

Förslag till verksamhetsplan 2025 för Täby Fastighets AB

Verksamhet och inriktning

Täby Fastighets AB:s (TFAB) verksamhet omfattar förvaltning, förädling, försäljning och köp av fastigheter. TFAB:s uppgift är att tillgodose behovet av mark, anläggningar och byggnader i Täby för boende, näringsliv, kommunal och kommersiell service samt rekreation.

Mål

Kommunfullmäktige har fastställt inriktningsmål som är gemensamma för alla nämnder och bolag. För styrning av bolagens verksamhet under 2025 fastställer kommunfullmäktige mål och indikatorer enligt nedan. Måluppfyllelse vid årets slut och prognos för måluppfyllelse vid delårsuppföljning ska rapporteras till kommunfullmäktige.

Kommunens inriktningsmål:

Täby är en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar kommun

Bolagets mål:

Koncernens bolag ska bedrivas på ett för kommunen långsiktigt hållbart sätt

Indikator	Utfall År 2022	Utfall År 2023	Indikatorvärde 2024	Indikatorvärde 2025
Resultat efter finansiella poster	58,2	24,3	Minst 0 mnkr	Minst 0 mnkr

Fastighetsinnehav och förvaltning

TFAB har ett fastighetsbestånd på cirka 2 500 hektar, vilket motsvarar knappt 38 % av kommunens yta. Bolagets tillgångar i fastigheter har ett bokfört värde på 113 mnkr och ett marknadsvärde på ca 800 mnkr per 31 december 2023. Markinnehavet är grunden till bolagets verksamhet och affärsidé. Bolaget ska i sin förvaltning följa kommunens övergripande planer, riktlinjer och policies.

Fastighetsinnehavet består till större delen av icke detaljplanerad mark som utgörs av skogs- och jordbruksmark. Stora delar av Tåbys skogsområden utgör en stor tillgång för det rörliga friluftslivet, med bland annat motionsspår, ridvägar och vandringsleder. Med naturtillgångarna bidrar TFAB i stor utsträckning till ett attraktivt, trivsamt och tryggt Täby med tillgång till öppna landskap samt till natur- och kulturvärden.

En mindre del av antalet fastigheter utgörs av verksamhetsfastigheter i form av skolor och förskolor, som är uthyrda till kommunen som ansvarar för drift och underhåll. Bolaget har även ett mindre antal verksamhetsfastigheter och enbostadshus som hyrs ut externt samt fastigheter för kultur- och friluftssändamål.

Under planeringsperioden ligger fortsatt fokus på åtgärder för trygghet och tillgänglighet. Bolaget har ett nära samarbete med kommunen vad gäller drift och underhåll av mark och byggnader.

Kommunens utbyggnadsplaner innebär att de exploateringsprojekt bolaget har i Arninge inte kommer att ske de närmaste åren, vilket betyder att bolaget undantaget några mindre fastigheter saknar markområden för exploatering och försäljning under planeringsperioden.

Det råder brist på mark för verksamhetsändamål. Bolaget har i dagsläget ett fåtal fastigheter, som är planlagda för verksamhetsändamål. Ett par av dessa planeras säljas under planperioden.

Ekonomi

Budget 2025 med plan för 2026-2027

Täby Fastighets AB har genomfört fastighetsförsäljningar de senaste åren vilket inneburit att bolaget redovisat ett positivt resultat efter finansiella poster. Bolaget har lämnat koncernbidrag, så att årets redovisade skattemässiga resultat varit noll.

Senareläggningen av bolagets exploateringsprojekt i Arninge betyder att bolaget endast planerar för några mindre fastighetsförsäljningar under planeringsperioden.

I samband med bokslutet 2023 har en långsiktig planering för koncernens bolags likviditet genomförts med målsättningen att båda bolagens nyttjande av checkkrediten minimeras och att TFAB:s skuld till Täby Holding AB (THAB) kan regleras i närtid utan att belasta checkkrediten.

Förslaget innebar att TFAB inte lämnade något koncernbidrag år 2023. För att den totala fordran som THAB har på TFAB för tidigare lämnade koncernbidrag ska kunna regleras föreslås att TFAB inte heller lämnar något koncernbidrag under år 2024 och 2025. Det innebär att det skattepliktiga resultatet för år 2024 och 2025 med avsättning till periodiseringsfond samt skatt tas i TFAB i stället för i THAB.

Nedanstående resultatbudget redovisar bolagets resultat för planeringsperioden, budgeten visar ett positivt resultat efter finansiella poster varje år tack vare budgeterade intäkter från försäljningar av mindre fastigheter. Förutsättningarna för att genomföra planerade fastighetsförsäljningar påverkas bland annat av marknadsläget vid försäljningstillfället. Den löpande verksamhetens kostnader finansieras med hyres- och arrendeintäkter.

Täby Fastighets AB	Budg	Plan	Plan
Resultaträkning (mnkr)	2025	2026	2027
Rörelsens Intäkter			
Försäljning fastigheter (brutto)	22,3	13,5	13,5
Övriga rörelseintäkter	18,5	18,9	19,2
Summa intäkter	40,8	32,4	32,8
Rörelsens kostnader			
Kostnad sålda fastigheter	-0,9	-0,5	-0,5
Fastighetskostnader	-6,6	-6,7	-6,8
Övriga kostnader	-6,2	-6,3	-6,5
Avskrivningar	-5,7	-5,8	-5,8
Finansiella poster	0,0	0,0	0,0
Summa kostnader	-19,4	-19,3	-19,6
Resultat efter finansiella poster	21,4	13,1	13,1
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	0,0	-13,1	-13,1
Periodiseringsfond	-5,4	0,0	0,0
Skatt			
Skatt på årets resultat	-3,3	0,0	0,0
Årets resultat	12,7	0,0	0,0

Bolagets budgeterade resultat för planeringsperioden innehåller försäljning av några mindre fastigheter årligen för planeringsperioden. Övriga rörelseintäkter är främst arrenden och hyresintäkter.

De större fastighetskostnaderna är energi, fastighetsunderhåll och markvård. Övriga kostnader är främst kostnader för tjänster som köps av Täby kommun, revision och försäkringar.

Avskrivningarna har beräknats på nuvarande och kommande investeringar. Bolaget prognostiseras inte ha några lån därför beräknas de finansiella kostnaderna till noll.

Bokslutsdispositioner avser avsättning till periodiseringsfond och koncernbidrag. Koncernbidrag lämnas från och med 2026 och är beräknat så att bolagets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt blir noll. Den slutliga bedömningen av bokslutsdispositionerna görs i samband med årsbokslutet.

Nedan redovisas budgeterad balansräkning och kassaflödesanalys för perioden för åren 2025-2027.

Täby Fastighets AB	Plan	Plan	Plan
Balansräkning (mnkr)	2025	2026	2027
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	123,1	120,8	119,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	0,5	0,5	0,5
Kassa och bank	3,3	18,6	20,5
Summa Tillgångar	126,8	139,9	140,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	6,0	6,0	6,0
Balanserade medel	65,9	78,7	78,7
Årets resultat	12,7	0,0	0,0
Summa eget kapital	84,7	84,7	84,7
Obeskattade reserver	19,5	19,5	19,5
Skulder			
Skuld koncernföretag	0,0	13,1	13,1
Övriga kortfristiga skulder	22,7	22,7	22,7
Summa skulder	22,7	35,8	35,8
Summa eget kapital och skulder	126,8	139,9	140,0

Täby Fastighets AB	Plan	Plan	Plan
Kassaflödesanalys (mnkr)	2025	2026	2027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,8	32,1	19,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,4	-3,6	-4,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0,0	-13,1	-13,1
Årets kassaflöde	2,5	15,4	1,8
Likvida medel vid årets början	0,8	3,3	18,6
Likvida medel vid årets slut	3,3	18,6	20,5