



Aros Bostad

Delårsrapport januari – juni 2022

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Vi utvecklar bostäder
där människor ska trivas
och må bra, idag och
i många år framöver.



Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – juni 2022.....	2
VD-ord.....	6
Q2.....	8
Projektportfölj.....	10

Finansiell information

Finansiell information – Segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag.....	18
Balansräkning i sammandrag.....	20
Kassaflödesanalys.....	22
Finansiell information – IFRS.....	23
Koncernens rapport över totalresultat.....	25
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	26
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	27
Koncernens rapport över kassaflöden.....	28
Moderföretagets resultaträkning.....	29
Moderföretagets balansräkning.....	30
Koncernens noter.....	31
Moderföretagets noter.....	35
Aros Bostads aktier.....	36
Definition av nyckeltal.....	37
Aros Bostad i korthet.....	38
Hållbarhet och organisation.....	39
Styrelsens och VDs undertecknande.....	40
Övrig information.....	41

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads
projekt Invernesshöjden, Danderyd.





Delårsrapport januari – juni 2022

Aros Bostad har avyttrat en hyresrättsportfölj för cirka 3,6 miljarder kronor i en av årets största fastighetsaffärer.

Soliditet, %	Sålda bostäder	Bostäder i produktion	Marknadsvärde byggrättsportfölj, kr/aktie
75,1	989	973	131

Perioden januari–juni

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 317 802 TSEK (275 710). Bruttoresultatet uppgick till 89 884 TSEK (69 957) och bruttomarginalen var 28,3 procent (25,4).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 45 503 TSEK (25 305) och rörelsemarginalen var 14,3 procent (9,2). Periodens resultat uppgick till 44 073 TSEK (23 921).
- Enligt IFRS uppgick rörelsen intäkter till 14 700 TSEK (86 802). Rörelseresultatet uppgick till -18 904 TSEK (43 724) och rörelsemarginalen var negativ (50,4 %). Periodens resultat uppgick till -20 333 TSEK (42 749). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Under perioden har tillträde och vinstavräkning skett i fondprojekten O2 Orminge, Invernesshöjden och Milstena Skarpäng.
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 989 (136).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 75 (137). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 38 (76).
- Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads byggrättsportfölj uppgick vid halvårsskiftet till 7,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 5,0 miljarder kronor, motsvarande 131 kronor/aktie.

Perioden april–juni

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 168 112 TSEK (206 094). Bruttoresultatet uppgick till 49 609 TSEK (42 233) och bruttomarginalen var 29,5 procent (20,5).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 24 725 TSEK (14 823) och rörelsemarginalen var 14,7 procent (7,2). Periodens resultat uppgick till 23 824 TSEK (13 894).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten till 75,1 procent respektive 87,1 procent vid årsskiftet. Den lägre soliditeten beror på en ökad balansomslutning till följd av projekt Viggby Ängar som konsolideras. Eget kapital uppgick till 970 192 TSEK jämfört med 967 704 TSEK vid årsskiftet och balansomslutning uppgick till 1 291 193 TSEK respektive 1 110 484 TSEK.
- Enligt IFRS uppgick rörelsen intäkter till 6 269 TSEK (17 507). Rörelseresultatet uppgick till -9 619 TSEK (-12 740) och rörelsemarginalen var negativ (neg). Periodens resultat uppgick till -10 519 TSEK (-13 620). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Under perioden har tillträde och vinstavräkning skett i fondprojekten O2 Orminge och Milstena Skarpäng.
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 896 (42).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 46 (66). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 9 (5).

Från den 1 januari 2022 bruttoredo visas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredo visats som en intäkt. För intresseföretag tillämpas klyvningsmetoden för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. De nya redovisningsprinciperna är inte resultatpåverkande utan syftar till att ge en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning samt öka transparensen och jämförbarheten med bolag inom branschen. Historiska jämförelsesiffror har räknats om enligt nya redovisningsprinciper.

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	989	136	896	42	466
varav projekt i egen regi	340	1	340	-	103
varav projekt i JVn	75	-	14	-	92
varav projekt i fonder	574	135	542	42	271
Bokade bostäder	33	77	33	77	127
Av bostadsrättssköpare tillträdna bostäder	75	137	46	66	277
varav projekt i egen regi	-	55	-	4	55
varav projekt i JVn	-	17	-	-	17
varav projekt i fonder	75	65	46	62	205
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	38	76	9	5	316
varav projekt i egen regi	-	55	-	4	94
varav projekt i JVn	-	17	-	-	17
varav projekt i fonder	38	4	9	1	205
Produktionsstartade bostäder	192	206	192	104	510
Färdigställda bostäder	105	94	105	94	145
Bostäder i pågående produktion	973	633	973	633	886
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	60	91	60	75
Bostadsprojekt i projektportföljen	33	30	33	30	32
Byggrätter i projektportföljen	4 908	4 473	4 908	4 473	4 861
Bedömt marknadsvärde byggrättsportfölj, mdkr	7,5	n/a	7,5	n/a	7,5
varav Aros Bostads andel, mdkr	5,0	n/a	5,0	n/a	4,9
varav Aros Bostads andel, kr/aktie	131	n/a	131	n/a	130

1) Intäkt redovisas, enligt IFRS, då övervägande del (>50 %) av bostadsrättssköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning²⁾

TSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter ³⁾	317 802	275 710	168 112	206 094	543 506
Bruttoresultat	89 884	69 957	49 609	42 233	143 811
Bruttomarginal, %	28,3	25,4	29,5	20,5	26,5
Rörelseresultat	45 503	25 305	24 725	14 823	61 981
Rörelsemarginal, % ³⁾	14,3	9,2	14,7	7,2	11,4
Periodens resultat	44 073	23 921	23 824	13 894	58 988
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,16	0,73	0,63	0,43	1,67
Eget kapital	970 192	926 123	970 192	926 123	967 704
Balansomslutning	1 291 193	1 092 068	1 291 193	1 092 068	1 110 484
Soliditet, %	75,1	84,8	75,1	84,8	87,1

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter	14 700	86 802	6 269	17 507	104 892
Rörelseresultat	-18 904	43 724	-9 619	-12 740	47 385
Rörelsemarginal, %	neg	50,4	neg	neg	45,2
Periodens resultat	-20 333	42 749	-10 519	-13 620	44 631
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,54	1,31	-0,28	-0,42	1,27
Eget kapital	758 185	811 707	758 185	811 707	820 104
Balansomslutning	1 068 580	969 116	1 068 580	969 116	977 344
Soliditet, %	71,0	83,8	71,0	83,8	83,9

2) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 18-22 och not 3 sid 32.

3) Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader, från att tidigare ha nettoredovisats som en intäkt. Klyvningsmetoden tillämpas för andelar av intäkter och kostnader i intresseföretag. Historiska siffror har justerats. Läs mer i not 2 sid 31.



Viggby Ängar, Täby



Viggby Ängar, Täby



Tallbacken Snättringe, Huddinge

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Bygg R1 avseende produktion av 46 lägenheter och garage, motsvarande den andra etappen av bostadsprojektet Viggby Ängar i Täby.
- Aros Bostad bedriver inte längre tillståndspliktig verksamhet enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) och har därför valt att lämna tillbaka befintligt tillstånd, så kallat AIFM-tillstånd, till Finansinspektionen. Målsättningen är att genomföra kommande projekt i egen regi i syfte att accelerera tillväxten av bolagets substansvärde.
- Aros Bostad har säljstartat bostadsprojekten Tallbacken Snättringe i Huddinge och Viggby Ängar i Täby. Tallbacken, som är Aros Bostads första projekt i Huddinge, kommer att omfatta totalt cirka 35 radhus och 150 lägenheter. Den första säljetappen omfattar 15 radhus i bostadsrättsform. Viggby Ängars andra etapp, vilken nu säljstartat, omfattar 46 lägenheter av projektets totalt cirka 283 nya bostäder.
- Aros Bostad startar försäljningen av nya radhus inom utvecklingsprojektet Slottsparken Bro, som är en del av den nya stadsdelen Bro-Mälarstad. Projektet, som är Aros Bostads första i Upplands-Bro kommun, kommer att omfatta 39 nya radhus i bostadsrättsform. Bostäderna är vackert belägna alldeles intill Bro Hofs Slotts golfbanor och med promenadavstånd till Mälaren.
- Aros Bostad har ingått avtal med Erik Penser Bank om att agera likviditetsgarant för bolagets stamaktie som är noterad på Nasdaq First North Growth Market.
- Aros Bostad har rekryterat Hanna Bodbacka till ledningsgruppen som hållbarhetschef. Aros Bostad har även utökat teamet med Johan Bölin som projektchef.
- Aros Bostad presenterade ny affärsplan för perioden 2022-2025 med uppdaterade finansiella och operativa mål.
- Aros Bostad och ALM Equity har tecknat en avsiktsförklaring för att skapa en av Storstockholms största bostadsutvecklare genom att Aros Bostad förvärvar en projektportfölj från ALM Equity. Affären avses att finansieras genom en apportionering, vilket medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.

- Den 1 juni lanserades Initiativet Bygg i Tid med målet att effektivisera och förbättra plan- och tillståndsprocesserna för ett ökat bostadsbyggande. Bakom initiativet står JM, K-Fastigheter, Riksbyggen, Skanska och Aros Bostad.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Active Bygg avseende uppförande av 39 radhus inom Slottsparken Bro i Upplands-Bro. Radhusen, som är ritade av Waldemarson arkitekter, uppförs med stommar och fasader i trä.
- Aros Bostad har avyttrat fyra bostadsprojekt i Storstockholm för hyresrättsändamål. Köpare är Patrizia, som är en global kapitalförvaltare inom fastigheter, och köpeskillingen uppgår till cirka 3,6 miljarder kronor. Försäljningen innebär att Aros Bostad säkrar intäkterna för projekten, att kassaflöden kan tidigareläggas och att nya projektstarter kan optimeras över tid. Affären medför även att samtliga projekt inom Aros Bostads fonder är i det närmaste slutsålda eller avyttrade, i enlighet med strategin att utveckla bostadsprojekt helt i egen regi framöver.
- Aros Bostad har informerats om att M2 Asset Management ABs (ett bolag kontrollerat av Rutger Arnhult) förvärv av stamaktier från Aros Bostads grundare har slutförts.
- Projekt O2 Orminge brf Kolet i Nacka är inflyttat och färdigställt.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har förvärvat bolaget LS Slakthusgränd från LaTERRE Ventures AB och Stackelberg Holding AB. Bolagsförvärvet är en del i strategin att kontinuerligt förvärva fler attraktiva projektmöjligheter till Aros Bostads bygggrätsportfölj. LS Slakthusgränd har under 2022 ingått exploateringsavtal med Stockholm stad rörande ett kvarter inom etapp 1 av Slakthusområdet i södra Stockholm. Avtalet omfattar en markyta om cirka 4 000 kvm med en möjlig exploatering om cirka 130 nya bostäder, lokaler i markplan samt en förskola. Tillträde till fastigheten är beräknat till första kvartalet 2024.
- Aros Bostad har tecknat bindande avtal rörande förvärv av 1 505 bygggrätter från ALM Equity, i enlighet med den avsiktsförklaring som kommunicerats i maj 2022. Aros Bostad blir därmed en av de största bostadsutvecklarna i Storstockholm. Köpeskillingen uppgår till 1 465 miljoner kronor som betalas genom en apportionering, vilken medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.



Slottsparken Bro, Upplands-Bro

VD-ord

Med försäljningen av en stor portfölj av hyresrättsfastigheter och pågående strukturaffär med ALM Equity tar vi ett stort steg mot att bli en av Storstockholmsregionens ledande bostadsutvecklare, helt i linje med vår nya affärsplan.



Under maj månad kommunicerades vår nya affärsplan som siktar på ett snabbare, bredare och grönare Aros Bostad. Affärsplanen omfattar en 50-procentig ökning av produktionsmålen till 2025 samt en utökad marknad och ett större utbud av produkter, där vi bland annat adderar bostadsrelaterade samhällsfastigheter och hyresfastigheter i egen regi. Målsättningen om att ha samtliga projekt i egen balans eller som JV-samarbeten kvarstår och hållbarhetsarbetet intensifieras ytterligare under ledning av vår nya hållbarhetschef som anställdes i början av sommaren. Försäljningen av den stora hyresrättsportföljen till Patrizia och strukturaffären med ALM Equity har redan tagit oss ett stort steg framåt och är dessutom strategiskt viktiga för att hantera det nya marknadsläget genom minskad marknadsrisk och en mer diversifierad verksamhet.

En mer dämpad marknad backas upp av stark affärsmodell

Bostadsmarknaden var under inledningen av kvartalet fortsatt stark för att under slutet av kvartalet bli mer avvaktande i spåren av stigande inflation och högre räntor. Under maj och juni föll bostadspriserna tillbaka något, vilket medförde att prisutvecklingen på bostadsrätter i centrala Stockholm och Storstockholmsregionen minskade med 5 procent respektive 4 procent under kvartalet. Detta sker dock efter ett antal år av kraftigt stigande bostadspriser i Stockholmsområdet och på årsbasis är fortsatt utvecklingen på bostadspriserna i centrala Stockholm upp 5 procent. Det är naturligt att marknaden mattas av efter flera år av stark uppgång och Aros Bostad har hanterat liknade situationer flera gånger tidigare. Osäkerheten i omvärlden, framförallt det pågående kriget i Ukraina, fortsätter att påverka byggsektorn med leveransproblem och höga priser på insatsvaror även om vi under andra kvartalet har sett en viss stabilisering. Vår bedömning är att situationen gradvis kommer förbättras, dock på högre prisnivåer än före

Covid-pandemin. Aros Bostads affärsmodell, där majoriteten av projekten upphandlas på totalentreprenad med fast pris, är en stor styrka i det rådande marknadsläget. Vi har nära samarbeten med de välrenommerade entreprenörer som vi anlitar, för att hitta de bästa och mest kostnadseffektiva lösningarna.

Säkrade projektmarginaler genom försäljning av hyresrättsportfölj

Under kvartalet slutförde vi försäljningen av en portfölj med projektfastigheter som hyresrätter till Patrizia i en affär om 3,6 miljarder kronor. Projekten omfattar 878 lägenheter fördelade i Solna, Täby, Danderyd och Huddinge. Genom försäljningen säkras vi goda projektmarginaler till väsentligt lägre marknadsrisk samtidigt som kassaflöden förbättras. Projekten som ingår i försäljningen är delvis produktionsstartade, vilket innebär att vi kan fortsätta att öka produktionsvolymerna samtidigt som vi bibehåller en mycket hög andel sålda enheter i pågående produktion under kommande år. Affären är ett styrkebesked där vi återigen påvisar flexibiliteten i byggrättsportföljen och vår förmåga att löpande anpassa verksamheten efter rådande marknadsförutsättningar.

Nya säljstarter med bra mottagande

Efterfrågan på våra bostäder har varit god under kvartalet i samtliga projekt som varit till försäljning. Under kvartalet säljstartades två radhusprojekt, dels Tallbacken Snättringe i Huddinge med 15 enheter och dels Slottsparken Bro i Upplands-Bro med 39 enheter på bokningsavtal. Även den andra etappen av Viggby Ängar i Täby med 46 lägenheter säljstartades på bokningsavtal, samtliga med bra mottagande från marknaden. Under kvartalet såldes, inklusive hyresrättsförsäljningen, 896 bostäder på bindande avtal och 33 bostäder på bokningsavtal.

”

Vi har tagit ett stort steg till att bli en av Storstockholmsregionen ledande bostadsutvecklare, helt i linje med vår nya affärsplan



Produktionsstart av fyra bostadsprojekt

Under kvartalet tecknades totalentreprenadavtal med Active Bygg för Slottsparken Bro i Upplands-Bro liksom för den första radhusetappen i Tallbacken Snättringe i Huddinge. Båda projekten produktionsstartades under kvartalet. Även den andra etappen av Viggby Ängar i Täby respektive T1 Fabriksparken i Sundbyberg, där vi tidigare tecknat totalentreprenadavtal, produktionsstartades under kvartalet. I O2 Orminge i Nacka överlämnades den andra etappen med 105 bostäder och räknas därmed som helt färdigställt. Vid kvartalets utgång hade vi en produktionsvolym om 973 enheter, fördelat på tolv projekt i kommunerna Stockholm stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg, Nacka, Upplands-Bro och Huddinge. Av dessa var vid kvartalets utgång 91 procent antingen bokade eller sålda.

Strukturaffär med ALM Equity skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt

Under kvartalet offentliggjordes att vi tecknat en avsiktsförklaring avseende förvärv av en projektportfölj om cirka 1 500 byggrätter och personal från ALM Equity. Efter kvartalets utgång och genomförd due diligence har nu bindande avtal avseende denna strukturaffär tecknats. Förvärvet omfattar en väldiversifierad portfölj med 34 projektmöjligheter i olika skeden vilka kompletterar Aros Bostads verksamhet mycket väl både avseende geografi och produkt. Fem av projekten är i pågående produktion. Affären finansieras genom en apportemission av stam- och preferensaktier och beräknas tillträdas under innevarande kvartal, vilket innebär att vi kan välkomna ALM Equity som en ny storägare i Aros Bostad. Vi ser fram emot att ta del av den kompetens och erfarenhet detta tillför på ägarsidan. Vid sidan av strukturaffären med ALM Equity genomfördes även ett förvärv av bolaget LS Slakthusgränd AB som innehar en markanvisning i Slakthusområdets första etapp i Stockholm.

Projektet består av 130 lägenheter, en förskola och kommersiella lokaler i ett mycket spännande stadsutvecklingsområde där vi sedan tidigare utvecklar ett bostadsprojekt i Slakthusområdets tredje etapp. Byggrättsportföljen, som ännu inte inkluderar förvärvet från ALM Equity, bestod vid kvartalets utgång av cirka 4 900 attraktiva byggrätter fördelade över tolv kommuner i vår kärngeografi.

Fortsatt stark resultatutveckling

Rörelseresultatet fortsätter att öka i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi eller i joint-venturestrukturer. Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 318 miljoner kronor och bruttoreultat till 90 miljoner kronor, motsvarande en bruttomarginal om 28,3 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 44 miljoner kronor jämfört med 24 miljoner kronor motsvarande period föregående år.

För balansräkningen ligger vårt fokus på att uppvisa en god soliditet över tid, där målsättningen är minst 30 procent. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 30 juni 2022 till cirka 970 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 75,1 procent. Bolagets likvida medel uppgick till cirka 155 miljoner kronor enligt segmentsredovisningen per 30 juni 2022.

Jag ser med tillförsikt fram emot hösten och expansionen av Aros Bostad. Med vår stora attraktiva byggrättsportfölj i utmärkta lägen, och en erfaren organisation som framöver kommer att backas av en ny kunnig ägare, kommer vi att kunna hantera det nya marknadsklimatet med fortsatt gott resultat.

Stockholm i augusti, 2022

Magnus Andersson

Byggrättsportfölj

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm och Uppsala. När Aros Bostad köper mark finns en tanke om varför vi vill bygga bostäder på just denna plats. Det är platser med promenadavstånd till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden.

Värdering byggrättsportfölj

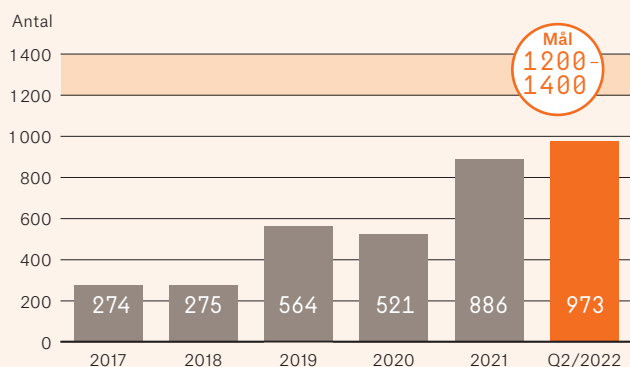
Vid halvårsskiftet 2022 genomfördes en värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj i samarbete med ett auktoriserat värderingsföretag. Externvärderingen genomfördes i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard och tar sin ansats i vad byggrättsportföljen är värd vid laga kraftvunnen detaljplan som tillåter byggnation av bostäder utan inskränkning i upplåtelseform.

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt JVn uppgick vid halvårsskiftet till 7,5 miljarder kronor, motsvarande 17 629 kr/kvm BTA. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 5,0 miljarder kronor, motsvarande 131 kr/aktie.

Övervärdet, bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid halvårsskiftet till 2,7 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgick till 1,8 miljarder kronor eller 46 kr/aktie.

	Värde Byggrättsportfölj	Varav Aros Bostads andel
Värdering	7,5 mdkr 17 629 kr/kvm BTA	5,0 mdkr 131 kr/aktie
Anskaffningsvärde	4,9 mdkr 11 419 kr/kvm BTA	3,2 mdkr
Övervärde	2,7 mdkr	1,8 mdkr 46 kr/aktie

Pågående produktion bostäder



Utvecklingsvärde byggrättsportfölj

Aros Bostad har per den 30 juni 2022 en byggrättsportfölj om 33 projekt fördelade på 4 908 byggrätter. Baserat på en genomsnittlig projektintäkt för de senast färdigställda projekten samt för projekt i pågående produktion om cirka 76 000 kr/kvm BOA samt en genomsnittlig bostadsyta om cirka 67 kvm/bostad kan man räkna fram ett estimerat utvecklingsvärde för Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj, vilket uppgår till cirka 25 mdkr.

Projekt i pågående produktion

Per den 30 juni har Aros Bostad 973 bostäder fördelade på tolv projekt i pågående produktion. Under kvartalet presenterades en ny affärsplan för åren 2022-2025, bland annat med uppdaterat mål om 1 200-1 400 bostäder i pågående produktion.

Flertalet projekt, cirka 1 733 byggrätter motsvarande 35 procent, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

Finansiering av projekt

Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering, JVn och finansiering från fondinvestorare i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

De JVn och fonder som Aros Bostad är delägare i redovisas som intresseföretag. Fonderna har institutionella investorer såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investorer, däribland LMK Industri och Merlinum. Aros Bostads andel av vinst i projekt under Aros Bostad fonder uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi, JVn och fonder följer samma processer. Då Aros Bostads fonder är fullinvesterade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

Antal	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	75	137	277
varav projekt i egen regi	-	55	55
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	75	65	205
Produktionsstartade bostäder	192	206	510
Färdigställda bostäder	105	94	145
Bostäder i pågående produktion	973	633	886
Bostadsprojekt i projektportföljen	33	30	32
Byggrätter i projektportföljen	4 908	4 473	4 861

Aros Bostad fonder

Projekt under utveckling

- Invernesshöjden, etapp 3-4.. slutsålt
- Tallbacken flerbostadshus.... slutsålt
- Förmannen

Projekt i pågående produktion

- Invernesshöjden, brf 1..... slutsålt
- Milstena Skarpäng..... slutsålt
- Ordonnansen V..... slutsålt
- O2 Orminge, etapp 3..... slutsålt
- Invernesshöjden, etapp 2..... slutsålt
- Ektorpsbacken

Antal byggrätter **Andel**
1 455 **30%**

Aros Bostad JVn

Projekt under utveckling

- Rickomberga
- Norra Djurgårdsstaden
- Bälänge II
- Edsviken

Projekt i pågående produktion

- T2 Fabriksparken
- T1 Fabriksparken
- Tallbacken småhus

Antal byggrätter **Andel**
631 **13%**

Egen regi

Projekt under utveckling

- Viggby Ängar, etapp 3..... slutsålt
- Viggby Ängar, brf 4
- Femöringen Järva Krog..... slutsålt
- Brobyholm
- Hägernäs Strand
- Eneby Torg
- Bälänge I
- Pampas Ekelund
- Vallentuna
- Timmerhuggaren
- Årstafältet
- Slakthusområdet III

Projekt i pågående produktion

- Viggby Ängar, etapp 1..... slutsålt
- Viggby Ängar, brf 2
- Slottsparken Bro

Antal byggrätter **Andel**
2 822 **57%**

Försäljning

Under andra kvartalet har fyra bostadsprojekt, motsvarande 878 bostäder, i Danderyd, Solna, Täby och Huddinge avyttrats som hyresrättsfastigheter. Tillträde av köparen sker vid färdigställandet av respektive bostadsprojekt. Läs mer om affären på sida 17.

Under perioden har försäljning pågått av projekten Ordonnansen V, T2 och T1 Fabriksparken, Invernesshöjden, O2 Orminge, Ektorpsbacken, Viggby Ängar, Slottsparken Bro och Tallbacken småhus. Sex av Aros Bostads projekt i pågående produktion är slutsålda.

Antal	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	989	136	466
varav projekt i egen regi	340	1	103
varav projekt i JVn	75	-	92
varav projekt i fonder	574	135	271
Bokade bostäder	33	77	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	60	75

Genomsnittligt projekt Aros Bostad ¹⁾

Projektintäkt, tkr/m²

76

Bostadsyta, m²

67

Utvecklingsvärde
projektportfölj

Miljarder kronor

25

1) Baserat på senast färdigställda projekt samt projekt i pågående produktion.

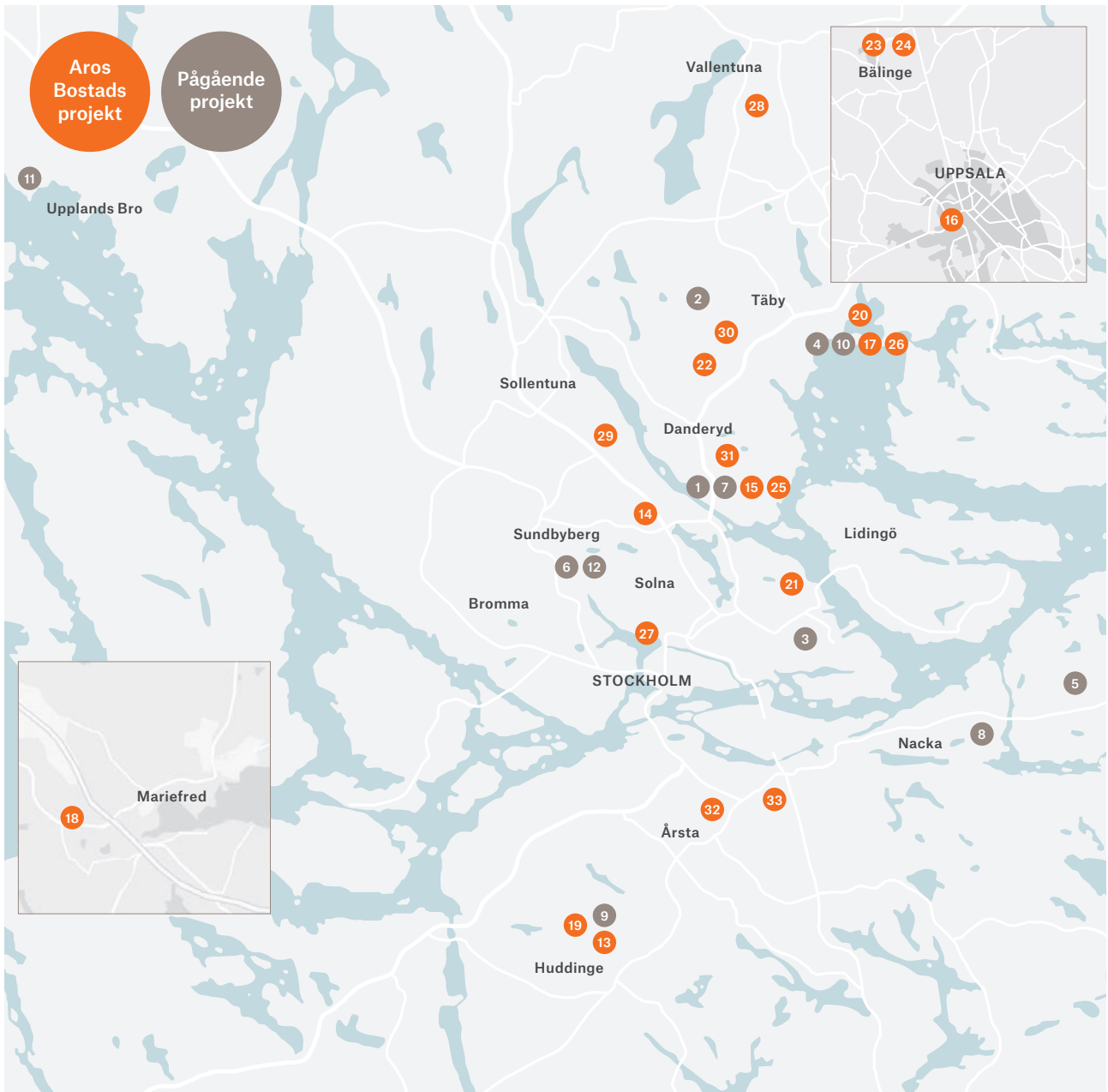
Projektportfölj

Projektportfölj per den 30 juni 2022

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Markanvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
Produktionsstartade projekt											
1	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019	Q2 2021
2	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020	Q3 2021
3	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020	Q2 2022
4	Viggby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q1 2023
5	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 810	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021	Q4 2022
6	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
7	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
8	Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
9	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
10	Viggby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
11	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 300	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
12	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
Summa					94 651	973					
Projekt under utveckling											
13	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2022	2024
14	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 300	210	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2024
15	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	160	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022	2025
16	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture ³⁾	4 150	25	Nej	Planbesked	Granskning	Q1 2023	2024
17	Viggby Ängar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 400	120	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2023	2025
18	Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2023	2024
19	Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV ²⁾	10 900	150	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2023	2024
20	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	Q2 2023	2025
21	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	10	Joint Venture ⁴⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q3 2023	2026
22	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q3 2023	2026
23	Bälinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	Q4 2023	2025
24	Bälinge II	Uppsala	50	Joint Venture ⁵⁾	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q4 2023	2025
25	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023	2025
26	Viggby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2024	2025
27	Pampas Ekelund	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2027
28	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2024	2027
29	Edsviken	Sollentuna	80	Joint Venture ⁶⁾	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2027
30	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2028
31	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024	2028
32	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2028
33	Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2028
Summa					332 900	3 935					
Summa samtliga projekt					427 551	4 908					

1) Joint Venture med Varma. 2) Joint Venture med Frentab. 3) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.
4) Joint Venture med Revcap. 5) Joint Venture med Profura Fastigheter. 6) Joint Venture med Veidekke Entreprenad.

Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas kan planen för respektive projekt komma att förändras.



Kommun, kvm ljus BTA



- Täby, 22%
- Danderyd, 18%
- Solna, 14%
- Vallentuna, 13%
- Uppsala, 10%
- Stockholm, 9%
- Sundbyberg, 4%
- Huddinge, 4%
- Nacka, 3%
- Upplands-Bro, 1%
- Sollentuna, 1%
- Strängnäs, 1%

Projektstatus, kvm ljus BTA



- Antagen/ Laga kraft, 36%
- Planbesked, 54%
- Översiktsplan, 9%
- Samråd/ Granskning, 1%

Legal struktur, kvm ljus BTA



- Egen regi, 55%
- Aros Bostad IV, 24%
- Joint Venture, 17%
- Aros Bostad III, 4%

Upplåtelseform, kvm ljus BTA



- Bostadsrätter, 81%
- Hyresrätter, 19%



1 7 16 26 Invernesshöjden (Danderyd)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter. Läget erbjuder optimala kommunikationer och ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Projektet är uppdelat i fyra etapper. Etapp två, tre och fyra är sålda och produceras som hyresrättsfastigheter.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 464

Status: Färdigställande pågår av första brfen, slutsålt. Andra etappen är såld och produktionsstartad. Tredje och fjärde etapperna är sålda.

Inflyttning: Första brfen inflyttad. Andra etappen från 2024.



2 Milstena Skarpäng (Täby)

I Skarpäng, Täby pågår byggnation av 69 nya trivsamma radhus i bostadsrättsform. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och Rösjöbadet. Radhusen, som är ritade av arkitektbyrån DinellJohansson, utförs i olika storlekar och med varierat utseende. Det nya bostadsområdet planeras som ett trivsamt bostadskvarter, med en gemensam pool som träffpunkt för de boende i området.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal bostäder: 69

Status: Sälj- och produktionsstartat, slutsålt.

Inflyttning: Inflytt pågår i etapper från sommar 2021.



3 Ordonansen V (Stockholm)

På en av Gärdets bästa adresser, i korsningen Furusundsgatan/Värtavägen, pågår byggnation av projekt Ordonansen V. Huset karaktäriseras av uppbrutna volymer på fyra till tolv våningar, stora balkonger, terrasser och en öppen inblick till den gröna innergården för att skapa en levande gatumiljö. Härifrån har man direkt tillgång till Djurgårdens grönska och kommunikationer.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal bostäder: 116

Status: Sälj- och produktionsstartat, slutsålt.

Planerad inflyttning: Inflyttning pågår i etapper från våren 2022.



4 10 17 26 Viggby Ängar (Täby)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav den första och tredje är sålda och kommer produceras som hyresrättsfastigheter.

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal bostäder: Cirka 283

Status: Första etappen är produktionsstartad och såld. Andra etappen är sälj- och produktionsstartad. Tredje etappen är såld.

Planerad inflyttning: Från 2023 i första etappen.



5 O2 Orminge (Nacka)

Läget i Orminge erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel. Husen byggs med grundstomme och fasad av trä vilket ger gedigna och hållbara hus. Projektet är uppdelat i tre etapper varav den första, brf Syret och andra, brf Kolet, är färdigställda. Den tredje etappen är såld och produceras som hyresrättsfastighet.

Plats: Orminge, Nacka

Antal bostäder: 104

Status: Första och andra brfen är färdigställda och slutsålda. Tredje etappen såld och produktionsstartad.

Inflyttning: Första och andra brferna är inflyttade. Tredje etapp från slutet av 2022.

6 12 T2 och T1 Fabriksparken (Sundbyberg)

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här planerar Aros Bostad för 191 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg

Antal bostäder: 191

Status: Första och andra brfen är sälj- och produktionsstartad. Försäljning pågår i andra etappen.

Planerad inflyttning: Från 2023.



8 Ektorpsbacken (Nacka)

I en ekbacke i Ektorp, Nacka, uppför Aros Bostad ett bostadshus med ett läge som erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till det idylliska Skurusundet.

Plats: Ektorp, Nacka

Antal bostäder: 52

Status: Sälj- och produktionsstartad.

Planerad inflyttning: Från 2023.



9 13 19 Tallbacken Snättringe (Huddinge)

Aros Bostad planerar, tillsammans med JV-partnern Frentab, för ett nytt bostadsområde fördelade på flerbostadshus och radhus. Fastigheterna är belägna i ett naturområde utmed Gamla Stockholmsvägen, angränsande till befintliga bostadsområden samt Källbrinks idrottsplats och skola. Området har goda kommunikationsmöjligheter och direkt närhet till Gömmarens naturreservat.

Plats: Snättringe, Huddinge

Antal bostäder: Cirka 185

Status: Första etappen av radhus sälj- och produktionsstartade. Flerbostadshusen är sålda och produceras som hyresrätter.

Planerad inflyttning: Från 2023.



11 Slottsparken Bro (Upplands-Bro)

Bro Mälärstad är en ny naturnära stadsdel i Uppland-Bro. Vid Mälarens strand anläggs en småbåtshamn, strandpromenad och badplats. En gång- och cykelväg förbinder bostadsområdet med Bro stationsområde. Aros Bostad planerar för radhus med trästommar, enligt bolagets koncept för hållbara och prisvärda småhus av god kvalitet.

Plats: Bro Mälärstad, Upplands-Bro

Antal bostäder: 39

Status: Sälj- och produktionsstartad.

Planerad inflyttning: Från 2023.



14 Femöringen Järva Krog (Solna)

Byggrätterna utgör den andra etappen av bostäder inom Solnas nya stadsdel Järva Krog, där nya bostäder, service och moderna kontor utvecklas. Läget är mycket bra ur både kommunikations- och rekreationssynpunkt, med direkt närhet till bussar, pendeltåg och Hagaparkens grönområde. Aros Bostad har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den först etappen.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal bostäder: Cirka 210

Status: Sålt som hyresrättsfastighet.

Planerad inflyttning: Från 2024.





16 Rickomberga (Uppsala)

Aros Bostad planerar för ett nytt småskaligt bostadskvarter i Uppsala precis där Rickomberga möter Luthagen. Det centralt belägna projektet hamnar mitt i en lummig trädgårdsstad med närhet till såväl centrum som till natur och rekreationsområden.

Plats: Rickomberga, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 25

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2024.



18 Brobyholm (Strängnäs)

Cirka 40 min från Stockholm city växer en ny stadsdel fram i anslutning till den anrika bruksorten Åkers Styckebruk. Här kommer Aros Bostad i en första etapp att bygga cirka 20 yteffektiva bostäder i form av radhus och kedjehus. Visionen för Brobyholm är ett levande bostadsområde med funktionella och moderna bostäder samt byggnader för verksamhetsändamål, i ett starkt samspel med omgivningens stora kultur- natur- och industrihistoriska värden.

Plats: Åkers styckebruk, Strängnäs

Antal bostäder: Cirka 20

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2024.



20 Hägernäs Strand (Täby)

I Hägernäs Strand planerar Aros Bostad att skapa cirka 300 bostäder med bästa vattenläge invid Stora Värtan. Bostäderna och området kommer ägnas stor omsorg där närheten till naturen och vattnet kommer att vara i fokus.

Plats: Hägernäs strand, Täby

Antal bostäder: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2025.



21 Norra Djurgårdsstaden (Stockholm)

Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar Aros Bostad tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter för ett projekt med cirka 130 bostäder, ett 10 våningar högt bostadshus med klimatsmarta och moderna lägenheter.

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2026.



22 Eneby Torg (Danderyd)

Vid Eneby Torg i Danderyd planerar Aros Bostad för nya bostäder som förenar de gröna villakvarteren med den mer urbana centrumbebyggelsen. Med tilltalande arkitektur och lugna gårdsmiljöer är ambitionen att skapa ett levande område.

Plats: Eneby Torg, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2026.

23 24 Bälänge I och II (Uppsala)

Bälänge är en etablerad tätort med ett attraktivt läge för bostäder, en dryg mil norr om Uppsala. Området erbjuder närhet till skola och service, samt goda kommunikationer in till Uppsala. Projekten Bälänge I och II omfattar möjlighet till utveckling av cirka 260 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

Plats: Bälänge, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 260

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2025.



27 Pampas Ekelund (Solna)

De cirka 550 byggrätter som Aros Bostad förvärvat ingår i den första etappen av Ekelundsområdet. Den nya kvartersstaden kommer att ligga i direkt anslutning till Pampas Marina i Solna och med gångavstånd till Kungsholmen och Norrmalm.

Plats: Pampas Ekelund, Solna

Antal bostäder: Cirka 550

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2027.



28 Vallentuna (Vallentuna)

Aros Bostad planerar för cirka 650 bostadsrätter i ett attraktivt läge i Vallentuna. Det nya området planeras med en blandad bebyggelse bestående av flerbostadshus, radhus och kedjehus som kommer att omgärdas av parker, grönområden och ytor för rekreation och idrott. Infrastruktur i form av nya gator kommer att byggas ut och likaså samhällsfastigheter som till exempel förskolor.

Plats: Vallentuna

Antal bostäder: Cirka 650

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2027.



29 Edsviken (Sollentuna)

Fastigheterna, Sollentuna Halsringen 1 och 4, är belägna i ett attraktivt bostadsområde i Edsviken, med närhet till kommunikationer, vatten och rekreation. Idag finns kommersiell verksamhet på platsen och fastigheten kommer att utgöra en förvaltningsfastighet fram till dess att detaljplanen vunnit laga kraft.

Plats: Edsviken Sollentuna

Antal bostäder: Cirka 50

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2027.



30 Förmannen (Täby)

Ett stenkast bort från Täby Centrum planerar Aros Bostad för cirka 500 lägenheter. Det som idag är en kommersiell fastighet kommer att omvandlas till ett modernt bostadskvarter med närhet till goda kommunikationer.

Plats: Täby Centrum

Antal bostäder: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2028.





31 Timmerhuggaren (Danderyd)

Med bästa kommunikationsläge, strax öster om Mörbybadet, i Danderyd planerar Aros Bostad för nya bostäder för barnfamiljer och unga vuxna. Läget har omedelbar närhet till såväl bussar, tunnelbana och Roslagsbanan.

Plats: Danderyd

Antal bostäder: Cirka 375

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2028.



32 Årstafältet (Stockholm)

Aros Bostad planerar för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet. Bebyggelsen inom Aros Bostads markanvisning är tänkt att uppföras med start under 2025, efter genomförd detaljplanprocess. Årstafältet har nära till både stad och grönområden samt en hög hållbarhetsprofil. Inom Årstafältets utbyggnadsområde planeras för totalt 6 000 bostäder samt handel, verksamheter och förskolor.

Plats: Årsta, Söderort, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 90

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2028.



33 Slakthusområdet III (Stockholm)

Aros Bostad har av Stockholms kommun blivit tilldelad en markanvisning inom Slakthusområdets tredje etapp. Markanvisningen ger utrymme för 95 bostadslägenheter, vilka ska utföras som bostadsrätter. Aros Bostad planerar för en hållbar bebyggelse som tar tillvara på det karaktäristiska uttrycket i Slakthusområdets stadsbild. Tillsammans med Staden kommer Aros Bostad att arbeta aktivt med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet.

Plats: Johanneshov, Söderort, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 95

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2028.

Aros Bostad avyttrar hyresrättsportfölj för cirka 3,6 miljarder kronor i årets största fastighetsaffär

Aros Bostad har avyttrat fyra bostadsprojekt i Storstockholm för hyresrättsändamål. Köpare är Patrizia, som är en global kapitalförvaltare inom fastigheter, och köpeskillingen uppgår till cirka 3,6 miljarder kronor. Försäljningen innebär att Aros Bostad säkrar intäkterna för projekten, att kassaflöden kan tidigareläggas och att nya projektstarter kan optimeras över tid. Affären medför även att samtliga projekt inom Aros Bostads fonder är i det närmaste slutsålda eller avyttrade, i enlighet med strategin att utveckla bostadsprojekt helt i egen regi framöver.

Affären omfattar totalt 878 bostäder i Danderyd, Solna, Täby och Huddinge, motsvarande cirka 47 700 kvm (BOA samt LOA). Ursprungligen innehöll portföljen fem projekt, men Aros Bostad valde att exkludera ett projekt då intresset för bostadsrätterna varit stort. Inget av de fyra projekt som ingår i den avyttrade portföljen är säljstartat. Aros Bostad kommer att utveckla samt uppföra samtliga bostäder och tillträde sker vid färdigställande av respektive bostadsprojekt. Köparen är ansvarig för uthyrning av lägenheterna.

Magnus Andersson, VD Aros Bostad:

"Vi är väldigt nöjda över utfallet av affären som är ett bra exempel på flexibiliteten i vår affärsmodell och hur vi skapar aktieägarvärden till låg risk. Detta är inte bara årets största fastighetsaffär hittills, det är också en väldigt bra timing för oss att skifta en del av vår projektportfölj från bostadsrätter till hyresrätter. Genom att avyttra dessa projekt som hyresrätter säkrar vi en försäljningsgrad om minst 80 % vid årets slut, för samtliga projekt som är pågående eller planerade för produktionsstart under 2022, till prisnivåer motsvarande senaste årets bostadsrättspriser. Vi är övertygade om att Patrizia, som är en välrenommerad aktör med högt hållbarhetsfokus, kommer att förvalta bostäderna väl och säkerställa att de levererar ur ett hållbarhetsperspektiv."

Portfölj

Bostäder

878

BOA och LOA, kvm

47 700

Köpeskillning, mdkr

3,6

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Vinstavräkning projekt ¹⁾	303 690	257 832	162 429	199 568	510 051
Förvaltningsarvoden ¹⁾	13 282	16 814	5 481	6 594	31 242
Övriga intäkter	830	1 065	201	-69	2 212
Rörelsens intäkter¹⁾	317 802	275 710	168 112	206 094	543 506
Projektkostnader ¹⁾	-227 919	-205 753	-118 503	-163 861	-399 694
Bruttoresultat	89 884	69 957	49 609	42 233	143 811
Personalkostnader	-26 239	-26 378	-13 654	-16 616	-49 611
Externa kostnader ¹⁾	-16 833	-16 681	-10 638	-10 005	-29 068
Avskrivningar	-1 309	-1 593	-593	-789	-3 151
Rörelsens kostnader¹⁾	-44 381	-44 652	-24 884	-27 409	-81 830
Rörelseresultat	45 503	25 305	24 725	14 823	61 981
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-1 429	-1 384	-901	-930	-2 994
Resultat efter finansiella poster	44 073	23 921	23 824	13 894	58 988
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	44 073	23 921	23 824	13 894	58 988
Resultat per aktie, SEK					
Före utspädning	1,16	0,73	0,63	0,43	1,67
Efter utspädning	1,16	0,69	0,63	0,40	1,67
Antal aktier, st					
Preferensaktier	5 544 789	5 648 830	5 544 789	5 648 830	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	37 920 147	32 637 455	37 920 147	32 637 455	35 270 530
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	38 092 767	34 688 375	38 069 306	34 688 375	35 415 253
Totalt antal utestående stamaktier	37 920 147	32 637 455	37 920 147	32 637 455	37 920 147

1) Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader, från att tidigare ha nettoredovisats som en intäkt. Klyvningsmetoden tillämpas för andelar av intäkter och kostnader i intresseföretag. Historiska siffror har justerats. Läs mer i not 2 sid 31.

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Redovisningsprincip segmentsredovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentrapporteringen hanteras som en extern part, i takt med projektets genomförande.

Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

Från den 1 januari 2022 bruttoredo visas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredo visats som en intäkt. För intresseföretag tillämpas klyvningsmetoden för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser de två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de joint ventures som Aros Bostad är delägare i. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa intresseföretag.

Segmentsredovisningen ger efter den nya redovisningsprincipen en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning. Historiska jämförelsesiffror och nyckeltal har justerats. För mer information om redovisningsprinciper se not 2 samt not 3.

Finansiell utveckling under perioden januari – juni 2022

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 317 802 TSEK (275 710). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket i perioden hänförs till det egna projektet Viggby Ängar samt projekt i intresseföretag; Aros Bostad III, Aros Bostad IV respektive JV avseende Fabriksparken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 303 690 TSEK (257 832). Upparbetade förvaltningsarvodet uppgick för perioden till 13 282 TSEK (16 814).

Bruttoresultat

Periodens bruttoresultat uppgick till 89 884 TSEK (69 957) och bruttomarginalen var 28,3 procent (25,4). Projektkostnader uppgick till -227 919 TSEK(-205 753).

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -44 381 TSEK (-44 652) och utgörs främst av personalkostnader.

Externa kostnader uppgick till -16 833 TSEK (-16 681).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 45 503 TSEK (25 305) och rörelsemarginalen var 14,3 procent (9,2).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 429 TSEK (-1 384) under perioden och avsåg kostnader för räntebärande lån.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till - TSEK (-) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 44 073 TSEK (23 921).

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	30 juni 2022	30 juni 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	155	248	155
Nyttjanderättstillgång	52	2 737	1 270
Summa materiella anläggningstillgångar	207	2 984	1 426
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	262 697	148 600	213 548
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	104 170	63 886	86 541
Summa finansiella anläggnings-tillgångar	367 388	213 006	300 609
Summa anläggnings-tillgångar	367 595	215 991	302 035
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	363 979	318 248	345 982
Pågående arbeten	222 844	68 255	120 048
Kundfordringar	8 181	4 773	17 772
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	34 106	33 928	33 912
Fordringar hos intresseföretag	6 448	5 751	3 597
Övriga kortfristiga fordringar	47 183	37 446	31 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 315	33 513	65 411
Likvida medel	154 542	374 163	190 637
Summa omsättnings-tillgångar	923 598	876 077	808 449
SUMMA TILLGÅNGAR	1 291 193	1 092 068	1 110 484

TSEK	30 juni 2022	30 juni 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	869	865	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 017 796	1 012 894	1 017 796
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-48 488	-87 650	-50 975
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	970 178	926 106	967 690
Innehav utan bestämmande inflytande	14	14	14
Summa eget kapital	970 192	926 123	967 704
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	129 841	19 000	19 000
Långfristig leasingsskuld	-	59	-
Summa långfristiga skulder	129 841	19 059	19 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	35 437	35 766	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	32 900	32 900
Fakturerad med en upparbetad intäkt	-	-	-
Leverantörsskulder	21 572	3 676	3 177
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	83 345	59 128	38 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 906	15 416	13 941
Summa kortfristiga skulder	191 160	146 885	123 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 291 193	1 092 068	1 110 484

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

Finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar minskade till 207 TSEK (1 426) under perioden, vilket förklaras av minskade nyttjanderättstillgångar kopplat till kontorslokal.

Andelar i intresseföretag uppgick till 262 697 TSEK (213 548) vid utgången av perioden och består av Aros Bostads ägarandel i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt Aros Bostads ägarandelar i de JV:n Aros Bostad är samägare i. Under perioden har ytterligare investerats 8 773 TSEK (16 448) i intresseföretag. Succesiv vinstavräkning av projekt har ökat andelen med 40 376 TSEK.

Långfristiga fordringar uppgick till 104 170 TSEK (86 541) och avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 71 793 TSEK (59 807) samt handpenning för projekt Timmerhuggaren om 25 734 TSEK (25 734).

Projektfastigheter och Pågående arbeten

Projektfastigheter och Pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 363 979 TSEK (345 982). Pågående arbeten ökade till 222 844 TSEK (120 084) vilket förklaras av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 154 542 TSEK (190 637) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 20 793 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 8 773 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga omsättningstillgångar består av kundfordringar, upparbetad men ej fakturerad intäkt, fordringar hos intresseföretag, övriga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Aros Bostad har gjort bedömningen att befintliga skatteunderskott inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt ökade till 34 106 TSEK (33 912) under perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

Fordringar hos intresseföretag, som består av fordringar hos de JV:n som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, uppgick till 6 448 TSEK (3 597).

Resterande ökning i omsättningstillgångar förklaras av ökade rörelsefordringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2022 till 970 192 TSEK (967 704). Förändringen är hänförlig till periodens resultat som tillgodoförts eget kapital samt utdelning preferensaktie fastslagen på årsstämman. Soliditeten var 75,1 procent (87,1). Soliditeten har sjunkit som en effekt av att projekt Viggby Ängar etapp 1 produceras som hyresrätter i aktiebolag och därmed konsolideras i balansräkningen, till skillnad från brf:er som i segmentsredovisningen anses vara en extern part.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 129 841 TSEK (19 000) och har en förfallotid inom två år, ökningen avser upptagna lån i Viggby Ängar.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 35 437 TSEK (35 043) vid periodens utgång.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 24 900 TSEK (32 900).

Övriga poster inom kortfristiga skulder uppgick till 130 824 TSEK (55 836). Under perioden har utdelning till preferensaktieägare beslutats av årsstämman om 41 586 TSEK. Efter årets utbetalningar av föregående års beslutade utdelning har skulden ökat med 20 793 TSEK. Övriga kortfristiga skulder har även ökat till följd av projekt Viggby Ängar.

Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	45 503	25 305	61 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	1 309	94	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-40 345	-15 750	-39 755
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-1 695	-1 033	-3 010
Erhållen utdelning	-	-	28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 772	36 809	47 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-114 535	35 968	-107 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 763	72 777	-59 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 773	-44 641	-80 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82 441	248 984	234 007
Periodens kassaflöde	-36 095	277 120	93 593
Likvida medel vid periodens början	190 637	97 043	97 043
Likvida medel vid periodens slut	154 541	374 163	190 637

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -109 763 TSEK (72 777) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -8 773 TSEK (-44 641), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 82 441 TSEK (248 984), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under perioden hänförliga till projekt som drivs i egen regi. Det har även skett en utbetalning av tidigare fastställd utdelning om 20 793 TSEK till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån.

Finansiell information - IFRS

Redovisningsprincip IFRS

Med anledning av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras bostadsrättsföreningar i Aros Bostads finansiella rapporter. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten Projektfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

Finansiell utveckling under perioden januari – juni 2022

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 14 700 TSEK (86 802). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre nettoomsättning som uppgick till 13 282 TSEK (85 738). Eftersom att intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Inga projekt i egen regi har vinstavräknats under första halvåret 2022. Förvaltningsarvoden minskade till 13 282 TSEK (16 814), en följd av fakturering för färre projekt i perioden samt att fler projekt nu sker i egen regi.

Antal	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	989	136	466
varav projekt i egen regi	340	1	103
varav projekt i JVn	75	-	92
varav projekt i fonder	574	135	271
Bokade bostäder	33	77	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	60	75
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	38	76	316
varav projekt i egen regi	-	55	94
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	38	4	205
Bostäder i pågående produktion	973	633	886

1) Intäkt redovisas då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdna bostäder (>50% av projekt)	jan-jun 2022
Projekt i egen regi	-
Projekt i JV	-
Projekt i fonder	38 lägenheter
Brf Kolet	Slutsålt
Inverness Brf 1	Slutsålt
Milstena Skarpäng	Slutsålt

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -44 447 TSEK (-42 220). Personalkostnaderna uppgick till -26 239 TSEK (-26 378), och externa kostnader uppgick till -16 900 TSEK (-14 249).

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 10 884 TSEK (-858) för perioden. Detta avser bland annat tillträde av bostäder inom projekt i Aros Bostad IV.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -18 904 TSEK (43 724) TSEK. Rörelsemarginalen var negativ (50,4 %).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 429 TSEK (-967) under perioden, vilket huvudsakligen förklaras av räntekostnader för koncernens räntebärande lån.

Skatt

Koncernens skatt för perioden uppgick till - TSEK (-) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -20 333 TSEK (42 749).

Finansiell ställning och likviditet

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 155 005 TSEK (200 362) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 20 793 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag om 8 773 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2022 till 758 185 TSEK (811 707). Förändringen är hänförlig till periodens resultat samt utdelning fastslagen på årsstämman. Soliditeten var 71,0 procent (83,9).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 juni 2022 till 190 178 TSEK (86 943). Förändringen är främst hänförlig till nyupptagna lån i projekt Viggby Ångar.

Skattefordringar

Aros Bostad har gjort bedömningen att befintliga skatteunderskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -119 025 TSEK (66 914) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -8 773 TSEK (-44 641), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 82 441 TSEK (132 402), vilket främst är hänförligt till upptaget lån i projekt Viggby Ångar. Under perioden har även en utdelning om 20 793 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån.

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 30 juni 2022 uppgick till 3 481 TSEK (- 21 985). Periodens resultat uppgick till 8 421 TSEK (-18 643).

Finansiell ställning

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

Moderföretagets tillgångar uppgick per 30 juni 2022 till 805 026 TSEK (877 882) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 juni 2022 till 783 104 TSEK (780 796). Skulderna uppgick per 30 juni 2022 till 21 922 TSEK (97 086) och består i huvudsak av övriga skulder.

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

TSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Nettoomsättning	13 282	85 738	5 481	17 575	102 680
Övriga intäkter	1 417	1 065	788	-69	2 212
Rörelsens intäkter	14 700	86 802	6 269	17 507	104 892
Personalkostnader	-26 239	-26 378	-13 654	-16 616	-49 611
Externa kostnader	-16 900	-14 249	-11 266	-9 070	-26 716
Avskrivningar	-1 309	-1 593	-593	-789	-3 151
Rörelsens kostnader	-44 447	-42 220	-25 512	-26 475	-79 478
Resultat från andelar i intresseföretag	10 884	-858	9 625	-3 772	21 971
Rörelseresultat	-18 904	43 724	-9 619	-12 740	47 385
Finansiella intäkter	-	717	-21	-	567
Finansiella kostnader	-1 429	-1 693	-880	-880	-3 321
Finansnetto	-1 429	-976	-901	-880	-2 754
Resultat före skatt	-20 333	42 749	-10 519	-13 620	44 631
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-20 333	42 749	-10 519	-13 620	44 631
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-20 333	42 749	-10 519	-13 620	44 631
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	-20 333	42 750	-10 519	-13 620	44 632
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-	-	-1
Periodens totalresultat	-20 333	42 749	-10 519	-13 620	44 631
Resultat per aktie, SEK					
Före utspädning	-0,54	1,31	-0,28	-0,42	1,27
Efter utspädning	-0,53	1,23	-0,28	-0,39	1,26
Antal aktier, st					
Preferensaktier A	-	104 041	-	104 041	-
Preferensaktier B	5 544 789	5 544 789	5 544 789	5 544 789	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	37 920 147	32 637 455	37 920 147	32 637 455	35 270 530
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	38 092 767	34 688 375	38 069 306	34 688 375	35 415 253
Totalt antal utestående stamaktier	37 920 147	37 609 830	37 920 147	37 609 830	37 920 147

Koncernens rapport över finansiell ställning – IFRS

TSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	155	248	155
Nyttjanderättstillgång	52	2 737	1 271
Summa materiella anläggningstillgångar	207	2 984	1 426
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	145 995	62 605	126 377
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	26 734	26 734	26 734
Summa finansiella anläggnings-tillgångar	173 249	89 860	153 632
Summa anläggnings-tillgångar	173 456	92 844	155 058
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	376 068	337 830	354 919
Pågående arbeten	261 603	70 428	179 346
Kundfordringar	7 418	4 773	17 396
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	34 106	33 928	33 912
Fordringar hos intresseföretag	6 964	5 751	4 574
Övriga kortfristiga fordringar	47 584	37 527	30 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 375	9 350	1 528
Likvida medel	155 005	376 686	200 362
Summa omsättnings-tillgångar	895 124	876 272	822 286
SUMMA TILLGÅNGAR	1 068 580	969 116	977 344

TSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	869	865	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 017 796	1 012 894	1 017 797
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-260 495	-202 066	-198 576
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	758 171	811 693	820 090
Innehav utan bestämmande inflytande	14	14	14
Summa eget kapital	758 185	811 707	820 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	129 841	19 000	19 000
Långfristig leasingsskuld	-	59	-
Summa långfristiga skulder	129 841	19 059	19 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	35 437	35 766	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	32 900	32 900
Fakturerad med en upparbetad intäkt	-	-	-
Leverantörsskulder	14 677	6 045	12 409
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	78 385	45 657	36 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 156	17 981	21 777
Summa kortfristiga skulder	180 554	138 349	138 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 068 580	969 116	977 344

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 8 sid 30.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital – IFRS

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 jan 2021	758	731 941	-203 230	15	529 470
Årets resultat	-	-	44 632	-1	44 631
Årets totalresultat	-	-	44 632	-1	44 631
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Återköp av preferensaktier	-	-10 402	-	-	-10 402
Kostnader för emission	-	-21 006	-	-	-21 006
Aktierelaterade ersättningar	-	-	1 608	-	1 608
Avslutad nyemission	111	317 264	-	-	317 375
Summa transaktioner med ägare	111	285 855	-39 978	0	245 987
Utgående eget kapital 31 december 2021	869	1 017 797	-198 576	14	820 090
Ingående eget kapital 1 jan 2022	869	1 017 797	-198 576	14	820 090
Årets resultat	-	-	-20 333	-	-20 333
Årets totalresultat	-	-	-20 333	-	-20 333
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Summa transaktioner med ägare	-	-	-41 586	-	-41 586
Utgående eget kapital 30 juni 2022	869	1 017 797	-260 495	14	758 171

Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

TSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-18 904	43 724	47 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	1 309	-	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-10 844	-	-21 971
Realisationsresultat	-	-	567
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-1 695	-1 689	-3 683
Erhållen utdelning	-	-	28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 134	71 181	50 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-14 788	-22 327	-18 585
Förändring av rörelseskulder	29 303	166 726	183 930
Pågående projekt	-103 406	-148 666	-274 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-119 025	66 914	-58 651
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-8 773	-44 641	-80 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 773	-44 641	-80 423
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	281 060	297 975
Återköp av egna preferensaktier	-	-	-10 402
Upptagna lån	111 400	24 900	24 900
Amortering av lån	-8 166	-152 742	-153 463
Utbetald utdelning	-20 793	-20 816	-41 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	82 441	132 402	117 424
Periodens kassaflöde	-45 357	154 675	-21 650
Likvida medel vid periodens början	200 362	222 012	222 012
Likvida medel vid periodens slut	155 005	376 686	200 362

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-jun 2022	jan-jun 2021	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan-dec 2021
Förvaltningsarvoden	41 384	17 373	6 046	11 726	59 741
Övriga intäkter	191	-	83	-36	71
Rörelsens intäkter	41 575	17 373	6 129	11 691	59 813
Personalkostnader	-21 022	-17 893	-11 534	-12 312	-41 145
Externa kostnader	-16 981	-21 372	-9 461	-13 531	-29 363
Avskrivningar	-91	-93	-45	-47	-186
Rörelsens kostnader	-38 093	-39 358	-21 039	-25 890	-70 694
Rörelseresultat	3 481	-21 985	-14 911	-14 199	-10 881
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 940	3 443	2 597	1 765	7 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-101	-	-6	-24 952
Resultat från finansiella poster	4 940	3 342	2 597	1 759	-17 625
Resultat efter finansiella poster	8 421	-18 643	-12 314	-12 440	-28 506
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	8 421	-18 643	-12 314	-12 440	-28 506

Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	155	248	155
Summa materiella anläggningstillgångar	155	248	155
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	62 227	57 077	62 227
Fordringar hos koncernföretag	574 305	401 446	453 595
Andelar i intresseföretag	7 013	2 561	4 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	669 799	487 339	546 089
Summa anläggningstillgångar	669 954	487 587	546 244
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager med mera			
Pågående projekt	-	174	-
Summa varulager med mera	-	174	-
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	6 194	236	15 078
Fordringar hos koncernföretag	46 672	72 922	87 012
Fordringar hos intresseföretag	-	1 718	877
Övriga fordringar	22 413	25 850	22 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 031	11 232	11 560
Summa kortfristiga fordringar	130 310	111 958	136 963
Kassa och bank	4 762	278 162	123 324
Summa omsättningstillgångar	135 072	390 295	260 287
SUMMA TILLGÅNGAR	805 026	877 882	806 531

TSEK	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	869	865	869
Summa bundet eget kapital	869	865	869
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 017 860	1 003 446	1 017 860
Balanserade vinst eller förlust	-242 001	-204 873	-213 448
Periodens resultat	6 329	-18 643	-28 506
Summa fritt eget kapital	782 235	779 930	775 906
Summa eget kapital	783 104	780 796	776 775
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	5 201	625	1 899
Checkräkningskredit	-	-	-
Skulder till koncernföretag	215	46 526	215
Övriga skulder	12 396	43 665	23 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 110	6 270	3 815
Summa skulder	21 922	97 086	29 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	805 026	877 882	806 531

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 35.

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad") org. nr 556699-1088, med dess dotterföretag bedriver bostadsutveckling. Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Hamngatan 13, 111 47 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Ändrade redovisningsprinciper från 2022

Från den 1 januari 2022 tillämpas nya principer för redovisning av intäkter och resultat från andelar i intresseföretag i segmentsredovisningen. De nya redovisningsprinciperna är inte resultatpåverkande utan syftar till att ge en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning samt öka transparensen och jämförbarheten med bolag inom branschen. De nya redovisningsprinciperna påverkar inte redovisningen enligt IFRS.

I segmentsredovisningen bruttoredo visas intäkter och projekt-kostnader, från att tidigare ha nettoredo visats som en intäkt. Klyvningemetoden tillämpas för resultat från andelar i intresseföretag för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Historiska jämförelsesiffror och nyckeltal har räknats om enligt de nya redovisningsprinciperna.

Avseende redovisning enligt IFRS överensstämmer tillämpade redovisningsprinciper med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2021. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder.

Nya redovisningsstandarder från 2022

Inga nya redovisningsstandarder som trätt i kraft 1 januari 2022 har haft någon påverkan på Aros Bostads redovisning.

Not 3 Segmentredovisning

Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader över tid i takt med att projekt successivt färdigställs, motsvarande vinsten från projektets genomförande. Segmentsredovisningen baseras på bedömningen att bostadsrättsföreningen (och inte bostadsköparen) anses vara kund. Dessa principer innebär att segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter och intäkter från försäljning av fastigheter redovisas först då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

I segmentsredovisningen bruttoredo visas intäkter och projektkostnader. Klyvningsmetoden tillämpas för resultat från andelar i intresseföretag för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Inom IFRS nettoredo visas intäkter, projektkostnader och resultat från andelar i intresseföretag.

Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

TSEK	jan-jun 2022		jan-jun 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt ¹⁾	303 690	-	257 832	68 924
Förvaltningsarvoden ¹⁾	13 282	13 282	16 814	16 814
Övriga intäkter	830	1 417	1 065	1 065
Rörelsens intäkter¹⁾	317 802	14 700	275 710	86 802
Projektkostnader ¹⁾	-227 919	n/a	-205 753	n/a
Bruttoresultat	89 884	14 700	69 957	86 802
Rörelsens kostnader¹⁾	-44 381	-44 447	-44 652	-42 220
Resultat från andelar i intresseföretag ¹⁾	n/a	10 844	n/a	-858
Rörelseresultat	45 503	-18 904	25 305	43 724
Finansnetto	-1 429	-1 429	-1 384	-976
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	44 073	-20 333	23 921	42 749

TSEK	30 jun 2022		30 jun 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	367 595	173 456	215 991	92 844
Projektfastigheter och pågående arbeten	586 823	637 671	386 503	408 558
Likvida medel	154 542	155 005	374 163	376 686
Övriga omsättningstillgångar	182 233	102 447	115 411	91 028
SUMMA TILLGÅNGAR	1 291 193	1 068 580	1 092 068	969 116
Eget kapital	970 192	758 185	926 123	811 707
Långfristiga skulder	129 841	129 841	19 059	19 059
Kortfristiga skulder	191 160	180 554	146 885	138 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 291 193	1 068 580	1 092 068	969 116

Nyckeltal

	jan-jun 2022		jan-jun 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, % ¹⁾	28,3	n/a	25,4	n/a
Rörelsemarginal, % ¹⁾	14,3	neg	9,2	50,4
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,16	-0,54	0,73	1,31
Soliditet, %	75,1	71,0	84,8	83,8

1) Från den 1 januari 2022 bruttoredo visas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredo visats som en intäkt. Klyvningsmetoden tillämpas för andelar av intäkter och kostnader i intresseföretag. Historiska siffror har justerats. Läs mer i not 2.

NOT 4 Nettoomsättning

	jan-jun 2022	jan-jun 2021
Vinstavräkning projekt	-	68 924
Förvaltningsarvoden	13 282	16 814
Övrigt	1 417	1 065
Nettoomsättning	14 700	86 802

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning. Ingen vinstavräkning för projekt i egen balans har gjorts under första halvåret 2022.

NOT 5 Externa kostnader

	jan-jun 2022	jan-jun 2021
Lokalhyra	-	-57
Konsultkostnader	-11 663	-7 516
Övriga kostnader	-5 237	-6 676
Externa kostnader	-16 900	-14 249

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 1 219 TSEK (1 499) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra.

Not 6 Aktierelaterade ersättningar

Aros Bostad har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram som har beslutats på årsstämman 2020 respektive 2021.

Program 2020/2023 riktar in sig till alla anställda i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2020/2023 är 40,38 kronor.

Program 2021/2023 riktar in sig till ledande befattningshavare. Teckningskursen för detta program är 74,06 kronor.

Aktieteckning för båda programmen kan göras under perioden 1 juni 2023 – 1 augusti 2023 där en option medför rättigheten att teckna en ny stamaktie i Aros Bostad. Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier medför det en utspädningseffekt om 0,45 procent.

Optionsprogram 2020/2023	Antal optioner, styck
Utestående vid periodens början	520 117
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
Utestående vid periodens slut	520 117

Optionsprogram 2021/2023	Antal optioner, styck
Utestående vid periodens början	600 000
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
Utestående vid periodens slut	600 000

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Not 8 Finansiella instrument till verkligt värde

Aros Bostad bedömer att skillnaderna mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 9 Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2022 uppgick totala räntebärande skulder till 190 178 TSEK (87 666), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder

	Redovisat värde	
	30 jun 2022	30 jun 2021
Finansiering pågående projekt	135 741	32 900
Finansiering kassafflödesgenererande fastigheter	54 437	54 766
	190 178	87 666

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	30 jun 2022	30 jun 2021
Fastighetsinteckningar	59 375	59 375
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	–	48 942
Borgensförbindelser	186 166	54 936

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klövern Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Bolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest ABs förpliktelser enligt avtalet.

Not 10 Övrig information

Väsentliga risker

Aros Bostads verksamhet och den marknad bolaget är verksam på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Aros Bostad är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Finansiering

Aros Bostad finansierar delvis bostadsutvecklingsverksamheten genom riskkapitalfonder, där Aros Bostad tillsammans med finansiella partners ingått investeringsavtal inom bostadsutveckling.

Fonderna finansieras via investeringsåtaganden från respektive investerare, eget kapital från Aros Bostad samt extern finansiering från kreditinstitut.

Not 11 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har förvärvat bolaget LS Slakthusgränd från LaTERRE Ventures AB och Stackelberg Holding AB. Bolagsförvärvet är en del i strategin att kontinuerligt förvärva fler attraktiva projektmöjligheter till Aros Bostads byggrättspportfölj. LS Slakthusgränd har under 2022 ingått exploateringsavtal med Stockholm stad rörande ett kvarter inom etapp 1 av Slakthusområdet i södra Stockholm. Avtalet omfattar en markyta om cirka 4 000 kvm med en möjlig exploatering om cirka 130 nya bostäder, lokaler i markplan samt en förskola. Tillträde till fastigheten är beräknat till första kvartalet 2024.

Aros Bostad har tecknat bindande avtal rörande förvärv av 1 505 byggrätter från ALM Equity, i enlighet med den avsiktsförklaring som kommunicerats i maj 2022. Aros Bostad blir därmed en av de största bostadsutvecklarna i Storstockholm. Köpeskillingen uppgår till 1 465 miljoner kronor som betalas genom en apportemission, vilken medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.

Moderföretagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin delårsrapport enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2021.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 30 juni 2022, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2021. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 186 166 TSEK per den 30 juni 2022 jämfört med 75 401 TSEK per 31 december 2021.

Övrig information

Närstående transaktioner

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 1 100 TSEK (1 100) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 juni 2022.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 juni 2022, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 100 TSEK (1 100) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 238 TSEK (53).

Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden 1 januari – 30 juni 2022.

Aros Bostads aktier

Aros Bostad aktier, 30 juni 2022

Börsvärde..... 2 mdkr
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market
Antal aktieägare..... 2 460

Stamaktie serie A

Antal aktier..... 37 920 147
Stängningskurs..... 54,00SEK
ISIN..... SE0010547786

Preferensaktie B

Antal aktier..... 5 544 789
Stängningskurs..... 87,80 SEK
ISIN..... SE0015195706

Aros Bostadsutveckling AB har två aktieserier; stamaktie serie A samt preferensaktie av serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Handeln med Aros Bostads preferensaktie B inleddes den 30 december 2020. Handeln med Aros Bostads stamaktie inleddes den 16 juni 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Preferensaktie av serie A avnoterades den 19 juli 2021.

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Kursen på Aros Bostads stamaktie den 30 juni 2022 var 54,00 SEK motsvarande ett börsvärde om 2 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

De enskilt största aktieägarna bekräftade per den 30 juni 2022 framgår i tabellen nedan.

Största aktieägare per 30 juni 2022

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Vencom Residential AB	7 341 984	56 100	17,0	19,1
Samir Taha	6 123 741	120 000	14,4	16,0
Rutger Arnhult	5 290 261	1 634 923	15,9	14,2
Första AP-fonden	5 405 050	-	12,4	14,1
Per Rutegård	4 721 398	43 493	11,0	12,3
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 849 230	-	4,3	4,8
Avanza Pension	1 191 970	268 647	3,4	3,2
Ken Wendelin	1 008 656	957	2,3	2,6
Thomas Hollaus	911 465	-	2,1	2,4
Movestic Pension	411 886	329 841	1,7	1,2
Övriga	3 664 506	3 090 773	15,5	10,3
Totalt	37 920 147	5 544 789	100,0	100,0

Utdelningspolicy stamaktie

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till förvärv av nya projekt.

Preferensaktie B

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 30 juni 2022 till 87,80 SEK.

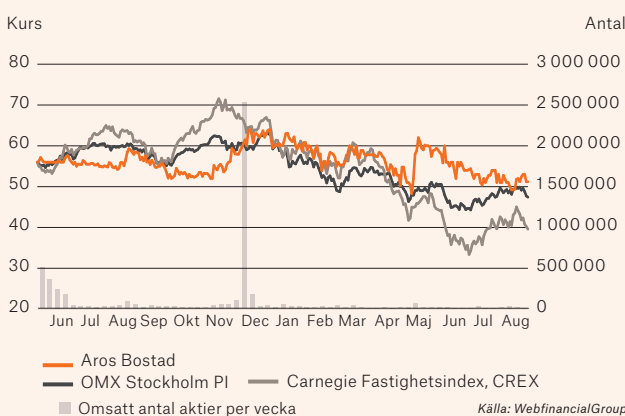
Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 6 september 2022 (1,88 SEK), 6 december 2022 (1,87 SEK), 6 mars 2023 (1,88 SEK) och 7 juni 2023 (1,87 SEK).

Utdelning Q3 2022 - Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 augusti 2022
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 augusti 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 september 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	6 september 2022

1) Sker på tredje bankdagen efter avstämningsdagen för svenska emittenter.

Aros Bostad stamaktie



Definition av nyckeltal

Aros Bostad presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt, varför dessa inte alltid är jämförbara med andra företag.

Dessa finansiella mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Bolaget definierar och motiverar nyckeltal och alternativa nyckeltal enligt nedan.

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
Rörelsens intäkter¹⁾	Rörelsens intäkter utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt, samt övriga intäkter.	Rörelsens intäkter visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat¹⁾	Rörelsens intäkter med avdrag för projektkostnader för projekt i egen balans och andelar av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttomarginal¹⁾	Bruttoresultat som andel av rörelsens intäkter i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat¹⁾	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal²⁾	Rörelseresultatet som andel av rörelsens intäkter i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie²⁾	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet²⁾	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

2) Nyckeltal som härleds till IFRS- och segmentsredovisningen där samma beräkningsmetod tillämpas men kvoten skiljer sig då beräkningen baseras på nyckeltal som definieras olika i de olika redovisningsmetoderna.

Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar välplanerade bostäder av hög kvalitet, med sunda materialval och gestaltning som står sig över tid. Geografiskt fokus är attraktiva lägen inom Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapas en trygg bostadsaffär för kunderna och en stabil avkastning åt investerarna.

Vision

Vi tror på ständig utveckling. Genom att kombinera möjligheter med erfarenhet skapar vi den mest relevanta bostadsprodukten för varje utvald marknad, målgrupp och tillfälle.

Värdegrund

Trygghet, kvalitet och omtanke.

Expansiv projektutveckling

Aros Bostad driver per halvårsskiftet 33 bostadsprojekt i olika utvecklingskedan, motsvarande cirka 4 900 bostäder. Sedan bolaget bildades 2006 har tretton projekt färdigställts. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade produkter ryms inom strategin.

Stark byggrättsportfölj

Projektportföljen, som vid halvårsskiftet värderades till 7,5 miljarder kronor, utgörs till 55 procent av projekt i egen regi och resten genom projekt i fondstrukturer eller JV:n tillsammans med institutionella investerare. Aros Bostadsutveckling AB (publ) är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Entreprenöriellt synsätt

Organisationen består av kärnkompetenser, med ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling- och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Kringtjänster och entreprenader upphandlas på konsultbasis, vilket möjliggör genomförandet av stora projektvolymmer med förhållandevis få anställda och flexibilitet vid marknadsförändringar.

Strukturerat genomförande

Vi skapar välplanerade bostäder och områden, med sunda materialval som står sig över tid. Bostäderna kan se olika ut, med unika värden beroende på plats och målgrupp, men alla har omsorgsfullt planerats utifrån våra fokusområden: funktion, gestaltning och ekonomi. Vi kallar det en hållbar helhet.

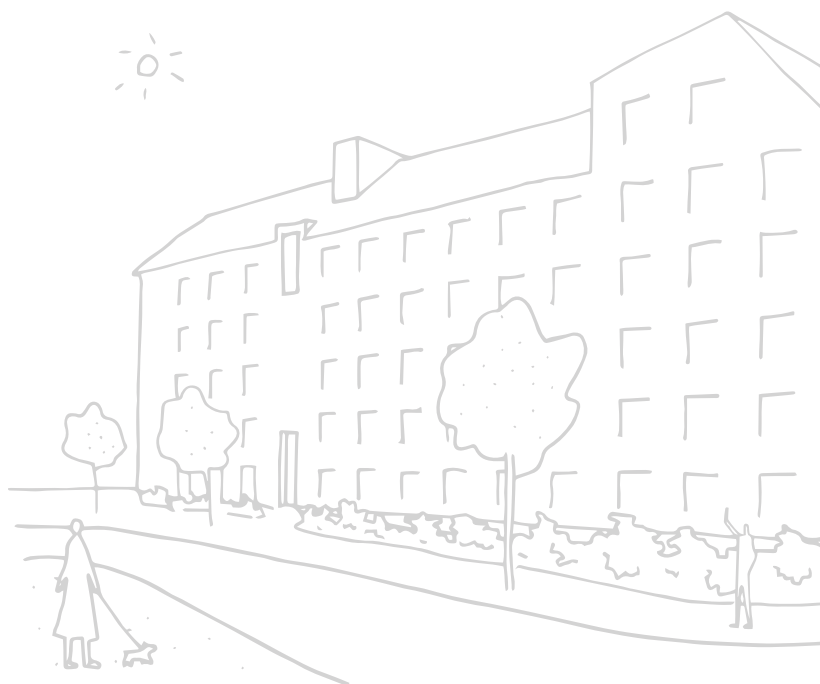
Mål

Finansiella målsättningar:

- Projektmarginal: minst 20 procent
- Rörelsemarginal: 15 procent
- Soliditet: minst 30 procent på koncernnivå
- Tillväxt: årlig produktionsvolym om 1 200 - 1 400 bostäder uppnådd 2025

Övriga prioriterade målsättningar under affärsplanperioden:

- Bredda produktbjudandet med bostadsrelaterade samhällsprodukter
- Etablera ett fastighetsbestånd för egen förvaltning
- Grön aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation
- Minska klimatpåverkan i byggskedet med 25 procent till 2025 (basår 2020)
- Vara topp 3 avseende NKI på samtliga marknader
- Nöjda medarbetare med eNps över 50



Hållbarhet och organisation

Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle och därigenom ett stort ansvar. Tillsammans med våra leverantörer och samarbetspartners arbetar vi för att bidra positivt genom trygga områden, sunda bostäder och säkra arbetsplatser samt minska negativ påverkan på klimat och miljö.

Aros Bostads hållbarhetsstrategi går i linje med färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen, Sveriges ambitioner på miljö- och klimatområdet samt de globala målen; Agenda 2030. De områden där Aros Bostad har störst påverkan har fastställts genom en väsentlighetsanalys, vilken uppdaterades i inledningen av 2022.

Miljö- och klimatpåverkan

Aros Bostad ansluter sig till Bygg- och anläggningsbranschens färdplan, med det långsiktiga målet om netto noll koldioxidutsläpp 2045. Resurs- och materialanvändning står i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall.

Arbetet med att se över hur vi utvecklar och utformar våra bostäder såväl som vår kravställning på området fortsätter med syfte att bli en beställarorganisation som skapar förutsättningar för minskad klimatpåverkan, livscykelänkande och cirkulära affärsmodeller.

Utöver att hantera påverkan på miljö och klimat ska Aros Bostads fastigheter vara klimatsäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

Trygghet, säkerhet och hälsa

Trygghet, säkerhet och hälsa är prioriterade områden för Aros Bostad, såväl som för bolagets intressenter.

Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö, där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är självklara. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och säkerhet är en förutsättning för Aros Bostad och ska också vara det för entreprenörer och samarbetspartners.

För att säkerställa sunda material kontrolleras alla produkt- och materialval mot Byggvarubedömningen. Bostäderna certifieras även i enlighet med Svanen för att säkerställa hälsosamma boendemiljöer. Ambitionen är att bygga inkluderande områden med sociala ytor som bidrar till trygghet och välbefinnande för de boende.

Det sunda bolaget

Verksamheten ska bedrivas i enlighet med gällande regler och lagar och med hög affärsetik, där anti-korruption och transparens är viktiga frågor.

Aros Bostads värdegrund finns dokumenterad i uppförandekoder för internt och externt bruk, som går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FNs vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Målet är en verksamhet helt utan konstaterade brott mot vare sig den externa eller interna uppförandekoden.

Skrivbords- och platsrevisioner utförs regelbundet på projekt under pågående produktion. Det finns också möjlighet att rapportera överträdelser genom ett anonymt visuellblåsar-system, både för medarbetare och för leverantörer.

Medarbetare - en sund företagskultur

Aros Bostads medarbetare är bolagets viktigaste tillgång. Målet är friska och nöjda medarbetare, som rekommenderar Aros Bostads som arbetsplats och som känner att de utvecklas inom bolaget. För att uppnå ett långsiktigt lönsamt bolag krävs en inkluderande och jämlik organisation, som speglar dess kundgrupper och samhället i stort. Aros Bostad vill se en jämn fördelning mellan kön, ålder och bakgrund för att tillvarata kunskap och olika perspektiv, såväl för medarbetare som för styrelse och ledningsgrupp.

Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen. Användandet av totalentreprenader för byggnationen av bostäderna möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan. Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 juni 2022 innefattar totalt 36 heltidsbefattningar bestående av 31 heltidsanställda och fem heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 42 år vid motsvarande tidpunkt.



Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 26 augusti 2022

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Hanna Bilir
Styrelseledamot

Teresa Isele
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer 556699-1088

Granskning av Delårsrapporten

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 augusti 2022 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Q3 2022	17 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	17 februari 2023

Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

6
SEP
2022

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 september 2022, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 september 2022.

6
DEC
2022

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 december 2022, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 december 2022.

6
MAR
2023

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 mars 2023, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 mars 2023.

7
JUN
2023

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2023, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 juni 2023.

För ytterligare information:

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostad.se



Aros Bostad