

Styrelsen och verkställande direktören för

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Täby Fastighetsaktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Täby den 17/6 -2024

Jenny Gibson



Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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.

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

Bolaget har sitt säte i Täby kommun, Stockholms län.

<i>Ekonomisk översikt</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 758	13 652	13 620	14 457
Rörelsemarginal %	163%	425%	502%	-19%
Balansomslutning	138 605	158 078	188 767	245 552
Avkastning på sysselsatt kapital %	28%	91%	106%	-4%
Avkastning på eget kapital %	14%	1%	0%	-5%
Soliditet %	57%	39%	33%	25%

Definitioner: se not 25

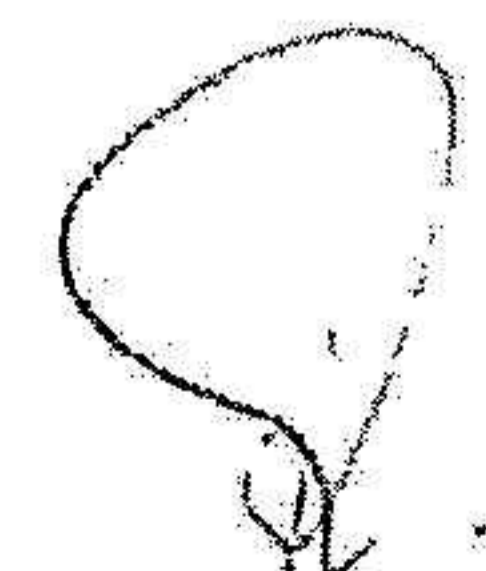
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har bolaget sålt tre fastigheter, varav två har tillträtts.

Fastighetsinnehav

Jordbruksfastigheter

Fastighet	Areal (hektar)	Varav åkermark	Varav skogsmark	Byggnader (antal)	Tax värde (tkr)
Skogberga	278	108	162	7	21 461
Löttinge	189	52	127	3	18 946
Karby	227	63	140	4	22 638
Arninge	248	26	202	–	14 290
Rönninge	191	38	142	25	13 842
Gribbylund	10	–	10	–	–
Vågsjö	284	24	235	–	35 323
Skålhamra/Torslunda	237	57	81	3	17 848
Hagby/Fällbro	523	182	321	2	48 509
Ensta	1	–	–	–	3 081
Litsby	131	39	80	1	11 194
Broby	37	25	9	–	3 187
Valla	66	58	8	–	4 690
Fittja	30	14	16	–	2 247
Summa	2 452	686	1 533	45	217 256



Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Verksamhetsfastigheter

Fastighet	Areal (kvm)	Gata	Tax värde (tkr)
Bergfinken 2	1 525	Domherrevägen	-
Hjortronet 10	1 225	Baldersvägen	-
Laggkärlet 1	5 135	Furuvägen	16 400
Litsby 3:10	11 057	Hagbyvägen	13 251
Oxdansen 1	2 976	Lovisedalsvägen	-
Relingen 8	1 845	Djurholmsvägen	6 545
Tunnan 20	18 413	Tappvägen	-
Vakten 1	5 604	Vaktgränd	-
Ämbaret 1	2 423	Källparksvägen	-
Fittja 2:20 (Mellansjö)	12 248	Mellansjövägen	-
Fittja 2:21 (Tumlebo)	1 064	Mellansjövägen	-
Summa	63 515		36 196

Byggnader på ofri grund

Fastighet	Areal (kvm)	Gata	Tax värde (tkr)
Glaset 14	8 030	Myrängsvägen	-
Synten 1	2 567	Anbudsvägen	-
Summa	10 597		

Övriga fastigheter

Fastighet	Antal fastigheter	Areal (kvm)	Tax värde (tkr)
Verksamhetsfastigheter			
En- och tvåfamiljshus (Lahäll 2:3, Arninge 4:23-26, Arninge 4:4)	8	17 816	33 445
Obebyggda fastigheter (inklusive gatu- och parkmark)	74	415 836	11 045
Summa		433 652	44 490

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Eget kapital

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 000	1 000	52 291	58 291
Årets resultat			391	391
Vid årets utgång	5 000	1 000	52 682	58 682

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	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
Vid årets utgång	5 000	1 000	62 564	68 564

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 62 564 019 kr, disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	52 682 317
Årets resultat	9 881 702
Summa	<u>62 564 019</u>

Balanseras i ny räkning	<u>62 564 019</u>
-------------------------	-------------------

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning	3	14 758	13 652
Övriga rörelseintäkter		26 199	76 040
		40 957	89 692
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Kostnad sålda fastigheter		-426	-310
Övriga fastighetskostnader		-3 838	-7 827
Övriga externa kostnader	4	-4 941	-4 177
Personalkostnader	5	-256	-280
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-7 511	-19 032
Rörelseresultat		23 985	58 066
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		357	131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-1
Resultat efter finansiella poster		24 340	58 196
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag, lämnade		0	-58 435
Bokslutsdispositioner, övriga	7	-9 563	777
Resultat före skatt		14 777	538
Skatt på årets resultat	8	-4 895	-147
Årets resultat		9 882	391

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	126 263	112 941
Inventarier, verktyg och installationer	11	5 593	5 565
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	2 096	11 213
Summa anläggningstillgångar		133 952	129 719
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Exploateringsmark	13	0	3 174
		0	3 174
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		200	347
Övriga fordringar	14	4 440	24 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13	25
		4 653	25 185
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		4 653	28 359
SUMMA TILLGÅNGAR		138 605	158 078

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15, 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		1 000	1 000
		<u>6 000</u>	<u>6 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		52 682	52 291
Årets resultat		9 882	391
		<u>62 564</u>	<u>52 682</u>
		68 564	58 682
 <i>Obeskattade reserver</i>	17	<u>12 729</u>	<u>3 166</u>
		12 729	3 166
 <i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		<u>1 216</u>	<u>1 931</u>
		1 216	1 931
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 398	13 298
Skulder till koncernföretag		24 435	58 435
Aktuell skatteskuld		5 296	0
Övriga skulder		75	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>20 892</u>	<u>22 555</u>
		56 096	94 299
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>138 605</u>	<u>158 078</u>

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>		2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24 340	58 196
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	7 511	19 032
Poster som redovisas i annan sektion	22	-24 634	-75 264
		<u>7 217</u>	<u>1 964</u>
Betald inkomstskatt		-5 610	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 607	1 964
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager inkl. fastighetsförsäljning		3 174	55 462
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		40 648	28 381
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-4 203	-1 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>41 226</u>	<u>84 252</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 011	-7 541
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		21 901	19 828
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>12 890</u>	<u>12 287</u>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		0	-20 350
Lämnade koncernbidrag		-34 000	-66 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-34 000</u>	<u>-87 293</u>
Årets kassaflöde		20 116	9 246
Likvida medel vid årets början	23	24 309	15 063
Likvida medel vid årets slut	23	4 193	24 309

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas 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.

	<i>Avskrivningstid</i>
Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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.

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Under året har nedskrivning skett av anläggningstillgång som anses ha ett lägre värde än det bokförda värdet.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren, Sverige

Hyses- och arrendeintäkter	14 758	13 652
	<u>14 758</u>	<u>13 652</u>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	14 758	13 652
	<u>14 758</u>	<u>13 652</u>

Under året har två sålda fastigheter frånträtts. I resultaträkningen övriga rörelseintäkter ingår realisationsvinst för sålda fastigheter med 25 060 (75 574) tkr och under rörelsens kostnader redovisas kostnad sålda fastigheter med 426 (310) tkr.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

KPMG AB	2023	2022
Revisionsuppdrag	84	37
Andra uppdrag	0	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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	2023	2022
	<u>Andel kvinnor</u>	<u>Andel kvinnor</u>
Styrelsen	11%	11%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023		2022	
	<u>Löner och ersättningar</u>	<u>Sociala kostnader</u>	<u>Löner och ersättningar</u>	<u>Sociala kostnader</u>
Företaget (varav pensionskostnad)	210	32 (0)	206	53 (0)

Löner och andra ersättningar avser styrelse. Inga övriga anställda.

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-4 629	-5 140
Markanläggningar	-649	-3 019
Inventarier, verktyg och installationer	-456	-622
Nedskrivning anläggningstillgångar	-1 777	-10 251
	<u>-7 511</u>	<u>-19 032</u>

Not 7 Bokslutsdispositioner, övriga

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning	-486	777
- Inventarier, verktyg och installationer	-9 077	0
Periodiseringsfond, årets avsättning	<u>-9 563</u>	<u>777</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Årets skatt	-5 610	0
Uppskjuten skatt	715	-147
	<u>-4 895</u>	<u>-147</u>

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		14 777		538
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-3 044	20,6%	-111
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-3	12,1%	-65
Ej avdragsgilla intäkter	0,0%	1	-0,2%	1
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0	0,0%	0
Uppskjuten skatt skattemässiga avskrivningar	0,0%	0	0,0%	0
Skatt hänförlig till föregående år	12,5%	-1 849	7,1%	-38
Skattreduktion investeringar	0,0%	0	-12,1%	65
Redovisad effektiv skatt	<u>27,3%</u>	<u>-4 895</u>	<u>27,3%</u>	<u>-147</u>

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Not 9 Byggnader och mark	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	305 372	303 344
Nyanskaffningar	39	1
Avyttringar och utrangeringar	-440	-14
Omklassificeringar	28 020	2 041
Vid årets slut	<u>332 991</u>	<u>305 372</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-192 431	-175 299
Årets avskrivningar	-5 278	-8 159
Nedskrivning	-1 777	-8 973
Omklassificeringar	-7 242	0
Vid årets slut	<u>-206 728</u>	<u>-192 431</u>
Redovisat värde vid årets slut	126 263	112 941
Bedömd genomsnittlig nyttjandeperiod	28 år	28 år
Varav mark		
Vid årets början	43 950	43 950
Vid årets slut	43 510	43 950

Not 10 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

<i>Akkumulerade verkliga värden</i>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Vid årets början	834 596	878 978
Vid årets slut	846 039	834 596

Bolagets fastigheter har värderats under 2023. Värdering har gjorts enligt ortsprismetoden och avkastningsmetoden. Jord- och skogsbruksfastigheter har värderats till bokförda värden om de inte planeras nyttjas för framtida exploatering.

Not 11 **Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 212	10 212
Nyanskaffningar	484	0
Omklassificeringar	-808	0
Vid årets slut	<u>9 888</u>	<u>10 212</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-4 647	-2 747
Omklassificeringar	808	0
Årets avskrivningar	-456	-622
Nedskrivning	0	-1 278
Vid årets slut	<u>-4 295</u>	<u>-4 647</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 593	5 565
Bedömd genomsnittlig nyttjandeperiod	12 år	8 år

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	11 213	5 837
	Omklassificeringar	-17 605	-2 165
	Investeringar	8 488	7 540
	Redovisat värde vid årets slut	2 096	11 213

Not 13	Varulager m.m.	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	3 174	3 062
	Exploateringsmark	0	112
	Omklassificeringar	-3 174	0
	Redovisat värde vid årets slut	0	3 174

Från och med 2023 redovisas inte exploateringsmark som varulager enligt regler i K3.

Not 14	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Koncernbankkonto Täby kommun	4 193	24 309
	Övriga fordringar	247	504
	Redovisat värde vid årets slut	4 440	24 813

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

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 62 564 tkr, disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	52 682
Årets resultat	9 882
Summa	62 564
Balanseras i ny räkning	62 564

Not 16	Antal aktier och kvotvärde	2023-12-31	2022-12-31
	antal aktier	50 000	50 000
	kvotvärde	100	100

Not 17	Obeskattade reserver	2023-12-31	2022-12-31
	Avsättning till periodiseringsfond	9 077	0
	Åkumulerade överavskrivningar inventarier	3 652	3 166
		12 729	3 166



Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Upplupna exploateringskostnader	15 365	18 325
	Förutbetalda hyresintäkter	4 050	3 627
	Övriga poster	1 477	603
		<u>20 892</u>	<u>22 555</u>

Not 19	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
	Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 20 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det kommande året planerar bolaget för försäljning av en fastighet samt att slutföra tillträdet av en tidigare såld fastighet.

Not 21	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Avskrivningar	5 734	8 781
	Nedskrivningar	1 777	10 251
		<u>7 511</u>	<u>19 032</u>

Not 22	Poster som redovisas i annan sektion	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
	Reavinst försäljning anläggningstillgång	-24 634	-19 690
	Reavinst försäljning varulager	0	-55 574
		<u>-24 634</u>	<u>-75 264</u>

Not 23 **Likvida medel Kassaflödet**

I kassaflödeanalysen redovisas företagets bankkonto som likvida medel. I balans- räkningen redovisas företagets bankkonto som övriga fordringar och korfristiga skulder.

Not 24 **Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Täby Holding AB, org. nr 556671-1569 med säte i Täby kommun. Täby Holding AB upprättar koncernredovisning för bolagskoncernen, vilket även ingår i kommunkoncernen. Täby Holding AB är helägt av Täby Kommun, org. nr 212000-0188.

Av företagets totala intäkter och kostnader i kronor avser 3 280 (3 757) tkr av kostnader och 8 688 (7 910) tkr av intäkter andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.



Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642


Not 25**Nyckeltalsdefinitioner**

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

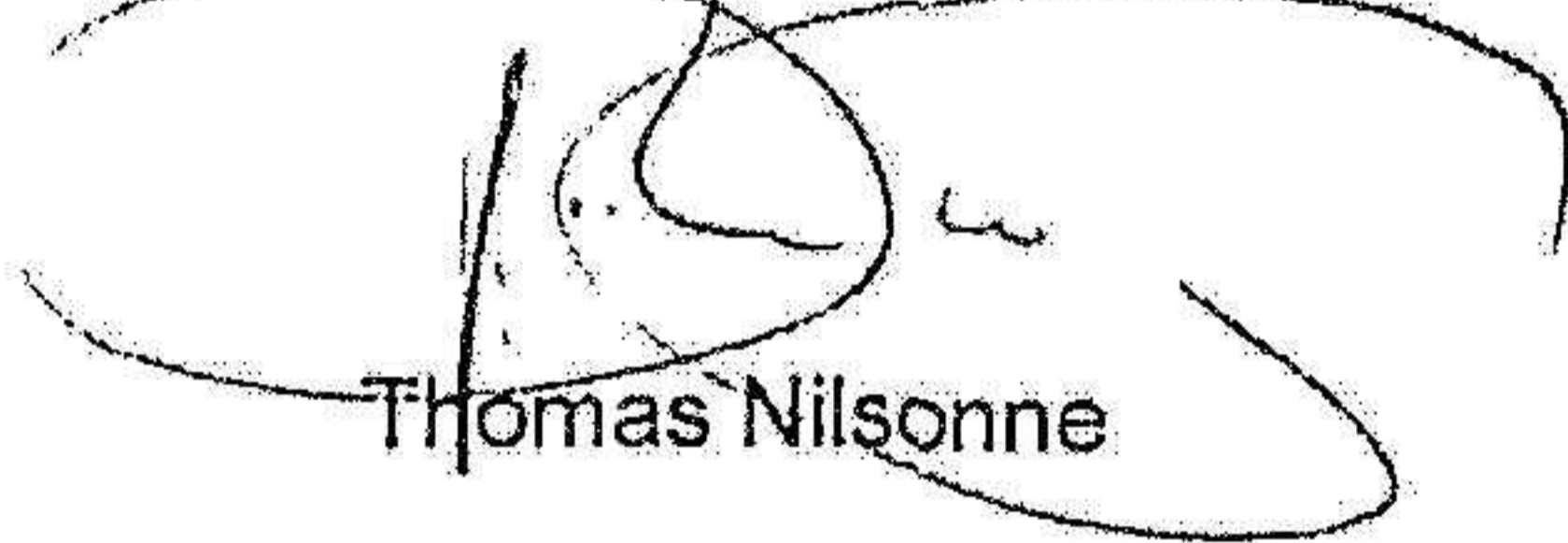
Täby den 13 - 2024


 Rolf E. Ericsson
 Ordförande


 Patrik Ferm
 1:e vice ordförande


 Agneta Lundahl Dahlström
 2:e vice ordförande

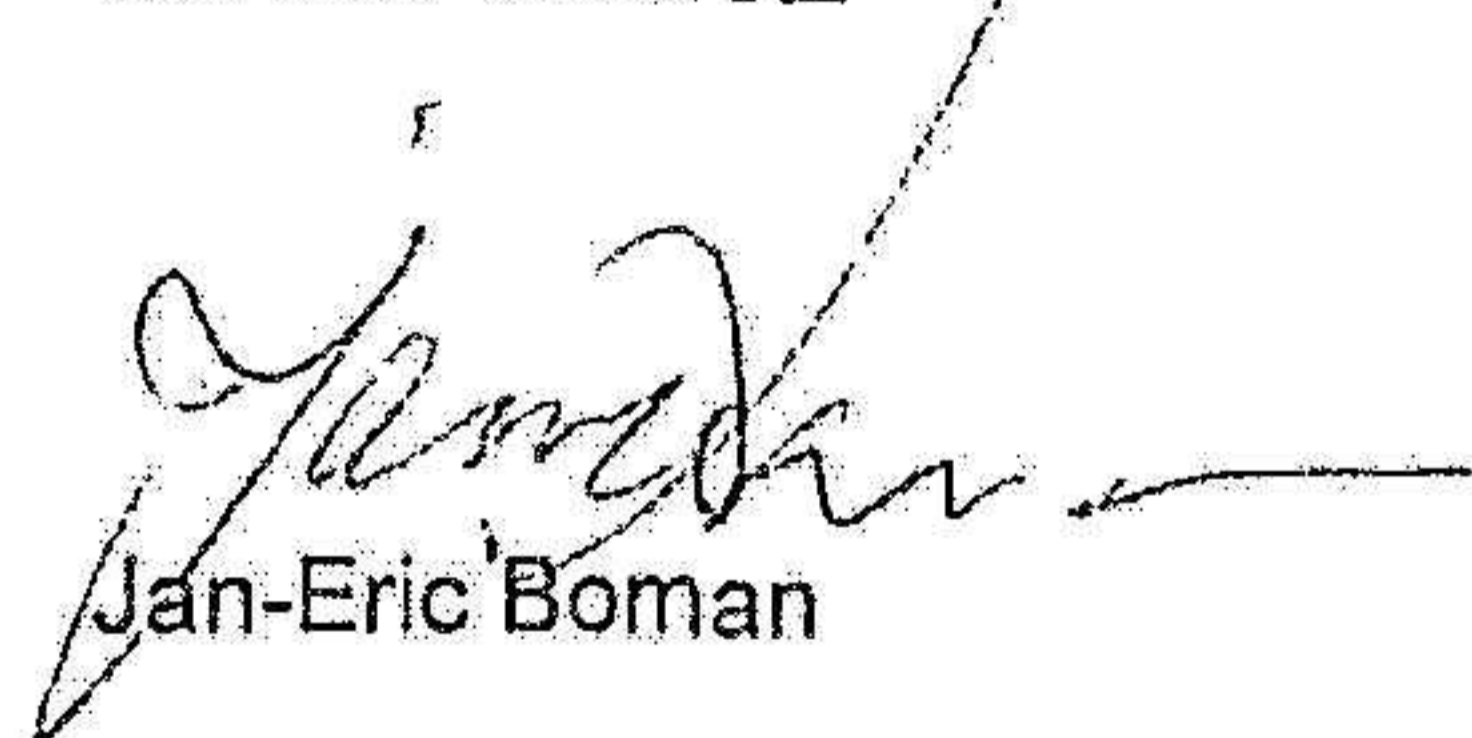

 Erik Andersson


 Thomas Nilsson


 Carl Henrik Svenson


 Christer Swartz


 Gösta Rappe


 Jan-Eric Boman


 Jenny Gibson
 Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 - 2024

KPMG AB


 Tomas Mathiesen
 Auktoriserad revisor



Fotokopians överensstämmelse
med originalhandlingen intygas:

Maria Norder 2024-06-18

2024061927936

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Täby Fastighetsaktiebolag, org. nr 556007-4642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Täby Fastighetsaktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Täby Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt *International Standards on Auditing (ISA)* och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Täby Fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Täby Fastighetsaktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2024061927937

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Täby Fastighetsaktieföretag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktieföretagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktieföretagslagen.

Stockholm den 15 maj 2024

KPMG AB

Tomas Måthiesen

Auktoriserad revisor