



Aros Bostad

# Delårsrapport januari–september 2022

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

---

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



## Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – september 2022 ...2
VD-ord.....6
Q3.....8
Projektportfölj.....10

### Finansiell information

#### Finansiell information –

#### Segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag.....20
Balansräkning i sammandrag.....22
Kassaflödesanalys.....24
Finansiell information – IFRS.....25
Koncernens rapport över totalresultat.....27
Koncernens rapport över finansiell ställning.....28
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....29
Koncernens rapport över kassaflöden.....30
Moderföretagets resultaträkning.....31
Moderföretagets balansräkning.....32
Koncernens noter.....33
Moderföretagets noter.....37
Aros Bostads aktier.....38
Definition av nyckeltal.....39
Aros Bostad i korthet.....40
Hållbarhet och organisation.....41
Styrelsens och VDs undertecknande.....42
Revisors granskningsrapport.....43
Övrig information.....44

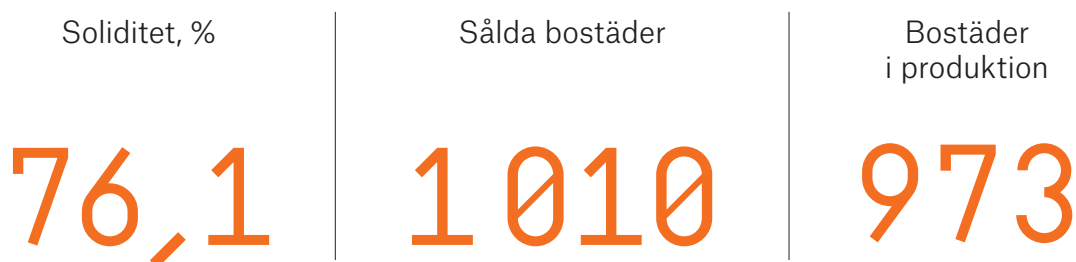
Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt Viggby Ängar, Täby.





# Delårsrapport januari – september 2022

Aros Bostad genomför förvärv från ALM Equity och blir en av Storstockholms största bostadsutvecklare.



## Perioden januari–september

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 678 559 TSEK (365 154). Bruttoresultatet uppgick till 138 149 TSEK (102 093) och bruttomarginalen var 20,4 procent (28,0).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 71 383 TSEK (39 247) och rörelsemarginalen var 10,5 procent (10,7). Periodens resultat uppgick till 69 157 TSEK (37 120).
- Enligt IFRS uppgick rörelsen intäkter till 25 921 TSEK (97 523). Rörelseresultatet uppgick till -22 916 TSEK (45 574) och rörelsemarginalen var negativ (46,7 %). Periodens resultat uppgick till -25 142 TSEK (43 805). 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 vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 58 (233). Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 95 (216).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 1 010 (450).

## Perioden juli–september

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 360 756 TSEK (89 443). Bruttoresultatet uppgick till 48 265 TSEK (32 137) och bruttomarginalen var 13,4 procent (35,9).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 25 880 TSEK (13 942) och rörelsemarginalen var 7,2 procent (15,6). Periodens resultat uppgick till 25 084 TSEK (13 199).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten till 76,1 procent respektive 87,1 procent vid årsskiftet. Den lägre soliditeten beror på en ökad balansomslutning till följd av hyresrättsprojekt Viggby Ängar som konsolideras. Eget kapital uppgick till 995 276 TSEK jämfört med 967 704 TSEK vid årsskiftet och balansomslutning uppgick till 1 307 110 TSEK respektive 1 110 484 TSEK.
- Enligt IFRS uppgick rörelsen intäkter till 11 222 TSEK (10 721). Rörelseresultatet uppgick till -4 012 TSEK (1 849) och rörelsemarginalen var negativ (17,2). Periodens resultat uppgick till -4 809 TSEK (1 057). 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 21 (314).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 20 (20). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 20 (10).

Från den 1 januari 2022 bruttoredo visas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha netto redovisats 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-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	1 010	450	21	314	466
varav projekt i egen regi	350	103	10	102	103
varav projekt i JVn	80	85	5	85	92
varav projekt i fonder	580	262	6	127	271
Bokade bostäder	31	77	-2	-	127
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	95	216	20	20	277
varav projekt i egen regi	-	55	-	-	55
varav projekt i JVn	-	17	-	12	17
varav projekt i fonder	95	144	20	8	205
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	58	233	20	10	316
varav projekt i egen regi	-	94	-	-	94
varav projekt i JVn	-	17	-	1	17
varav projekt i fonder	58	122	20	9	205
Produktionsstartade bostäder	192	458	-	-	510
Färdigställda bostäder	105	145	-	-	145
Bostäder i pågående produktion	973	834	973	579	886
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	88	77	88	77	75
Bostadsprojekt i projektportföljen	34	30	34	30	32
Byggrätter i projektportföljen	5 038	4 619	5 038	4 619	4 861

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

## Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning<sup>2)</sup>

TSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter <sup>3)</sup>	678 559	365 154	360 756	89 443	543 506
Bruttoresultat	138 149	102 093	48 265	32 137	143 811
Bruttomarginal, %	20,4	28,0	13,4	35,9	26,5
Rörelseresultat	71 383	39 247	25 880	13 942	61 981
Rörelsemarginal, % <sup>3)</sup>	10,5	10,7	7,2	15,6	11,4
Periodens resultat	69 157	37 120	25 084	13 199	58 988
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,82	1,08	0,66	0,35	1,67
Eget kapital	995 275	945 805	995 276	945 805	967 704
Balansomslutning	1 307 110	1 097 883	1 307 110	1 097 883	1 110 484
Soliditet, %	76,1	86,1	76,1	86,1	87,1

## Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter	25 921	97 523	11 222	10 721	104 892
Rörelseresultat	-22 916	45 574	-4 012	1 849	47 385
Rörelsemarginal, %	neg.	46,7	neg.	17,2	45,2
Periodens resultat	-25 142	43 805	-4 809	1 057	44 631
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,66	1,27	-0,13	0,03	1,27
Eget kapital	753 376	819 246	753 376	819 246	820 104
Balansomslutning	1 058 228	977 350	1 058 228	977 350	977 344
Soliditet, %	71,2	83,8	71,2	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 20-24 och not 3 sid 34.

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 33.



### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Aros Bostad förvärvade 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 byggrättsportfölj. 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 betalas genom en apportemission, vilken medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Ken Wendelin, som varit CFO och vice VD på Aros Bostad sedan 2015, lämnar sin tjänst för en extern roll. Rekrytering av ersättare startar omgående. Ken kommer att arbeta kvar på sin position inom Aros Bostad under ytterligare sex månader.
- Aros Bostad har tillträtt byggrättsportföljen för vilken bindande avtal tecknades med ALM Equity 15 augusti 2022. I samband med tillträdet anställs tio medarbetare från ALM Equity till Aros Bostad och Joakim Alm kliver in i styrelsen. Byggrättsportföljen består som tidigare kommunicerats av 1 505 byggrätter, motsvarande 34 projektmöjligheter, där 23 projekt tillträds direkt och resterande del tillträds då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller.



Viggby Ängar, Täby

# VD-ord

Aros Bostad står stabilt på en pressad bostadsmarknad. Med en hög andel sålda bostäder och en väl diversifierad projektportfölj i attraktiva lägen fortsätter vi att utveckla verksamheten. Den genomförda affären med ALM Equity stärker vår position ytterligare.



Marknadsförutsättningarna har snabbt förändrats under det tredje kvartalet. Höga energipriser, stigande inflation och räntor samt en fortsatt osäkerhet kring det geopolitiska läget i Europa har satt bostadsmarknaden under press. Utbudet av nyproducerade bostäder på våra marknader är på historiskt låga nivåer och det långsiktiga behovet av välplanerade bostäder är stort, men ett mer ansträngt privatekonomiskt läge hos våra kunder påverkar efterfrågan på kort sikt. Priserna på bostadsrätter i centrala Stockholm och Storstockholmsregionen minskade under kvartalet med 8 procent, vilket på årsbasis innebär att bostadspriserna i centrala Stockholm och i Storstockholmsregionen fallit med totalt 5 respektive 6 procent. I det försämrade marknadsläget innebär den nyligen genomförda försäljningen av en större hyresrättsportfölj till Patrizia en stor styrka för Aros Bostad. I affären, som omfattar 878 bostäder fördelat på fyra projektfastigheter, har vi säkrat intäkterna i majoriteten av de bostadsprojekt som kommer att produktionsstartas under kommande år.

## Hög andel sålda bostäder i pågående produktion

Vid utgången av kvartalet var andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion, hyresrätter inräknat, på höga 88 procent. Som en konsekvens av den nyligen genomförda hyresrättsförsäljningen har Aros Bostads volym av bostadsrätter till försäljning under kvartalet varit jämförelsevis låg. Konjunkturoro och högre räntor gör att kunderna är avvakande och tar längre tid på sig i sina köpbeslut. Den minskade efterfrågan påverkar särskilt nyproduktion där inflyttning sker något år efter tecknat avtal. Vi har därför under året prioriterat att starta mindre etapper och projekt där tiden till inflyttning är kortare. Inga nya säljstartar genomfördes och totalt såldes 21 bostäder på bindande avtal under kvartalet.

Produktionskostnaderna har under kvartalet fortsatt att ligga på höga nivåer. Även om priserna på vissa material och insatsvaror gått ned så stiger kostnader för bränsle, el och material med energikrävande tillverkning, vilket gör att framtida produktionskostnader är svåra att uppskatta. Ett kraftigt minskat antal produktionsstarter på bostadsmarknaden förväntas dock ge ett avtryck på entreprenadmarknaden framöver.

Aros Bostads satsning på småhussegmentet fortsätter och under kvartalet genomfördes de sista inflyttningarna i småhusprojektet Milstena Skarpäng med 69 radhus i ett attraktivt läge i Täby kommun. Milstena Skarpäng är ett framgångsrikt projekt och det är särskilt roligt att projektet är nominerat till Täby kommuns Stadsbyggnadspris. Det är ett kvitto på vår ambition att utöver bostäder av hög kvalitet leverera en helhet med genomtänkta och väl planerade bostadsområden i attraktiva lägen där våra kunder vill bo under lång tid framöver. Genom att Svanenmärka våra projekt kan vi visa att bostäderna uppfyller hårda miljö- och hälsokrav samt har låg energianvändning.

Vid kvartalets utgång hade vi en oförändrad produktionsvolym jämfört med föregående kvartal om 973 enheter fördelat på 12 bostadsprojekt i kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg, Nacka, Upplands-Bro och Huddinge. Av de pågående projekten är cirka 70 procent upphandlande på totalentreprenader med fast pris där risken för kostnadsökningar är begränsad.

## Portföljaffär med ALM Equity genomförd

Under kvartalet tecknades bindande avtal avseende förvärvet av en projektportfölj om cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity, en affär som tillträtts efter kvartalets utgång. Genom



”

Under kvartalet tecknades bindande avtal avseende förvärvet av en projektportfölj om cirka 1500 byggrätter från ALM Equity.



förvärvet adderar vi en väl diversifierad portfölj av projekt och byggrätter i attraktiva lägen vilket kompletterar Aros Bostads verksamhet mycket väl både avseende geografi och produkt, vilket gör oss till en av Storstockholms största bostadsutvecklare. Affären, som finansieras genom en apportemission av stam- och preferensaktier, innebär att vi kan välkomna ALM Equity som en ny storägare i Aros Bostad och vi ser fram emot att ta del av den kompetens och erfarenhet detta tillför på ägarsidan. Vid sidan av affären med ALM Equity har vi fortsatt att förädla vår byggrättsportfölj. Under kvartalet har vi bland annat genomfört detaljplanesamråd i det stora området Pampas-Ekelund i Solna, där vi tillsammans med HSB Bostad utvecklar ett unikt bostadsområde med cirka 1 000 bostäder i ett vattennära innerstadsläge. Byggrättsportföljen, som ännu inte inkluderar förvärvet från ALM Equity, bestod vid kvartalets utgång av cirka 5 000 attraktiva byggrätter fördelade över tolv kommuner i vår kärngeografi.

#### Våra medarbetare är den viktigaste tillgången

Aros Bostads medarbetare är vår viktigaste tillgång. Sedan starten har ambitionen varit att hålla en liten organisation med hög kompetens, lång erfarenhet och korta beslutsvägar. I samband med affären med ALM Equity har tio nya medarbetare anställts för att driva projekten. Att våra medarbetare trivs och utvecklas har hög prioritet och vi följer därför varje år upp respektive medarbetares personliga utveckling. Vi genomför även årliga medarbetarundersökningar där målsättningen i affärsplanen är att nå 50 i eNPS (Net Promoter Score) på årsbasis, och i årets genomförda undersökning låg eNPS på 71. Det är för mig ett kvitto på att vi har en väl fungerande organisation med motiverade medarbetare och jag är stolt över de insatser alla medarbetare på Aros Bostad gör varje dag för att skapa goda resultat för våra aktieägare.

#### Resultatutveckling enligt budget

Rörelseresultatet fortsätter att öka i enlighet med plan och i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 679 miljoner kronor och bruttoreultatet till 138 miljoner kronor, motsvarande en bruttomarginal om 20,4 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 69 miljoner kronor jämfört med 37 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 september 2022 till cirka 995 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 76,1 procent.

Även om läget på bostadsmarknaden har försämrats på kort tid, drivet av stigande räntor och en ökad risk för sämre konjunktur, så är de långsiktiga förutsättningarna på bostadsmarknaden fortsatt goda. Aros Bostad har hanterat marknadsnedgångar tidigare och jag är övertygad om att vi, med en attraktiv portfölj av projekt och byggrätter i unika lägen, historiskt hög försäljningsgrad, stabil finansiering och en kompetent och erfaren organisation, är väl rustade att hantera osäkerheterna framöver.

Stockholm i november, 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

Värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj görs halvårsvis. 30 juni 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.

### Utvecklingsvärde byggrättsportfölj

Aros Bostad har per den 30 september 2022 en byggrättsportfölj om 34 projekt fördelade på 5 038 byggrätter. Baserat på en genomsnittlig projektintäkt för de senast färdigställda projekten samt för projekt i pågående produktion om cirka 76 tkr/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.

### Värdering byggrättsportfölj 30 juni 2022

	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

### Projekt i pågående produktion

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

Flertalet projekt, motsvarande 38 procent, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

### Förvärv av 1 500 byggrätter

Aros Bostad har efter kvartalets utgång genomfört förvärv av drygt 1 500 byggrätter från ALM Equity. Aros Bostads projektportfölj uppgår efter förvärvet till drygt 6 500 byggrätter med 17 projekt i pågående produktion och Aros Bostad blir därmed en av de största bostadsutvecklarna i Storstockholm. Köpeskillingen betalas genom en apportemission, vilken medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.

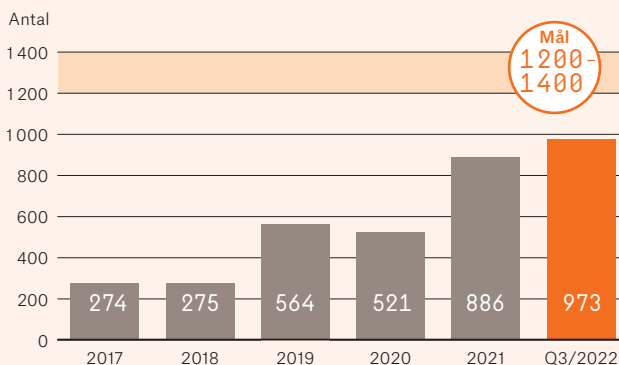
### Finansiering av projekt

Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering, JVn och finansiering från fondinvestorer 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 investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investerare, 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.

### Pågående produktion bostäder



## 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

1 455

Andel

29%

## Aros Bostad JVn

### Projekt under utveckling

- Rickomberga
- Norra Djurgårdsstaden
- Bälänge II
- Edsviken

### Projekt i pågående produktion

- T2 Fabriksparken
- T1 Fabriksparken
- Tallbacken småhus

Antal byggrätter

631

Andel

12%

## 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
- Slakthusområdet I

### Projekt i pågående produktion

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

Antal byggrätter

2 952

Andel

59%

## Försäljning

Under tredje kvartalet har försäljning pågått av bostadsrättsprojekten T2 och T1 Fabriksparken, Ektorpsbacken, Viggby Ängar, Slottsparken Bro och Tallbacken småhus. I juni såldes fyra bostadsprojekt som hyresrättsfastigheter. Sex av projekten i pågående produktion är slutsålda.

Antal	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	1 010	450	466
varav projekt i egen regi	350	103	103
varav projekt i JVn	80	85	92
varav projekt i fonder	580	262	271
Bokade bostäder	31	77	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	88	77	75
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	95	216	277
varav projekt i egen regi	-	55	55
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	95	144	205
Produktionsstartade bostäder	-	458	510
Färdigställda bostäder	-	145	145
Bostäder i pågående produktion	973	834	886
Bostadsprojekt i projektportföljen	34	30	32
Byggrätter i projektportföljen	5 038	4 619	4 861

## Genomsnittligt projekt Aros Bostad <sup>1)</sup>

Projektintäkt, tkr/m<sup>2</sup>

76

Bostadsyta, m<sup>2</sup>

67

Utvecklingsvärde projektportfölj

Miljarder kronor

25

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

# Projektportfölj

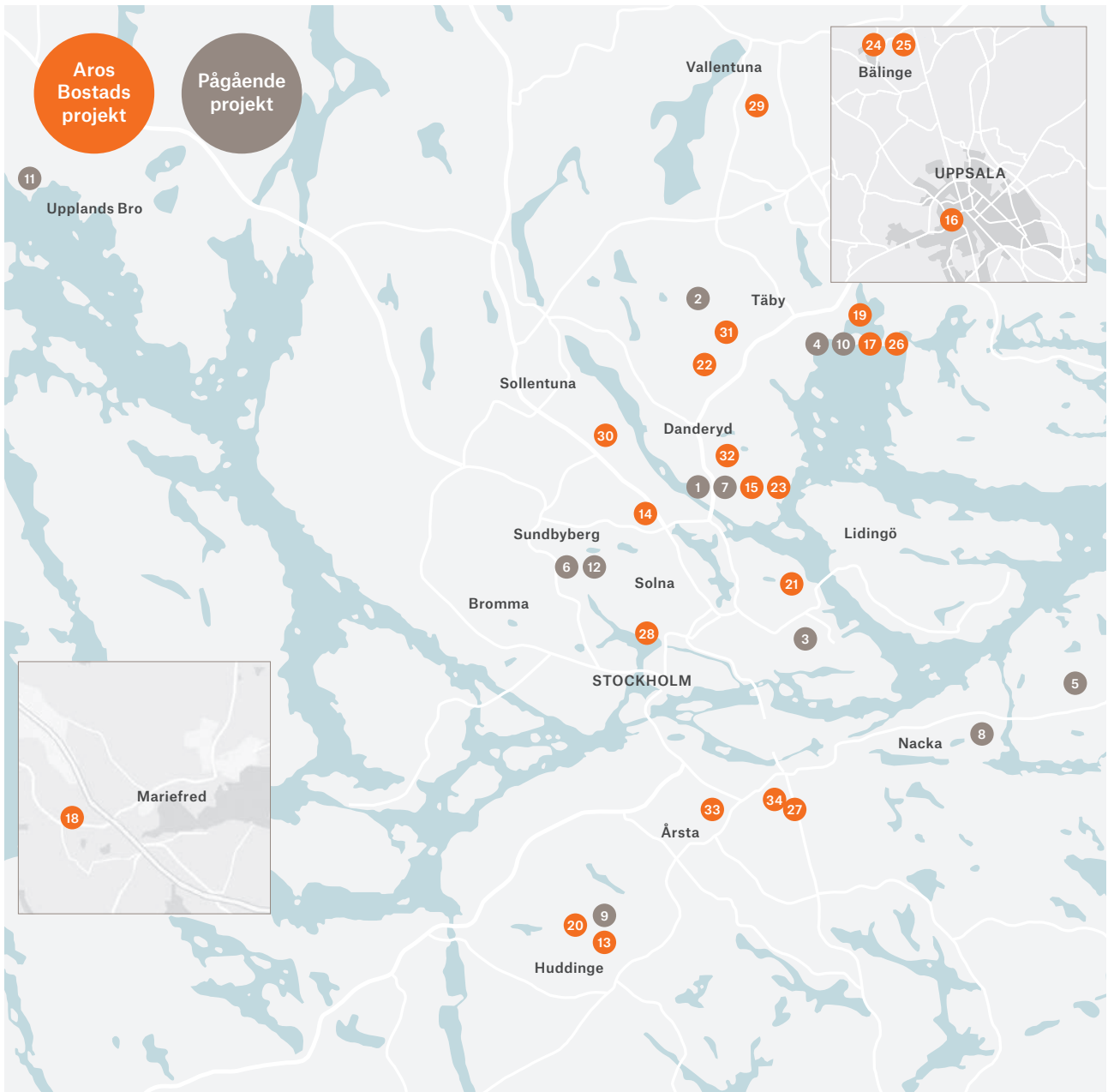
## Projektportfölj per den 30 september 2022

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
<b>Produktionsstartade projekt</b>											
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	Vigby Ångar 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 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
10	Vigby Ångar 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	5 328	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
12	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
<b>Summa</b>					<b>94 679</b>	<b>973</b>					
<b>Projekt under utveckling</b>											
13	Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>2)</sup>	10 900	150	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	2024
14	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 300	210	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
15	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	160	Nej	Antagen	Laga kraft	Q1 2023	2025
16	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture <sup>3)</sup>	4 150	25	Nej	Planbesked	Antagen	Q2 2023	2024
17	Vigby Ångar 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	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Samråd	Q2 2023	2025
20	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2024
21	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	10	Joint Venture <sup>4)</sup>	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	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023	2025
24	Bälinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	Q4 2023	2025
25	Bälinge II	Uppsala	50	Joint Venture <sup>5)</sup>	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q4 2023	2025
26	Vigby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2024	2025
27	Slakthusområdet I	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2027
28	Pampas Ekelund	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Samråd	2024	2027
29	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2024	2027
30	Edsviken	Sollentuna	80	Joint Venture <sup>6)</sup>	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2027
31	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2028
32	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024	2028
33	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Samråd	2025	2028
34	Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Samråd	2025	2028
<b>Summa</b>					<b>344 900</b>	<b>4 065</b>					
<b>Summa samtliga projekt</b>					<b>439 579</b>	<b>5 038</b>					

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.

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

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, 17%
- Solna, 14%
- Vallentuna, 12%
- Stockholm, 12%
- Uppsala, 10%
- Sundbyberg, 4%
- Huddinge, 4%
- Nacka, 2%
- Upplands-Bro, 1%
- Sollentuna, 1%
- Strängnäs, 1%

Projektstatus, kvm ljus BTA



- Antagen/ Laga kraft, 38%
- Planbesked, 34%
- Samråd/ Granskning, 19%
- Översiktsplan, 9%

Legal struktur, kvm ljus BTA



- Egen regi, 56%
- Aros Bostad IV, 24%
- Joint Venture, 16%
- Aros Bostad III, 4%

Upplåtelseform, kvm ljus BTA



- Bostadsrätter, 82%
- Hyresrätter, 18%



### 1 7 15 23 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:** Färdigställande pågår, slutsålt.

**Inflyttning:** Inflytt pågår i etapper från sommar 2021.



### 3 Ordonnansen V (Stockholm)

På en av Gärdets bästa adresser, i korsningen Furusundsgatan/Värtavägen, pågår byggnation av projekt Ordonnansen 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 produktionsstartad, slutsålt.

**Planerad inflyttning:** Inflyttning pågår i etapper från våren 2022.



### 4 10 17 26 Viggby Ängar (Täby)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm bygger Aros Bostad 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:** Tredje etappen såld och produktionsstartad.

**Inflyttning:** Första och andra brferna är inflyttade. Tredje etappen 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.

**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 20 Tallbacken Snättringe (Huddinge)

Aros Bostad bygger, tillsammans med JV-partnern Frentab, 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 bygger radhus med trästommar, enligt vårt 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 2025.





#### 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)

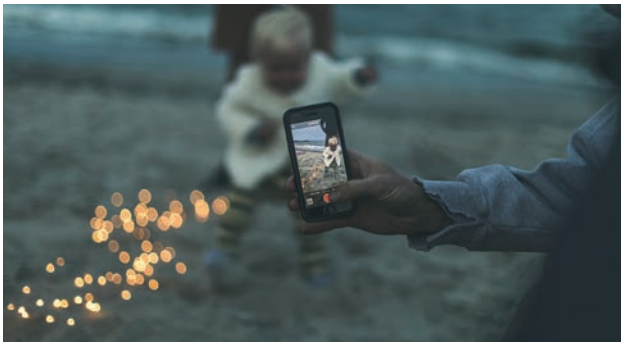
Cirka 40 min från Stockholm city växer en ny stadsdel fram i anslutning till den anrika bruksorten Åkers Styckebruk. Här kommer Aros Bostad i en första etapp att bygga cirka 20 yteffektiva bostäder i form av radhus och kedjehus. Visionen för Brobyholm är ett levande bostadsområde med funktionella och 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.



#### 19 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)

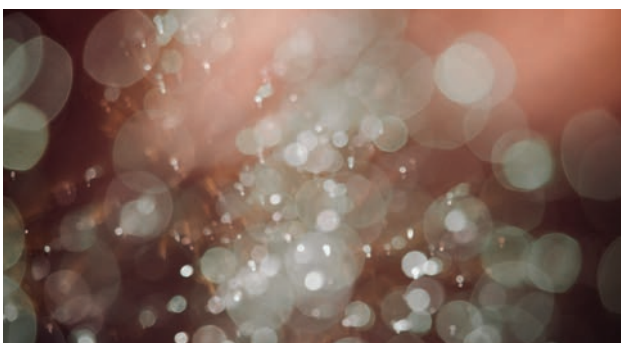
Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar Aros Bostad tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter för ett projekt med cirka 130 bostäder, ett 10 våningar högt bostadshus med klimatsmarta och moderna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



---

**24 25 Bälunge I och II (Uppsala)**

Bälunge 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. Projektet Bälunge I och II omfattar möjlighet till utveckling av cirka 260 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

**Plats:** Bälunge, Uppsala

**Antal bostäder:** Cirka 260

**Status:** Projekt under utveckling.

**Planerad inflyttning:** Från 2025.



---

**28 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.



---

**29 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.



---

**30 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.



---

**31 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.





### 32 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.



### 33 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.



### 34 27 Slakthusområdet I och III (Stockholm)

Aros Bostad har av Stockholms kommun blivit tilldelad en markanvisning inom Slakthusområdets tredje etapp samt förvärvat en byggrätt inom första etappen. Projekten ger utrymme för cirka 225 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 225

**Status:** Projekt under utveckling.

**Planerad inflyttning:** Från 2027.

# Aros Bostad blir en av Storstockholms största bostadsutvecklare

Aros Bostad genomför förvärv av drygt 1 500 byggrätter från ALM Equity och blir en av Storstockholms största bostadsutvecklare. Aros Bostads projektportfölj uppgår efter förvärvet till drygt 6 500 byggrätter. Köpeskillingen betalas genom en apportemission, vilken medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.

Byggrättsportföljen som förvärvas från ALM Equity motsvarar 34 projektmöjligheter om totalt cirka 180 000 kvadratmeter BTA i olika skeden, vilka kompletterar Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj avseende geografi och produkt.

## Sju nya marknader

Förvärvet innebär att sju nya marknader adderas till Aros Bostads byggrättsportfölj, vilken efter köpet omfattar 19 kommuner i Storstockholm. Av de tillkommande byggrätterna är 119 bostäder under pågående produktion, fördelat på fem utvecklingsprojekt. 35 procent av byggrätterna har lagakraftvunnen detaljplan och bedömningen är att det finns möjlighet att starta produktion om ytterligare cirka 300 bostäder under det kommande året.

## Ägarspridning till ALMs aktieägare

Köpeskillingen för byggrättsportföljen beräknas till 1 465 miljoner kronor, motsvarande en ägarandel om cirka 35 procent av det utökade bolaget. Betalning sker i två steg, genom apportemission av 9 942 470 stamaktier till en kurs om 60 kronor per aktie motsvarande cirka 17 procent av aktiekapitalet och apportemission av 2 953 161 preferensaktier till en kurs om 86 kronor per preferensaktie samt 5 126 923 konvertibler som ska växlas till stamaktier under 2023 i samband med beräknat tillträde. Därefter erläggs köpeskillning med 5 126 924 konvertibler som ska växlas till aktier under 2024 för ett fåtal av projekten i samband med tillträde vartefter förutsättningar för att överlåta dessa har uppfyllts. Konvertiblerna har en konverteringskurs om 60 kronor per stamaktie. I syfte att förbättra likviditeten i Aros Bostads aktie har ALM Equity förbundit sig att verka för en ägarspridning genom utdelning till sina aktieägare vilket påbörjas vid tillträde.

I samband med affären har ett tiotal medarbetare anställt. Tillträde är planerat till slutet av tredje kvartalet.

## Magnus Andersson, VD Aros Bostad:

*"Förvärvet är helt i linje med affärsplanens mål om en bredare geografi och fler småhusbyggrätter, vilket är en produkt med fortsatt stark efterfrågan och kortare genomförandetid jämfört med flerbostadshus. Aros Bostad har genomfört en kraftig expansion under de senaste åren och ambitionen är att fortsätta vår tillväxtresa med bibehållet starkt resultat, nu utifrån positionen som en av Storstockholms största bostadsutvecklare."*

## Joakim Alm, VD ALM Equity:

*"Överenskommelsen med Aros Bostad skapar ytterligare ett noterat innehav i ALM Equitys bolagsbyggande. Aros Bostad har historiskt varit framgångsrika och kompletterat med byggrättsportföljen som tillförs och med ALM Equity som aktiv ägare så är förutsättningarna goda för fortsatt värdetillväxt. Vi ser fram emot att vara en engagerad och ansvarsfull ägare som bidrar till att utveckla och växa Aros Bostad ytterligare."*







## Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Vinstavräkning projekt <sup>1)</sup>	652 637	339 084	348 948	81 252	510 051
Förvaltningsarvoden <sup>1)</sup>	19 329	24 449	6 047	7 635	31 242
Övriga intäkter	6 592	1 621	5 761	556	2 212
<b>Rörelsens intäkter<sup>1)</sup></b>	<b>678 559</b>	<b>365 154</b>	<b>360 756</b>	<b>89 443</b>	<b>543 506</b>
Projektkostnader <sup>1)</sup>	-540 410	-263 060	-312 491	-57 307	-399 694
<b>Bruttoresultat</b>	<b>138 149</b>	<b>102 093</b>	<b>48 265</b>	<b>32 137</b>	<b>143 811</b>
Personalkostnader	-42 555	-36 230	-16 317	-9 852	-49 611
Externa kostnader <sup>1)</sup>	-22 193	-24 239	-5 360	-7 558	-29 068
Avskrivningar	-2 018	-2 377	-708	-784	-3 151
<b>Rörelsens kostnader<sup>1)</sup></b>	<b>-66 766</b>	<b>-62 846</b>	<b>-22 385</b>	<b>-18 195</b>	<b>-81 830</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>71 383</b>	<b>39 247</b>	<b>25 880</b>	<b>13 942</b>	<b>61 981</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2 226	-2 127	-796	-743	-2 994
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>69 157</b>	<b>37 120</b>	<b>25 084</b>	<b>13 199</b>	<b>58 988</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>69 157</b>	<b>37 120</b>	<b>25 084</b>	<b>13 199</b>	<b>58 988</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>					
Före utspädning	1,82	1,08	0,66	0,35	1,67
Efter utspädning	1,82	1,08	0,66	0,35	1,67
<b>Antal aktier, st</b>					
Preferensaktier	5 544 789	5 648 830	5 544 789	5 648 830	5 648 830
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	37 920 147	34 377 619	37 920 147	37 859 433	35 270 530
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	38 062 342	34 525 105	38 032 978	38 006 311	35 415 253
Totalt antal utestående stamaktier	37 920 147	37 920 147	37 920 147	37 920 147	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 33.

## 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 hantearas 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 – september 2022

#### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 678 559 TSEK (365 154). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket i perioden hänförs till de egna projekten Viggby Ångar, Slottsparken Bro och Femöringen Järva Krog samt projekt i intresseföretag; Aros Bostad III, Aros Bostad IV respektive JV avseende Fabriksparken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 652 637 TSEK (339 084). Upparbetade förvaltningsarvodena uppgick för perioden till 19 329 TSEK (24 449), minskningen mot föregående period beror på att fler projekt drivs i egen regi.

#### Bruttoresultat

Periodens bruttoresultat uppgick till 138 149 TSEK (102 093) och bruttomarginalen var 20,4 procent (28,0). Projektkostnader uppgick till -540 410 TSEK(-263 060).

#### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -66 766 TSEK (-62 846) och utgörs främst av personalkostnader.

Externa kostnader uppgick till -22 193 TSEK (-24 239).

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 71 383 TSEK (39 247) och rörelsemarginalen var 10,5 procent (10,7).

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 226 TSEK (-2 127) 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 69 157 TSEK (37 120).

## Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	26	201	155
Nyttjanderättstillgång	-	1 999	1 270
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26</b>	<b>2 200</b>	<b>1 426</b>
<b>Finansiella anläggnings-tillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	287 699	156 359	213 548
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	92 700	52 873	86 541
<b>Summa finansiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>380 920</b>	<b>209 752</b>	<b>300 609</b>
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>380 946</b>	<b>211 953</b>	<b>302 035</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	366 809	321 089	345 982
Pågående arbeten	290 546	88 841	120 048
Kundfordringar	20 658	359	17 772
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	46 246	38 635	33 912
Fordringar hos intresseföretag	3 783	9 849	3 597
Övriga kortfristiga fordringar	38 689	35 712	31 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 360	55 933	65 411
Likvida medel	46 073	335 513	190 637
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>926 164</b>	<b>885 930</b>	<b>808 449</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 307 110</b>	<b>1 097 883</b>	<b>1 110 484</b>

TSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	869	869	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 017 796	1 018 568	1 017 796
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	- 23 404	- 73 646	- 50 975
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>995 261</b>	<b>945 791</b>	<b>967 690</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	14	14	14
<b>Summa eget kapital</b>	<b>995 275</b>	<b>945 805</b>	<b>967 704</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	153 580	19 000	19 000
Långfristig leasingsskuld	-	98	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>153 580</b>	<b>19 098</b>	<b>19 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	35 352	35 684	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	32 900	32 900
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-	-	-
Leverantörsskulder	12 330	5 902	3 177
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	50 302	40 479	38 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 370	18 015	13 941
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>158 254</b>	<b>132 980</b>	<b>123 780</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 307 110</b>	<b>1 097 883</b>	<b>1 110 484</b>



## Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

### Finansiell ställning och likviditet

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar minskade till 26 TSEK (1 426) under perioden, vilket förklaras av minskade nyttjanderättstillgångar kopplat till kontorslokal.

Andelar i intresseföretag uppgick till 287 699 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 26 206 TSEK (16 448) i intresseföretag. Succesiv vinstavräkning av projekt har ökat andelen med 47 949 TSEK.

Långfristiga fordringar uppgick till 92 700 TSEK (86 541) och avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 65 966 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 366 809 TSEK (345 982). Pågående arbeten ökade till 290 546 TSEK (120 084) vilket förklaras av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar.

#### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 46 073 TSEK (190 637) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 31 217 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 26 206 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 46 246 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 3 783 TSEK (3 597).

Resterande ökning i omsättningstillgångar förklaras av ökade rörelsefordringar.

#### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2022 till 995 275 TSEK (967 704). Förändringen är hänförlig till periodens resultat som tillgodoförts eget kapital samt utdelning preferensaktie fastslagen på årsstämman. Soliditeten var 76,1 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 153 580 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 35 352 TSEK (35 043) vid periodens utgång.

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

Övriga poster inom kortfristiga skulder uppgick till 98 002 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 10 369 TSEK. Övriga kortfristiga skulder har även ökat till följd av projekt Viggby Ängar.

## Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	71 383	39 247	61 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	2 018	140	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-56 206	-21 865	-39 755
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-2 492	-2 132	-3 010
Erhållen utdelning	8 257	28 193	28 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>22 960</b>	<b>43 583</b>	<b>47 594</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-237 021	-3 808	-107 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-214 061</b>	<b>39 775</b>	<b>-59 992</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 176</b>	<b>-46 347</b>	<b>-80 422</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>95 673</b>	<b>245 041</b>	<b>234 007</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-144 564</b>	<b>238 469</b>	<b>93 593</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>190 637</b>	<b>97 043</b>	<b>97 043</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>46 073</b>	<b>335 513</b>	<b>190 637</b>

## Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -214 061 TSEK (39 775) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -26 176 TSEK (-46 347), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 95 673 TSEK (245 041), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under perioden avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning vid tre tillfällen under perioden om totalt 31 217 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 – september 2022

### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 25 921 TSEK (97 523). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre nettoomsättning som uppgick till 19 329 TSEK (95 902). 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 perioden. Förvaltningsarvoden minskade till 19 329 TSEK (24 449), en följd av fakturering för färre projekt i perioden samt att fler projekt sker i egen regi.

Antal	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	1 010	450	466
varav projekt i egen regi	350	103	103
varav projekt i JVn	80	85	92
varav projekt i fonder	580	262	271
Bokade bostäder	31	77	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	88	77	75
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	58	233	316
varav projekt i egen regi	-	94	94
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	58	122	205
Bostäder i pågående produktion	973	834	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-sep 2022
Projekt i egen regi	-
Projekt i JV	-
Projekt i fonder	58 lägenheter
Brf Kolet	Slutsålt
Inverness Brf 1	Slutsålt
Milstena Skarpäng	Slutsålt

### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -76 422 TSEK (-58 693). Personalkostnaderna uppgick till -42 555 TSEK (-36 230), och externa kostnader uppgick till -31 849 TSEK (-20 086).

### Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 27 585 TSEK (6 744) för perioden. Detta avser bland annat tillträde av bostäder inom projekt i Aros Bostad IV.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -22 916 TSEK (45 574). Rörelsemarginalen var negativ (46,7 %).

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 226 TSEK (-1 769) 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 före skatt uppgick till -25 142 TSEK (43 805).

### Finansiell ställning och likviditet

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 46 466 TSEK (200 362) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 31 217 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag om 26 176 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden.

### **Eget kapital**

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2022 till 753 376 TSEK (820 104). Förändringen är hänförlig till periodens resultat samt utdelning fastslagen på årsstämman. Soliditeten var 71,2 procent (83,9).

### **Räntebärande skulder**

Räntebärande skulder uppgick den 30 september 2022 till 213 833 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 -223 393 TSEK (35 048) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -26 176 TSEK (-46 347), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 95 673 TSEK (128 459), vilket främst är hänförligt till upptaget lån i projekt Viggby Ångar. Under perioden har även en utdelning om 31 217 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån.

### **Moderföretaget**

#### **Finansiell utveckling**

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 30 september 2022 uppgick till -10 242 TSEK (-25 025). Periodens resultat uppgick till -2 741 TSEK (-44 724).

#### **Finansiell ställning**

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

Moderföretagets tillgångar uppgick per 30 september 2022 till 784 399 TSEK (806 531) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 september 2022 till 732 448 TSEK (776 775). Skulderna uppgick per 30 september 2022 till 51 951 TSEK (29 756) och består främst av övriga skulder.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

TSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Nettoomsättning	19 329	95 902	6 047	10 164	102 680
Övriga intäkter	6 592	1 621	5 175	556	2 212
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>25 921</b>	<b>97 523</b>	<b>11 222</b>	<b>10 721</b>	<b>104 892</b>
Personalkostnader	-42 555	-36 230	-16 317	-9 852	-49 611
Externa kostnader	-31 849	-20 086	-14 950	-5 836	-26 716
Avskrivningar	-2 018	-2 377	-708	-784	-3 151
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-76 422</b>	<b>-58 693</b>	<b>-31 975</b>	<b>-16 473</b>	<b>-79 478</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	27 585	6 744	16 741	7 602	21 971
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22 916</b>	<b>45 574</b>	<b>-4 012</b>	<b>1 849</b>	<b>47 385</b>
Finansiella intäkter	-	717	-	-	567
Finansiella kostnader	-2 226	-2 485	-796	-793	-3 321
<b>Finansnetto</b>	<b>-2 226</b>	<b>-1 769</b>	<b>-796</b>	<b>-793</b>	<b>-2 754</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-25 142</b>	<b>43 805</b>	<b>-4 809</b>	<b>1 057</b>	<b>44 631</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-25 142</b>	<b>43 805</b>	<b>-4 809</b>	<b>1 057</b>	<b>44 631</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-25 142</b>	<b>43 805</b>	<b>-4 809</b>	<b>1 057</b>	<b>44 631</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>					
Moderföretagets aktieägare	-25 142	43 806	-4 809	1 057	44 632
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-	-	-1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-25 142</b>	<b>43 805</b>	<b>-4 809</b>	<b>1 057</b>	<b>44 631</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>					
Före utspädning	-0,66	1,27	-0,13	0,03	1,27
Efter utspädning	-0,66	1,27	-0,13	0,03	1,26
<b>Antal aktier, st</b>					
Preferensaktier A	-	-	-	-	-
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	34 377 619	37 920 147	37 859 433	35 270 530
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	38 062 342	34 525 105	38 032 978	38 006 311	35 415 253
Totalt antal utestående stamaktier	37 920 147	37 920 147	37 920 147	37 920 147	37 920 147

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	26	201	155
Nyttjanderättstillgång	0	1 999	1 271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26</b>	<b>2 200</b>	<b>1 426</b>
<b>Finansiella anläggnings-tillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	171 881	71 851	126 377
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	26 734	26 734	26 734
<b>Summa finansiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>199 135</b>	<b>99 105</b>	<b>153 632</b>
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>199 161</b>	<b>101 306</b>	<b>155 058</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	375 745	330 075	354 919
Pågående arbeten	344 141	112 177	179 346
Kundfordringar	1 499	359	17 396
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	46 246	38 635	33 912
Fordringar hos intresseföretag	3 165	9 849	4 574
Övriga kortfristiga fordringar	40 992	36 102	30 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	812	9 675	1 528
Likvida medel	46 466	339 172	200 362
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>859 067</b>	<b>876 044</b>	<b>822 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 058 228</b>	<b>977 350</b>	<b>977 344</b>

TSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	869	869	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 017 796	1 018 568	1 017 797
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-265 303	-200 205	-198 576
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>753 376</b>	<b>819 232</b>	<b>820 090</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	14	14	14
<b>Summa eget kapital</b>	<b>753 376</b>	<b>819 246</b>	<b>820 104</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	153 580	19 000	19 000
Långfristig leasingsskuld	-	98	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>153 580</b>	<b>19 098</b>	<b>19 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	35 352	35 684	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	32 900	32 900
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-	-	-
Leverantörsskulder	5 115	12 019	12 409
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	42 646	40 479	36 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 257	17 925	21 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>151 272</b>	<b>139 006</b>	<b>138 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 058 228</b>	<b>977 350</b>	<b>977 344</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 8 sid 36.

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2021</b>	<b>758</b>	<b>731 941</b>	<b>-203 230</b>	<b>15</b>	<b>529 470</b>
Årets resultat	-	-	44 632	-1	44 631
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44 632</b>	<b>-1</b>	<b>44 631</b>
<b>Transaktioner med ägare:</b>					
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
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>111</b>	<b>285 855</b>	<b>-39 978</b>	<b>0</b>	<b>245 987</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2021</b>	<b>869</b>	<b>1 017 797</b>	<b>-198 576</b>	<b>14</b>	<b>820 090</b>
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2022</b>	<b>869</b>	<b>1 017 797</b>	<b>-198 576</b>	<b>14</b>	<b>820 090</b>
Årets resultat	-	-	-25 142	-	-30 194
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-25 142</b>	<b>-</b>	<b>-30 194</b>
<b>Transaktioner med ägare:</b>					
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-41 586</b>	<b>-</b>	<b>-41 586</b>
<b>Utgående eget kapital 30 sep 2022</b>	<b>869</b>	<b>1 017 797</b>	<b>-265 303</b>	<b>14</b>	<b>748 310</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

TSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jan-dec 2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-22 916	45 574	47 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	2 018	140	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-27 585	-6 744	-21 971
Realisationsresultat	-	-	567
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-2 226	-2 837	-3 683
Erhållen utdelning	8 257	28 193	28 193
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-42 452</b>	<b>64 326</b>	<b>50 676</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-5 055	-25 548	-18 585
Förändring av rörelseskulder	9 736	178 930	183 930
Pågående projekt	-185 622	-182 659	-274 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-223 393</b>	<b>35 048</b>	<b>-58 651</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i intresseföretag	-26 176	-46 347	-80 423
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 176</b>	<b>-46 347</b>	<b>-80 423</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	-	297 944	297 975
Återköp av egna preferensaktier	-	-10 402	-10 402
Upptagna lån	135 139	24 900	24 900
Amortering av lån	-8 249	-152 822	-153 463
Utbetald utdelning	-31 217	-31 161	-41 586
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>95 673</b>	<b>128 459</b>	<b>117 424</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-153 896</b>	<b>117 160</b>	<b>-21 650</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>200 362</b>	<b>222 012</b>	<b>222 012</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>46 466</b>	<b>339 172</b>	<b>200 362</b>



## Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-sep 2022	jan-sep 2021	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-dec 2021
Förvaltningsarvoden	60 087	24 685	14 792	7 312	59 741
Övriga intäkter	191	-	-	-	71
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>60 278</b>	<b>24 685</b>	<b>14 792</b>	<b>7 312</b>	<b>59 813</b>
Personalkostnader	-35 580	-20 107	-11 355	-2 215	-41 145
Externa kostnader	-34 810	-29 463	-13 195	-8 091	-29 363
Avskrivningar	-130	-140	-39	-47	-186
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-70 520</b>	<b>-49 711</b>	<b>-24 589</b>	<b>-10 352</b>	<b>-70 694</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10 242</b>	<b>-25 025</b>	<b>-9 797</b>	<b>-3 040</b>	<b>-10 881</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 630	5 252	2 689	1 809	7 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	-129	-24 951	-32	-24 850	-24 952
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>7 501</b>	<b>-19 699</b>	<b>2 657</b>	<b>-23 041</b>	<b>-17 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2 741</b>	<b>-44 724</b>	<b>-7 140</b>	<b>-26 081</b>	<b>-28 506</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 741</b>	<b>-44 724</b>	<b>-7 140</b>	<b>-26 081</b>	<b>-28 506</b>

## Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	26	201	155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26</b>	<b>201</b>	<b>155</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	62 227	32 227	62 227
Fordringar hos koncernföretag	542 281	376 446	453 595
Andelar i intresseföretag	7 013	4 061	4 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>637 775</b>	<b>438 989</b>	<b>546 089</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>637 801</b>	<b>439 190</b>	<b>546 244</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	427	110	15 078
Fordringar hos koncernföretag	70 333	66 032	87 012
Fordringar hos intresseföretag	731	1 241	877
Övriga fordringar	28 544	23 338	22 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 592	11 943	11 560
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>142 627</b>	<b>102 663</b>	<b>136 963</b>
Kassa och bank	3 971	271 627	123 324
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>146 598</b>	<b>374 291</b>	<b>260 287</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>784 399</b>	<b>813 480</b>	<b>806 531</b>

TSEK	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	869	869	869
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>869</b>	<b>869</b>	<b>869</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	1 017 860	1 008 448	1 017 860
Balanserade vinst eller förlust	-283 540	-204 069	-213 448
Periodens resultat	-2 741	-44 724	-28 506
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>731 579</b>	<b>759 656</b>	<b>775 906</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>732 448</b>	<b>760 525</b>	<b>776 775</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	2 080	2 385	1 899
Checkräkningskredit	-	-	-
Skulder till koncernföretag	12 441	12 226	215
Övriga skulder	29 840	33 276	23 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 590	5 069	3 815
<b>Summa skulder</b>	<b>51 951</b>	<b>52 955</b>	<b>29 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>784 399</b>	<b>813 480</b>	<b>806 531</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 37.

# 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 inget 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. Upplýsningar 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 visas som en intäkt. Klyvningsmetoden 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-sep 2022		jan-sep 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt <sup>1)</sup>	652 637	-	339 084	-
Förvaltningsarvoden <sup>1)</sup>	19 329	19 329	24 449	95 902
Övriga intäkter	6 592	6 592	1 621	1 621
<b>Rörelsens intäkter<sup>1)</sup></b>	<b>678 559</b>	<b>25 921</b>	<b>365 154</b>	<b>97 523</b>
Projektkostnader <sup>1)</sup>	-540 410	n/a	-263 060	n/a
<b>Bruttoresultat</b>	<b>138 149</b>	<b>25 921</b>	<b>102 093</b>	<b>97 523</b>
<b>Rörelsens kostnader<sup>1)</sup></b>	<b>-66 766</b>	<b>-76 422</b>	<b>-62 846</b>	<b>-58 693</b>
Resultat från andelar i intresseföretag <sup>1)</sup>	n/a	27 585	n/a	6 744
<b>Rörelseresultat</b>	<b>71 383</b>	<b>-22 916</b>	<b>39 247</b>	<b>45 574</b>
Finansnetto	-2 226	-2 226	-2 127	-1 769
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>69 157</b>	<b>-25 142</b>	<b>37 120</b>	<b>43 805</b>

TSEK	30 sep 2022		30 sep 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	380 946	199 161	211 953	101 306
Projektfastigheter och pågående arbeten	657 354	719 887	409 929	442 253
Likvida medel	46 073	46 466	335 513	339 172
Övriga omsättningstillgångar	222 736	92 714	140 488	94 619
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 307 110</b>	<b>1 058 228</b>	<b>1 097 883</b>	<b>977 350</b>
Eget kapital	995 275	753 376	945 805	819 246
Långfristiga skulder	153 580	153 580	19 098	19 098
Kortfristiga skulder	158 254	151 272	132 980	139 006
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 307 110</b>	<b>1 058 228</b>	<b>1 097 883</b>	<b>977 350</b>

### Nyckeltal

	jan-sep 2022		jan-sep 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, % <sup>1)</sup>	20,4	n/a	28,0	n/a
Rörelsemarginal, % <sup>1)</sup>	10,5	neg.	10,7	46,7
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,82	-0,66	1,08	1,27
Soliditet, %	76,1	71,2	86,1	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-sep 2022	jan-sep 2021
Vinstavräkning projekt	-	71 453
Förvaltningsarvoden	19 329	24 449
Övrigt	6 592	1 621
<b>Nettoomsättning</b>	<b>25 921</b>	<b>97 523</b>

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

#### NOT 5 Externa kostnader

	jan-sep 2022	jan-sep 2021
Lokalhyra	-10	-168
Konsultkostnader	-19 050	-15 219
Övriga kostnader	-12 789	-4 699
<b>Externa kostnader</b>	<b>-31 849</b>	<b>-20 086</b>

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om -1 888 TSEK (-1 770) 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 0,37 procent.

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

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

## 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 september 2022 uppgick totala räntebärande skulder till 213 832 TSEK (87 666), fördelade enligt nedan.

### Räntebärande skulder

	Redovisat värde	
	30 sep 2022	30 sep 2021
Finansiering pågående projekt	164 985	38 667
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	48 847	48 999
	<b>213 832</b>	<b>87 666</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	30 sep 2022	30 sep 2021
Fastighetsinteckningar	59 375	59 375
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	–	48 942
Borgensförbindelser	189 328	154 899

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 11 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 12 Händelser efter balansdagen

Ken Wendelin, som varit CFO och vice VD på Aros Bostad sedan 2015, lämnar sin tjänst för en extern roll. Rekrytering av ersättare startar omgående. Ken kommer att arbeta kvar på sin position inom Aros Bostad under ytterligare sex månader.

Aros Bostad tillträder byggrättsportföljen för vilken bindande avtal tecknades med ALM Equity 15 augusti 2022. I samband med tillträdet övergår tio medarbetare från ALM Equity till Aros Bostad och Joakim Alm kliver in i styrelsen. Byggrättsportföljen består som tidigare kommunicerats av 1 505 byggrätter, motsvarande 34 projektmöjligheter, där 23 projekt tillträds direkt och resterande del tillträds då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller.

# 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 september 2022, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2021. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 186 328 TSEK per den 30 september 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 1 650 TSEK (1 650) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 september 2022.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 september 2022, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 650 TSEK (1 100) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 405 TSEK (121).

Thomas Hollaus har under perioden 1 januari – 30 september, genom Hollaus Consulting AB, fakturerat bolaget 899 TSEK (-) för konsulttjänster.

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 september 2022.

# Aros Bostads aktier

## Aros Bostad aktier, 30 september 2022

Börsvärde..... 1,8 mdkr  
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market

### Stamaktie serie A

Antal aktier..... 37 920 147  
Stängningskurs..... 47,90 SEK  
ISIN..... SE0010547786

### Preferensaktie B

Antal aktier..... 5 544 789  
Stängningskurs..... 75,00 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 september 2022 var 47,90 SEK motsvarande ett börsvärde om 1,8 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

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

## Största aktieägare per 30 september 2022

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Vencom Residential AB	7 341 984	56 100	17,0	19,1
Samir Taha	6 138 741	122 000	14,1	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	4 737 472	43 493	11,0	12,3
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 849 230	80	4,3	4,8
Avanza Pension	1 203 262	286 045	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	3 622 140	3 071 350	15,7	10,2
<b>Totalt</b>	<b>37 920 147</b>	<b>5 544 789</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 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 september 2022 till 75,00 SEK.

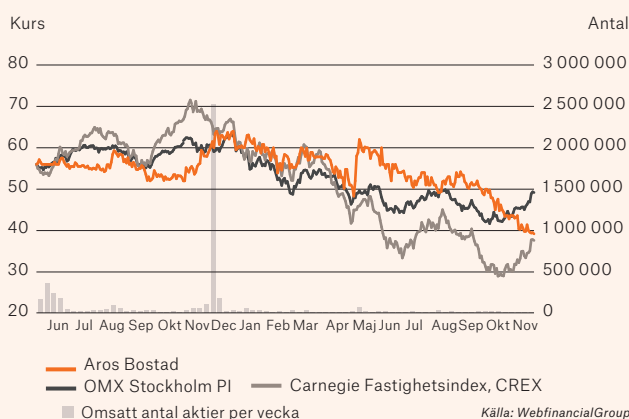
Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 6 december 2022 (1,87 SEK), 6 mars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

## Utdelning Q4 2022 - Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 november 2022
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 november 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 december 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	6 december 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
<b>Rörelsens intäkter<sup>1)</sup></b>	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.
<b>Bruttoresultat<sup>1)</sup></b>	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.
<b>Bruttomarginal<sup>1)</sup></b>	Bruttoresultat som andel av rörelsens intäkter i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
<b>Rörelseresultat<sup>1)</sup></b>	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
<b>Rörelsemarginal<sup>2)</sup></b>	Rörelseresultatet som andel av rörelsens intäkter i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
<b>Resultat per aktie<sup>2)</sup></b>	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
<b>Soliditet<sup>2)</sup></b>	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 30 september 2022 34 bostadsprojekt i olika utvecklingskedan, motsvarande cirka 5 000 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

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm och Uppsala. Projektportföljen utgörs till 56 procent av projekt i egen regi och resterande genom projekt i fondstrukturer eller JV:n tillsammans med institutionella investerare. Portföljen värderades per 30 juni 2022 till 7,5 miljarder kronor. 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 projektvolymerna 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 projektvolymerna relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan. Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 september 2022 innefattar totalt 35 heltidsbefattningar bestående av 30 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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, den 17 november 2022

**Johan A. Gustavsson**  
Styrelseordförande

**Joakim Alm**  
Styrelseledamot

**Hanna Bilir**  
Styrelseledamot

**Teresa Isele**  
Styrelseledamot

**Ylva Lagesson**  
Styrelseledamot

**Jörgen Lundgren**  
Styrelseledamot

**Per Rutegård**  
Styrelseledamot

**Samir Taha**  
Styrelseledamot

**Magnus Andersson**  
VD

**Aros Bostadsutveckling AB (publ)**  
Organisationsnummer 556699-1088

# Revisors granskningsrapport

Aros Bostadsutveckling AB (publ), org.nr 556699-1088

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Aros Bostadsutveckling AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 17 november 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

*Auktoriserad revisor*

# 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 17 november 2022 klockan 07:00 (CET).

## Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2022	17 februari 2023
Q1 2023	12 maj 2023
Q2 2023	25 augusti 2023
Q3 2023	17 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024

## Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

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](mailto:magnus.andersson@arostad.se)

### Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: [ken.wendelin@arostad.se](mailto:ken.wendelin@arostad.se)

### Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: [anna.akerlund@arostad.se](mailto:anna.akerlund@arostad.se)

### Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

[www.arostad.se](http://www.arostad.se)





Aros Bostad