

Styrelsen och verkställande direktören för

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

får härmed avge

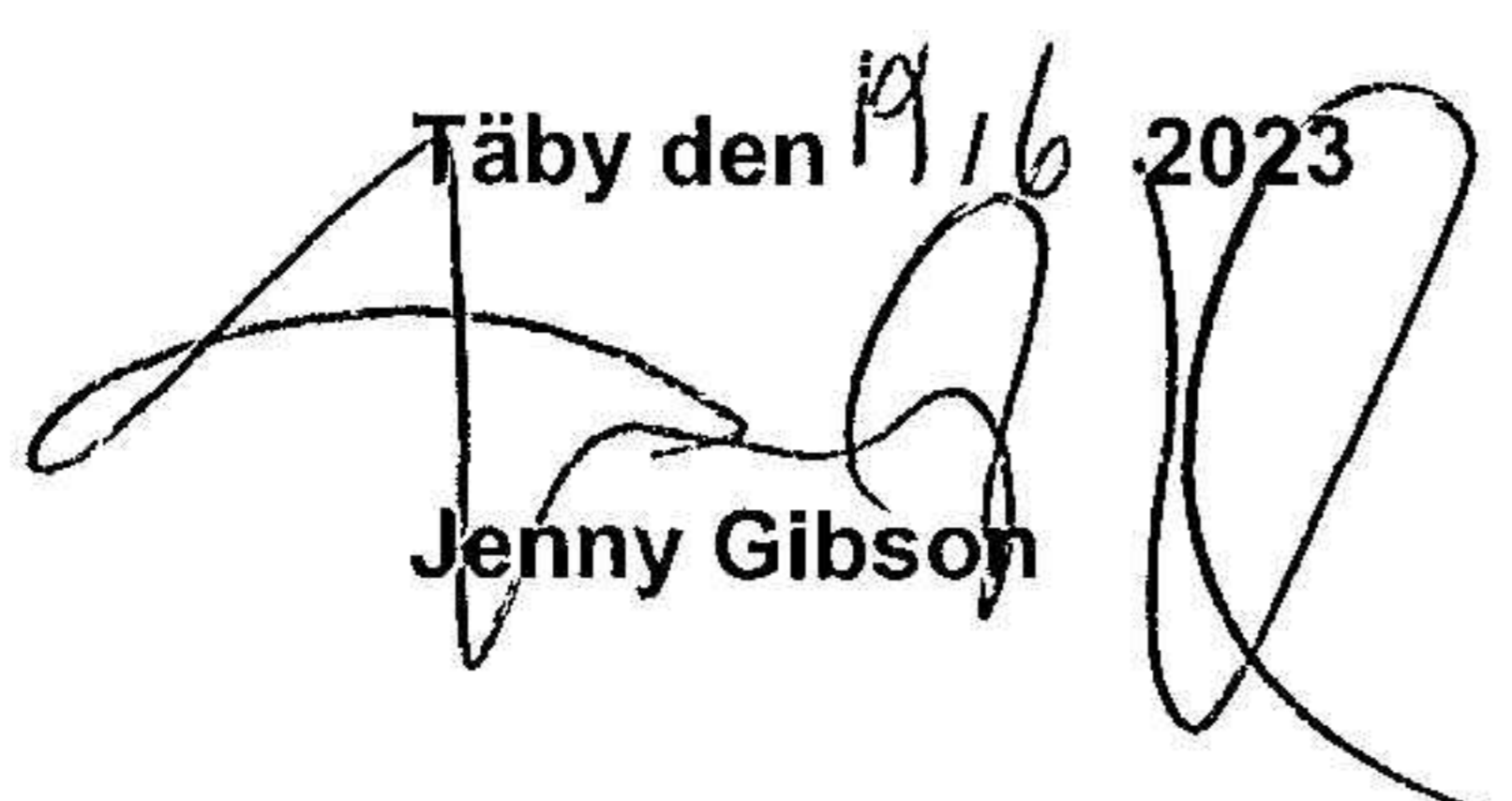
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<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 12 juni 2023. 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 19/6 2023

Jenny Gibson

Styrelsen och verkställande direktören för

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

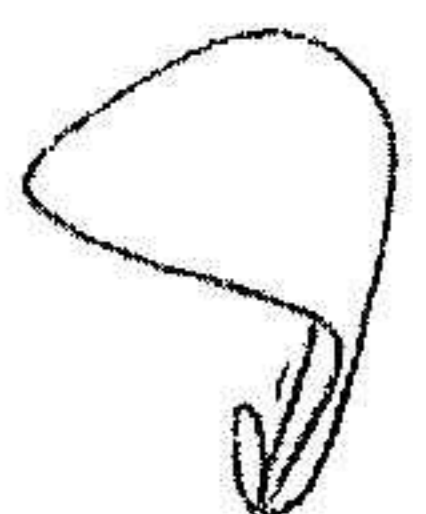
Fotokopians överensstämmelse
med originalhandlingen intygas:
2023-06-19 

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

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



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 Fastighetsaktiebolags 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.

15

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 652	13 620	14 457	65 719
Rörelsemarginal %	425%	502%	-19%	59%
Balansomslutning	158 078	188 767	245 552	279 313
Avkastning på sysselsatt kapital %	91%	106%	-4%	64%
Avkastning på eget kapital %	1%	0%	-5%	65%
Soliditet %	39%	33%	25%	21%

Definitioner: se not 28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har tre sålda fastigheter frånträttst, två verksamhetsfastigheter och en fastighet avsedd för bostäder i Hägerneholm.

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	228	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	121	134	3	17 848
Hagby/Fällbro	523	182	321	2	48 509
Ensta	1	13	–	–	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	2 453	763	1 586	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	Djursholmsvägen	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)	76	429 234	20 887
Summa		447 050	54 332

Eget kapital

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	5 000	1 000	52 055	58 055
Årets resultat			236	236
Vid årets utgång	5 000	1 000	52 291	58 291

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

2023062021079

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 52 682 317 kr, disponeras enligt

följande:

Balanserat resultat	52 291 490
Årets resultat	390 827
Summa	<u>52 682 317</u>

Balanseras i ny räkning 52 682 317

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	3	13 652	13 620
Övriga rörelseintäkter		76 040	119 462
		89 692	133 082
Rörelsens kostnader			
Kostnad sålda fastigheter		-310	-40 667
Övriga fastighetskostnader		-7 827	-8 312
Övriga externa kostnader	4	-4 177	-6 379
Personalkostnader	5	-280	-287
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-19 032	-9 001
Rörelseresultat		58 066	68 436
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	131	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1	-69
Resultat efter finansiella poster		58 196	68 367
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-58 435	-66 943
Bokslutsdispositioner, övriga	9	777	-1 031
Resultat före skatt		538	393
Skatt på årets resultat	10	-147	-157
Årets resultat		391	236

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11, 12	112 941	128 045
Inventarier, verktyg och installationer	13	5 565	7 465
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	11 213	5 837
		<u>129 719</u>	<u>141 347</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		0	38
		<u>0</u>	<u>38</u>
Summa anläggningstillgångar		129 719	141 385
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Exploateringsmark	15	3 174	3 062
		<u>3 174</u>	<u>3 062</u>
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		347	23 488
Aktuell skattefordran		0	5 178
Övriga fordringar	16	24 813	15 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	25	37
		<u>25 185</u>	<u>44 320</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		28 359	47 382
SUMMA TILLGÅNGAR		158 078	188 767



Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18, 19		
<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		52 291	52 055
Årets resultat		391	236
		<u>52 682</u>	<u>52 291</u>
		58 682	58 291
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	3 166	3 943
		<u>3 166</u>	<u>3 943</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		1 931	1 823
		<u>1 931</u>	<u>1 823</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 298	7 752
Skulder till koncernföretag		58 435	87 293
Övriga skulder		11	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	22 555	29 659
		<u>94 299</u>	<u>124 710</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>158 078</u>	<u>188 767</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		58 196	68 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	19 032	9 158
Poster som redovisas i annan sektion	25	-75 264	-78 230
		<u>1 964</u>	<u>-705</u>
Betald inkomstskatt		0	-157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 964	-862
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager inkl. fastighetsförsäljning		55 462	4 064
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		28 381	23 095
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-1 555	3 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>84 252</u>	<u>29 758</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 541	-10 054
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		19 828	97 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>12 287</u>	<u>87 661</u>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-20 350	0
Lämnade koncernbidrag		-66 943	-128 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-87 293</u>	<u>-128 650</u>
Årets kassaflöde		9 246	-11 231
Likvida medel vid årets början	26	<u>15 063</u>	<u>26 293</u>
Likvida medel vid årets slut	26	24 309	15 063



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>Nyttjandeperiod</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.

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.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Nettoomsättning per rörelsegren, Sverige</i>		
Hyses- och arrendeintäkter	13 652	13 620
	<u>13 652</u>	<u>13 620</u>

Under året har tre sålda fastigheter frånträtts. I resultaträkningen övriga rörelseintäkter ingår köpeskilling med 75 574 (118 897) tkr och under rörelsens kostnader redovisas kostnad sålda fastigheter med 310 (40 667) tkr.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

<i>KPMG AB</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Revisionsuppdrag	37	34
Andra uppdrag	0	7

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**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	11%	22%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Företaget <i>(varav pensionskostnad)</i>	206	53 (0)	223	63 (0)

Löner och andra ersättningar avser styrelse. Inga övriga anställda.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-5 140	-5 241
Markanläggningar	-3 019	-3 248
Inventarier, verktyg och installationer	-622	-512
Nedskrivning anläggningstillgångar	-10 251	0
	<u>-19 032</u>	<u>-9 001</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränteintäkter	131	0
	<u>131</u>	<u>0</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader	1	-67
Övrigt	-2	-2
	<u>-1</u>	<u>-69</u>

Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Inventarier, verktyg och installationer	777	-1 031
	<u>777</u>	<u>-1 031</u>

Not 10 Skatt på årets resultat**Avstämning av effektiv skatt**

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		538		393
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-111	20,6%	-81
Ej avdragsgilla kostnader	12,1%	-65	22,1%	-87
Ej avdragsgilla intäkter	-0,2%	1	0,0%	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0	-0,5%	2
Uppskjuten skatt skattemässiga avskrivningar	0,0%	0	-42,2%	166
Skatt hänförlig till föregående år	7,1%	-38	39,9%	-157
Skattreduktion investeringar	-12,1%	65	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	<u>27,3%</u>	<u>-147</u>	<u>19,3%</u>	<u>-157</u>
Aktuell skattekostnad		0		0
Uppskjuten skatt		-365		-839

Not 11 Byggnader och mark	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	303 344	305 986
Nyanskaffningar	1	0
Avyttringar och uttrangeringar	-14	-6 706
Omklassificeringar	2 041	4 064
Vid årets slut	<u>305 372</u>	<u>303 344</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-175 299	-166 809
Årets avskrivningar	-8 159	-8 490
Nedskrivning	-8 973	0
Vid årets slut	<u>-192 431</u>	<u>-175 299</u>
Redovisat värde vid årets slut	112 941	128 045
Varav mark	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	43 950	44 074
Redovisat värde vid årets slut	<u>43 950</u>	<u>44 074</u>

Not 12	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	878 978	1 006 978
Vid årets slut	834 596	878 978

Värderingar är genomförda i samband med bokslut 2022. Angivna värden är framtagna internt med utgångspunkt från dels ortsprismetoden (en jämförelse med gjorda försäljningar), dels avkastningsmetoden, (en kapitalisering av ett marknadsmässigt driftnetto). Jord- och skogsbruksfastigheter som inte planeras nyttjas för framtida exploatering, har värderats till bokförda värden.

Not 13	Inventarier, verktyg och installationer	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 212	6 327
Nyanskaffningar	0	3 885
Vid årets slut	<u>10 212</u>	<u>10 212</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 747	-2 235
Årets avskrivningar	-622	-512
Nedskrivning	-1 278	0
Vid årets slut	<u>-4 647</u>	<u>-2 747</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 565	7 465

Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Vid årets början	5 837	16 510
	Omklassificeringar	-2 165	-16 842
	Investeringar	7 540	6 169
	Redovisat värde vid årets slut	<u>11 213</u>	<u>5 837</u>

Not 15	Varulager m.m.	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Exploateringsmark	3 174	3 062
	Redovisat värde vid årets slut	<u>3 174</u>	<u>3 062</u>

Not 16	Övrig fordran	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Koncernbankkonto Täby kommun	24 309	15 063
	Övrig fordran	504	554
	Redovisat värde vid årets slut	<u>24 813</u>	<u>15 617</u>

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

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Förutbetalda försäkringskostnader	0	27
	Övriga poster	25	10
		<u>25</u>	<u>37</u>

Not 18 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 52 682 tkr, disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	52 291
Årets resultat	391
Summa	<u>52 682</u>
Balanseras i ny räkning	<u>52 682</u>

Not 19	Antal aktier och kvotvärde	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	antal aktier	50 000	50 000
	kvotvärde	100	100

Täby Fastighetsaktiebolag

Org. nr. 556007-4642

2023062021089

Not 20	Ackumulerade överavskrivningar	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Inventarier, verktyg och installationer	3 166	3 943
		<u>3 166</u>	<u>3 943</u>

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Upplupna exploateringskostnader	18 325	26 336
	Förutbetalda hyresintäkter	3 627	2 956
	Övriga poster	603	367
		<u>22 555</u>	<u>29 659</u>

Not 22	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Ställda säkerheter	Inga	Inga
	Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det kommande året planerar bolaget för försäljning av några mindre verksamhetsfastigheter, bland annat avsedda för förskoleverksamhet.

Not 24	Justering för ej likvidpåverkande poster	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Avskrivningar	8 781	9 001
	Nedskrivningar	10 251	0
	Uppskjuten skatteskuld	0	157
		<u>19 032</u>	<u>9 158</u>

Not 25	Poster som redovisas i annan sektion	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	Reavinst försäljning anläggningstillgång	-19 690	0
	Reavinst försäljning varulager	-55 574	-78 230
		<u>-75 264</u>	<u>-78 230</u>

Not 26 **Likvida medel kassaflöde**

I kassaflödeanalysen redovisas företagets bankkonto som likvida medel.

I balansräkningen redovisas företagets bankkonto som fordran Täby kommun.

Not 27 **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 3 757 (3 706) tkr av kostnader och 7 910 (8 100) tkr av intäkter andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Täby Fastighetsaktiebolag

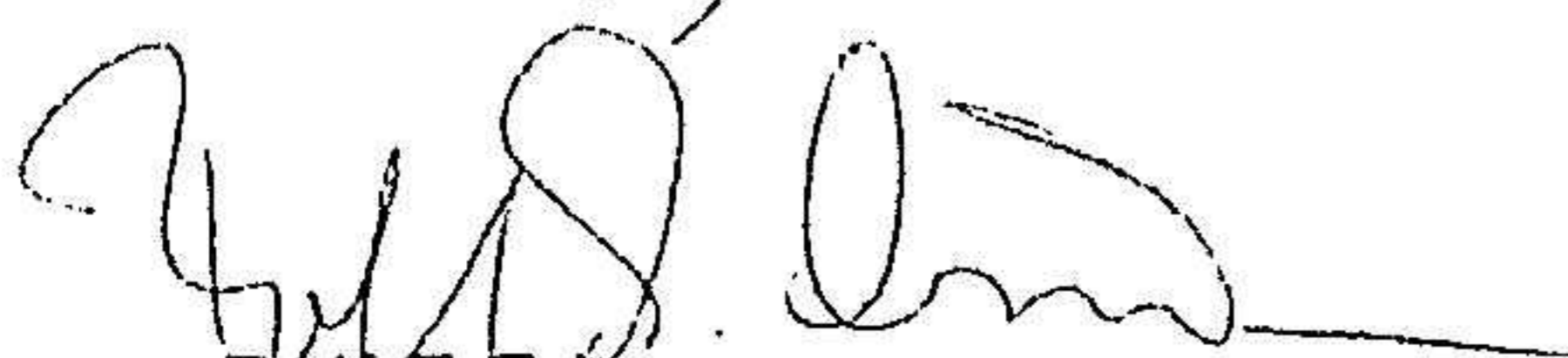
Org. nr. 556007-4642

2023062021090

Not 28

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 3/3-2023




Rolf E Ericsson
Ordförande



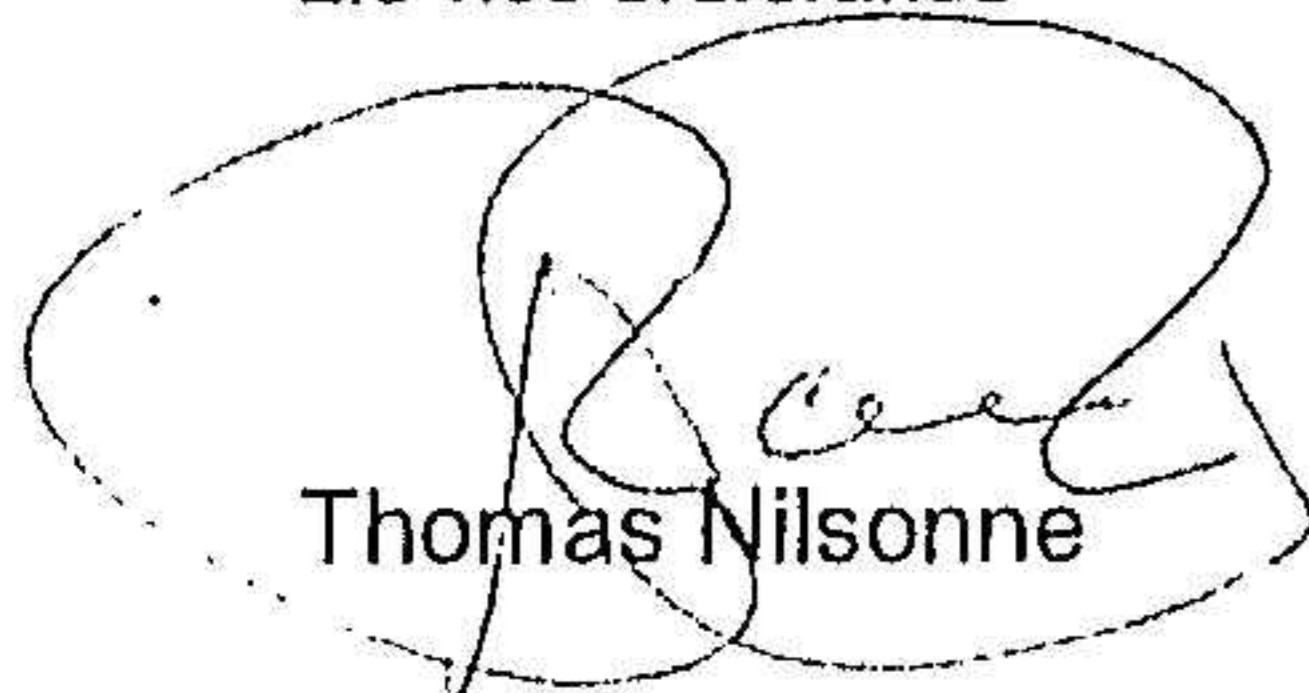
Patrik Fern
1:e vice ordförande



Agneta Lundahl Dahlström
2:e vice ordförande



Erik Andersson



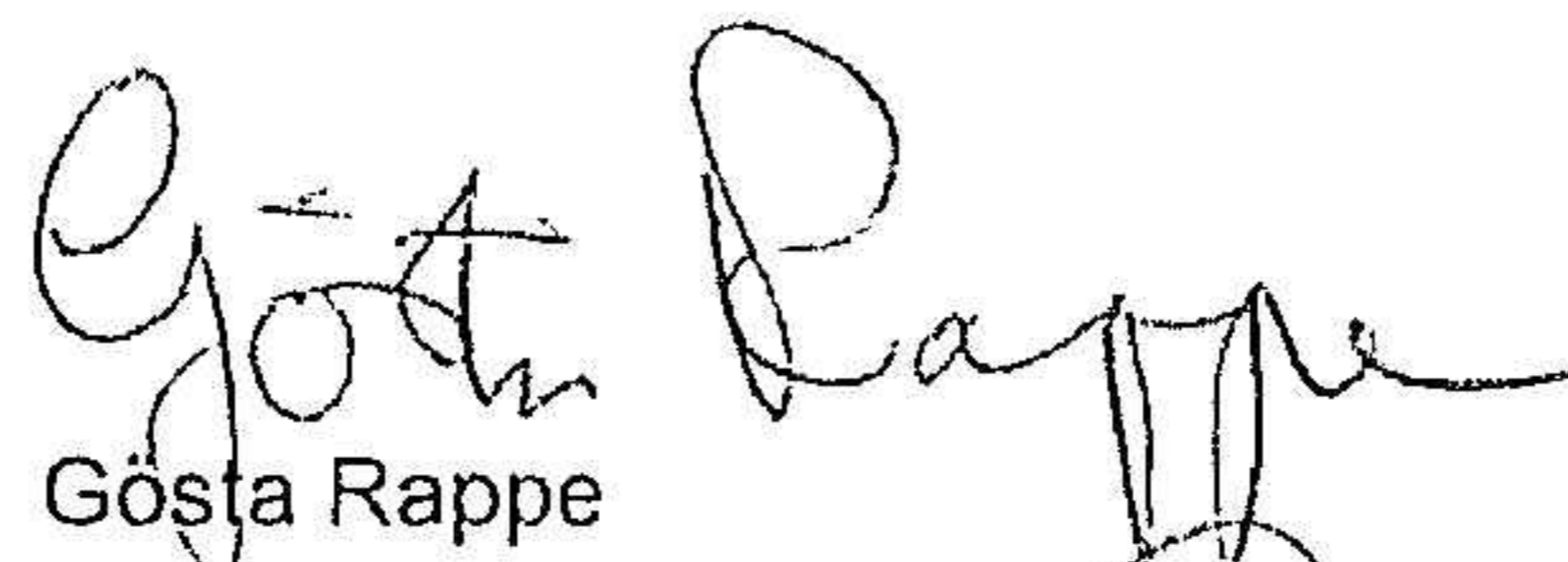
Thomas Nilsson



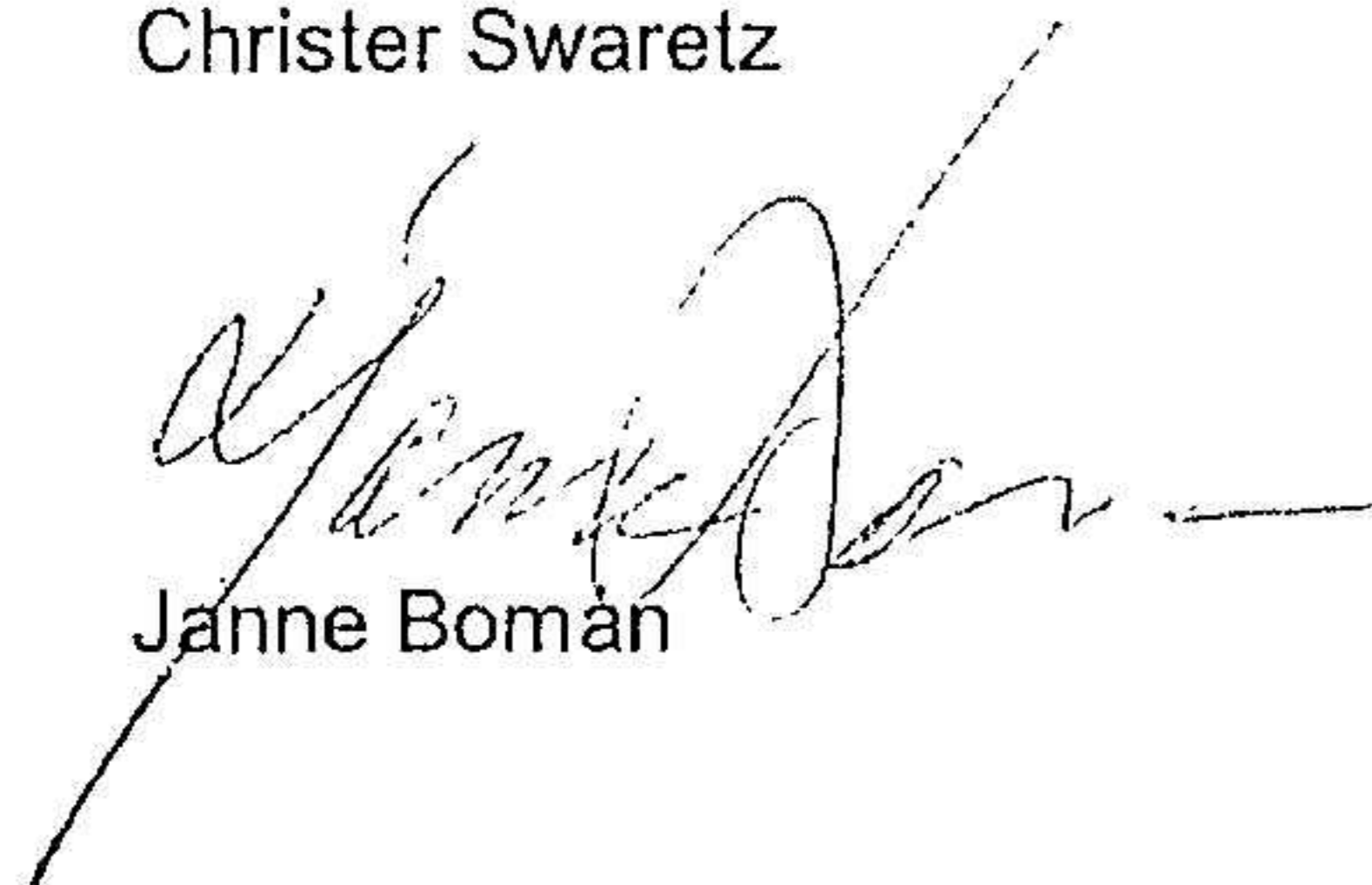
Carl Henrik Svenson



Christer Swartz



Gösta Rappe



Janne Boman



Jenny Gibson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats^{23/3} - 2023
KPMG AB



Tomas Mathiesen
Auktoriserad revisor



2023062021091

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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Täby Fastighetsaktiebolag enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



2023062021092

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 aktiebolagslagen.

Stockholm den 23 mars 2023

KPMG AB

Tomas Mathiesen

Auktoriserad revisor