

Controller
Sandra Petré

Årsredovisning 2025 för Täby Fastighets AB

Sammanfattning

Bolagets mål och ekonomi ska följas upp och rapporteras till bolagets styrelse och kommunfullmäktige per delår och helår.

För styrning av bolagets verksamhet under år 2025 har kommunfullmäktige fastställt ett mål. För år 2025 är målet uppnått.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 58,1 mnkr och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 34,6 mnkr. Utfallet är högre än budget, främst till följd av högre försäljningsintäkter än beräknat.

Under räkenskapsåret har Täby Fastighets AB genom en nedströms fusion övertagit samtliga tillgångar och skulder i Täby Holding 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.

Fusion

Under räkenskapsåret har Täby Fastighets AB genom en nedströms fusion övertagit samtliga tillgångar och skulder i Täby Holding AB (THAB). Fusionen registrerades hos Bolagsverket den 17 december 2025 och moderbolaget upplöstes i samband med detta.

Genom fusionen har den tidigare koncernstrukturen upphört och TFAB är från och med fusionsdatumet direktägt av Täby kommun. Den moderbolagsfunktion som tidigare hanterade kapitalstruktur och utdelningar inom bolagskoncernen har därmed integrerats i TFAB.

Genom fusionen har THAB:s tillgångar, skulder och eget kapital övertagits av TFAB. Samtidigt har interna mellanhavanden mellan bolagen eliminerats.

Resultat- och balansräkningen för 2025 påverkas därför av såväl den löpande verksamheten som av fusionen.

Måluppfyllelse

Kommunfullmäktige har fastställt inriktningsmål som är gemensamma för alla nämnder, kommunstyrelsen och de kommunala bolagen. För styrning av TFAB:s verksamhet under år 2025 har kommunfullmäktige fastställt ett mål. Målet för 2025 har uppnåtts och den samlade bedömningen är att bolagets måluppfyllelse vid årets slut är mycket god.

Indikator	Utfall 2023	Utfall 2024	Utfall 2025	Indikatorvärde
Koncernens bolag ska bedrivas på ett för kommunen långsiktigt hållbart sätt				
Resultat efter finansiella poster (mnkr)	24,3	11,8	58,1	Minst 0

Målet att bolaget ska bedrivas på ett för kommunen långsiktigt hållbart sätt bedöms med hjälp av en indikator. Bedömningen grundas på att bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster på 58,1 mnkr, som är högre än den satta målnivån på minst 0 mnkr.

Ekonomisk uppföljning

Resultat efter finansiella poster uppgår till 58,1 mnkr och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 34,6 mnkr. Utfallet är högre än budget, främst till följd av högre försäljningsintäkter än beräknat.

Bolagets resultat- och balansräkning för 2025 har påverkats av den nedströmsfusion som genomförts mellan THAB och TFAB. Den innebär att THAB:s resultat- och balansräkning har fusionerats in i TFAB:s räkenskaper.

Täby Fastighets AB (mnkr)	Utfall helår 2025	Budget helår 2025	Avvikelse helår 2025
<i>Intäkter</i>			
Försäljning fastigheter	57,6	32,1	25,5
Övriga rörelseintäkter	23,1	18,6	4,5
Summa intäkter	80,7	50,7	29,9
<i>Kostnader</i>			
Kostnad sålda fastigheter	-0,5	-1,0	0,4
Fastighetskostnader	-9,9	-7,1	-2,8
Övriga kostnader	-6,4	-5,6	-0,8
Avskrivningar	-5,6	-6,0	0,4
Finansiella poster	-0,1	0,0	-0,1
Summa kostnader	-22,5	-19,6	-2,9
Resultat efter finansiella poster	58,1	31,1	27,0
Koncernbidrag	0,0	-25,0	25,0
Bokslutsdispositioner	-14,5	-1,5	-12,9
Skatt	-9,1	-0,9	-8,1
Årets resultat	34,6	3,6	30,9

Bolagets resultat redovisar en positiv avvikelse mot budget som beror på försäljning av två fastigheter där köpeskillingen blev högre än budgeterat. Utöver detta har bolaget sålt ett mindre markområde som inte fanns med i budgeten. Av samma anledning är intäkterna från försäljning av fastigheter högre än budgeterat.

Utfallet för övriga rörelseintäkter samt fastighetskostnader innehåller kostnader som vidarefakturerats avseende projekt i samband med ledningsdragningar. Årets kostnader för markförläggning av Vattenfalls ledning i Arninge har täckts av tidigare reserverade medel. Utfallet för fastighetskostnader exklusive vidarefakturering är något lägre än budget.

Utfallet för övriga kostnader är högre än budget till följd av högre konsultkostnader kopplade till exploatering.

Fusionen med THAB har inneburit att TFAB inte lämnat något koncernbidrag till THAB. Det högre resultatet efter finansiella poster påverkar avsättningen till periodiseringsfond (bokslutsdispositioner) och årets skatt.

Balansräkning

Bolagets årsredovisning för år 2025 framgår av bilagan. Balansomslutning uppgår till 262,9 mnkr. I samband med fusionen har THAB:s samtliga tillgångar och skulder övertagits av TFAB. Även koncernens redovisade övervärde avseende mark har övertagits.

Av tillgångarna består 216,9 mnkr av anläggningstillgångar, varav 16,1 mnkr avser vid fusionen övertagna aktier i Täby Miljövärme AB.

Omsättningstillgångarna uppgår till 46,0 mnkr. Bolaget har 39,3 mnkr på kommunens koncernkonto (redovisas under fordringar hos koncernbolag).

Skulderna består främst av obeskattade reserver (i form av överavskrivningar samt avsatta medel till periodiseringsfond) på 59,6 mnkr, uppskjutna skatteskulder på 17,7 mnkr avseende till vid fusionen övertagna övervärden avseende mark, samt upplupna kostnader på 19,3 mnkr.

Bolagets kapital och utdelning

Bolagets långsiktiga likviditetsplanering syftar till att minimera behovet av checkkredit. Före fusionens genomförande under 2025 beslutade THAB om en utdelning om 10,0 mnkr till ägaren, Täby kommun.

Enligt kommunens utdelningspolicy bör bolaget ha en soliditet på minst 20 %. TFAB:s soliditet per 31 december 2025 är 79%.

I årsredovisningen för 2025 föreslås TFAB dela ut 10,0 mnkr under 2026 till ägaren, Täby kommun. TFAB har ett stort eget kapital från tidigare år, som per 31 december 2025 uppgår till 159,4 mnkr och bedöms därmed kunna lämna föreslagen utdelning.

Förslag till disposition av företagets vinst

Förslag till styrelsen är därför att bolaget fria eget kapital (balanserat resultat tillsammans med årets resultat) på sammanlagt 153 388 340 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	10 000 000 kr
I ny räkning balanseras	143 388 430 kr
Totalt	153 388 430 kr

Enligt Aktiebolagslagens (ABL) 17 kapitel ska styrelsen årligen lämna ett yttrande över sin bedömning av den föreslagna kapitalöverföringen. I årsredovisningen finns därför följande yttrande med:

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen i form av utdelning inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller från att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna kapitalöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).