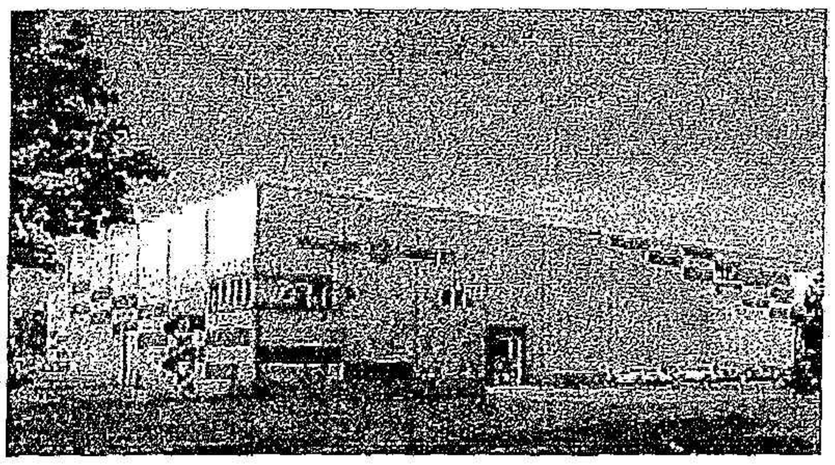
Fastighetsbeteckning	Typ	Adress	Kommun	Antal bostäder	Tomtareal, kvm	Total area, kvm
Brudsporren 7	Bostad	Stockholmsvägen 123	Täby	1	1 272	240
Ekeby 12:9	Bostad	Ekeby 14 A-B	Haninge	2	1 964	300
Ekeby 12:12	Bostad	Ekeby 6 A-B	Haninge	2	4 406	150
Ekeby 12:13	Bostad	Ekeby 7	Haninge	1	2 685	90
Ekeby 12:14	Bostad	Ekeby 8	Haninge	1	2 331	75
Ekeby 12:15	Bostad	Ekeby 1-5	Haninge	5	2 840	582
Giffeln 3	Bostad	Kornellvägen 40a	Örebro	60	5 862	3 709
Jordbromalm 1:15	Industri	Jordbrotorpsvägen 1	Haninge	0	8 146	750
Jordbromalm 1:17	Industri	Jordbrotorpsvägen 3c	Haninge	0	7 764	900
Jordbromalm 1:20	Industri	Jordbrotorpsvägen	Haninge	0	7 000	900
Jordbromalm 4:1	Industri	Rudanvägen 6	Haninge	0	42 416	3 200
Jordbromalm 4:2	Industri	Lillsjövägen 10	Haninge	0	28 047	5 920
Jordbromalm 4:6	Industri	Silovägen 18	Haninge	0	10 034	3 119
Jordbromalm 4:39	Industri	Rudanvägen 4	Haninge	0	7 606	1 419
Jordbromalm 4:42	Industri	Silovägen 7a	Haninge	0	16 832	7 750
Jordbromalm 6:4	Industri	Dåntorpsvägen 19	Haninge	0	10 956	4 670
Jordbromalm 6:5	Industri	Dåntorpsvägen 15	Haninge	0	7 279	2 800
Jordbromalm 6:9	Industri	Dåntorpsvägen 7	Haninge	0	28 763	1 103
Jordbromalm 6:70	Industri	Dåntorpsvägen 41	Haninge	0	3 106	0
Jordbromalm 6:71	Industri	Rörvägen 11	Haninge	0	7 195	2 933
Jordbromalm 6:73	Industri	Rörvägen 63	Haninge	0	3 600	0
Jordbromalm 6:76	Industri	Rörvägen	Haninge	0	3 201	0
Jordbromalm 6:94	Industri	Rörvägen 18	Haninge	0	6 603	0
Kalvsvik 5:5	Industri	Dåntorpsvägen 61	Haninge	0	2 943	1 563
Lännersta 11:19	Industri	Prästkragens Väg 22	Nacka	0	1 958	684
Opp-Norrby 2:544	Exploateringsmark	Torfastledan	Haninge	0	613 303	0
Ribby 1:51	Bostad	Skuggstigen 10a	Haninge	8	4 384	618
Smedby 14:5	Industri	Storängsvägen 28	Österåker	0	4 960	2 000
Smedby 15:1	Industri	Smedbyvägen 2	Österåker	0	19 241	2 811
Stav 1:38	Jordbruk, Exploateringsmark	Stav	Haninge	9	3 171 000	7 083
Stav 1:60	Samhällsfastighet	Lillgårdsvägen 5	Haninge	54	4 564	5 132
Stav 1:62	Samhällsfastighet	Lillgårdsvägen	Haninge	0	13 980	0
Stav 1:63	Bostad	Kolonilottsvägen 10	Haninge	123	7 071	6 852
Söderby 1:812	Industri	Markörgatan 1	Haninge	0	8 366	2 100
Söderby 1:813	Industri	Markörgatan	Haninge	0	3 461	0
Söderby Huvudgård 2:464	Industri	Torfastledan	Haninge	0	9 961	0
Söderbymalm 3:537	Samhällsfastighet	Bodekulls Väg 1	Haninge	0	8 295	5 729
Söderbymalm 3:538	Samhällsfastighet	Bodekulls Väg 5	Haninge	0	4 619	1 600
Söderbymalm 7:32	Industri	Hantverkarvägen 31b	Haninge	0	1 974	250
Söderbymalm 7:41	Industri	Anläggarvägen 20	Haninge	0	3 691	1 059
Söderbymalm 7:86	Industri	Anläggarvägen 12	Haninge	0	4 209	3 248
Tollare 1:100	Bostad	Eriksrovägen 14	Nacka	0	1 332	288
Täckeråker 2:281	Handel	Vega Allé 2	Haninge	0	5 084	0
Täckeråker 3:1	Handel	Gamla Dalarövägen 62	Haninge	0	14 054	0
Vatthagen 1:12	Handel	Vatthagsvägen 2	Upplands Väsby	0	2 531	1 060
Vreta 3:3	Bostad	Nederstavägen 26	Haninge	2	1 255	170
Vreta 3:4	Bostad	Nederstavägen 30	Haninge	2	1 255	170
Vreta 3:5	Bostad	Nederstavägen 34	Haninge	2	1 255	170
Åby 1:167	Industri	Rörvägen 58	Haninge	0	3 000	710
Åby 1:173	Industri	Traversvägen 4	Haninge	0	11 172	2 019
Åby 1:186	Industri	Rörvägen	Haninge	0	10 000	0
Åby 1:228	Industri	Rörvägen 55	Haninge	0	6 939	2 040
Ålsta 2:85	Handel	Allévägen 7a	Haninge	2	5 032	1 380
Ålsta 3:105	Bostad	Södertäljevägen 18	Haninge	1	587	120
Ålsta 8:1	Bostad	Allévägen 5	Haninge	7	4 140	1 535
				280	4 171 272	81 101

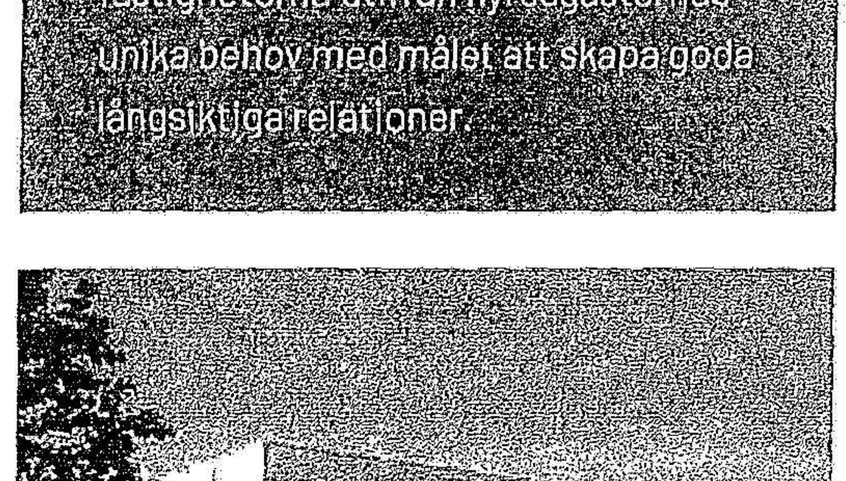
20231206040538



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.







20231206040S9

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Turbinens kommerslella fastigheter omfattar lokaler för hyresgäster inom industri, kontor och handel inom Stockholmsområdet och utgjordes under räkenskapsåret 2022/2023 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 2023 förvaltade vi över 240 000 kvm industrimark i Jordbro.

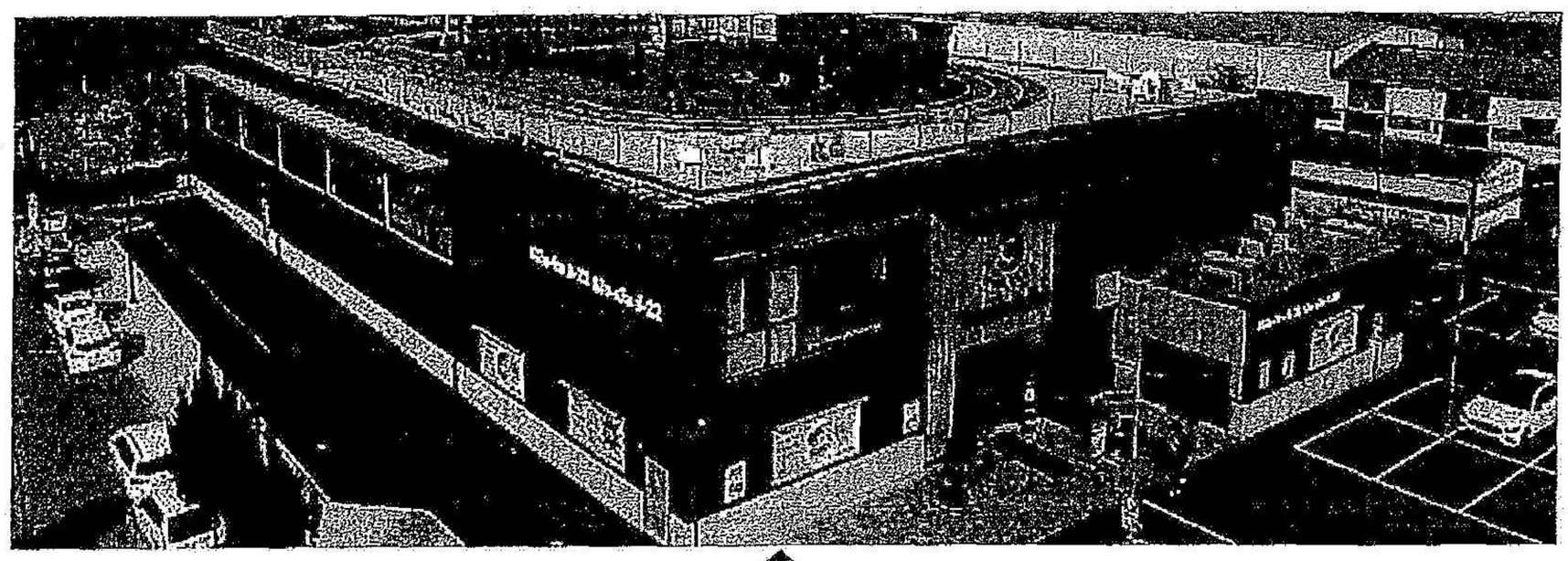
Vårt mål med affärsområdet kommerslella fastigheter är att vara en långsiktig hyresvärd och partner där vi hjälper våra hyresgäster att växa. Vi arbetar aktivt för att fortsätta vara en partner man vill göra affärer med. Utöver att utveckla vårt befintliga bestånd söker vi alltid nya projekt där vi genom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

Framtida stabila 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 Biltia.

Fakta Kommersiella fastigheter

Vid utgången av räkenskapsåret 2022/2023 ägde Turbinen sammanlagt 33 kommersiella fastigheter på sina huvudmarknader jämfört med 32 föregående år. Turbinen har tre pågående projekt med nyproduktion av lokaler, alla fullt uthyrda.



20231206040600

SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

Vid utgången av räkenskapsåret 2022/2023 ägde Turbinen sammanlagt sex samhällsfastigheter på sina huvudmarknader jämfört med tre föregående år. Projekten vid årets ingång uppgick till ett antal vilket betyder att Turbinen vid räkenskapsårets utgång hade sex fastigheter i förvaltning eller som pågående projekt inom kategorin samhällsfastigheter.

20231206040061

VÅRA FASTIGHETER

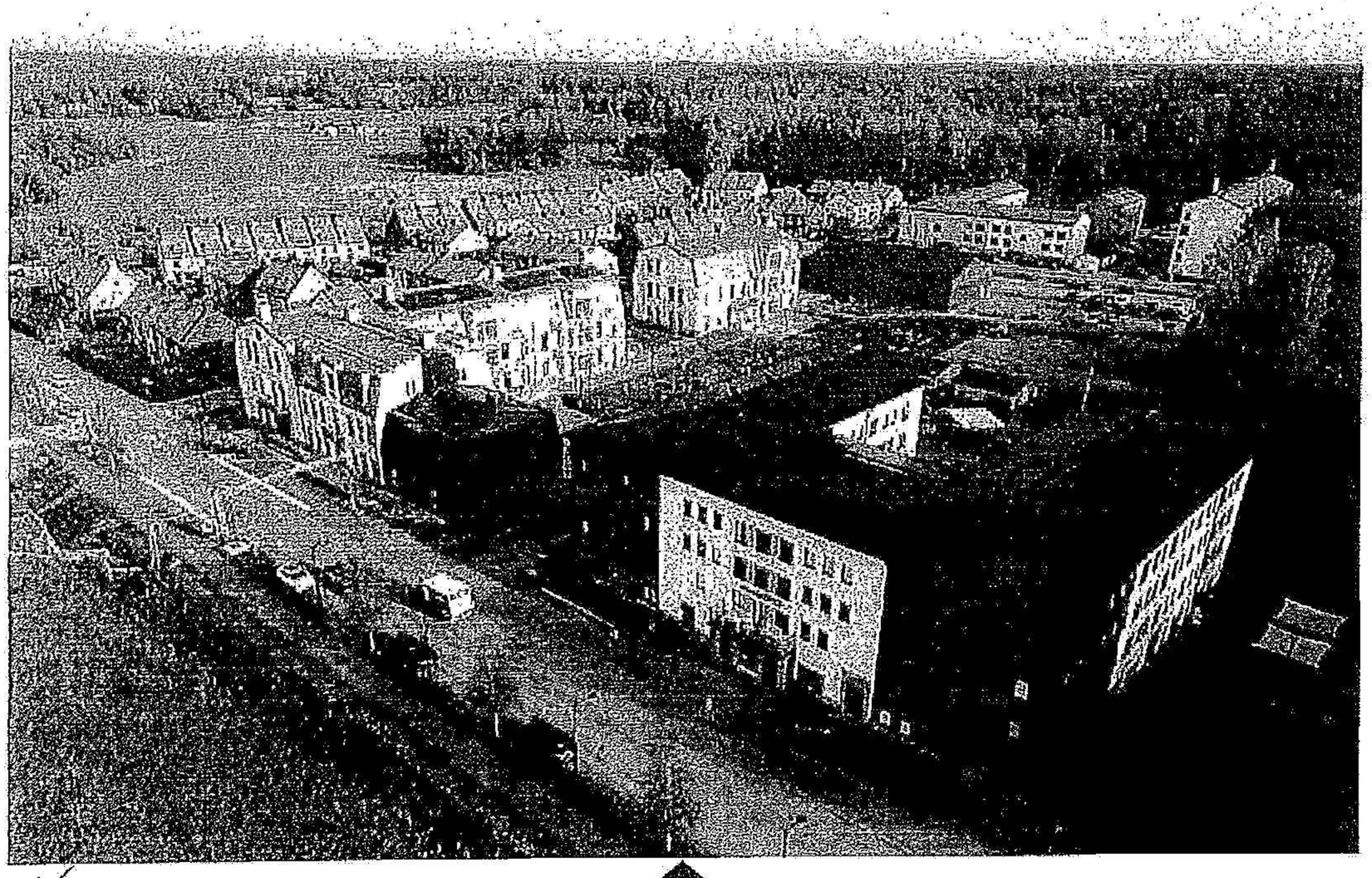
BOSTADSFASTIGHETER

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

Turbinen har en rik lokal historia och har byggt över 1 000 bostäder sedan start. Runt om i Stor-Stockholm utvecklar vi bostäder i form av villor, radhus, flerbostadshus. I de flesta bostadsutvecklingsprojekten äger Turbinen hela värdekedjan – från detaljplaneläggning till färdigbyggda bostäder för långsiktig förvaltning.

Fakta Bostäder

Vid utgången av räkenskapsåret 2022/2023 förvaltade Turbinen sammanlagt ca 2 260 bostäder på sina huvudmarknader, oförändrat från föregående år. Projektion vid årets utgång uppgick till 2 515 bostäder vilket betyder att Turbinen vid räkenskapsårets utgång hade 436 bostäder i förvaltning eller som pågående projekt.



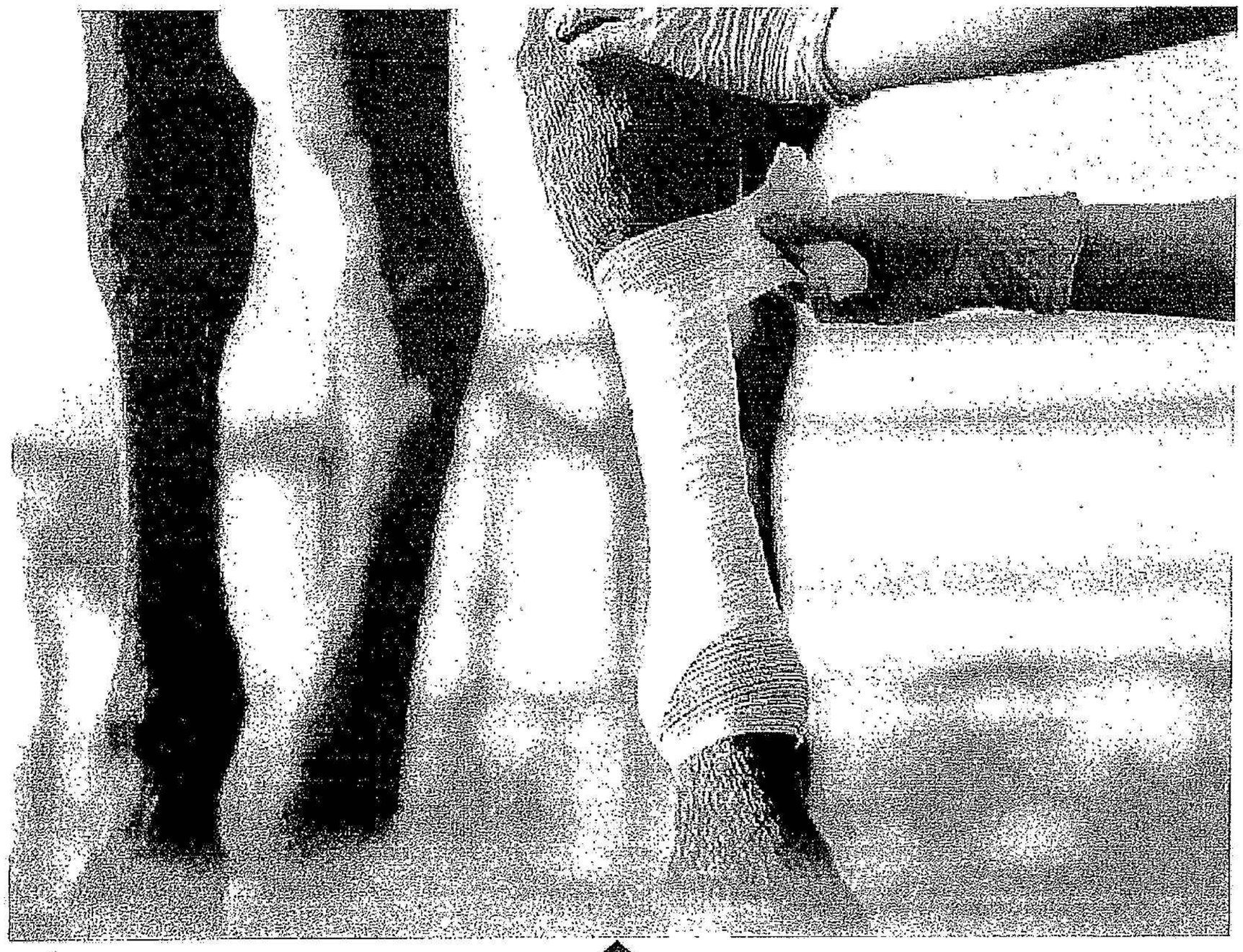
20231206040062

Övrigt

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 häst-sjukhus 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 stallonar 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 haltutredningar och ridbarhetsutredningar.



20231206040063

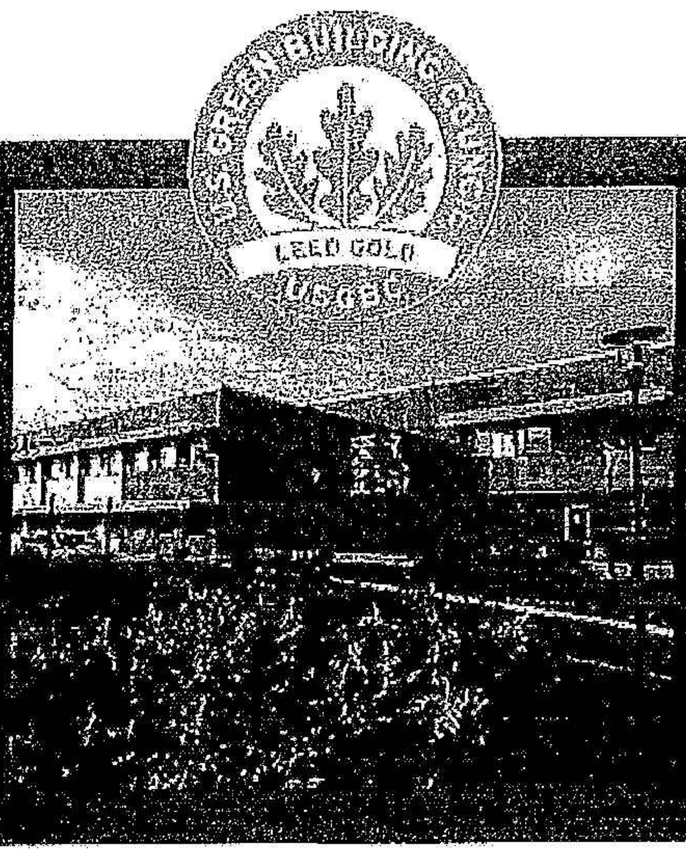
MED MILJÖN STÄNDIGT I ÅTANKE

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

Att vara den familjära, trygga och lokala aktören innebär att hållbarhet är en naturlig del i vår vardag och affär. Det innebär även att vi bedriver en verksamhet med lönsam tillväxt och stabil finansiell bas. Vi vill vara med och bidra till en hållbar utveckling och arbeter 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. Ett annat exempel är de solceller som vi valt att installera på Jensen-skolan i Tungelsta. Vi utvärderar löpande fler projekt där solceller kan vara aktuellt, däribland bostäder och övriga kommersiella fastigheter.

I flera av våra bostadsprojekt tar vi del av investeringsstöd vilket innebär krav på 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 och inte enbart som en tillfällig lösning.

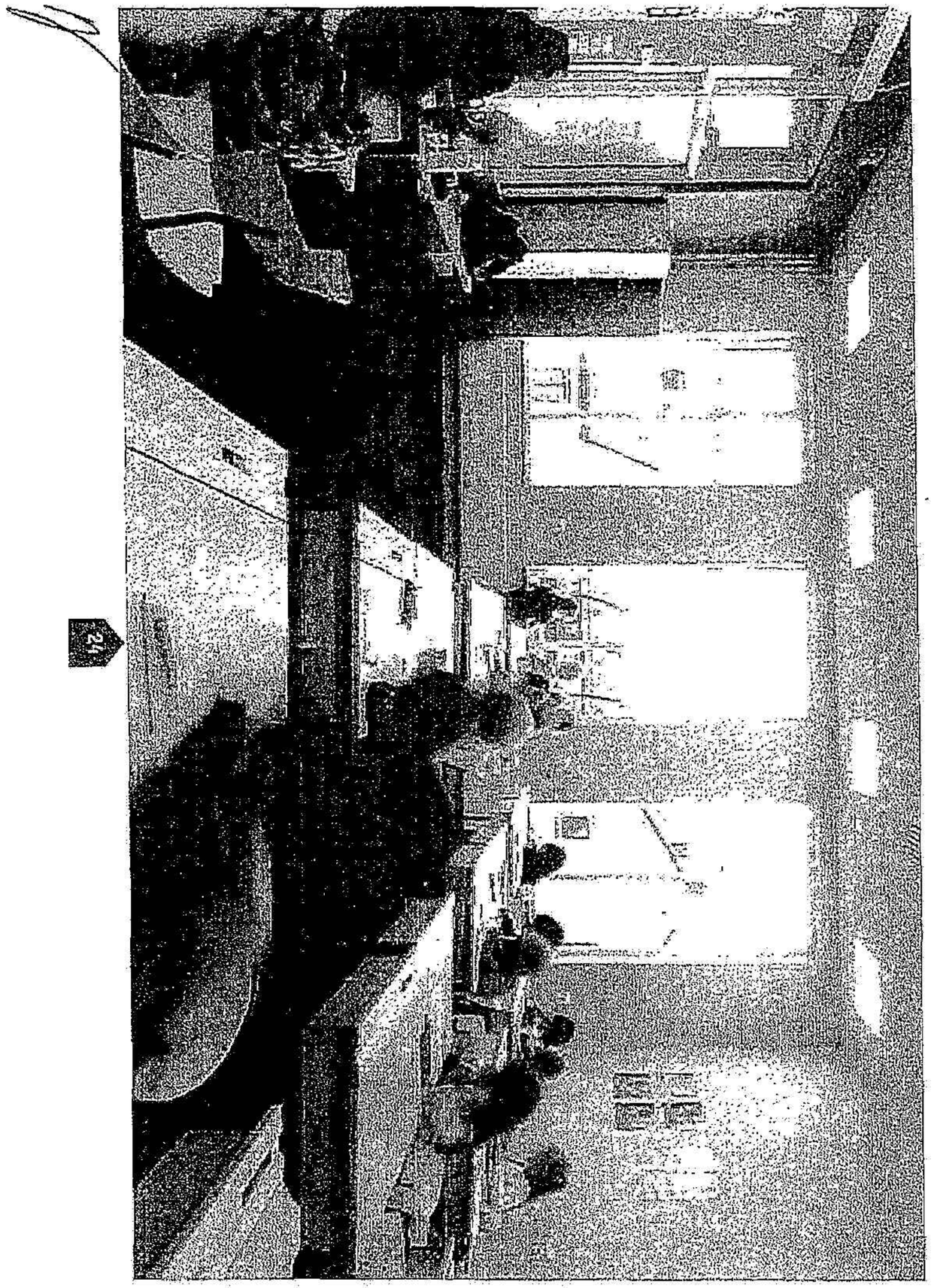
Som ett sätt att ge tillbaka till det lokalsamhälle vi verkar i har vi valt att låna ut våra lokaler till olika föreningar, bland annat Scouterna och CIP Tungelsta som är en ideell organisation som hjälper till vid till exempel trafikolyckor, bränder eller naturkatastrofer. Vi sponsrar även lokala idrottsföreningar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

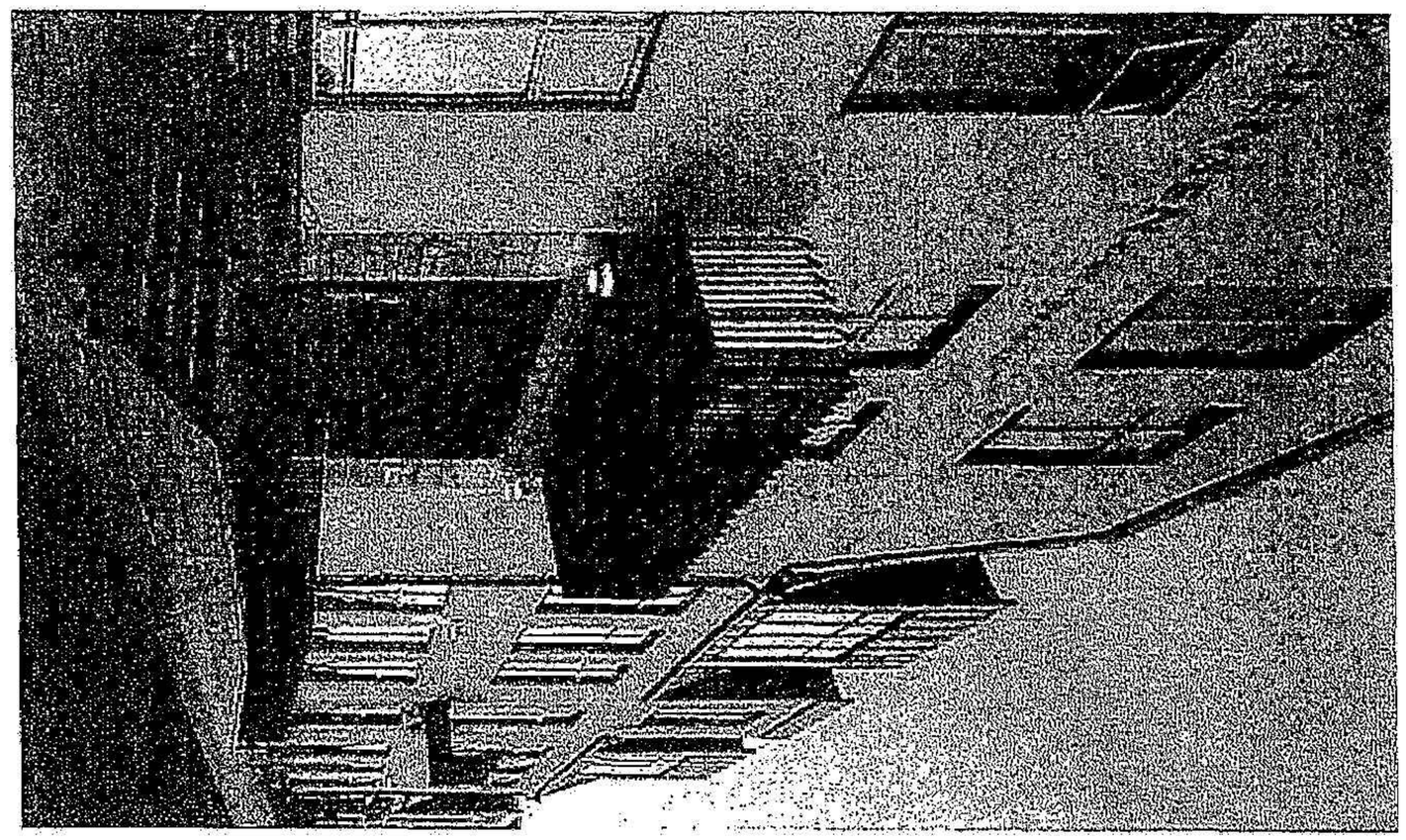


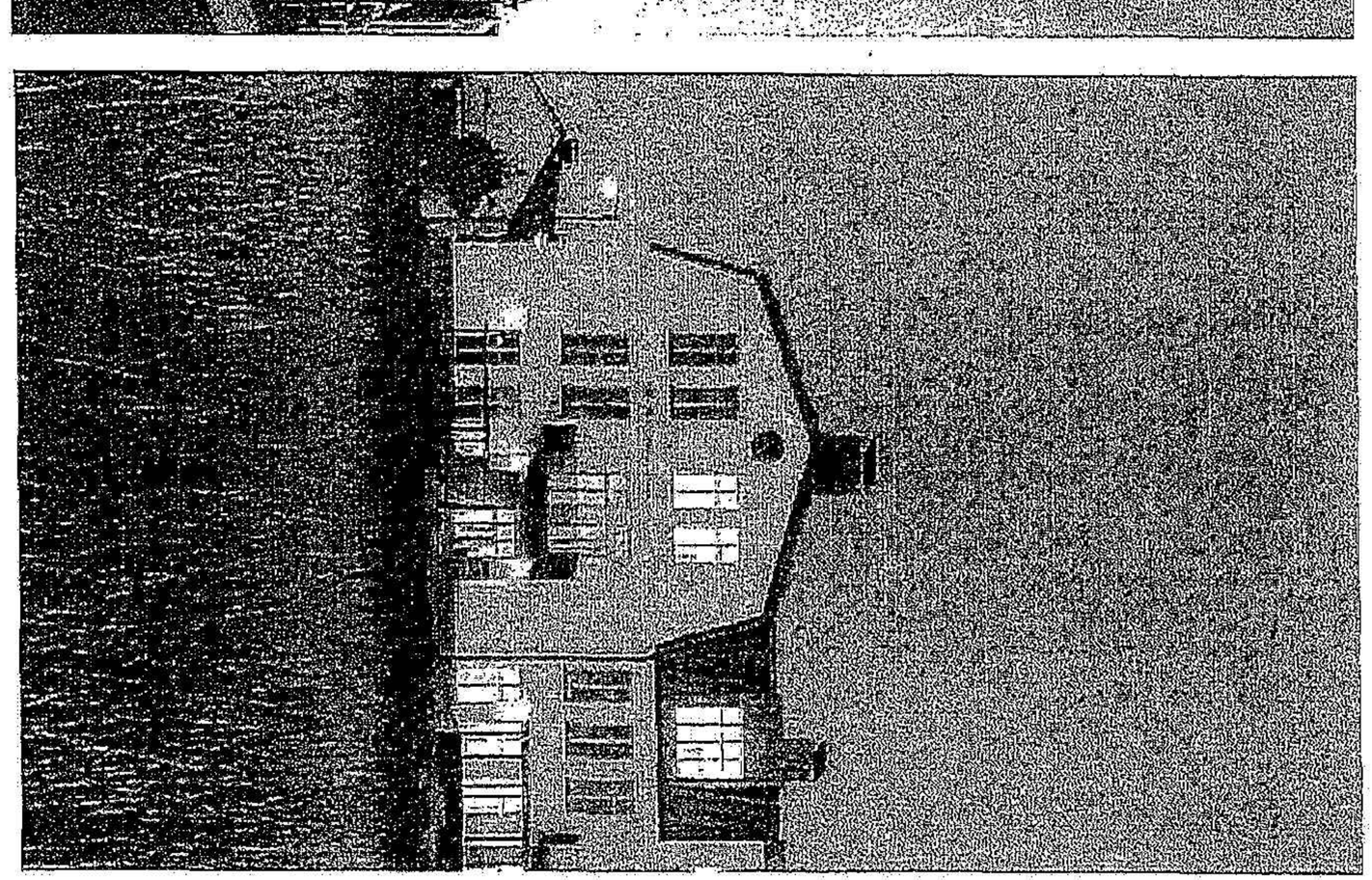
LEED GOLD-certifiering – först i Sverige

LEED – Leadership in Energy and Environmental Design är en internationell tredjepartscertifiering och miljömärkningssystem för byggnader. LEED tar ett helhetsgrepp på en byggnads miljöprestanda och har sina fokusområden inom energi och atmosfär, materialanvändning, inomhusklimat, hållbar lokalisering, vattenförbrukning och innovationer. Vi har länge arbetat med hållbara lösningar och Turbinen var det första företaget i Sverige som byggde en fastighet med LEED GOLD-certifiering. Fastigheten är allokerad i 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.

202312060404064







20231206040066

VI BYGGER NY GRUNDSKOLA I TUNGELSTA

Hösten 2022 öppnade JENSEN grundskola upp i helt nya skollokaler i Lillgården, Tungelsta.

Projektet omfattar förskoleavdelningen för 6 skolår för cirka 400 elever och etapp två med en utbyggnad för högstadium och idrottshall. Skolan är cirka 3 500 kvm och ligger centralt i utbyggnationen av södra Tungelsta. En mer tätbebyggd del med gångavstånd till både pendeltågstation för- och skola, skog och natur. Skolan har byggts med klassisk arkitektur och med höga ambitioner för både yttre och inre gestaltning.

Skolan har ritats av Brunnberg & Forshed. "Vi ville med en omsorgsfull och småskalig gestaltning anknyta till Tungelstas skola och karaktär och skapa en trivsam miljö som utstrålar värme för så väl små skolbarn som högstadieelever", säger Andreas Svensson, ansvarig arkitekt.

Med takkupor, balkonger och glasverandor får byggnaden ett mysigt och välkomnande uttryck som ger trygghet och hemkänsla åt barnen.

Skolan har putsats i en gul kulör och mindre komplementshus byggts i rött tegel som är inspirerade av Tungelstas många gamla torkladorr. Byggnaden blir en historisk förankrad skola som smyger sig in på platsen i den framtida stadsdelen – en skola mitt i byn.

Turbinen har byggt och kommer även äga och förvalta skolan. Lokalen hyrs av JENSEN Education som är ett långsiktigt familjeföretag med skolor i hela Sverige.

– Vi är JENSEN som familjeföretag med personlig anknytning till Tungelsta sedan generationer tillbaka är detta ett unikt projekt som ligger extra nära om hjärtat. Skolan vänder sig till dig som vill att ditt barn ska få en traditionell skolmiljö med ordning och studiero, lärarledda lektioner där kunskap och bildning är i fokus", säger Mats Rosen, Skolchef på JENSEN Grundskola.

– För oss på Turbinen är detta ett viktigt steg för vår ingen av Tungelsta där vi har ett stort engagemang, både personligt och affärsmässigt. Vi har flera pågående projekt i Tungelsta och har tidigare byggt förskolor, äldreboende och hyreslägenheter här. Utöver detta projekt planerar vi för cirka 500 nya bostäder, en idrottshall och en trevlig mötesplats för området", säger Trotte Cederlöf Ericsson, vice VD på Turbinen.

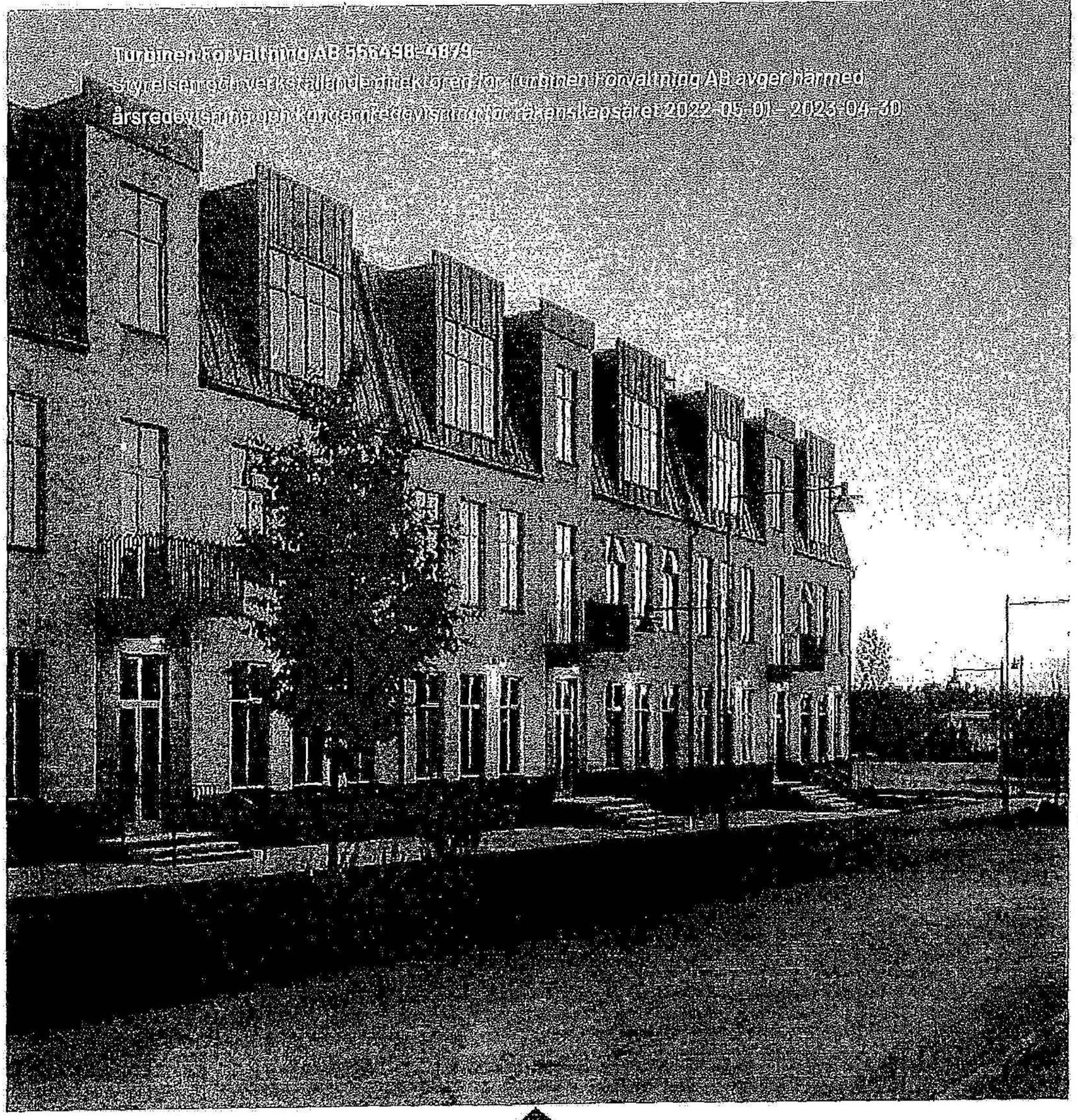
20231206040067

2022-2023

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 2022-05-01 – 2023-04-30



20231206040638

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Turbinen är ett familjeföretag som sedan 1980-talet bedriver entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning. Sedan början av 2000-talet bygger och förvaltar vi även egna fastigheter. Vi värdesätter tillgänglighet, tydlighet, samt starka och långsiktiga relationer med kunder och leverantörer. Verksamheten vilar idag på två affärsområden; markentreprenad samt kommersiella lokaler och bostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit intensivt med många byggnationer som har avslutas där köpare ska tillträda eller hyresgäster flytta in. Totalt investerades 356 (211) MSEK i fastigheter och projekt under året. Hyresintäkterna ökade med 26,7 procent från föregående år. En av de större händelserna under året var tillträde av Jordbromalm 4:42 och slutförandet utav två bostadsrättsprojekt; Lillgården och Gudö i Haninge.

Tillträde till Jordbromalm 4:42
I Jordbro, Haninge kommun, tillträdde vi den 8 000 kvm stora lager och logistikanläggningen, där säljaren Skanska uppförde byggnaden enligt våra önskemål. Fastigheten är också fullt uthyrd till två olika hyresgäster.

Inflyttning i Brf Gudö Åpark
Projektet med 20 lägenheter på Gudö, Haninge kommun, som sedan tidigare var slutsålt färdigställdes under första kvartalet och hyresgäster har flyttat in.

Byggstart Steninge Slottsby
I vackra Steninge Slottsby, Sigtuna, påbörjades byggnationen av 84 hyreslägenheter med investeringsstöd, ett projekt vi utför ihop med Liljestrand Fastigheter. Inflyttning är beräknad till våren 2024.

Hemköp och Gym färdigställt
Projektet i Vegastaden är färdigställt, med en butik i toppklass och ett spektakulärt gym med utegym och padelbana på taket. Hyresgäster är Hemköp och Core Gymclub.

Jensen flyttar in i Lillgårdsskolan
Nya skolan i Tungelsta står klar och JENSEN education har välkomnat sina förväntansfulla elever. Etapp II av skolbygget pågår, vilket består av högstadium och idrottshall som tillträdes hösten 2023.

Rudanförskolan står klar
Intill Rudanskolan står den nya Rudanförskolan på 1600 kvm klar. Hyresgäster är Innovitaskolan (Academia) som sedan tidigare driver Rudanskolan.

Inflyttning i Brf Lillgården etapp III
I Tungelsta flyttade de sista hyresgästerna in i radhusen i Brf Lillgården. Totalt har byggnationen skett i tre etapper, där vi totalt har byggt 93 bostäder.

Uthyrning till Atlas Copco
Ett hyresavtal tecknades med Atlas Copco att hyra nya kontor och verkstadsytor om cirka 1 400 kvm i Jordbro, för sin verksamhet inom service av bland annat kompressorer.

Arkitekturpris
Lillegårdsskolan i Tungelsta kom på tredje plats i en nationell arkitekturtävling genom arkitekturupproret för finaste nyproduktion 2022.

20231206040069

Omsättning, resultat och ställning - översikt

Koncernen	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Rörelsens intäkter, KSEK	213 192	336 091	167 649
Hyresintäkter	152 261	120 169	110 105
Resultat före värdeförändring, KSEK	77 960	139 009	66 088
Resultat efter skatt, KSEK	98 173	243 758	242 870
Balansomslutning, KSEK	3 447 123	2 992 821	2 359 353
Kassa och bank, KSEK	134 719	124 999	95 848
Eget kapital, KSEK	1 378 826	1 283 463	1 041 694
Räntebärande skulder, KSEK	1 731 546	1 378 817	1 066 773
Kassaflöde från löpande verksamhet, KSEK	155 993	54 932	91 510
Tillväxt hyresintäkter, %	26,7	9,1	26,0
Rörelsemarginal, %	36,6	41,4	39,4
Avkastning på eget kapital, %	9,5	25,1	32,5
Kassallikviditet, %	20,0	227,1	189,5
Soliditet, %	40,0	42,9	44,2
Investeringar, KSEK	358 140	211 601	169 948
Medelantal anställda, st	29	26	25

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.

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

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.

20231206040700

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

Efter räkenskapsårets utgång har fastigheten Haninge Jordbromalm 1:17 förvärvats.

Efter räkenskapsårets utgång är världen fortfarande starkt påverkad av den osäkerhet som kriget i Ukraina innebär. Koncernens verksamhet är helt lokaliserad till Sverige vilket minskar risken i detta avseende. Koncernen följer utvecklingen och har beredskap att agera om så behövs. Bedömningen är att koncernen inte kommer att påverkas av detta mer än andra bolag inom samma bransch och att den underliggande verksamheten inte kommer att påverkas väsentligt. Koncernens lån som sedan balansdagen formellt varit föremål för omförhandling har förnyats och förlängts.

Verksamhet i moderbolaget

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

Nettoomsättning i moderbolaget uppgick till 29 633 (19 923) KSEK. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 48 572 (3 847) KSEK. I årets resultat ingår erhållen utdelning om 46 726 (1 332) KSEK och förändring av periodiseringsfond -1 083 (-637) KSEK och koncernbidrag 6 000 (0) KSEK.

Förslag till vinstdisposition (SEK)

Moderbolaget

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	159 760 152
Årets resultat	52 469 903
	212 230 055
Disponeras så att:	
till aktieägarna utdelas	2 000 000
i ny räkning balanseras	210 230 055
	212 230 055

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2022-05-01–2023-04-30	2021-05-01–2022-04-30
Hyresintäkter	6	152 261	120 168
Projekt- och entreprenadintäkter		58 501	213 153
Nettoomsättning		210 762	333 321
Övriga rörelseintäkter		2 430	2 770
Fastighetskostnader		-29 920	-30 013
Administrationsomkostnader	8	-14 427	-15 968
Kostnader fastighetsförvaltning		-44 347	-45 982
Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet	7	-48 456	-133 460
Bruttoresultat		120 389	158 649
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag		3 750	0
Räntenetto	8	-46 189	-17 640
Resultat före värdeförändring		77 950	139 009
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	40 079	108 652
Värdeförändring derivat		8 162	44 549
Resultat före skatt		126 191	292 110
Skatter	9	-28 018	-48 351
ÅRETS RESULTAT		98 173	243 759

KSEK	Not	2022-05-01–2023-04-30	2021-05-01–2022-04-30
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		98 170	237 541
Innehav utan bestämmande inflytande		3	6 218
Summa årets resultat		98 173	243 759
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		98 170	237 541
Innehav utan bestämmande inflytande		3	6 218
Summa totalresultat för året		98 173	243 759

20231206040072

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingskostnader	10	0	0
Förvaltningsfastigheter	11	3 071 687	2 544 328
Materiella anläggningstillgångar	12	18 032	21 688
Innehav i intressebolag	13	39 427	39 427
Fordringar på intresseföretag		1 750	500
Derivatinstrument	14	58 013	49 851
Finansiella tillgångar	15	4 950	837
Summa anläggningstillgångar		3 193 859	2 656 531
Omsättningstillgångar			
Varulager		485	466
Exploateringsfastigheter	16	25 461	31 631
Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	17	86 073	74 526
Kundfordringar och andra fordringar	18	6 548	104 769
Likvida medel		134 719	124 999
Summa omsättningstillgångar		253 264	336 290
SUMMA TILLGÅNGAR		3 447 123	2 992 821

KSEK	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		100	100
Övrigt tillskjutet kapital		2 043	2 043
Reserver		20	20
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 370 939	1 269 850
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 373 102	1 272 013
Innehav utan bestämmande inflytande		5 723	11 440
Summa eget kapital		1 378 825	1 283 453
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	484 364	499 045
Övriga skulder		70 421	68 450
Uppskjutna skatteskulder	21	245 970	227 421
Summa långfristiga skulder		800 755	794 916
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 176 761	811 322
Leverantörsskulder och andra skulder	22	90 782	103 129
Summa kortfristiga skulder		1 267 543	971 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 447 123	2 992 821

20231206040073

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 2021	100	2 043	20	1 034 309	5 222	1 041 694
Årets resultat	0	0	0	237 541	6 218	243 759
Summa totalresultat	0	0	0	237 541	6 218	243 759
Transaktioner med aktieägare:						
Utdelning	0	0	0	-2 000	0	-2 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-2 000	0	-2 000
Utgående eget kapital per 30 april 2022	100	2 043	20	1 269 850	11 440	1 283 453
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

20231206040741

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK		2022-05-01–2023-04-30	2021-05-01–2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		126 191	282 110
– Avskrivningar och nedskrivningar		4 929	6 168
– Verkligt värdevärdering via resultaträkning		-46 241	-153 101
– *Realisationsresultat och kapitaliserad ränta*		198	130
		83 077	144 308
Betald inkomstskatt		-12 770	-10 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		70 307	133 351
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (–) av varulager		-5 477	-51 323
Minskning (+) / ökning (–) av kortfristiga fordringar		99 602	-68 490
Minskning (–) / ökning (+) av kortfristiga skulder		-8 439	41 094
Summa förändring i rörelsekapitalet		*65 686*	*-78 719*
Kassaflöde från den löpande verksamheten		155 993	54 632
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltnings-fastigheter genom bolag		-35 108	-41 719
Förändring långfristiga fordringar		-4 460	0
Investering i intresseföretag/ joint venture		0	-29 512
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-356 140	-211 801
Utlåning till intresseföretag		-1 250	-500
Försäljning/återbetalning av finansiella anläggningstillgångar		337	143
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-396 610	-283 189
Finansieringsverksamheten	24		
Transaktioner med minoritet		-800	0
Upptagna lån kreditinstitut, netto		303 260	246 881
Upptagna lån övriga		0	13 027
Amortering lån övriga		-13 149	0
Amortering lån kreditinstitut	32	-36 973	
Utbetald utdelning		-2 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		250 338	257 908
ÅRETS KASSAFLÖDE		9 720	29 351
Likvida medel vid årets början		124 999	95 648
Likvida medel vid årets slut		134 719	124 999

20231206040735

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1
ALLMÄN INFORMATION

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

Denna koncernredovisning har den 12 oktober 2023 godkänts av styrelsen. Årsredovisningen fastställs av Turbinen Förvaltnings årsstämma och kommer att framläggas för beslut på årsstämman 12 oktober 2023.

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

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

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

Nya ändrade eller omarbetade standarder utgivna av IASB och uttalande från IFRIC som trätt i kraft 2022/2023
Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon effekt på Koncernens redovisning.

Standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen
Kommande ändringar av standarder och tolkningar bedöms inte komma att ha någon effekt på Koncernens redovisning.

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.

Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar, i händelse av ett s.k. "bargain purchase", redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

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.

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 överrespektive 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 av följande intäktsströmmar: Hyresintäkter, Försäljning av fastigheteter, 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 i 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 tillträ*desdagen. 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.

2.4.2 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. 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. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under respektive projekts löptid och justeras vid behov. Vissa avtal inkluderar flera *betalningstidpunkter. Om utlovad vara eller tjänst som Turbinen* levererat överstiger betalningen redovisas en fordran på beställare. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna redovisas en skuld till beställare. Ingen finansieringskomponent bedöms föreligga *vid faktureringstidpunkten då kredittiden normalt är kort.* Betalningsvillkoren utgörs vanligtvis av 30 dagar. Koncernens åtagande för att åtgärda fel och brister avseende avslutade projekt redovisas som avsättning. Garantitiden uppgår normalt till två till fem år.

2.5 Leasing
Från och med 1 maj 2019 träder IFRS 16 ikraft innebärande att koncernen värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderät*terna som tillgång med motsvarande skuld. Koncernen är endast* leasetagare till leasingavtal av mindre värde och redovisar därmed inga nyttjanderättstillgångar 2023-04-30.

Koncernen är leasegivare då koncernens samtliga hyreskontrakt *är att betrakta som leasingavtal, där alla väsentliga risker och förmå*ner 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.

20231206040076

20231206040077

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

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.

20231206044078

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

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

2.11 Varulager
Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).
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.

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
Koncernens pensionsåtaganden består av såväl avgiftsbestämda som förmånsbaserade pensionsplaner. De förmånsbaserade åtagandena avseende ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas genom en försäkring i Alecta och skall enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, behandlas som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2016/2017 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta och andra företrädare på marknaden redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

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

20231206040719

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 ränteläget 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 solliditet. 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.

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

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.

20231206040800

3.6 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 2022/2023 och balansräkningen per 30 april 2023 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	30 717	24 389
Hyresintäkter	1	1 523	1 209
Kostnader projekt- och *entreprenadverksamhet*	1	485	385
Genomsnittlig låneränta, procentenhet	1	16 611	13 189

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 bedöm*ningen gjorts att de endast är innehavare av förvaltingsfastigheter 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 förvaltnings*organisation. 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 Fastighetsindex.

4.4 Värderingsprinciper

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

4.5 Kalkylförutsättningar

Vid värderingen används gällande och kommande kontraktsuppgifter, löpande drift- och underhållskostnader och investeringar genom statistik för inneverande 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 2023, och inkluderar en viss osäkerhet vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

Värdetidpunkt	2023-04-30	2022-04-30
Verkligt värde	3 071 686	2 544 327
Värdeantaganden:		
Kalkylperiod i huvudsak	5 år	5 år
Årlig inflation, %	2	2
Kalkylränta, kommersiella lokaler, %	8,00-9,50	8,00-9,50
Kalkylränta, bostäder, %	5,20-6,75	5,20-6,75
Direktavkastningskrav, kommersiella lokaler, %	6,00-7,50	6,00-7,50
Direktavkastningskrav, bostäder, %	4,20-4,90	3,20-4,25

20231206040831

NOT 5
HYRESINTÄKTER PROJEKT- OCH ENTREPRENADINTÄKTER

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

	2022/2023	2021/2022
Lokalintäkter	130 398	97 766
Bostadsintäkter	21 862	22 401
Projekt- och entreprenadintäkter	58 501	213 153
Summa		333 321

Kontraktsförfallostruktur

	2023-04-30			2022-04-30		
Kommersiellt, löptid	Antal kontrakt	Årshyra KSEK	Andel av hyra, %	Antal kontrakt	Årshyra KSEK	Andel av hyra, %
1 år efter balansdagen	31	5 342	3	48	7 587	5
2 år efter balansdagen	14	8 584	6	21	14 926	10
3 år efter balansdagen	17	12 667	8	14	7 216	5
4 år efter balansdaden	8	9 214	6	14	19 061	13
5 år efter balansdagen	6	12 722	8	3	10 745	7
Senare än 5 år	23	91 062	66	25	67 992	46
Delsumma	99	139 591	86	125	127 527	85
Bostäder	216	22 406	14	216	21 072	14
Garage och p-platser	168	768	0	168	799	1
Totalsumma	483	162 766	100	509	149 398	100

Hyreskontrakten redovisas som leasingavtal. Per 2023-04-30 uppgick kontrakten till 483 (509) 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

	2022/2023	2021/2022
Certe Revision AB		
Revisionsuppdrag	461	376
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
Skattekonsultationer	0	0
Summa	461	376

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

	2022/2023	2021/2022
Kvinnor	6	3
Män	23	22
Totalt	29	25

20231206040082

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	2022/2023	2021/2022
Löner och ersättningar		
Styrelsen och verkställande direktören	2 839	0
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning se nedan)	(0)	(0)
Personal	10 090	12 613
Totala löner och ersättningar	12 930	12 613
Sociala kostnader enligt lag och avtal	4 551	4 175
Pensionskostnader		
Styrelsen och verkställande direktören	490	0
Personal	774	1 024
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	18 745	17 712

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

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

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

	2022/2023	2021/2022
Antal styrelseledamöter	1	1
Varav kvinnor	(1)	(1)
Antal övriga befattningshavare inkl. VD	2	2
Varav kvinnor	(0)	(0)

NOT 8
RÄNTENETTO

	2022/2023	2021/2022
Realisationsresultat	0	322
Ränteintäkter	6 153	549
Delsumma	6 153	872
Räntekostnader	-52 342	-18 512
Delsumma	-52 342	-18 512
Summa	-46 189	-17 640

NOT 9
SKATTER

	2022/2023	2021/2022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	-9 385	-9 852
Justering av tidigare års skatt	-104	-7
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, %	20,6	20,6
Uppskjuten skatt avseende:		
Förvaltningsfastigheter	-15 174	-27 490
Derivat värderade till verkligt värde	-1 681	-9 177
Förändring obeskattade reserver	-1 693	-2 024
Redovisad skatt	-28 018	-48 351

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:

	2022/2023	2021/2022
Redovisat resultat före skatt	126 191	282 110
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-25 996	-60 175
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-2 825	-593
Ej skattepliktiga intäkter	778	12 438
Schablonränta på periodiseringsfonder	-311	-78
Skatt på grund av ändrad taxering	-104	-7
Effekt av ändrad skattesats	448	0
Årets förändring av ej redovisat förlustavdrag per balansdagen	-10	-3
Ianspråktaget ingående underskott	3	65
Redovisad skatt	-28 018	-48 351

NOT 10
BALANSERADE UTVECKLINGSKOSTNADER

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	958	958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	958	958
Ingående avskrivningar	-958	-719
Årets avskrivningar	0	-239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-958	-958
Utgående bokfört värde	0	0

20231206040083

NOT 11
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2023-04-30	2022-04-30
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	2 544 328	2 142 592
Förvärvade anskaffningsvärden	133 897	12 876
Förvärv och nybyggnation	200	114 669
Investering i befintliga fastigheter	354 370	165 890
Erhållna investeringsstöd	-1	0
Omklassificeringar	-1 188	0
Orealiserad värdeförändring	40 079	108 552
Rrealiserad värdeförändring	0	-250
Utgående balans förvaltningsfastigheter	3 071 686	2 544 328
Förvaltningsfastigheter	3 071 686	2 544 328

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 12
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023-04-30	2022-04-30
Rörelsefastigheter		
Ingående anskaffningsvärden	2 381	2 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 381	2 381
Ingående avskrivningar	-1 063	-1 026
Årets avskrivningar	-38	-38
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 101	-1 063
Utgående bokfört värde	1 280	1 317
Maskiner och andra tekniska anläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	66 075	55 9113
Inköp	1 966	12 931
Försäljningar/utrangeringar	-3 995	-767
Omklassificeringar	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 047	66 075
Ingående avskrivningar	-47 804	-43 481
Försäljningar/utrangeringar	3 524	569
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-5 015	-4 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 295	-47 804
Utgående bokfört värde	16 753	20 271
Utgående bokfört värde totalt	18 032	21 588

NOT 13
INNEHAV I INTRESSEBOLAG

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående balans	39 427	7 467
Förvärv av intresseföreteg	-50	29 512
Omklassificering	0	2 447
Avyttring	50	0
Utgående balans	39 427	38 427

Företags namn	Organisationsnummer	Registreringsland	Ägarandel, %	Bokfört värde
VST Holding AB	556722-6948	Sverige	33,00	5 925
L T Hagby Äng och Kullar AB	556782-0286	Sverige	50,00	3 842
L T Vallentuna Fastigheter AB	559291-0045	Sverige	50,00	1 313
L T Översättra Fastigheter AB	559291-0060	Sverige	50,00	213
L T Vira Bruk Fastigheter AB	559291-0052	Sverige	50,00	1 913
Steninge Slott Fastighet 38 AB	559039-2949	Sverige	50,00	19 728
LIHAB, Lindberg &Hagelin Byggnads AB	556671-6767	Sverige	25,00	6 495
				39 427

20231206040084

NOT 14
DERIVATINSTRUMENT

	2023-04-30	2022-04-30
Vid årets början	49 851	5 302
Värdeförändring	8 162	44 549
Utgående bokfört värde	58 013	49 851

NOT 15
FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	2023-04-30	2022-04-30
Reversfordran	4 450	337
Långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Summa	4 950	837

NOT 16
EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

	2023-04-30	2022-04-30
Tomter ämnade för försäljning	24 982	31 052
Mark under exploatering	479	478
Summa	25 461	31 531

NOT 17
FORDRINGAR PÅ BESTÄLLARE AV UPPDRAG ENLIGT ENTREPRENADAVTAL

Fordringar på beställare av uppdrag enligt entreprenadavtal	2023-04-30	2022-04-30
Upparbetad intäkt	91 882	268 227
Fakturering	-5 810	-193 700
Summa	86 073	74 526

NOT 18
KUNDFORDRINGAR OCH ANDRA FORDRINGAR

	2023-04-30	2022-04-30
Kundfordringar brutto	3 641	2 143
Reservering för osäkra fordringar	0	0
Kundfordringar netto	3 641	2 143
Skattefordringar	1 617	1 254
Övriga fordringar	823	100 710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471	662
Summa	6 552	104 769

Åldersanalys av kundfordringar	2023-04-30	2022-04-30
Ej förfallna kundfordringar	3 521	2 004
Förfallna kundfordringar 61-90 dagar	120	139
Summa	3 641	2 143

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

NOT 19
EGET KAPITAL

Aktieslag	Antal aktier	Kvotvärde, SEK	Antal röster per aktie
Endast ett aktieslag finns	1 000	100,00	1
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 20
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2023-04-30	2022-04-30
Långfristig		
Fastighetslån	476 830	481 574
Skulder maskinpark	8 534	17 471
Summa	484 364	499 045
Kortfristig		
Fastighetslån	1 167 636	808 297
Skulder maskinpark	9 126	3 025
Summa	1 176 761	811 322
Summa total upplåning kreditinstitut	1 661 125	1 310 367

För ställda säkerheter se not 23.

Förfallotidpunkter	2023-04-30	2022-04-30
Ett år efter balansdagen	1 176 787	44 951
Två år efter balansdagen	209 486	44 951
Senare än två år efter balansdagen	345 272	393 088
	1 731 545	482 990

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

NOT 21
UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

Uppskjutna skatteskulder	2023-04-30	2022-04-30
Avseende obeskattade reserver	13 464	11 776
Avseende verkligt värde fastigheter	220 555	205 376
Avseende verkligt värde derivatinstrument	11 951	10 269
Summa	245 970	227 421
Summa total uppskjuten skatt	245 970	227 421

Bruttoförändring av uppskjutna skatteskulder	2023-04-30	2022-04-30
Ingående balans	227 421	188 626
Redovisning i resultaträkning	18 549	38 795
Vid årets slut	245 970	227 421

NOT 22
LEVERANTÖRSSKULDER OCH ANDRA SKULDER

	2023-04-30	2022-04-30
Leverantörsskulder	33 298	56 322
Skatteskulder	4 612	7 349
Förskott från kunder	38	886
Övriga kortfristiga skulder	20 317	20 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 615	18 259
Summa	90 781	103 130

Specifikation av upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	8 562	2 256
Upplupna semesterskulder	1 781	1 624
Upplupna sociala avgifter	941	506
Förutbetalda intäkter	18 970	11 780
Övriga upplupna kostnader	2 362	2 094
Summa	32 616	18 259

NOT 23
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

	2023-04-30	2022-04-30
Ställda säkerheter:		
– Fastighetsinteckningar för banklån	2 025 856	1 386 329
– Företagsinteckningar	200	0
– Äganderättsförbehåll	8 738	10 504
Summa	1 500 448	1 398 834
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

	2023-04-30	2022-04-30
Borgensåtagande intresseföretag	4 410	4 410
Summa	4 410	4 410

NOT 24
SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen 2022-04-30	Långfristiga skulder	Derivatskuld	Kortfristiga skulder	Totala skulder
Vid årets början	1 378 817	–	–	1 378 817
Upptagna lån	578 634	–	–	578 634
Amortering	-230 763	–	–	-230 763
Kapitaliserade avgifter	4 959	–	–	4 959
Vid årets slut	1 731 547	–	–	1 731 547

20231206040086

NOT 25
VÄRDERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER TILL VERKLIGT VÄRDE OCH KATEGORIINDELNING

Koncernen 2022/2023	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar 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			667 495	667 495
Kortfristiga räntebärande skulder			811 322	811 322
Förskott			686	686
Leverantörsskulder			56 322	56 322
Skatteskulder			7 349	7 349
Övriga skulder			20 614	20 614
Upplupna kostnader			18 259	18 259
Summa			1 481 947	1 481 947

Koncernen 2021/2022	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultat	Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Derivatinstrument		49 851		49 851
Kundfordringar	2 143			2 143
Övriga kortfristiga fordringar	100 710			100 710
Skattefordringar	1 254			1 254
Fordran på beställare	74 526			74 526
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	662			662
Kassa och bank	124 999			124 999
Summa	304 294	49 851		354 145
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder			484 364	484 364
Kortfristiga räntebärande skulder			1 176 761	1 176 671
Förskott			38	38
Leverantörsskulder			33 298	33 298
Skatteskulder			4 512	4 512
Övriga skulder			20 317	20 317
Upplupna kostnader			32 616	32 616
Summa			1 822 328	1 822 326

20231206040087

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde
När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

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

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

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

Långfristiga fordringar
Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

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

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

NOT 26
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 2022/23 e 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).

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.

Koncernen 2023-04-30	Redovisat belopp	Kontrakterade kassaflöden	<1 mån	1–3 mån	3 mån - 1 år	1–5 år	> 5 år
Banklån	1 661 126	1 688 278	3 952	491 583	1 448 283	208 240	463 760
Aktieägarlån/Övriga lån	70 421	51 021	–	500	–	40 700	9 821
Skatteskulder	4 512	4 512	–	617	202	3 693	–
Leverantörsskulder	33 298	34 801	34 760	42	–	–	–
Övriga skulder	20 316	40 170	13 663	6 746	233	9 128	10 600
Upplupna kostnader/ förutbetalda intäkter	32 655	33 254	3 038	26 167	2 395	827	827
	1 822 328	1 852 036	55 314	525 656	1 451 113	262 588	442 632

NOT 27
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Turbinen Förvaltningkoncernens närstående är i huvudsak ledande befattningshavare och koncern- och intresseföretag. Information om personalkostnader finns i not 8 Anställda och personalkostnader. Prissättning vid leveranser mellan koncernbolag sker enligt affärsmässiga principer och till marknadspriser. Interna resultat som uppkommer vid försäljning mellan koncernbolag har elliminerats.

Per balansdagen uppgår inlåning från Kajsa Cederflod Engström till 5 066 (3 698) KSEK, varav ränta uppgår till 190 (166) KSEK. Per balansdagen uppgår inlåning från Mikael Engström till 5 680 (4 455) KSEK, varav ränta uppgår till 205 (255) KSEK.

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

NOT 28
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

20231206040088

20231206040089

MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2022-05-01–2023-04-30	2021-05-01–2022-04-30
Rörelsens intäkter m.m.	2		
Nettoomsättning	3	29 633	19 923
Övriga rörelseintäkter		494	7
		30 127	19 930
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader	4	-24 290	-13 732
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 450	-2 200
Rörelseresultat		3 387	3 998
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag		48 726	1 332
Räntelntäkter och liknande resultatposter	6	2 540	1 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 081	-2 515
Resultat efter finansiella poster		48 572	3 847
Bokslutsdispositioner	7	4 917	-637
Skatt på årets resultat	8	-1 018	-402
ÅRETS RESULTAT		52 471	2 808

20231206040900

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	121 681	119 121
Pågående nyanläggningar	10	0	1 332
Inventarier	11	1 922	2 071
		123 603	122 524
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	7 670	6 870
Fordringar hos koncernföretag		232 841	162 179
Andelar i intresseföretag	13	5 925	5 925
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Andra långsiktiga fordringar		4 450	0
		251 186	176 474
Summa anläggningstillgångar		374 789	297 998
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		351	314
Fordringar hos koncernföretag		2 029	4 387
Övriga fordringar		0	5 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287	406
		2 667	10 331
Kassa och bank		40 131	60 670
Summa omsättningstillgångar		42 798	71 001
SUMMA TILLGÅNGAR		417 587	368 999

KSEK	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		159 760	158 962
Årets resultat		52 471	2 808
		212 231	161 760
Summa eget kapital		212 351	161 880
Obeskattade reserver		5 665	4 502
Långfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut		168 802	173 934
Övriga långfristiga skulder		19 221	17 250
		188 023	191 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 263	6 953
Leverantörsskulder		398	1 650
Skatteskulder		178	0
Skulder till koncernföretag		562	279
Övriga kortfristiga skulder		709	673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 448	1 798
		11 648	11 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		417 687	368 999

20231206040911

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

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

20231206040922

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

KSEK		2022-05-01–2023-04-30	2021-05-01–2022-04-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		48 572	3 847
– Avskrivningar och nedskrivningar		2 450	2 200
		51 022	6 047
Betald inkomstskatt		-840	-402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		50 182	5 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kundfordringar		-450	1 362
Minskning (+) / ökning (-) av rörelsefordringar		8 114	-9 400
Minskning (-) / ökning (+) leverantörsskulder		-690	1 230
Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder		708	52 174
Summa förändring i rörelsekapitalet		7 682	45 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 864	51 011
Investeringsverksamheten			
Försäljning av intresseföretag		-800	0
Lån till intresseföretag/koncernföretag		-64 462	-36 665
Förändring långfristiga värdepapper		-4 450	50
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-3 530	-17 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 242	-53 605
Finansieringsverksamheten			
Lån, nettoförändring		-4 711	6 026
Utbetald utdelning		-450	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 161	6 026
Årets kassaflöde		-20 539	3 432
Likvida medel vid årets början		60 670	57 238
Likvida medel vid årets slut		40 131	60 670

20231206044093

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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 1.6 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.

	2022/2023	2021/2022
Inköp koncernföretag, %	37	35
Försäljning koncernföretag, %	1	0

NOT 3
NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning inkluderar erhållna bidrag om 330 (346) KSEK.

NOT 4
UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	2022/2023	2021/2022
Carte Revision		
revisionsuppdrag	138	129
	138	129

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

	2022/2023	2021/2022
Antal styrelseledamöter	3	3
varav kvinnor	(1)	(1)
Antal övriga befattningshavare inkl VD	1	1
varav kvinnor	(0)	(0)

20231206040944

NOT 6
RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022/2023	2021/2022
Ränteintäkter	2 540	647
Summa	2 540	647

NOT 7
BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2022/2023	2021/2022
Avsättning till periodiseringsfond	1 633	-637
Återföring av periodiseringsfond	550	0
Erhållet koncernbidrag	6 000	0
Summa	4 917	-637

NOT 8
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022/2023	2021/2022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	-1 010	-394
Justering av tidigare års skatt	-9	-8
Redovisad skatt	-1 018	-402
Redovisat resultat före skatt	53 489	3 210
Skatt enligt gällande skattesats	-11 019	-661
Skatteeffekt av:		
– Ej avdragsgilla kostnader	0	-3
– Ej skattepliktiga intäkter	10 039	274
Schablonintäkt p-fond	-26	-4
Justering av tidigare års skatt	-9	-8
Redovisad skatt	-1 014	-402

NOT 9
BYGGNADER OCH MARK

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	141 521	124 521
Inköp	3 500	17 000
Omklassificering från pågående nyanläggning	1 332	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 353	141 521
Ingående avskrivningar	-22 400	-20 379
Årets avskrivningar enligt plan	-2 272	-2 021
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 672	-22 400
Utgående planenligt restvärde	121 681	119 121

NOT 10
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	1 332	1 332
Omklassificeringar	-1 332	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 332
Utgående planenligt restvärde	0	1 332

NOT 11
INVENTARIER

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	3 354	3 354
Inköp	30	0
Omklassificeringar	0	-105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 384	3 249
Ingående avskrivningar	-1 283	-1 104
Omklassificeringar	0	105
Årets avskrivningar enligt plan	-179	-179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 462	-1 178
Utgående planenligt restvärde	1 922	2 071

NOT 12
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	6 870	6 870
Sålt under året	800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 670	6 870
Utgående planenligt restvärde	7 670	6 870

	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	80	830
Drivknuten Fastigheter AB	300	60	115
Tream AB	500	100	50
			7 670

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	556989-8578	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

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	5 926	5 975
Sålt under året	0	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 926	5 926

Företags namn	Org. nummer	Reg. land	Ägar-andel, %	Bokfört värde
VST Holding AB	556722-6948	Sverige	33	5 926
				5 926

NOT 14
LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2023-04-30	2022-04-30
Skulder till kreditinstitut	168 802	173 934
Övriga långfristiga skulder, förfaller till betalning vid anmodan	19 221	17 250
Summa	188 023	191 184

För ställda säkerheter se not 17.

NOT 15
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2023-04-30	2022-04-30
Kortfristig del av långfristig skuld	7 253	6 953
Summa	7 253	6 953

NOT 16
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-04-30	2022-04-30
Upplupna räntekostnader	1 094	642
Förutbetalda intäkter	1 242	1 075
Övriga upplupna kostnader	112	81
Summa	2 448	1 798

NOT 17
STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-04-30	2022-04-30
Fastighetsinteckning, för egna skulder	187 163	187 163
Summa	187 163	187 163

NOT 18
ANSVARSFÖRBINDELSER

	2023-04-30	2022-04-30
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	2023-04-30
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	159 760 152
Årets resultat	52 469 903
	212 230 055
Disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	2 000 000
I ny räkning balanseras	210 230 055
	212 230 055

20231206040935

20231206040960

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

Stockholm den 12 oktober 2023

Mikael Engström
Styrelseledamot och Verkställande Direktör

Kajsa Cederflod Engström
Styrelseordförande

Trotte Cederflod Engström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 oktober 2023

Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor

20231206040097

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2022-05-01 – 2023-04-30. 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget 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, 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

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 2022-05-01 – 2023-04-30 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.

20231206040990

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 12 oktober 2023

Mikael Jonsson
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB

20231206041000

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: 1983
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

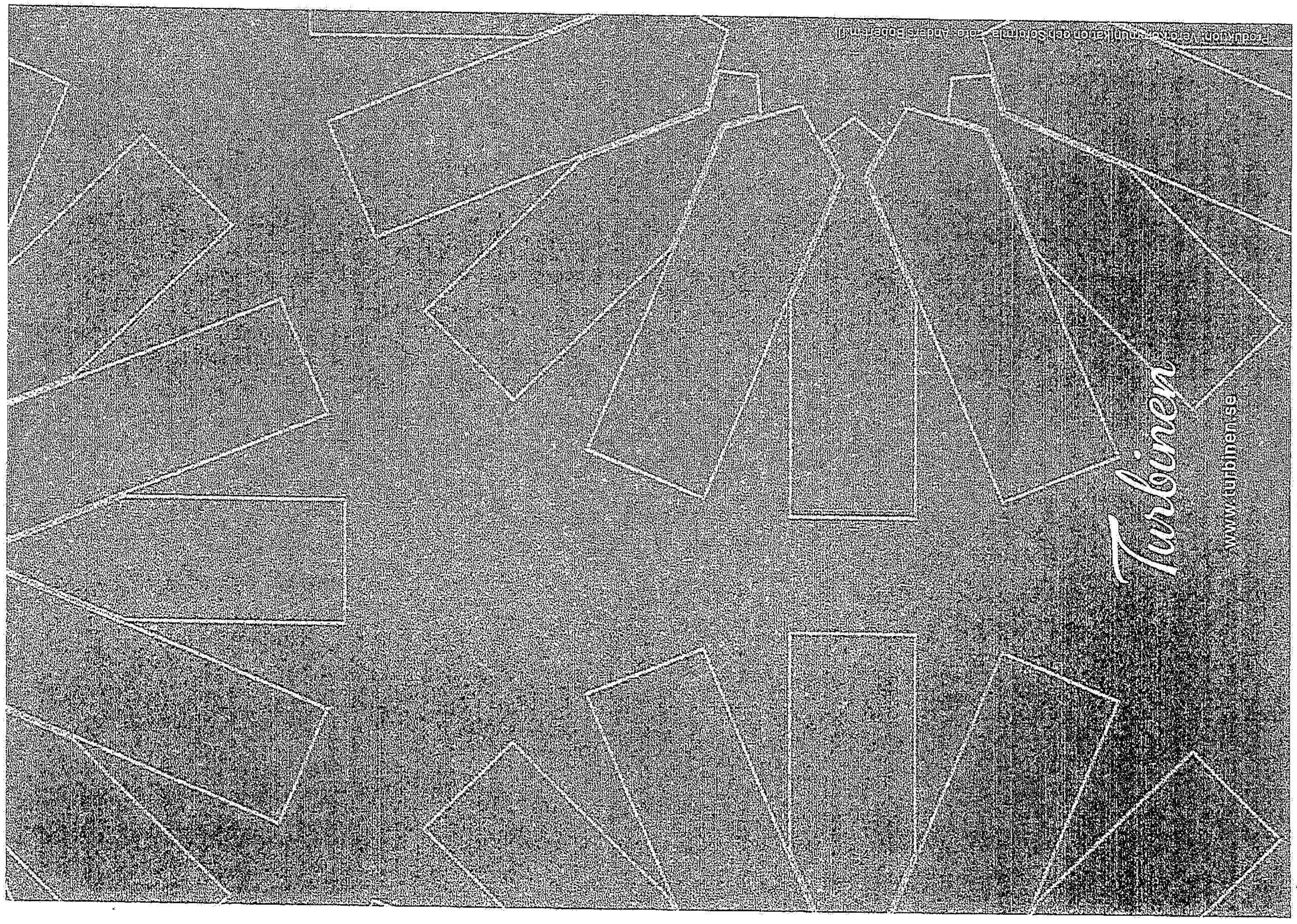
Kajsa Cederflod Engström
Styrelseordförande sedan 1980-talet
Född 1983
Utbildning: Utbildad Ekonom på Frans Schartaus Handelsinstitut
Andra uppdrag: Ekonomiansvarig för Turbinen

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
Corte Revision AB
Revisor sedan 2019
Född 1980


Turbinenweg
www.turbinenweg.de