

Årsredovisning

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Täby Fastighetsaktiebolag

Org.nr 556007-4642

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Noter | 7 |
| Signaturer | 13 |

Förvaltningsberättelse för bolaget Täby Fastighetsaktiebolag

Allmänt om verksamheten

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

Täby Fastighets AB:s fastighetsinnehav motsvarar knappt 38 % av kommunens totala areal. Fastigheterna utgörs främst av skogs- och jordbruksfastigheter utanför tätbebyggt område.

Företaget har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Täby Fastighets AB är ett helägt dotterföretag till Täby Holding AB, org. nr 556671-1569 med säte i Täby kommun. Under året har företaget sålt en fastighet.

Ekonomisk översikt

| <i>Nyckeltal (se not 20)</i> | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 17 916 | 14 758 | 13 652 | 13 620 |
| Rörelsemarginal (%) | 52% | 163% | 425% | 502% |
| Balansomslutning (tkr) | 136 118 | 138 605 | 158 078 | 188 767 |
| Avkastning på sysselsatt kapita | 12% | 28% | 91% | 106% |
| Avkastning på eget kapital (%) | 8% | 14% | 1% | 0% |
| Soliditet (%) | 64% | 57% | 39% | 33% |

Förändring av eget kapital

| 2023-12-31 | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|-----------------|--------------|------------|--|-----------------------|
| Ingående balans | 5 000 | 1 000 | 52 682 | 58 682 |
| Årets resultat | | | 9 882 | 9 882 |
| Utgående balans | 5 000 | 1 000 | 62 564 | 68 564 |

| 2024-12-31 | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat inkl. årets resultat | Summa eget kapital |
|-----------------|--------------|------------|--|-----------------------|
| Ingående balans | 5 000 | 1 000 | 62 564 | 68 564 |
| Årets resultat | | | 6 337 | 6 337 |
| Utgående balans | 5 000 | 1 000 | 68 901 | 74 901 |

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i kronor:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserad resultat | 62 564 019 |
| Årets resultat | <u>6 337 056</u> |
| Summa | <u>68 901 075</u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs kronor 68 901 075

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. Belopp redovisas i tusentals kronor om inget annat anges.

| Resultaträkning (tkr) | <u>Noter</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|--------------|----------------|----------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 17 916 | 14 758 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 609 | 26 199 |
| <i>Rörelseintäkter</i> | | <i>28 525</i> | <i>40 957</i> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -6 375 | -4 264 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -4 655 | -4 941 |
| Personalkostnader | 5 | -271 | -256 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -5 691 | -7 511 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | <i>-16 993</i> | <i>-16 972</i> |
| Rörelseresultat | | 11 532 | 23 985 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 287 | 357 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -5 | -2 |
| Resultat efter finansiella poster | | 11 814 | 24 340 |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -3 235 | -9 563 |
| Resultat före skatt | | 8 579 | 14 777 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -2 242 | -4 895 |
| Årets resultat | | 6 337 | 9 882 |

| Balansräkning (tkr) | <u>Noter</u> | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 11,12 | 118 152 | 126 263 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 5 936 | 5 593 |
| Pågående nyanläggningar | 14 | 2 350 | 2 096 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 126 438 | 133 952 |
| Summa anläggningstillgångar | | 126 438 | 133 952 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 727 | 200 |
| Övriga fordringar | 15 | 7 901 | 4 440 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 52 | 13 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 9 680 | 4 653 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 9 680 | 4 653 |
| Summa tillgångar | | 136 118 | 138 605 |

| Balansräkning (tkr) | <u>Noter</u> | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 16,17 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 5 000 | 5 000 |
| Reservfond | | 1 000 | 1 000 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 6 000 | 6 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 62 564 | 52 682 |
| Årets resultat | | 6 337 | 9 882 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| | | 68 901 | 62 564 |
| Summa eget kapital | | 74 901 | 68 564 |
| Obeskattade reserver | 18 | 15 963 | 12 729 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatt | | 1 799 | 1 216 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 1 346 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 1 199 | 5 398 |
| Skulder till koncernföretag | | 12 935 | 24 435 |
| Aktuella skatteskulder | | 6 201 | 5 296 |
| Övriga skulder | | 111 | 75 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 21 663 | 20 892 |
| Summa kortfristiga skulder | | 43 455 | 56 096 |
| Summa eget kapital och skulder | | 136 118 | 138 605 |

Noter

1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) för mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Täby Holding AB, org. nr 556671-1569 med säte i Täby kommun. Täby Holding AB är helägt av Täby Kommun, org. nr 212000-0188. Företagen ingår i Täby kommuns sammanställda räkenskaper.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala intäkter och kostnader avser 12 066 (8 688) tkr intäkter och 4 175 (3 280) tkr kostnader till moderföretaget och kommunen inom koncernen.

Intäkter

Enligt K3 kapitel 23 redovisas inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Nettoomsättning består av hyres- och arrendeintäkter inom Sverige. I posten övriga rörelseintäkter ingår reavinst från försäljning fastighet med 5 045 (24 634) tkr.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt enligt K3 kapitel 23. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt K3 kapitel 17 till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|-----------|
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år |
| Byggnader | 20-100 år |

Komponenter:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Stomme | 30-100 år |
| Tak | 10-40 år |
| Fasad | 20-50 år |
| El och larm | 20-30 år |
| VA och sprinklers | 25-30 år |
| Ventilation, uppvärmning | 10-20 år |

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

2 - Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde enligt K3 kapitel 27. Finns det en sådan indikation görs nedskrivning av tillgångsvärdet. Nedskrivning redovisas i posten Avskrivningar och nedskrivningar. Återföringar redovisas i den post där den ursprungliga nedskrivningen redovisats.

3 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det kommande året planerar företaget för försäljning av två fastigheter.

4 - Ersättning till revisorer

| <i>KPMG AB</i> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|------------------|-------------|-------------|
| Revisionsuppdrag | -99 | -37 |
| Övriga tjänster | -47 | 0 |

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränsleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

5 - Medelantalet anställda

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 20% | 11% |
| Löner och ersättning styrelse | -211 | -210 |
| Sociala avgifter styrelse | -32 | -32 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | -243 | -242 |

Företaget har inga anställda och inga pensionskostnader. Löner och andra ersättningar avser styrelsen.

6 - Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|-------------|
| Byggnader | -3 904 | -4 629 |
| Markanläggningar | -1 303 | -649 |
| Inventarier, verktyg och installationer | -484 | -456 |
| Nedskrivning | 0 | -1 777 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | -5 691 | -7 511 |

7 - Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter | 286 | 357 |
| Varav koncernföretag | 241 | 347 |

8 - Räntekostnader och liknande resultatposter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader | -5 | -2 |
| <i>Varav koncernföretag</i> | -2 | 0 |

9 - Bokslutsdispositioner

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|--------------|--------------|
| Årets avsättning till periodiseringsfond | -2 680 | -9 077 |
| Överavskrivningar inventarier, verktyg och installationer | -555 | -486 |
| | <hr/> -3 235 | <hr/> -9 563 |

10 - Skatt på årets resultat

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Avstämning av effektiv skatt</i> | | |
| Aktuell skatt | -1 660 | -5 610 |
| Uppskjuten skatt | -582 | 715 |
| | <hr/> -2 242 | <hr/> -4 895 |

11 - Byggnader och mark

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 332 991 | 305 372 |
| Inköp | 51 | 39 |
| Avyttringar och utrangeringar | -9 712 | -440 |
| Omklassificeringar | 2 624 | 28 020 |
| Utgående redovisat anskaffningsvärde | <hr/> 325 954 | <hr/> 332 991 |
| Ingående ack.avskrivningar | -206 728 | -192 431 |
| Årets avskrivningar | -5 207 | -5 278 |
| Avyttringar och utrangeringar | 6 757 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | -1 777 |
| Omklassificeringar | -2 624 | -7 242 |
| Utgående ack.avskrivningar | <hr/> -207 802 | <hr/> -206 728 |
| Utgående redovisat värde | 118 152 | 126 263 |
| Bedömd genomsnittlig nyttjandeperiod | 36 år | 40 år |
| <i>Varav mark</i> | | |
| Vid årets början | 43 510 | 43 950 |
| Vid årets slut | 43 506 | 43 510 |

| 12 - Uppllysning om verkligt värde | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Verkligt värde vid årets början | 846 039 | 834 596 |
| Verkligt värde vid årets slut | 850 132 | 846 039 |

Företagets fastigheter har värderats under 2024. Värdering har gjorts enligt ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Jord- och skogsbruksfastigheter har värderats till bokförda värden om de inte planeras nyttjas för framtida exploatering.

13 - Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 9 888 | 10 212 |
| Inköp | 827 | 484 |
| Försäljningar | -123 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | -808 |
| Utgående redovisat anskaffningsvärde | <u>10 592</u> | <u>9 888</u> |
| Ingående ack.avskrivningar | -4 295 | -4 647 |
| Omklassificeringar | 0 | 808 |
| Försäljningar | 123 | 0 |
| Årets avskrivningar | -484 | -456 |
| Utgående ack.avskrivningar | <u>-4 656</u> | <u>-4 295</u> |
| Utgående redovisat värde | 5 936 | 5 593 |
| Bedömd genomsnittlig nyttjandeperiod | 16 år | 15 år |

| 14 - Pågående nyanläggningar | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 2 096 | 11 213 |
| Under året nedlagda kostnader | 1 081 | 8 488 |
| Omklassificeringar | -827 | -17 605 |
| Utgående redovisat värde | <u>2 350</u> | <u>2 096</u> |

| 15 - Övriga fordringar | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Koncernbankkonto Täby kommun | 2 394 | 4 193 |
| Övriga fordringar | 5 507 | 247 |
| Utgående redovisat värde | <u>7 901</u> | <u>4 440</u> |

Företagets bankkonto ingår i Täby kommuns koncernkonto och är därmed en fordran på Täby kommun.

16 - Eget kapital

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 68 901 tkr, disponeras enligt följande:

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | 62 564 | 52 682 |
| Årets resultat | <u>6 337</u> | <u>9 882</u> |
| Summa | 68 901 | 62 564 |

Balanseras i ny räkning 68 901 62 564

17 - Antal aktier och kvotvärde

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Antal aktier i stycken | 50 000 | 50 000 |
| Kvotvärde i kronor | 1 000 | 1 000 |

18 - Obeskattade reserver

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond | 11 757 | 9 077 |
| Överavskrivningar inventarier | <u>4 206</u> | <u>3 652</u> |
| | 15 963 | 12 729 |

19 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

20 - Nyckeltalsdefinitioner

| | |
|-----------------------------------|--|
| Rörelsemarginal: | Rörelseresultat / nettoomsättning |
| Balansomslutning: | Totala tillgångar (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / genomsnittligt sysselsatt kapital |
| Avkastning på sysselsatt kapital: | Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital) |
| Finansiella intäkter: | Totala tillgångar - räntefria skulder |
| Sysselsatt kapital: | Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande. |
| Räntefria skulder: | Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare / genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare |
| Avkastning på eget kapital: | (Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / totala tillgångar |
| Soliditet: | |

Signaturer

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 16 juni 2025 för fastställelse.

Täby den 13 mars 2025.

Rolf E Ericsson
Ordförande

Patrik Ferm
1:e vice ordförande

Agneta Lundahl Dahlström
2:e vice ordförande

Erik Andersson

Thomas Nilsonne

Carl Henrik Svenson

Christer Swaretz

Gösta Rappe

Jan-Eric Boman

Jenny Gibson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlagts den mars 2025 KPMG AB.

Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor
Täby