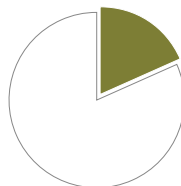




Tålamod viktig ingrediens för lyckad *bostadsutveckling*

Tålamodet att invänta den rätta affären är en av Tagehus styrkor. Förutsättningarna för att förädla fastigheter eller utveckla nya bostäder kanske inte finns där i dag. Men plötsligt händer det – mark blir tillgänglig eller en fastighet får förädlas eller byggas ut med fler bostäder. Att skapa nya möjligheter får ta tid. Tagehus har kunskapen, flexibiliteten och råd att vara långsiktigt.

Mkr	2016	2015
Intäkter	451,0	404,6
Förvaltningsresultat	38,0	27,7
Räntetäckningsgrad (%)	283	247
Avkastning på eget kapital (%)	18,4	16,2



I 572,9 Mkr

Redovisat värde tillgångar

Produktion och försäljning av bostäder i Norrtäljetrakten utvecklades mycket starkt under året. Det strategiskt viktiga arbetet med att identifiera, förvärva och förädla mark för produktion av bostäder fortsatte, liksom arbetet med att vidareutveckla bostadsbestånden på Lidingö och i Åre, två mycket starka delmarknader.

MARKNAD

Efterfrågan på bostäder var fortsatt mycket stark 2016. Även om bostadsbyggandet enligt Lantmäteriet ökade med cirka 18 procent under året till cirka 61 300 bostäder, var det inte tillräckligt för att möta efterfrågan, vilket påverkade prisbilden.

Tagehus har valt att verka på utvalda lokala bostadsmarknader i Norrtäljetrakten, Åre samt på Lidingö. I takt med de kraftiga boprisökningarna i Stockholm har andra orter runt huvudstaden blivit intressantare, exempelvis Norrtälje. Åre är intressant som snabbväxande regionalt center för sport och fritidsaktiviteter vilket skapar nya arbetstillfällen.

Bostadsmarknaden i Norrtälje var fortsatt stark under året. Prisuppgången på bostadsrätter uppgick till 7 procent under tolv månadersperioden fram till och med januari 2017. I slutet av 2016 uppgick snittpriset i Norrtälje till cirka 27 100 kronor per kvadratmeter, enligt Svensk Mäklarstatistik.

Bostadsmarknaden i Åre var också mycket stark 2016. Åre kommun fortsätter att satsa på besöksnäringen, befolkningen växer och många vill bosätta sig permanent i Åre. Utbudet består dock mest av fritidsboende vilket skapat brist på vanliga hyres- och bostadsrättslägenheter. Prisuppgången på bostadsrätter uppgick till 25 procent under tolv månadersperioden fram till och med januari 2017.

I slutet av 2016 uppgick snittpriset i Åre till cirka 37 700 kronor per kvadratmeter, enligt Svensk Mäklarstatistik. I centrala Åre noterades priser uppåt cirka 70 000 kronor per kvadratmeter. Främsta skälet till de relativt höga priserna är efterfrågan på skid- och semesterlägenheter. Som en följd av bostadsbristen räknar Åre kommun med ökad förtätning samt att fler höghus byggs under kommande år.

Sammantaget äger och förvaltar Tagehus cirka 900 hyreslägenheter, varav 84 ingår i underkoncernen Credentias bestånd.

BOSTADS- OCH SAMHÄLLSUTVECKLING

Tagehuskoncernen kan erbjuda projektering, utveckling och produktion av såväl bostadsrätter som hyresrätter. Bakom erbjudandet står den Norrtäljebaserade bygg- och fastighetskoncernen Credentia med en 90 år lång branschfarenhet. Erbjudandet har successivt breddats och innefattar numera även utveckling och produktion av radhus och koncept för mindre lägenheter, "compact living", vilket gör det möjligt att attrahera nya målgrupper.

Utöver en större bredd av bostadsalternativ innefattar Credentias erbjudande även annan service som utveckling och produktion av förskolor och äldreboenden. Breddningen av erbjudandet gör att Tagehuskoncernen med Credentias stöd lättare kan hjälpa kommuner ta ett större grepp





om olika samhällsbehov. Under 2016 arbetade Credentia med att vidareutveckla sitt erbjudande inom samhällsbyggnad.

Under 2017 avser Credentia påbörja projektering för produktion av hyresrätter i Norrtälje som kommer att ingå i förvaltningsportföljen av bostäder. Beslutet är delvis en följd av att kommuner allt oftare kräver en varierad bebyggelse med olika upplåtelseformer.

Efter en snabb tillväxt under senare år har Credentia cirka 300 lägenheter i produktion.

Credentia AB

Credentia har 74 årsarbetare och är inriktat på tre verksamhetsområden:

- Projektutveckling samt nyproduktion av främst bostadsrätter och småhusområden
- Förvaltning av den egna fastighetsportföljen i Roslagen med omnejd. Portföljen utgörs främst av bostäder och hade ett marknadsvärde om cirka 116 (108) Mkr
- Bygg- och VVS-arbete på entreprenad.

Verksamhet 2016

Till de större produktionerna under året hörde Trollsländan med byggstart av 42 bostadsrätter i centrala Norrtälje, två nya etapper om sammanlagt 85 bostadsrätter i Solbacka Strand öster om Norrtälje samt en ny etapp om 33 bostadsrätter i Östhammar.

Projektet Solbacka Strand, som även innefattar ett 60-tal villatomter, har pågått under flera år och beräknas stå fullt klart 2019-20.

Sammantaget 2016 byggstartades 160 lägenheter i egen regi. Försäljningen ökade med drygt 50

procent till totalt 156 lägenheter under året, jämfört med 99 lägenheter under fjolåret.

Vidare färdigställdes 60 lägenheter på entreprenad åt beställare i Norrtälje och Sigtuna.

Under året förvärvades sammanlagt tre fastigheter i Norrtälje med potential för att bygga omkring 150 bostäder. Vidare lades mycket arbete ned på bland annat detaljplanearbete för att förädla Credentias marktillgångar och därmed säkerställa möjligheterna till fortsatt hög bostadsproduktion. I linje med att expandera verksamheten till fler orter drev Credentia bland annat detaljplanearbete för att bebygga egen mark med 200 lägenheter i Rimbo, samt träffade avtal om förvärv av en fastighet i Österåker.

Resultat

Credentiakoncernens omsättning uppgick till 390 (347) Mkr 2016, medan rörelseresultatet blev 37 (11) Mkr. Det långsiktiga tillväxtmålet är 10 procent, varav extern entreprenadverksamhet ska utgöra cirka en tredjedel av den totala omsättningen.

Portföljen innehöll 1 161 (893) byggrätter per den 31 december 2016.

Utsikter

Med den starka bostadsmarknaden är utsikterna för 2017 fortsatt goda. Till de intressantare projekten under året hör produktionsstart av 50 radhus i Solbacka Strand.

Ur ett strategiskt perspektiv är fokus fortsatt att etablera sig på fler lokala marknader, främst norr om Stockholm och i Mälardalen.

Tagehus investerade i Credentia första gången 2008.



Åkersberga - markutvecklingsprojekt AB BV

Täljöviken är ett markområde om cirka 200 hektar strax utanför Åkersberga, cirka tre mil nordost om Stockholm. Avsikten är att bygga cirka 7 000 bostäder samt kommersiella lokaler under en period om 10-15 år. Utbyggnaden kommer att knyta ihop Åkersberga och Österskär söderut med Svinninge.

Bindande avtal är tecknade för försäljning av samtliga cirka 400 byggrätter i den första detaljplanen som vunnit laga kraft. Byggnation av infrastruktur påbörjades under tredje kvartalet 2016 och de första bostäderna väntas vara klara för inflyttning under hösten 2018. I början av 2017 befann sig arbetet med nästföljande detaljplan i sin slutfas, medan arbetet med ytterligare en detaljplan fortskred under 2016.

Tagehus engagemang sker genom samarbetspartnern Imprestor Fastighets AB i samverkan med LO och Peab Bostad. Tagehus äger sedan 2007 en andel motsvarande 10 procent i projektet, vilket efter balansdagen ökat till 20 procent. Dessutom ägs 10 procent av ett närbesläktat bolag.

Åre-regionen - bostäder och markprojekt AB BV

Tagehus äger totalt cirka 370 lägenheter i Åre-regionen, varav cirka 290 lägenheter nära centrala Åre. Till det senare beståndet hör två relativt stora parkeringsgarage. Under 2016 inleddes en process om en detaljplaneändring för förtätning av området. Under året genomfördes även renoveringar av delar av beståndet. En tidigare inledd process återupptogs för att omvandla delar av beståndet till bostadsrätter.

Resterande bestånd om cirka 80 lägenheter ligger i Duved. Vidare äger Tagehus tomtmark i det expansiva fritidshusområdet Björnen öster om Åre sedan 1997. Åre-beståndet är en bra bas för att långsiktigt vidareutveckla närvaron och utvärdera nya potentiella investeringar i regionen. Tagehus har under året sålt ett bestånd i Järpen med cirka 100 lägenheter.

Lidingö - hyresrätter AB

Bostadsbeståndet på Lidingö utgörs av drygt 460 hyresrätter inklusive knappt 1 400 kvadratmeter lokalyta nära Käppala station. Under året fortsatte renoveringsarbetet av beståndet planenligt. I samband med renoveringen kommer Tagehus i ett första skede att bygga 30 taklägenheter. Möjligheterna att skapa ytterligare värde i beståndet bedöms som fortsatt goda.

Investeringen i dessa fastigheter gjordes vid årsskiftet 2013-14.

Övriga utvecklingsprojekt BV

Ett markutvecklingsprojekt i anslutning till Krägga Herrgård knappt sex mil nordväst om Stockholm omfattar 50 villatomter. Under 2016 inkom ett bud på marken som är under utvärdering.

I samarbete med Imprestor har Tagehus även intressen i två andra markutvecklingsprojekt i Stockholmsområdet, Morningside Marina i Saltsjö-Duvnäs samt Österhagen i Länna. Framtagandet av detaljplanen för bostäder i Morningside Marina befann sig i sin slutfas i början av 2017 och med byggstart planerad till första delen av 2018. Detaljplanen för Lännaprojektet löpte vidare under året och projektet omfattar nu cirka 150 byggrätter samt ett vårdboende, vilket är betydligt större än tidigare planerat.

Slutligen äger Tagehus drygt 22 procent i fastighetsutvecklaren Redab, som är verksam i London och södra England. Per den 31 december 2016 hade Redab ett substansvärde om 46,9 Mkr.

Plötsligt händer det...

Under 2016 förvärvade Credentia byggrätterna till produktion av 50 bostadsrättslägenheter i den första etappen av utbyggnaden av Täljöhalvön, sydost om centrala Åkersberga. Den ursprungliga investeringen i Täljöprojektet gjordes 2007 av föregångaren till Tagehus.

Investeringen i Täljöprojektet genomförs i samarbete med Imprestor Fastighets AB, som Tagehus har samverkan med i flera fastighets- och markutvecklingsprojekt. Projektfastigheten ligger på Täljöhalvön i Åkersberga och ägdes tidigare av LO. I samband med att en fördjupad översiktsplan för området antogs av kommunfullmäktige i Österåker under 2006 beslutade sig LO för att bilda ett konsortium för att utveckla området. Konsortiet kom att bestå av LO, Peab Bostad och Imprestor. Tagehus, med en lång relation till personerna bakom Imprestor, gick in som delägare i Imprestors andel av konsortiet.

Täljöprojektet är ett av de största bostadsutvecklingsprojekten i Stockholmsregionen med cirka 7 000 planerade bostäder. Området kommer att bli en ny mycket attraktiv stadsdel i Åkersberga med en genomarbetad strategi för att skapa bland annat gemenskap, utflyktsmål, kommersiellt utbud och mötesplatser. Samtliga byggrätter i den första detaljplanen, detaljplan Täljöviken är sålda och byggandet av infrastrukturen pågår för fullt. Byggandet av nästa etapp, detaljplan Näsängen, förväntas påbörjas om cirka ett år och därefter följer detaljplan Kanalstaden, som ansluter mot nuvarande Åkersberga Centrum. Mer information om projektet finns på www.runofastigheter.se.

Under första halvåret 2017 förvärvade Tagehus Imprestors andel av Täljöprojektet. Imprestor Fastighets AB kvarstår dock som projektledare för projektet under ledning av Magnus Birke.

På bilden syns Ronny Jansson, Credentia och de två ledande personerna i Imprestor Fastighets AB, Anders Orrling och Magnus Birke.

