

Verksamhetsplan 2026 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 bolagets verksamhet under 2026 fastställer kommunfullmäktige mål och indikator 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 2023	Utfall År 2024	Indikatorvärde År 2025	Indikatorvärde År 2026
Resultat efter finansiella poster	24,3	11,8	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. TFAB:s tillgångar i fastigheter har ett bokfört värde på 118 mnkr och ett marknadsvärde på cirka 850 mnkr per 31 december 2024. Markinnehavet är grunden till bolagets verksamhet och affärsidé. Bolaget ska i sin förvaltning följa kommunens styrande dokument.

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

och kulturvärden.

En mindre del av bolagets fastighetsinnehav 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 friluftsändamål.

Under planeringsperioden ligger fortsatt fokus på åtgärder för ytterligare utvecklad 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 som bolaget har i Arninge inte kommer att genomföras de närmaste åren, vilket betyder att bolaget undantaget några enstaka fastigheter saknar markområden för exploatering och försäljning under planperioden.

Det råder brist på mark för verksamhetsändamål (kontor, industri och lager). Bolaget har i dagsläget inga sådana fastigheter att avyttra.

Budget 2026 med plan för 2027 - 2028

Målet för bolaget är att verksamheten ska bedrivas på ett för kommunen långsiktigt hållbart sätt. Det mäts genom att bolagets resultat efter finansiella poster minst ska vara noll exklusive kostnader och intäkter kopplade till försäljning av fastigheter.

Dagens marknadsläge innebär att fastighetsförsäljningar är särskilt svårbedömda och att tidpunkten för försäljningar behöver anpassas, så långt möjligt, till marknadssituationen. Budgeten innehåller försäljning av några enstaka fastigheter under planperioden.

Eftersom avsikten är att fusionen mellan TFAB och Täby Holding AB (THAB) genomförs i december 2025 innehåller budgeten för perioden en prognos för de balanser som ska fusioneras in i TFAB från THAB.

Budgeterat resultat

Budgeterat resultat efter finansiella poster exklusive kostnader och intäkter kopplade till försäljning av fastigheter under planeringsperioden är noll för planeringsperioden.

Under åren 2027 och 2028 beräknas fastighetsförsäljningar generera intäkter. Budgeten för 2026 innehåller endast kostnader kopplade till kommande försäljningar och inga försäljningsintäkter.

Täby Fastighets AB	Budget	Plan	Plan
Resultaträkning (mnkr)	2026	2027	2028
Intäkter och kostnader för försäljning fastigheter	-5,1	3,5	4,7
Intäkter och kostnader för löpande verksamhet	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-5,1	3,5	4,7

Bolagets budgeterade resultat för planeringsperioden innehåller löpande verksamhet för skötsel av fastigheterna samt försäljning av fastigheter. Den löpande verksamhetens kostnader finansieras med hyres- och arrendeintäkter och budgeteras till ett netto noll för perioden. Resultatet för försäljningarna beräknas totalt generera en vinst för perioden. Förutsättningarna för att genomföra planerade fastighetsförsäljningar påverkas bland annat av marknadsläget vid försäljningstillfället.

Täby Fastighets AB	Budget	Plan	Plan
Resultaträkning (mnkr)	2026	2027	2028
Rörelsens Intäkter			
Försäljning fastigheter	0,0	5,0	5,0
Övriga rörelseintäkter	30,9	20,1	19,6
Summa intäkter	30,9	25,2	24,6
Rörelsens kostnader			
Kostnad sålda fastigheter	0,0	-0,3	-0,3
Fastighetskostnader	-24,5	-9,7	-7,8
Övriga kostnader	-5,6	-5,9	-6,1
Avskrivningar	-5,9	-5,8	-5,8
Finansiella poster	0,0	0,0	0,0
Summa kostnader	-36,0	-21,6	-19,9
Resultat efter finansiella poster	-5,1	3,5	4,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	0,0	0,0	0,0
Överavskrivning	0,0	0,0	0,0
Förändring periodiseringsfond	5,1	6,3	9,7
Skatt på årets resultat	0,0	-2,0	-3,0
Årets resultat	0,0	7,8	11,4

Bolagets budgeterade resultat för planeringsperioden innehåller försäljning av några mindre fastigheter åren 2027 och 2028. Övriga rörelseintäkter är främst arrenden och hyresintäkter samt intäkter för avverkning av skog. Det innehåller även intäkter för kostnader som ska vidarefaktureras (främst 2026).

De större fastighetskostnaderna är energi, fastighetsunderhåll och markvård. Budgeten innehåller också tillfälligt högre kostnader inför kommande försäljningar samt kostnader som ska vidarefaktureras (främst 2026). Övriga kostnader innehåller framför allt kostnader för tjänster som köps av Täby

kommun, revision och försäkringar. Avskrivningarna har beräknats på nuvarande och kommande investeringar.

Bokslutsdispositioner innehåller förändring av periodiseringsfond. Under alla år görs upplösning av tidigare års avsättning. För 2026 görs det på grund av ett negativt budgeterat resultat och för de övriga åren för att de ska lösas upp efter fem år. För åren 2027 och 2028 görs även ny avsättning till periodiseringsfond. I resultaträkningen redovisas nettot av upplösning och avsättning. Den slutliga bedömningen av bokslutsdispositioner och beräkning av skatt görs i samband med årsbokslutet.

Budget för balansräkning

Nedan redovisas budgeterad balansräkning för perioden för åren 2026 - 2028. Balansräkningen innehåller poster som ska fusioneras in från THAB:s balansräkning 2025.

Täby Fastighets AB	Budget	Plan	Plan
Balansräkning (mnkr)	2026	2027	2028
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	203,4	198,4	194,3
Finansiella anläggningstillgångar	16,1	16,1	16,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	2,3	2,3	2,3
Kassa och bank	12,1	7,5	4,2
Summa Tillgångar	233,9	224,3	216,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	6,0	6,0	6,0
Balanserade medel	143,1	133,1	130,9
Årets resultat	0,0	7,8	11,4
Summa eget kapital	149,1	146,9	148,4
Obeskattade reserver	55,4	49,1	39,3
Avsättningar	17,3	17,3	17,3
Skulder			
Övriga kortfristiga skulder	12,1	11,0	11,9
Summa skulder	12,1	11,0	11,9
Summa eget kapital och skulder	233,9	224,3	216,9

Fusionen mellan TFAB och THAB innebär att TFAB:s materiella anläggningstillgångar ökar då koncernen har ett övervärde för anläggningstillgångarna. De finansiella tillgångarna ökar också, då värdet av aktierna i Täby Miljövärme AB ingår. De likvida medel som finns i THAB kommer också att föras över till TFAB.

Därutöver ökar de obeskattade reserverna med THAB:s periodiseringsfonder och avsättningarna med en uppskjuten skatt på periodiseringsfonderna ökar.

Eget kapital ökar med fusionsresultatet justerat för utdelning och en prognos för THAB:s resultat för 2025.

Budgeten innehåller också en utdelning till kommunen med 10 mnkr per år för planperioden.

Utdelning till kommunen

I Täby kommuns verksamhetsplan för 2025 föreslås att kommunens kommunala bolag ska lämna en årlig utdelning med 10 mnkr per år under planeringsperioden. Utdelningen kan justeras för kommande år genom senare beslut i kommunfullmäktige. Den utdelning som årligen fastställs genom beslut i kommunfullmäktige kan också justeras i samband med kommunfullmäktiges budgetuppföljning per delår.

Bolaget har ett eget kapital som byggts upp av tidigare markförsäljningar och kommunen har bedömt det motiverat att bolagen ska lämna en årlig utdelning under planeringsperioden. Nivån på utdelning kan variera utifrån bolagets förutsättningar och när intäkter för markförsäljningar infaller.

Enligt kommunens utdelningspolicy ska nivån på utdelningen göras utifrån en långsiktig bedömning av vad som är rimligt att bolaget kan dela ut utan att bolagens finansiella ställning äventyras och att ingen större ytterligare upplåning behöver göras av bolaget. Efter utdelning ska bolaget klara av att fullgöra sina förpliktelser, så som att betala nuvarande och kommande skulder och finansiera kommande investeringsbehov. Bolagen bör ha en soliditet på minst 20 %.

Enligt budgeten för 2025 har TFAB efter fusion ett fritt eget kapital på ca 143 mnkr. Bolagets soliditet beräknas ligga på ca 83 % under planeringsperioden. Det som kan begränsa bolagets möjlighet till utdelning är likviditeten.