



Aros Bostad

Delårsrapport januari – september 2023

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

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





Innehåll

Delårsrapport januari – september 2023	3
VD-ord	6
Projektportfölj	9
Finansiell information	14
Övrigt	31

Omslaget visar Aros Bostads projekt
Ordonnansen V, Stockholm.

Delårsrapport januari – september 2023

Perioden januari–september

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 1 043 278 TSEK (678 559). Bruttoresultatet uppgick till 214 002 TSEK (138 149) och bruttomarginalen var 20,5 procent (20,4).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 132 237 TSEK (71 383) och rörelsemarginalen var 12,7 procent (10,5). Periodens resultat uppgick till 104 962 TSEK (69 157). Resultat per aktie uppgick till 2,19 SEK (1,82).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten till 70,3 procent vid kvartalets slut respektive 78,6 procent vid årsskiftet 2022. Eget kapital uppgick till 1 982 090 TSEK jämfört med 1 910 034 TSEK vid årsskiftet 2022 och balansomslutning uppgick till 2 817 671 TSEK respektive 2 430 271 TSEK per årsskiftet.

>> Enligt IFRS uppgick rörelsens intäkter till 1 000 014 TSEK (25 921), rörelsemarginalen var 13,8 procent (neg). Periodens resultat uppgick till 115 736 TSEK (-25 142). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Resultat per aktie före utspädning uppgick till 2,41 SEK (-0,66).

>> Enligt IFRS uppgick soliditeten till 62,0 procent vid kvartalets slut respektive 58,1 procent vid årsskiftet 2022. Eget kapital uppgick till 1 646 537 TSEK jämfört med 1 563 707 TSEK vid årsskiftet 2022 och balansomslutning uppgick till 2 657 705 TSEK respektive 2 693 536 TSEK per årsskiftet.

>> Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 34 (1 010). Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 87 procent.

>> Antal av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder under perioden uppgick till 409 (95). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 466 (58).

Perioden juli–september

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 315 877 TSEK (360 756). Bruttoresultatet uppgick till 63 289 TSEK (48 265) och bruttomarginalen var 20,0 procent (13,4).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 42 224 TSEK (25 880) och rörelsemarginalen var 13,4 procent (7,2). Periodens resultat uppgick till 31 996 TSEK (25 084). Resultat per aktie uppgick till 0,66 SEK (0,66).

>> Enligt IFRS uppgick rörelsens intäkter till 437 213 TSEK (11 222). Rörelseresultatet uppgick till 61 620 TSEK (-4 012) och rörelsemarginalen var 14,1 procent (neg). Periodens resultat uppgick till 52 641 TSEK (-4 809). Resultat per aktie uppgick till 1,09 SEK (-0,13).

>> Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 12 (21). Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 87 procent.

>> Antal av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder under perioden uppgick till 49 (20). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 158 (20).

Beslutet att delvis växla över till hyresrätter har visat sig vara helt riktigt i den rådande marknaden.



Bostäder i produktion

1 251

Rörelseresultat, mkr

132

Soliditet, %

70,3

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	34	1 010	12	21	1 015
varav projekt i egen regi	7	350	1	10	352
varav projekt i JVn	11	80	6	5	83
varav projekt i fonder	16	580	5	6	580
Bokade bostäder	-	31	-	-2	13
Av bostadsrättköpare tillträdna bostäder	409	95	49	20	122
varav projekt i egen regi	116	-	40	-	-
varav projekt i JVn	99	-	2	-	-
varav projekt i fonder	194	95	7	20	122
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	466	58	158	20	58
varav projekt i egen regi	109	-	45	-	-
varav projekt i JVn	99	-	2	-	-
varav projekt i fonder	258	58	111	20	58
Produktionsstartade bostäder	450	192	67	-	348
Färdigställda bostäder	378	105	-	-	174
Bostäder i pågående produktion	1 251	973	1 251	973	1 179
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88	87	88	88
Bostadsprojekt i projektportföljen	66	34	66	34	63
Byggrätter i projektportföljen	6 351	5 038	6 351	5 038	6 527

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

Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning²⁾

TSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Rörelsens intäkter	1 043 278	678 559	315 877	360 756	954 451
Bruttoresultat	214 002	138 149	63 289	48 265	238 444
Bruttomarginal, %	20,5	20,4	20,0	13,4	25,0
Rörelseresultat	132 237	71 383	42 224	25 880	141 348
Rörelsemarginal, %	12,7	10,5	13,4	7,2	14,8
Periodens resultat	104 962	69 157	31 996	25 084	136 156
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,19	1,82	0,66	0,66	3,45
Eget kapital	1 982 090	995 275	1 982 090	995 275	1 910 034
Balansomslutning	2 817 671	1 307 110	2 817 671	1 307 110	2 430 271
Soliditet, %	70,3	76,1	70,3	76,1	78,6

Finansiella Nyckeltal – Enligt IFRS

TSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Rörelsens intäkter	1 000 014	25 921	437 213	11 222	41 137
Rörelseresultat	138 481	-22 916	61 620	-4 012	-62 550
Rörelsemarginal, %	13,8	neg.	14,1	neg.	neg
Periodens resultat	115 736	-25 142	52 641	-4 809	-62 572
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,41	-0,66	1,09	-0,13	-1,59
Eget kapital	1 646 537	753 376	1 646 532	753 376	1 563 707
Balansomslutning	2 657 705	1 058 228	2 657 706	1 058 228	2 693 536
Soliditet, %	62,0	71,2	62,0	71,2	58,1

2) Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 14-17 och not 3 sid 27.



Viggby Ängar, Täby

Väsentliga händelser under kvartalet

- >> Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC för uppförande av ett flerbostadshus med 170 lägenheter i Invernesshöjden. Den tredje etappen av Invernesshöjden är såld som ett hyresrättsprojekt och samtliga bostäder i projektet rapporteras därmed som sålda.
- >> Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med TL Bygg för uppförande av fyra flerbostadshus med totalt 156 hyreslägenheter i Huddinge. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj.
- >> Aros Bostad har tillträtt ytterligare ett projekt i bygrättsportföljen som förvärvades från ALM Equity i augusti 2022. Aros Bostad har tidigare tillträtt 23 av de 34 projektmöjligheter som förvärvades. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare ett projekt, Persikan, med en förväntad byggrätt om cirka 112 enheter på Södermalm i Stockholm.
- >> Aros Bostad har startat produktionen av tre nya bostadsprojekt om totalt 67 radhus i Bromma, Uppsala och på Ekerö. Utvecklingsprojekten är en del av Aros Bostads strategi att satsa på ett småhussegment som komplement till utvecklingen av flerbostadshus i hyres- och bostadsrättsform. Samtliga bostäder i de tre projekten byggs med trästommar och projekteras för att Svanencertifieras.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- >> Aros Bostad har färdigställt och lämnat över den första etappen av bostadsprojektet Viggby Ängar i Täby. Projektet såldes till CBRE Investment Management som del av en hyresrättsaffär i juli 2021.
- >> Aros Bostad har den 15 augusti 2022 ingått bindande avtal om att tillträda totalt 34 projektmöjligheter från ALM Equity. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare två projekt, Åbyholm och Ekerö Brygga. Aros Bostad har således tillträtt 26 av 34 projekt.
- >> Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal för uppförande av tredje etappen av Viggby Ängar, vilket motsvarar ett flerbostadshus med totalt 111 hyreslägenheter i Täby. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj.

VD-ord

Aros Bostad levererar ännu ett stabilt kvartal med ökad omsättning och flera produktionsstarter trots en utmanande marknadssituation. Vår strategi för att hantera den svagare bostadsrättsmarknaden visar nu sin styrka.

Aros Bostad står stadigt i en utmanande bostadsmarknad och levererar ännu ett kvartal med ökad omsättning och ytterligare produktionsstarter av bostadsprojekt. Det strategiska beslutet att avyttra en stor del av byggrättsportföljen med flerfamiljshus som hyresrätter gör att vi kan upprätthålla produktionsvolymerna. Bostadsrätter är dock Aros Bostads kärnaffär och vi har under kvartalet produktionsstartat tre småhusprojekt i starka geografiska lägen i Uppsala och Stockholm, i syfte att möta en förväntat bättre efterfrågan under kommande år. De senaste årens kraftiga ökning av produktionskostnaderna har mattats av och vi ser förbättrade förutsättningar för ytterligare produktionsstarter under kommande kvartal.

Hög försäljningsgrad i en avvaktande marknad

Bostadsmarknaden var som förväntat mycket avvaktande under kvartalet med låg transaktionsvolym och stigande utbud. Priserna på bostadsrätter minskade med två procent i Storstockholsområdet och var stillastående i centrala Stockholm. Inflationen och osäkerheten kring den framtida ränteutvecklingen skapar en avvaktande marknad, speciellt för nyproduktion där tiden mellan avtalstecknande och inflyttning är lång. Trots marknadsförutsättningarna var andelen sålda bostäder i pågående produktion

vid kvartalets utgång hög, motsvarande 87 procent, vilket förklaras av att majoriteten av bostäderna i produktion utgörs av hyresrätter där försäljningsavtal tecknats med externa köpare. Vår strategi att avyttra ett stort bestånd av flerbostadshus som hyresrätter till externa investerare under 2021 och 2022 visar nu sin styrka och gör att vi minskat vår exponering mot den svaga bostadsrättsmarknaden. Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid kvartalets utgång på betryggande 64 procent, inklusive de bostadsrättsprojekt som produktionsstartats under kvartalet. Andelen sålda bostadsrätter i det totala beståndet kommer att vara en viktig parameter vid beslut om ytterligare produktionsstarter. Vår strategi att avyttra ett stort bestånd av flerbostadshus som hyresrätter till externa investerare under 2021 och 2022 visar nu sin styrka och gör att vi minskat vår exponering mot den svaga bostadsrättsmarknaden. Av de 74 bostadsrätter som funnits till försäljning i marknaden under kvartalet har 12 bostäder sålts på bindande avtal.

Överlämningar av hyresrättsprojekt

Under 2021 sålde Aros Bostad två projektfastigheter som hyresrätter till CBRE Investment Management. Efter kvartalets utgång överlämnades det andra bostadsprojektet, den första etappen av Viggby Ängar med totalt 102 lägenheter, till köparen. Därmed är affären med CBRE Investment Management slutförd i sin helhet, vilket stärker vår likviditet. Färdigställandet och överlämningen av projektet genomfördes enligt tidplan och är ett kvitto på att affärsmodellen, med hyresrätter som ett starkt komplement till vår bostadsrättsaffär, fungerar väl.



”

Bostadsproduktionen faller kraftigt, framför allt i Stockholmsområdet. Det är därför extra glädjande att vi även under detta kvartal ytterligare ökat produktionsvolymerna.



Vigby Ängar, Täby



Tallbacken, Huddinge



Alba, Stockholm



Ytterligare produktionsstarter

Bostadsproduktionen faller kraftigt, framför allt i Stockholmsområdet. Det är därför extra glädjande att vi även under detta kvartal ytterligare ökat produktionsvolymerna. Under kvartalet tecknade vi entreprenadavtal för genomförandet av två hyresrättsprojekt omfattande fyra flerbostadshus med totalt 156 lägenheter i Huddinge kommun och den tredje etappen av Invernesshöjden i Danderyds kommun med 170 lägenheter. Båda projekten är sedan tidigare produktionsstartade genom att markarbeten påbörjats och ingår i den portfölj av hyresrätter som avyttrades till den internationella fastighetsinvesteringen Patrizia under 2022. I de upphandlingar som görs ser vi att kostnadsökningarna mattats av och att intresset för att lämna anbud är stort och vi räknar med att trenden fortsätter under kommande kvartal. Att öka volymen av bostadsrättsprojekt är prioriterat och vi har därför under kvartalet produktionsstartat tre småhusprojekt i Uppsala, Ekerö och Stockholm. Småhusprojekten utgör totalt 67 enheter och ligger alla i starka lägen där vi bedömer de lokala förutsättningarna som goda. Inga bostadsprojekt färdigställdes under kvartalet

vilket innebär att vi, med produktionsstarterna av småhusprojekten, hade en produktionsvolym om totalt 1 251 bostäder fördelat på 17 projekt vid kvartalets utgång. Andelen hyresrätter utgjorde vid kvartalets utgång mer än hälften av det totala antalet bostäder i pågående produktion.

Ytterligare tillträden av byggrätter

Under kvartalet genomfördes tillträdet av projektet Persikan som har ett attraktivt läge på centrala Södermalm. Persikan ingår i den projektportfölj som förvärvades av ALM Equity under 2022 och mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna för projektet har infallit så har det tillträts. Inklusive Persikan bestod byggrättsportföljen vid kvartalets utgång av cirka 6 350 byggrätter fördelade över 17 kommuner i vår kärngeografi.

Stark resultatutveckling

Omsättningen och rörelseresultatet fortsätter att öka under kvartalet och i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Under perioden överstiger omsättningen för första gången 1 miljard kronor. Rörelseresultatet för perioden uppgick till cirka 132 miljoner kronor enligt vår segments-

redovisning jämfört med cirka 71 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Rörelseresultatet motsvarar en rörelsemarginal om 13 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 105 miljoner kronor. Det är naturligtvis mycket glädjande att kunna leverera ett så starkt resultat under marknadsmässigt utmanande tider, ett tydligt kvitto på att våra strategiska beslut och förberedelser inför marknadsnedgången ger resultat. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid kvartalets utgång till cirka 2,0 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 2,8 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 70,3 procent.

Siktet inställt på Green Equity certifiering

Aros Bostads ambition att utveckla hållbara bostäder är hög. Vår målsättning är att minska klimatavtrycket i vår bostadsproduktion med 25 procent till 2025 och vi arbetar intensivt med att förbereda oss för att genomföra en Green Equity-certifiering av stamaktien under 2024. Kravställningen inom hållbarhet från investerare, banker och lagstiftare ökar snabbt och vi ser en affärsmöjlighet i att utveckla en grönare bostadsaffär som kommer att vara till gagn för våra kunder och aktieägare. Tidigare i år införde vi

nya projekteringsanvisningar med avseende på hållbarhet, som pekar ut väsentliga områden där vikten av tydlig kravställning från oss som beställare är särskilt stor. Ett av områdena är återbruk och vi har under kvartalet implementerat återbruk i rivningen av en befintlig fastighet i ett av de småhusprojekt som produktionsstartats under kvartalet i syfte att minska resursanvändningen.

Beredskap att möta en förbättrad marknad

Även om marknaden präglas av osäkerhet i det korta perspektivet så är de långsiktiga förutsättningarna för vår affär goda. Behovet av kvalitativa bostäder i Stockholmsområdet är fortsatt stort och efterfrågan förväntas öka igen under 2024 i takt med ett minskat utbud av nyproducerade bostäder och ett stabiliserat ränteläge. Med vår starka organisation, en attraktiv byggrättsportfölj med ett flertal produktionsklara bostadsprojekt och en stabil finansiering har vi alla förutsättningar att kunna fortsätta bygga ett starkt Aros Bostad.

Stockholm i november, 2024

Magnus Andersson

Byggrättsportfölj

Aros Bostads affärsplan för åren 2022–2025 anger ett mål om 1 200–1 400 bostäder i pågående produktion. Per den 30 september hade Aros Bostad 1 251 bostäder, fördelade på 17 projekt, i pågående produktion. Totalt har Aros Bostad 6 351 byggrätter i projektportföljen. 34 procent av byggrätterna, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

Under tredje kvartalet har tre småhusprojekt i Bromma, Uppsala och på Ekerö produktionsstartats. Utvecklingsprojekten är en del av Aros Bostads strategi att satsa på ett småhussegment som komplement till utvecklingen av flerbostadshus i hyres- och bostadsrättsform. Samtliga bostäder i de tre projekten byggs med trästommar och projekteras för att Svanencertifieras.

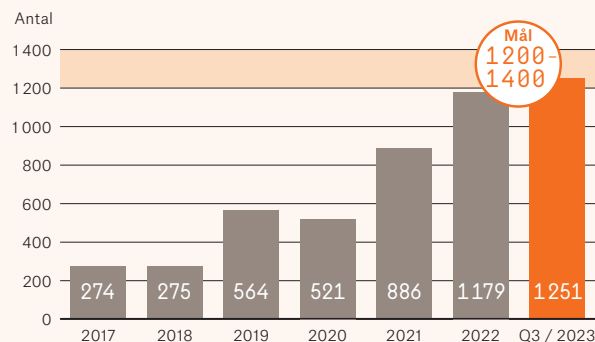
Produktionsstartade projekt under kvartalet

- >> Hildurs trädgårdar, Uppsala
- >> Ekerövallen etapp 3, Ekerö
- >> Ceremonimästaren, Stockholm

Tillträde projekt Persikan

Aros Bostad har tillträtt ytterligare ett projekt i byggrättsportföljen som förvärvades från ALM Equity i augusti 2022. Aros Bostad har tidigare tillträtt 23 av de 34 projektmöjligheter som förvärvades. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare ett projekt, Persikan, med en förväntad byggrätt om cirka 112 enheter på Södermalm i Stockholm.

Pågående produktion bostäder



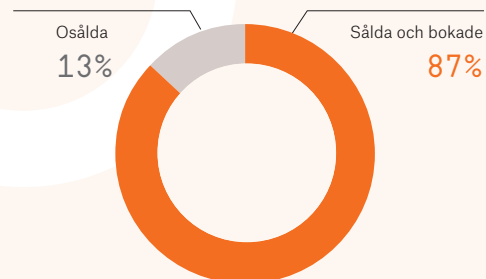
Försäljning

Totalt är 87 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda med bindande avtal. Nio av projekten i pågående produktion är slutsålda. Fem av projekten i pågående produktion är sålda som hyresrätter.

Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid kvartalets utgång 64 procent, inklusive de bostadsrättsprojekt som produktionsstartats under kvartalet.

Under tredje kvartalet har försäljning pågått av bostadsrättsprojekten Fabriksparken, Ektorpsbacken, Slottsparken, Tallbacken småhus södra och Ekerövallen etapp 2, motsvarande totalt 74 bostadsrättslägenheter. Aros Bostad har inga bostäder upptagna i koncernens balansräkning. Osålda bostäder i projekt Ektorpsbacken finns upptagna i fond Aros Bostad III som tas upp som *Andelar i intressebolag*.

Bostäder i pågående produktion



Antal	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	34	1 010	1 015
varav projekt i egen regi	7	350	352
varav projekt i JVn	11	80	83
varav projekt i fonder	16	580	580
Bokade bostäder	-	31	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88	88
Byggrätter i projektportföljen	6 351	5 038	6 527



Projektportfölj

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. 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.

Projektportfölj per den 30 september 2023

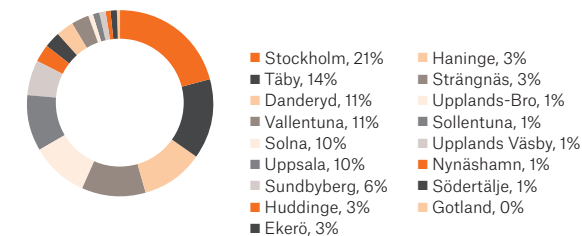
Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
Produktionsstartade projekt											
1	Viggby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q2 2023
2	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
3	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
4	Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
5	Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
6	Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
7	EkerövalLEN etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
8	Viggby Ängar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
9	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
10	Slottsparken	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
11	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
12	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV ²⁾	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
13	Femöringen Järva krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
14	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
15	Hildurs Trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture ³⁾	4 250	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
16	EkerövalLEN etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 194	22	Ja	Laga Kraft	Laga Kraft	Q3 2023	2025
17	Ceremonimästaren	Stockholm	100	Egen regi	3 269	20	Ja	Laga Kraft	Laga Kraft	Q3 2023	2025
Summa					116 236	1 251					
18-66 Projekt under utveckling					486 610	5 100					
SUMMA SAMTLIGA PROJEKT					602 846	6 351					

1) Joint Venture med Varma. 2) Joint Venture med Frentab.
3) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.

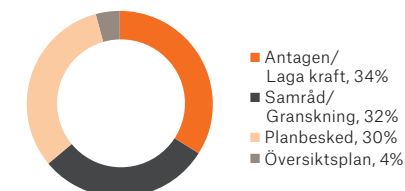
■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

Samtliga projekt, se sid 35-36

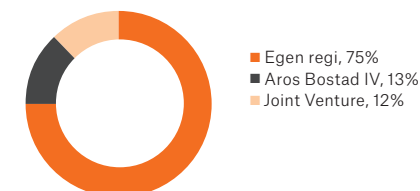
Kommun, kvm ljus BTA



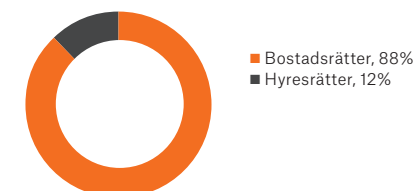
Projektstatus, kvm ljus BTA

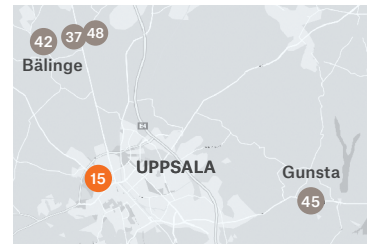
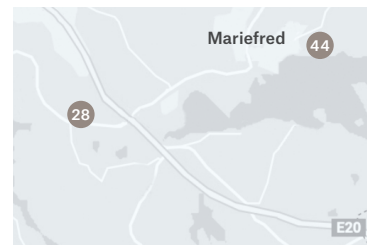
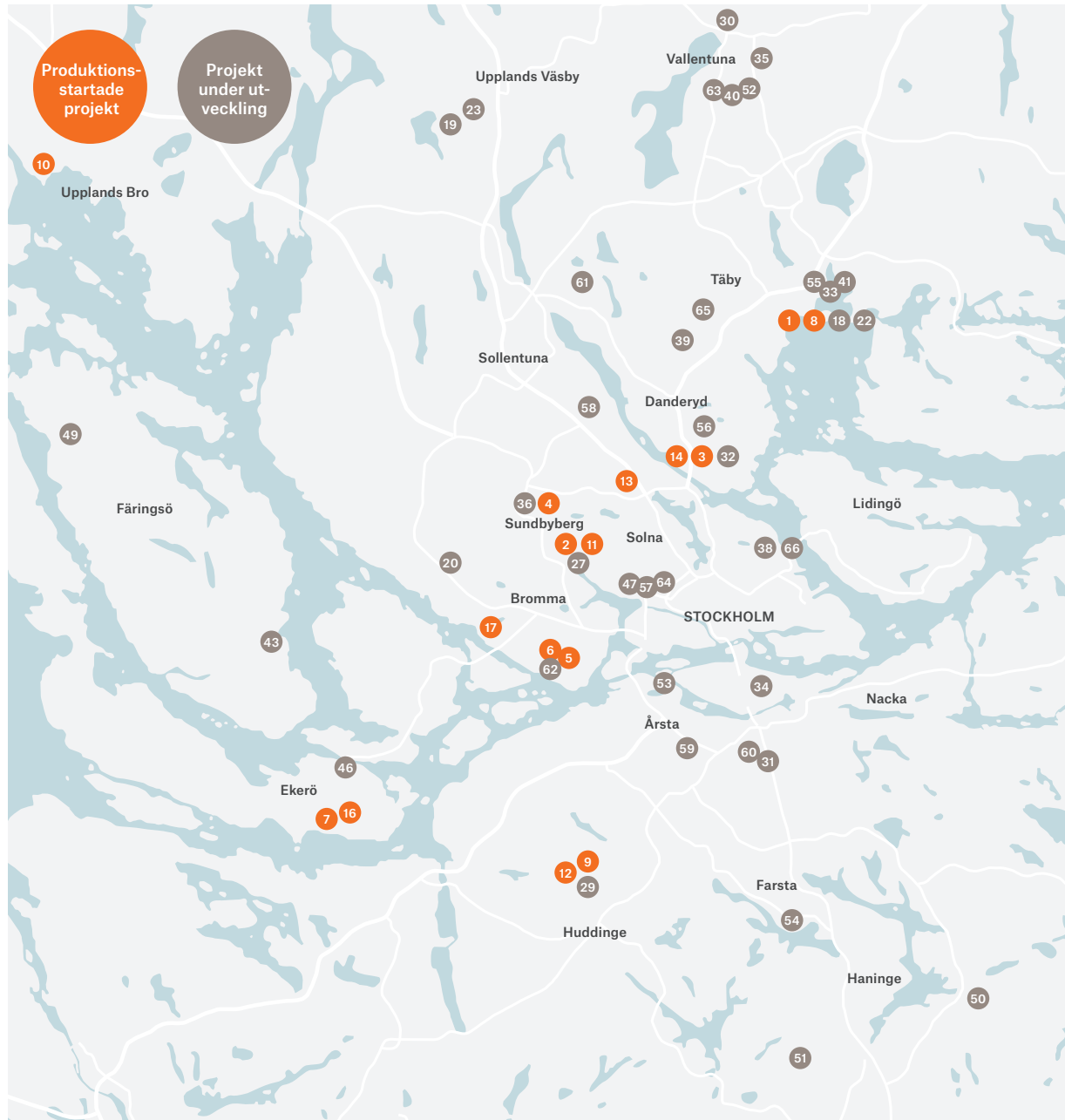


Legal struktur, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA





Produktionsstartade projekt

1	Vigby Ångar etapp 1	Täby
2	T2 Fabriksparken	Sundbyberg
3	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd
4	Kavalleristen	Sundbyberg
5	Alba 1	Stockholm
6	Alba 2	Stockholm
7	Ekerövallen etapp 2	Ekerö
8	Vigby Ångar etapp 2	Täby
9	Tallbacken småhus Södra	Huddinge
10	Slottsparken Bro	Upplands-Bro
11	T1 Fabriksparken	Sundbyberg
12	Tallbacken flerbostäder	Huddinge
13	Femöringen Järva Krog	Solna
14	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd
15	Hildurs trädgårdar	Uppsala
16	Ekerövallen etapp 3	Ekerö
17	Ceremonimästaren	Stockholm

Projekt under utveckling

18	Vigby Ångar etapp 3	Täby
19	Eds Allé 2	Upplands Väsby
20	Glimten	Stockholm
21	Drabanten	Nynäshamn
22	Vigby Ångar brf 4	Täby
23	Eds Allé 3	Upplands Väsby
24	Guldkaggen	Gotland
25	Kalkateljén	Södertälje
26	Sjövillan	Södertälje
27	Blåslampan	Sundbyberg
28	Brobyholm	Strängnäs
29	Tallbacken småhus Norra	Huddinge
30	Ormsta	Vallentuna
31	Fransyskan	Stockholm
32	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd
33	Hägernäs Strand etapp 1	Täby
34	Persikan	Stockholm
35	Åbyholm Radhus	Vallentuna
36	Ryttmästaren	Sundbyberg
37	Bälinge II etapp 1	Uppsala
38	Ångsbotten	Stockholm
39	Eneby Torg	Danderyd
40	Vallentuna etapp 1	Vallentuna
41	Hägernäs Strand etapp 2	Täby
42	Bälinge I	Uppsala
43	Mörby villatomter	Ekerö
44	Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs
45	Gunsta	Uppsala
46	Ekerö Brygga	Ekerö
47	Pampas Ekelund etapp 1	Solna
48	Bälinge II etapp 2	Uppsala
49	Kungsberga	Ekerö
50	Lillängsvägen	Haninge
51	Solsåtra	Haninge
52	Vallentuna etapp 2	Vallentuna
53	Liljeholmen	Stockholm
54	Farsta Strand	Stockholm
55	Hägernäs Strand etapp 3	Täby
56	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd
57	Pampas Ekelund etapp 2	Solna
58	Edsviken	Sollentuna
59	Årstafältet	Stockholm
60	Slakthusområdet III	Stockholm
61	Väsjön	Sollentuna
62	Tunadalen Bromma	Stockholm
63	Vallentuna etapp 3	Vallentuna
64	Pampas Eklund etapp 3	Solna
65	Förmannen Ella Gärd	Täby
66	Norra Djurgårdstaden	Stockholm



1 8 18 22 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 produktionsstartad. Tredje etappen är såld.
Inflyttning: Från våren 2023 i första etappen.



2 11 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 genomför Aros Bostad projekt med 191 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Fabriksparken är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg
Antal bostäder: 191
Status: Första och andra brfen är produktionsstartade. Första brf:en är slutsåld och inflyttad.
Inflyttning: Inflyttning T1 från Q4 2023.



3 14 32 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. Första brfen är slutsåld och färdigställd.

Plats: Inverness, Danderyd
Antal bostäder: Cirka 388
Status: Andra och tredje etapperna är sålda och produktionsstartade. Fjärde etappen är såld.
Inflyttning: Andra etappen från 2024. Tredje etappen från 2026.



4 Kavalleristen (Sundbyberg)
 Rissne Gärd utvecklas till ett fint citynära bostadsområde med lummiga grönområden, närhet till goda kommunikationer och ett stort utbud av service. Sundbyberg centrum och Bromma Blocks är inom cykelavstånd och från Rissne Centrum tar det endast 15 minuter in till Stockholm City.

Plats: Rissne Gärd, Sundbyberg
Antal bostäder: 18
Status: Produktionsstartat, slutsålt.
Inflyttning: Inflyttat.



5 6 Alba (Stockholm)
 I hjärtat av gamla Bromma erbjuds både ett centralt läge och avskildhet med lummiga villaområden ner mot Mälaren. Lägenheterna karaktäriseras av generösa sällskapsytor, stora terrasser och balkonger. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Bromma, Stockholm
Antal bostäder: 60
Status: Båda brf:er är sälj- och produktionsstartade, slutsålda.
Inflyttning: Inflyttat.



7 16 Ekerövallen (Ekerö)
 Inbäddat i ett uppvuxet villaområde ligger Ekerövallen med en lugn och charmig atmosfär. Läget erbjuder närhet till Mälaren, förskolor, skolor, livsmedelsbutiker, idrottsanläggningar och goda kommunikationer. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar, Gällsta och Ekerövallen Sjösidan, varav båda är i pågående produktion.

Plats: Ekerö
Antal bostäder: 43
Status: Första brf:en inflyttad och andra brf:en är produktionsstartad.
Inflyttning: Från hösten 2023 i första etappen.



9 12 29 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 191
Status: Första etappen av radhus produktionsstartade. Flerbostadshusen är sålda och produceras som hyresrätter.
Planerad inflyttning: Från Q1 2024 i första etappen radhus.



10 Slottsparken (Upplands-Bro)
 Bro Mälarestad 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 Mälarestad, Upplands-Bro
Antal bostäder: 39
Status: Sälj- och produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från höst 2023.



13 Femöringen Järva Krog (Solna)
 I den nya stadsdelen Järva Krog bygger Aros Bostad ett flerbostadshus bestående av 213 lägenheter. En levande gatumiljö med restauranger, kontor, handel, hotell och omsorg blandas med bostäder för att skapa en hållbar stadsdel. Projektet är sålt och produceras som hyresrättsfastigheter.

Plats: Järva Krog, Solna
Antal bostäder: 213
Status: Produktionsstartat, sålt som hyresrätter.
Planerad inflyttning: Från 2025.



15 Hildurs Trädgårdar (Uppsala)
 Aros Bostad bygger, tillsammans med JV-parten Stams Fastigheter, 25 välplanerade radhus med flexibla lösningar för att passa familjens behov. Radhusen har både takterrass och uteplats för att öka möjligheten till måltider under bar himmel. I Hildurs Trädgårdar finns de bästa förutsättningarna för att kunna leva det sköna livet i ett lugnt villakvarter med centralt läge med närhet både till skola, förskola och natur.

Plats: Luthagen, Uppsala
Antal bostäder: 25
Status: Produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från 2025.



17 Ceremonimästaren (Stockholm)
 På Tyska Bottens väg i Bromma bygger Aros Bostad 20 stilrena stadsradhus i tre plan. Radhusen samspelar med både natur och den omkringliggande bebyggelsen, vackert belägna i en sluttning med uppvuxna träd. Ceremonimästaren blir ett område för den moderna familjen i ett befintligt bostadsområde med naturen runt knuten. Området erbjuder många former av rekreation i Judarskogens naturreservat samt närhet till både strand- och klippbad vid Mälaren. Bara ett par minuter bort med buss eller bil finns även Brommaplans serviceutbud.

Plats: Bromma, Stockholm
Antal bostäder: 20
Status: Produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från 2025.

Finansiering av projekt

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

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 full-investerade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

Värdering byggrättsportfölj

Värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj görs halvårsvis. Per den 30 juni 2023 genomfördes en värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj. Del av portföljen värderades i samarbete med ett auktoriserat värderingsföretag och del av portföljen värderades internt. 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 Joint Ventures (JV) uppgick till 8,9 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 7,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värdering motsvarar 126 kronor per aktie inklusive utställda konvertibler och beräknat antal konvertibler avseende resterande tillträden av portfölj från ALM Equity.

Övervärdet, bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick till 1,6 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgick till 1,3 miljarder kronor. Värdet och övervärdet har, jämfört med föregående värdering, även påverkats av färdigställda projekt i portföljen samt tillkommande projekt under första halvåret.

Värdering byggrättsportfölj 30 juni 2023

	Värde Byggrättsportfölj	Varav Aros Bostads andel
Värdering	8,9 mdkr	7,5 mdkr
Anskaffningsvärde	7,3 mdkr	6,2 mdkr
Övervärde	1,6 mdkr	1,3 mdkr

Utvecklingsvärde byggrättsportfölj

Aros Bostad har per den 30 september 2023 en byggrättsportfölj om 66 projekt fördelade på 6 351 byggrätter. Baserat på en genomsnittlig projektintäkt för de senast färdigställda projekten samt för projekt i pågående produktion om cirka 77 tkr/kvm BOA samt en genomsnittlig bostadsyta om cirka 68 kvm/bostad kan man räkna fram ett estimerat utvecklingsvärde för Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj, vilket uppgår till cirka 33 miljarder kronor.

Genomsnittligt projekt Aros Bostad ¹⁾

Projektintäkt, tkr/m²

77

Bostadsyta, m²

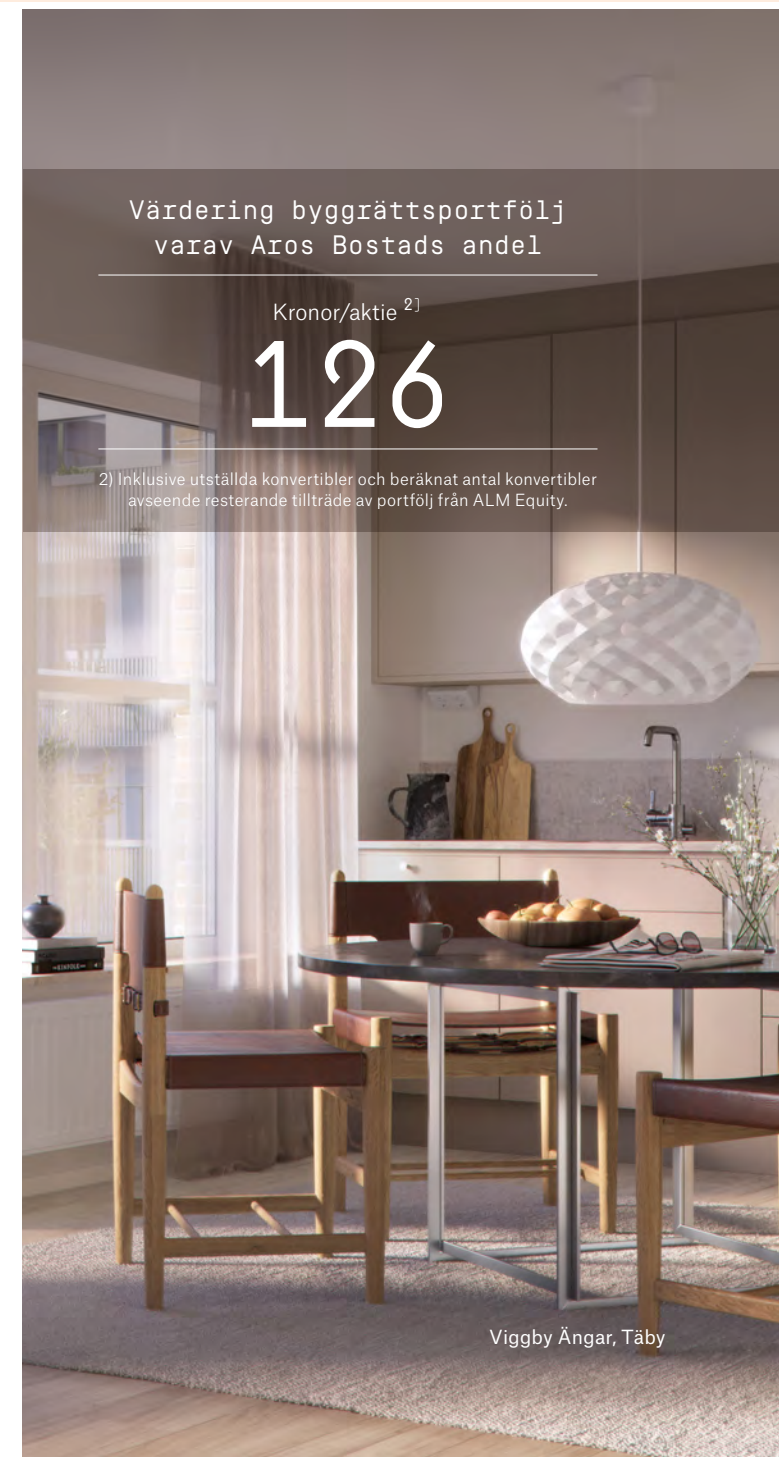
68

Utvecklingsvärde projektportfölj

Miljarder kronor

33

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



Värdering byggrättsportfölj
varav Aros Bostads andel

Kronor/aktie ²⁾

126

²⁾ Inklusive utställda konvertibler och beräknat antal konvertibler avseende resterande tillträde av portfölj från ALM Equity.

Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning – segmentsredovisning

TSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Vinstavräkning projekt	1 015 683	652 637	303 978	348 948	913 662
Förvaltningsarvoden	23 577	19 329	9 452	6 047	22 578
Övriga intäkter	4 018	6 592	2 447	5 761	18 211
Rörelsens intäkter	1 043 278	678 559	315 877	360 756	954 451
Projektkostnader	-829 276	-540 410	-252 588	-312 491	-716 006
Bruttoresultat	214 002	138 149	63 289	48 265	238 444
Personalkostnader	-50 628	-42 555	-13 499	-16 317	-56 682
Externa kostnader	-31 125	-22 193	-7 560	-5 360	-37 955
Avskrivningar	-12	-2 018	-7	-708	-2 459
Rörelsens kostnader	-81 765	-66 766	-21 066	-22 385	-97 096
Rörelseresultat	132 237	71 383	42 224	25 880	141 348
Finansiella intäkter	24	-	5	-	23
Finansiella kostnader	-27 299	-2 226	-10 232	-796	-5 251
Resultat efter finansiella poster	104 962	69 157	31 996	25 084	136 120
Skatt	-	-	-	-	36
Periodens resultat	104 962	69 157	31 996	25 084	136 156
Resultat per aktie, SEK					
Före utspädning	2,19	1,82	0,66	0,66	3,45
Efter utspädning	2,19	1,82	0,66	0,66	3,44
Antal aktier, st					
Preferensaktier	8 497 950	5 544 789	8 497 950	5 544 789	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	48 029 896	37 920 147	48 362 617	37 920 147	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	48 029 896	38 062 342	48 362 617	38 032 978	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier	48 445 950	37 920 147	48 445 950	37 920 147	47 862 617

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Redovisningsprincip segmentsredovisning

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

Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

För intresseföretag redovisar Aros Bostad den proportionerliga andelen 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. För förvaltning och projektledning i intresseföretagen fakturerar Aros Bostad ett förvaltningsarvode till dessa bolag.

För mer information om redovisningsprinciper se not 2 samt not 3.

Finansiell utveckling under perioden januari–september 2023

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 1 043 278 TSEK (678 559). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket i perioden bland annat hänförs till de egna projekten Viggby Ängar, Femöringen Järva Krog, Cermonimästaren och Blåslampan samt projekt i intresseföretag; Aros Bostad IV respektive JV avseende Fabriks-parken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 1 015 683 TSEK (652 637). Upparbetade förvaltningsarvoden uppgick för perioden till 23 577 TSEK (19 329). De ökade intäkterna är främst hänförliga till ökat antal projekt i pågående produktion, varav fem stycken har produktionsstartat under året.

Bruttoresultat

Periodens bruttoresultat uppgick till 214 002 TSEK (138 149) och bruttomarginalen var 20,5 procent (20,4). Det förbättrade bruttoresultatet är hänförligt till den ökade volymen bostäder under produktion. Projektkostnader uppgick till -829 276 TSEK (-540 410).

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -81 765 TSEK (-66 766) och utgörs främst av personalkostnader. Externa kostnader uppgick till -31 125 TSEK (-22 193). Ökningen är främst hänförlig till den växande verksamheten med fler projekt under produktion samt ett behov av att stärka upp nyckelkompetenser inom organisationen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 132 237 TSEK (71 383) och rörelsemarginalen var 12,7 procent (10,5). Det ökade rörelseresultatet är hänförligt till det starka bruttoresultatet i kombination med bibehållen god kostnadskontroll.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -27 275 TSEK (-2 226) under perioden och avsåg kostnader för räntebärande lån. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader för upptagna lån om 300 000 TSEK avseende finansiering av projekt samt checkräkningskredit om 59 923 TSEK.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 0 TSEK (0) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 104 962 TSEK (69 157). Resultat per aktie uppgick till 2,19 SEK (1,82).

Balansräkning – segmentsredovisning

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	-	26	12
Summa materiella anläggningstillgångar	-	26	12
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	237 144	287 699	298 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	541 295	92 700	1 166 502
Summa finansiella anläggningstillgångar	778 960	380 920	1 465 422
Summa anläggningstillgångar	778 960	380 946	1 465 434
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	395 113	366 809	215 392
Pågående arbeten	460 771	290 546	313 197
Kundfordringar	1 777	20 658	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	24 042	46 246	33 024
Fordringar hos intresseföretag	20 674	3 783	2 867
Övriga kortfristiga fordringar	555 031	38 689	64 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 612	113 360	226 914
Likvida medel	192 692	46 073	107 757
Summa omsättningstillgångar	2 038 711	926 164	964 837
SUMMA TILLGÅNGAR	2 817 671	1 307 110	2 430 271

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 139	869	1 127
Övrigt tillskjutet kapital	1 909 683	1 017 796	1 862 269
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	67 390	- 23 404	42 776
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 978 212	995 261	1 906 172
Innehav utan bestämmande inflytande	3 878	14	3 861
Summa eget kapital	1 982 090	995 275	1 910 034
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	319 000	153 580	169 000
Övriga långfristiga skulder	74 900	-	-
Summa långfristiga skulder	393 900	153 580	169 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	286 852	35 352	207 216
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	24 900	24 900
Leverantörsskulder	5 272	12 330	16 816
Checkräkningskredit	59 923	-	41 620
Skulder till intresseföretag	149	-	-
Övriga kortfristiga skulder	57 880	50 302	23 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 604	35 370	37 124
Summa kortfristiga skulder	441 680	158 254	351 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 817 671	1 307 110	2 430 271

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(belopp inom parentes avser 31 december 2022)

Finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgick till 0 TSEK (12) under perioden.

Andelar i intresseföretag uppgick till 237 144 TSEK (298 400) 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 JVn Aros Bostad är samägare i. Under perioden har 8 500 TSEK lämnats i tillskott till intresseföretag och 84 878 TSEK har delats ut. Successiv vinstavräkning av projekt har ökat andelen med 15 122 TSEK. Osålda bostäder i projekt Ektorpsbacken finns upptagna i fond Aros Bostad III.

Långfristiga fordringar uppgick till 541 295 TSEK (1 166 502). Fordringarna avser främst utlåning till bostadsrättsföreningar för pågående projekt. Under perioden har 369 750 TSEK omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar, avseende bostadsrättsprojekt som kommer att överlämnas inom ett år. Regleringar har gjorts av projekt Eds allé 1, Alba 1 och Kavalleristen om totalt 242 801 TSEK.

Ett belopp om 25 734 TSEK (25 734) avser handpenning för projekt Timmerhuggaren.

Projektfastigheter och Pågående arbeten

Projektfastigheter och Pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 395 113 TSEK (215 392), ökning förklaras till största del av tillträde av fastighet Femöringen 2 i Solna samt tillträde av Persikan. Pågående arbeten ökade till 460 771 TSEK (313 197) avseende nedlagda kostnader i projekt.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 192 692 TSEK (107 757) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt under perioden avser främst nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 47 843 TSEK samt lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 8 500 TSEK. Under perioden har finansiering om 248 903 TSEK upptagits samt regleringar från de avräknade projekten Eds allé 1, Alba 1, Alba 2 och Kavalleristen ökat likvida medel med 242 801 TSEK. Utdelning om 84 877 TSEK har mottagits från intressebolag och JVn.

Övriga omsättningstillgångar

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

Upparbetad men ej fakturerad intäkt minskade till 24 042 TSEK (33 024) under perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode fördelas ut över tid, oavsett om eller när fakturering görs.

Fordringar hos intresseföretag, som består av fordringar hos de JVn som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, uppgick till 20 674 TSEK (2 867).

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 555 031 TSEK (64 023). Ökningen består främst av fordringar hos bostadsrättsföreningar som kommer överlämnas inom ett år, motsvarande 369 750 TSEK, som har omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar under perioden.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ökade till 388 612 TSEK (226 914) under perioden. Ökningen beror främst på successiv vinstavräkning som har gjorts i perioden för projekt.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2023 till 1 982 090 TSEK (1 910 034). Periodens resultat har tillgodoförts eget kapital. Nyemission i samband med tillträde av projekt från ALM Equity har ökat eget kapital med 47 415 TSEK. Vid årsstämman fastslagen utdelning på preferensaktie har minskat eget kapital. Soliditeten var 70,3 procent (78,6).

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 393 900 TSEK (169 000) och har en förfallotid inom två år, ökningen avser upptagna lån som främst ska finansiera projekt. Under perioden har revers om 50 000 TSEK tagits upp för finansiering av projekt Femöringen Järva Krog. Belopp om 24 900 TSEK har omklassificerats från kortfristig till långfristig skuld i perioden.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 286 852 TSEK (207 216) och avser främst finansiering projekt Viggby Ångar.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder på 24 900 TSEK har klassificerats om till långfristiga.

Övriga poster inom kortfristiga skulder uppgick till 154 828 TSEK (119 120). I beloppet ingår checkräkningskredit om 59 923 TSEK (41 620).

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

TSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	132 237	71 383	141 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	12	2 018	2 459
Resultat från andelar i intresseföretag	-20 052	-56 206	-68 209
Erhållen ränta	24	-	23
Erlagd ränta	-16 968	-2 492	-3 973
Erhållen utdelning	89 806	8 257	12 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	185 059	22 960	84 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-280 748	-237 021	-291 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-95 689	-214 061	-207 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 474	-26 176	-193 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200 098	95 673	318 068
Periodens kassaflöde	84 935	-144 564	-82 881
Likvida medel vid periodens början	107 757	190 637	190 637
Likvida medel vid periodens slut	192 692	46 073	107 757

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Under perioden uppgår kassaflöde från erlagd ränta till -16 968 TSEK (-2 492 TSEK), hänförligt till ökad räntebärande belåning.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -95 689 TSEK (-214 061) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -19 474 TSEK (-26 176), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 200 098 TSEK (95 673), 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 under perioden om totalt 47 843 TSEK till preferensaktieägarna.

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 under produktionsfasen fram till den tidpunkt då mer än 50 procent av de slutliga bostadsköparna har tillträtt sina bostäder. 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 omsättnings-tillgång 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 2023

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 1 000 014 TSEK (25 921). Ökningen förklaras huvudsakligen av högre nettoomsättning som uppgick till 994 493 TSEK (19 329). Eftersom att intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Projekten Alba 1, Alba 2, Eds Allé, Kavalleristen och EkerövalLEN etapp 2 i egen regi har vinstavräknats under perioden.

Förvaltningsarvoden uppgick till 23 577 TSEK (19 329) under perioden.

Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Antal	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	34	1 010	1 015
varav projekt i egen regi	7	350	352
varav projekt i JVn	11	80	83
varav projekt i fonder	16	580	580
Bokade bostäder	-	31	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88	88
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	466	58	58
varav projekt i egen regi	109	-	-
varav projekt i JVn	99	-	-
varav projekt i fonder	258	58	58
Bostäder i pågående produktion	1 251	973	1 179

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

Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdde bostäder (>50% av projekt)	jan-sep 2023
Projekt i egen regi	109 bostäder
Alba 1	Slutsålt
Alba 2	Slutsålt
Eds Allé	Slutsålt
Kavalleristen	Slutsålt
EkerövalLEN etapp 2	Försäljning pågår
Projekt i JV	99 bostäder
T2 Fabriksparken	Slutsålt
Projekt i fonder	258 bostäder
Milstena	Slutsålt
Ordonnansen V	Slutsålt
Orminge etapp 3	Slutsålt
Ektorpsbacken	Försäljning pågår

Projektkostnader

Projektkostnader uppgick till -854 028 TSEK (0). Projektkostnader avser kostnaden för projekten Alba 1, Alba 2, Eds Allé, Kavalleristen och EkerövalLEN etapp 2 som vinstavräknades i perioden.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -86 849 TSEK (-76 422). Personalkostnaderna uppgick till -50 628 TSEK (-42 555), och externa kostnader uppgick till -36 209 TSEK (-31 849). Ökningen är främst hänförlig till den växande verksamheten med fler projekt under produktion samt ett behov av att stärka upp nyckelkompetenser inom organisationen. I takt med verksamhetens expansion har Aros Bostad bibehållit en god kostnadskontroll.

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 79 344 TSEK (27 585) för perioden. Detta avser främst vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom ett projekt i Aros Bostad III samt i projekt T2 Fabriksparken där Aros Bostad är samägare.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 138 481 TSEK (-22 916). Rörelsemarginalen var 13,8 procent (negativ).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -22 745 TSEK (-2 226) under perioden. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader för upptagna lån avseende projekt om 300 000 TSEK samt checkräkningskredit om 59 923 TSEK.

Skatt

Koncernens skatt för perioden uppgick till 0 TSEK (0).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 115 736 TSEK (-25 142). Resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till 2,41 SEK (-0,66).

Finansiell information – IFRS, forts.

Finansiell ställning och likviditet

Siffror inom parentes avser 31 december 2022

Projektfastigheter och Pågående arbeten

Projektfastigheter och Pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 920 951 TSEK (1 069 146). Minskningen består till största del av färdigställda projekt, där bostadsrättsföreningen avkonsolideras när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäder i respektive projekt.

Pågående arbeten uppgick till 857 648 TSEK (1 124 341) avseende nedlagda kostnader i projekt.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 219 931 TSEK (174 521) vid periodens utgång. Under perioden har upptagna lån ökat likvida medel med 406 764 TSEK samt har lån om 168 232 TSEK amorterats. Poster som har påverkat kassan negativt under perioden är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 47 843 TSEK och lämnade tillskott till intresseföretag om 8 500 TSEK.

Övriga Omsättningstillgångar

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

Upparbetad men ej fakturerad intäkt minskade till 24 042 TSEK (33 024) under perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode fördelas ut över tid, oavsett om eller när fakturering görs.

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 280 747 TSEK (84 607). Ökningen består främst av fordringar hos bostadsrättsföreningar som har avkonsoliderats och numer är externa parter till koncernen.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ökade till 134 633 TSEK (4 151) under perioden. Ökningen beror huvudsakligen på successiv vinstavräkning som har gjorts i perioden för projekt.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2023 till 1 646 537 TSEK (1 563 707). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med tillträde av projekt från ALM Equity som har ökat eget kapital med 47 415 TSEK, periodens resultat om 115 736 TSEK samt korrigerad utdelning på grund av nyemission av preferensaktier som skedde sista kvartalet 2022, fastslagen på årsstämman om 16 597 TSEK. Under perioden har även utdelning till preferensaktieägare för kommande år beslutats om 63 734 TSEK. Soliditeten var 62 procent (58,1).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 september 2023 till 851 910 TSEK (928 113). Minskningen beror delvis på avslutande av projekt i bostadsrättsföreningar, med räntebärande skulder uppgående till 364 735 TSEK. Vidare har finansiering av pågående projekt tagits upp.

Skattefordringar

Aros Bostad har gjort bedömningen att befintliga skatteunderskott 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 -116 778 TSEK (-223 393) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -28 500 TSEK (-26 176), vilket är hänförligt till förvärv av projekt samt investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 190 689 TSEK (95 673), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för finansiering av projekt.

Under perioden har även en utdelning om 47 843 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån uppgående till 168 232 TSEK.

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari–30 september 2023 uppgick till -39 173 TSEK (-10 242). Periodens resultat uppgick till -28 620 TSEK (-2 741).

Finansiell ställning

Siffror inom parentes avser 31 december 2022

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 30 september 2023 till 1 331 731 TSEK (923 827) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Under perioden har ett belopp om 300 000 TSEK omklassificerats från kortfristig till långfristig fordran hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 september 2023 till 1 454 693 TSEK (1 503 106). Skulderna uppgick per 30 september 2023 till 174 915 TSEK (112 163) och består främst av checkräkningskredit om 59 923 TSEK (41 620) samt skulder till koncernföretag och övriga skulder.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

TSEK	Not	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Nettoomsättning	4	994 493	19 329	433 687	6 047	22 578
Övriga intäkter		5 521	6 592	3 525	5 175	18 560
Rörelsens intäkter		1 000 014	25 921	437 213	11 222	41 137
Projektkostnader		-854 028	-	-356 329	-	-
Bruttoresultat		145 986	25 921	80 884	11 222	41 137
Personalkostnader		-50 628	-42 555	-13 499	-16 317	-56 682
Externa kostnader	5	-36 209	-31 849	-9 257	-14 950	-61 089
Avskrivningar		-12	-2 018	-7	-708	-2 459
Rörelsens kostnader		-86 849	-76 422	-22 763	-31 975	-120 230
Resultat från andelar i intresseföretag		79 344	27 585	3 499	16 741	16 543
Rörelseresultat		138 481	-22 916	61 620	-4 012	-62 550
Finansiella intäkter		4 564	-	1 253	-	24
Finansiella kostnader		-27 309	-2 226	-10 232	-796	-25
Finansnetto		-22 745	-2 226	-8 979	-796	-1
Resultat före skatt		115 736	-25 142	52 641	-4 809	-62 550
Skatt		-	-	-	-	-22
Periodens resultat		115 736	-25 142	52 641	-4 809	-62 572
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		115 736	-25 142	52 641	-4 809	-62 572
Periodens totalresultat hänförligt till						
Moderföretagets aktieägare		115 720	-25 142	52 631	-4 809	-62 565
Innehav utan bestämmande inflytande		16	-	10	-	-6
Periodens totalresultat		115 736	-25 142	52 641	-4 809	-62 572
Resultat per aktie, SEK						
Före utspädning		2,41	-0,66	1,09	-0,13	-1,59
Efter utspädning		2,41	-0,66	1,09	-0,13	-1,58
Antal aktier, st						
Preferensaktier		8 497 950	5 544 789	8 497 950	5 544 789	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		48 029 896	37 920 147	48 362 617	37 920 147	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		48 029 896	38 062 342	48 362 617	38 032 978	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier		48 445 950	37 920 147	48 445 950	37 920 147	47 862 617

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

TSEK	Not	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Inventarier		-	26	12
Summa materiella anläggningstillgångar		-	26	12
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i intresseföretag		169 986	171 881	171 949
Andra långfristiga värdepappersinnehav		520	520	520
Långfristiga fordringar		26 734	26 734	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar		197 240	199 135	199 204
Summa anläggningstillgångar		197 240	199 161	199 216
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Projektfastigheter		920 951	375 745	1 069 146
Pågående arbeten		857 648	344 141	1 124 341
Kundfordringar		1 864	1 499	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		24 042	46 246	33 024
Fordringar hos intresseföretag		20 649	3 165	2 867
Övriga kortfristiga fordringar		280 747	40 992	84 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 633	812	4 151
Likvida medel		219 931	46 466	174 521
Summa omsättningstillgångar		2 460 465	859 067	2 494 320
SUMMA TILLGÅNGAR		2 657 705	1 058 228	2 693 536

TSEK	Not	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		1 139	869	1 127
Övrigt tillskjutet kapital		1 909 684	1 017 796	1 862 270
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-268 164	-265 303	-303 552
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 642 659	753 376	1 559 846
Innehav utan bestämmande inflytande		3 878	14	3 861
Summa eget kapital		1 646 537	753 376	1 563 707
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	9	319 000	153 580	169 000
Övriga långfristiga skulder	9	74 900	-	-
Summa långfristiga skulder		393 900	153 580	169 000
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	9	398 087	35 352	692 593
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	9	-	24 900	24 900
Leverantörsskulder		19 397	5 115	61 632
Checkräkningskredit	9	59 923	-	41 620
Skulder till intresseföretag		149	-	-
Övriga kortfristiga skulder		90 720	42 646	75 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 992	43 257	64 782
Summa kortfristiga skulder		617 268	151 272	960 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 657 705	1 058 228	2 693 536

Koncernens rapport över förändring i eget kapital – IFRS

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	869	1 017 797	-198 576	14	820 104
Årets resultat	-	-	-62 565	-6	-62 572
Årets totalresultat			-62 565	-6	-62 572
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	3 854	3 854
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Kostnader för emission	-	-	-825	-	-825
Avslutad nyemission	258	516 748	-	-	517 006
Tvingande konvertibel	-	327 725	-	-	327 725
Summa transaktioner med ägare	258	844 473	-42 411	3 854	806 173
Utgående eget kapital 31 december 2022	1 127	1 862 270	-303 552	3 861	1 563 707
Ingående eget kapital 1 januari 2023	1 127	1 862 270	-303 552	3 861	1 563 707
Årets resultat	-	-	115 720	16	115 736
Årets totalresultat			115 720	16	115 736
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-80 331	-	-80 331
Avslutad nyemission	12	21 877	-	-	21 888
Tvingande konvertibel	-	25 538	-	-	25 538
Summa transaktioner med ägare	12	47 415	-80 331	-	-32 905
Utgående eget kapital 30 september 2023	1 139	1 909 684	-268 164	3 878	1 646 537

Vid periodens utgång uppgår utestående tvingade konvertibler till 5 887 706 st (0).

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

TSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	138 481	-22 916	-62 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	12	2 018	2 459
Realisationsresultat	-5 188	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-79 344	-27 585	-28 929
Erhållen ränta	4 564	-	24
Erlagd ränta	-16 978	-2 226	1 519
Erhållen utdelning	89 806	8 257	12 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 353	-42 452	-75 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-302 662	-5 055	-38 301
Förändring av rörelseskulder	518 322	9 736	56 454
Projektfastigheter	-463 793	-185 622	-355 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 778	-223 393	-412 336
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	-20 000	-	25 703
Investering i intresseföretag	-8 500	-26 176	-16 107
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 500	-26 176	9 506
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	406 764	135 139	423 047
Amortering av lån	-168 232	-8 249	-8 335
Aktieägartillskott minoritet	-	-	3 862
Utbetald utdelning	-47 843	-31 217	-41 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	190 689	95 673	376 988
Periodens kassaflöde	45 410	-153 896	-25 842
Likvida medel vid periodens början	174 521	200 362	200 362
Likvida medel vid periodens slut	219 931	46 466	174 521

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-sep 2023	jan-sep 2022	jul-sep 2023	jul-sep 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsarvoden	23 577	60 087	8 054	14 792	63 800
Övriga intäkter	6 521	191	6 148	-	257
Rörelsens intäkter	30 098	60 278	14 202	14 792	64 057
Personalkostnader	-42 195	-35 580	-10 871	-11 355	-47 764
Externa kostnader	-27 064	-34 810	-9 185	-13 195	-49 772
Avskrivningar	-12	-130	-7	-39	-143
Rörelsens kostnader	-69 271	-70 520	-20 064	-24 589	-97 679
Rörelseresultat	-39 173	-10 242	-5 862	-9 797	-33 622
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-61 680
Övriga räntintäkter och liknande resultatposter	12 656	7 630	4 396	2 689	19 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 102	-129	-451	-32	-351
Resultat från finansiella poster	10 554	7 501	3 946	2 657	-42 369
Resultat efter finansiella poster	-28 620	-2 741	-1 917	-7 140	-75 991
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-28 620	-2 741	-1 917	-7 140	-75 991

Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	-	26	12
Summa materiella anläggningstillgångar		26	12
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	653 057	62 227	653 053
Fordringar hos koncernföretag	642 407	542 281	235 496
Andelar i intresseföretag	10 013	7 013	9 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 331 731	637 775	923 815
Summa anläggningstillgångar	1 331 731	637 801	923 827
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	232	427	1 054
Fordringar hos koncernföretag	214 443	70 333	602 108
Fordringar hos intresseföretag	6 080	731	2 002
Övriga fordringar	50 747	28 544	53 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 185	42 592	32 979
Summa kortfristiga fordringar	296 688	142 627	691 429
Kassa och bank	1 190	3 971	13
Summa omsättningstillgångar	297 878	146 598	691 442
SUMMA TILLGÅNGAR	1 629 609	784 399	1 615 269

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 139	869	1 127
Summa bundet eget kapital	1 139	869	1 127
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 922 861	1 017 860	1 862 335
Balanserade vinst eller förlust	-440 687	-283 540	-284 365
Periodens resultat	-28 620	-2 741	-75 991
Summa fritt eget kapital	1 453 555	731 579	1 501 979
Summa eget kapital	1 454 693	732 448	1 503 106
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 307	2 080	1 763
Checkräkningskredit	59 923	-	41 620
Skulder till koncernföretag	53 885	12 441	37 120
Övriga skulder	53 128	29 840	19 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 672	7 590	12 647
Summa skulder	174 915	51 951	112 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 629 609	784 399	1 615 269

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. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Intäkter

Intäkter och projektkostnader från vinstavräkning av projekt bruttoredo visas i resultaträkningen.

I segmentsredovisningen tar Aros Bostad upp sin proportionerliga andel av intresseföretagens intäkter respektive kostnader.

Avseende redovisning enligt IFRS överensstämmer tillämpade redovisningsprinciper med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2022.

Nya redovisningsstandarder från 2023

Inga nya redovisningsstandarder som trätt i kraft 1 januari 2023 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 redovisas resultat från andelar i intresseföretag genom att redovisa Aros Bostads proportionerliga andel av de gemensamt ägda företagets intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Inom IFRS nettoredo visas resultat från andelar i intresseföretag efter rörelsens kostnader.

Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

TSEK	jan-sep 2023		jan-sep 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt	1 015 683	970 917	652 637	-
Förvaltningsarvoden	23 577	23 577	19 329	19 329
Övriga intäkter	4 018	5 521	6 592	6 592
Rörelsens intäkter	1 043 278	1 000 014	678 559	25 921
Projektkostnader	-829 276	-854 028	-540 410	n/a
Bruttoresultat	214 002	145 986	138 149	25 921
Rörelsens kostnader	-81 765	-86 849	-66 766	-76 422
Resultat från andelar i intresseföretag	-	79 344	n/a	27 585
Rörelseresultat	132 237	138 481	71 383	-22 916
Finansnetto	-27 275	-22 745	-2 226	-2 226
Periodens resultat	104 962	115 736	69 157	-25 142

TSEK	30 sep 2023		30 sep 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	778 960	197 240	380 946	199 161
Projektfastigheter och pågående arbeten	855 884	1 778 599	657 354	719 887
Likvida medel	192 692	219 931	46 073	46 466
Övriga omsättningstillgångar	990 136	461 935	222 736	92 714
SUMMA TILLGÅNGAR	2 817 671	2 657 705	1 307 110	1 058 228
Eget kapital	1 982 090	1 646 532	995 275	753 376
Långfristiga skulder	393 900	393 900	153 580	153 580
Kortfristiga skulder	441 680	617 274	158 254	151 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 817 671	2 657 705	1 307 110	1 058 228

Nyckeltal

	jan-sep 2023		jan-sep 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, %	20,5	14,6	20,4	n/a
Rörelsemarginal, %	12,7	13,8	10,5	neg.
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,19	2,41	1,82	-0,66
Soliditet, %	70,3	62,0	76,1	71,2

NOT 4 Nettoomsättning

	jan-sep 2023	jan-sep 2022
Vinstavräkning projekt	970 917	-
Förvaltningsarvoden	23 577	19 329
Övrigt	5 521	6 592
Nettoomsättning	1 000 014	25 921

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning.

Vinstavräkning sker vid den tidpunkt när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna. Redovisning av förvaltningsarvoden görs över tid.

NOT 5 Externa kostnader

	jan-sep 2023	jan-sep 2022
Lokalhyra	-3 248	-10
Konsultkostnader	-21 663	-19 050
Övriga kostnader	-11 298	-12 789
Externa kostnader	-36 209	-31 849

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 0 TSEK (-1 888) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra.

Not 6 Aktierelaterade ersättningar

Aros Bostad har ett utestående aktierelaterat incitamentsprogram som beslutades på årsstämman 2023, optionsprogram 2023/2026. Optionsprogrammet 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 2023/2026 är 42,44 kronor.

Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier skulle det medföra en utspädningseffekt om 0 procent.

Aros Bostads tidigare optionsprogram 2020/2023 samt 2021/2023 förföll under tredje kvartalet, ingen teckning skedde.

Optionsprogram 2023/2026	Antal optioner, styck
Utestående vid periodens början	0
Tilldelade under perioden	374 500
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
Utestående vid periodens slut	374 500

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 2022.

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 leverantörs-skulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 9 Räntebärande skulder

Per den 30 september 2023 uppgick totala räntebärande skulder till 851 910 TSEK (213 832), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder	Redovisat värde	
	30 sep 2023	30 sep 2022
Finansiering pågående projekt	797 857	164 985
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	54 053	48 847
	851 910	213 832

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser

TSEK	30 sep 2023	30 sep 2022
Fastighetsinteckningar	475 011	59 375
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	127 165	-
Fordringar hos dotterbolag	170 571	-
Borgensförbindelser	291 951	189 328

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 Klöver 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 och osäkerhetsfaktorer

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 2022.

Under året har den allmänna konjunkturen och marknadsläget förändrats med en fortsatt hög inflation och stigande räntor. I det nuvarande ekonomiska klimatet har den ökade räntenivån påverkat kundbeteendet och haft en dämpande effekt på marknaden i stort. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

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

Aros Bostad har färdigställt och lämnat över den första etappen av bostadsprojektet Viggby Ångar i Täby. Projektet såldes till CBRE Investment Management som del av en hyresrättsaffär i juli 2021.

Aros Bostad har den 15 augusti 2022 ingått bindande avtal om att tillträda totalt 34 projektmöjligheter från ALM Equity. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare två projekt, Åbyholm och Ekerö Brygga. Aros Bostad har således tillträtt 26 av 34 projekt.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal för uppförande av tredje etappen av Viggby Ångar, vilket motsvarar ett flerbostadshus med totalt 111 hyreslägenheter i Täby. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj.

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 2022.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 30 september 2023, jämfört med 10 000 TSEK per 30 september 2022. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 291 951 TSEK per den 30 september 2023 jämfört med 186 328 TSEK per 30 september 2022.

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 1 285 TSEK (1 650) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 september 2023.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–30 september 2023, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 125 TSEK (1 650) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 432 TSEK (405).

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 2023.

Aktier

Aros Bostad aktier, 30 september 2023

Börsvärde..... 1,7 mdkr (stamaktier)
 Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market

Stamaktie serie A

Antal aktier..... 48 445 950
 Konvertibler 5 887 706
 Stängningskurs..... 34,10 SEK
 ISIN..... SE0010547786

Preferensaktie B

Antal aktier..... 8 497 950
 Stängningskurs..... 75,80 SEK
 ISIN..... SE0015195706

Aros Bostadsutveckling AB har två aktieserier; stamaktie serie A samt preferensaktie av serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Köpeskillning avseende förvärv av projektportfölj från ALM Equity betalas genom apportemission. I oktober 2022 tillträdde 23 av 34 projekt vilket medförde att 9 942 470 stamaktier

respektive 2 953 161 preferensaktier emitterades samt 5 462 076 konvertibler, som ska växlas till stamaktier under 2023. Resterande projekt tillträdde då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller och under juli 2023 har Aros Bostad tillträtt ytterligare ett projekt, köpeskillningen erlades huvudsakligen genom en kvittningsemission av 583 333 stamaktier samt av 425 630 konvertibler som ska växlas till stamaktier senast under 2024.

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 2023 var 34,10 kronor motsvarande ett börsvärde om 1,7 miljarder kronor. Aros Bostads egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 2,0 miljarder kronor.

De enskilt största aktieägarna bekräftade per den 30 september 2023 framgår i tabellen nedan.

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 2023 till 75,80 kronor.

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 2023 (1,87 SEK), 6 mars 2024 (1,88 SEK) och 7 juni 2024 (1,87 SEK).

Utdelning Q4 2023 – Preferensaktie B

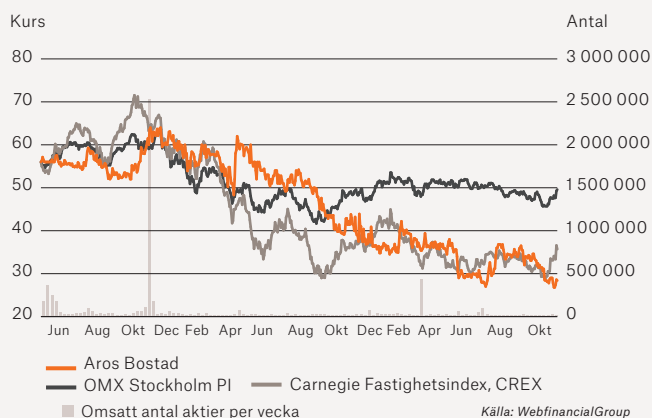
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 november 2023
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 november 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 december 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	6 december 2023

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

Största aktieägare per 30 september 2023

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
ALM Equity	9 054 304	2 263 161	19,9	18,8
Vencom Capital	7 372 984	56 100	13,1	15,0
Samir Taha	6 166 000	80 000	11,0	12,5
M2 Asset Management	5 290 261	1 634 923	12,2	11,1
Första AP-fonden	5 405 050	-	9,5	11,0
Per Rutegård	4 755 826	7 863	8,4	9,7
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 848 430	-	3,3	3,8
Avanza Pension	1 196 330	276 826	2,6	2,5
Thomas Hollaus	911 465	-	1,6	1,9
Swedbank Försäkring	682 887	11 730	1,2	1,4
Övriga	5 762 413	4 167 347	17,4	12,5
Totalt	48 445 950	8 497 950	100	100

Aros Bostad stamaktie



Viggby Ängar, Täby

Definition av nyckeltal

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

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

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

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

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



Aros Bostad i korthet

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

Vision

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

Värdegrund

Trygghet, kvalitet och omtanke.

Expansiv projektutveckling

Aros Bostad driver per 30 september 66 bostadsprojekt i olika utvecklingsskeden, motsvarande cirka 6 350 bostäder. Sedan bolaget bildades 2006 har nittionio 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, Uppsala och Mälardalen. Projektportföljen utgörs till 75 procent av projekt i egen regi och resterande genom projekt i fondstrukturer eller JVn tillsammans med institutionella investerare. Portföljen är per 30 juni 2023 värderad till 8,9 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.

Finansiella målsättningar:

- >> Projektmarginal: minst 20 procent
- >> Rörelsemarginal: 15 procent
- >> Soliditet: minst 30 procent på koncernnivå
- >> Tillväxt: årlig produktionsvolym om 1200 – 1400 bostäder uppnådd 2025

Övriga prioriterade målsättningar under affärsplanperioden:

- >> Bredda produktbudandet 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



FT2 Fabriksparken, Sundbyberg

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.

Miljö- och klimatpåverkan

Aros Bostads långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Resurs- och materialanvändning samt energifrågan står i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall.

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.

Under tredje kvartalet har Aros Bostad genomfört upphandlingar och produktionsstartat tre småhusprojekt. I dessa upphandlingar har ett målvärde för klimatavtryck för första gången krävts och en hållbarhetsplan har gått med som kontraktshandling. Grön betong (nivå 2) har krävts i samtliga bottenplattor. Projekten byggs för energiklass B samt för Svanencertifiering.

I linje med beslutad projekteringsanvisning för hållbarhet har Aros Bostad under tredje kvartalet genomfört en rivningsupphandling som innefattar återbruk. Återbruksdelen i rivningen omfattar en materialinventering och demontering som genomförs av entreprenören. Material som bedöms möjligt att återbruka används i projektet alternativt säljs via CCBUILD, en plattform för återbruk.

Trygghet, säkerhet och hälsa

Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö, där goda 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.

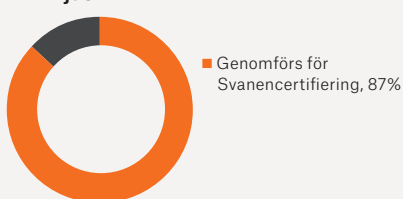
För att säkerställa sunda material kontrolleras alla produkt- och materialval mot Byggvarubedömningen. Bostäderna certifieras i enlighet med Svanen för att säkerställa hälsosamma boendemiljöer. Under kvartalet har tre projekt produktionsstartats, med avsikten att certifieras vid färdigställande. Ambitionen 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.

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

Certifiering pågående produktion, kvm ljus BTA

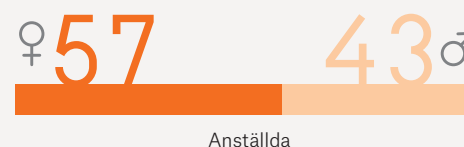


Vid anbudsförfarande och tecknande av kontrakt ingår Aros Bostads uppförandekod samt en självskattningsdeklaration som entreprenören undertecknar. Dessa samt övriga kontraktshandlingar ligger sedan till grund för platsrevisioner som genomförs i produktion minst en gång under projektets gång.

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.

Könsfördelning, %



Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen. Användandet av totalentreprenader för byggnationen av bostäderna möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan.

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 september 2023 innefattar totalt 42 heltidsbefattningar bestående av 37 heltidsanställda och fem heltidskonsulter. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 43 år vid motsvarande tidpunkt.

Under tredje kvartalet har medarbetarundersökning genomförts för bolaget. Resultatet visar att Aros Bostad är en välmående organisation med hög trivsel, med medarbetare som är engagerade i sitt jobb, uppskattar sina kollegor och känner förtroende för ledningen.

Nöjda medarbetare	Mål	2023
Självupplevd hälsa (%)	>85	79,4
Upplevelse av att ha rätt kompetens att utföra ett bra arbete (%)	>90	97,1
Känsla av delaktighet hos medarbetare	>80	64,7
Rekommendationsvilja (eNps)	>50	47

Projektportfölj

Projektportfölj per den 30 september 2023

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	Est. första inflytt	
Produktionsstartade projekt											
1	Viggby Ångar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q2 2023
2	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
3	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
4	Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
5	Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
6	Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
7	Ekerövallen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
8	Viggby Ångar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
9	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
10	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
11	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
12	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV ²⁾	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
13	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
14	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
15	Hildurs trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture ³⁾	4 250	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
16	Ekerövallen etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 194	22	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
17	Ceremonimästaren	Stockholm	100	Egen regi	3 269	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
Summa					116 236	1 251					
Projekt under utveckling											
18	Viggby Ångar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 400	120	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2023	2025
19	Eds Allé 2	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 100	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
20	Glimten	Stockholm	100	Egen regi	3 540	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
21	Drabanten	Nynäshamn	100	Egen regi	4 200	25	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
22	Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2024	2025
23	Eds Allé 3	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 050	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
24	Guldkaggen	Gotland	100	Egen regi	1 330	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
25	Kalkateljén	Södertälje	100	Egen regi	960	10	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
26	Sjövillan	Södertälje	100	Egen regi	3 090	30	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
27	Blåslampan	Sundbyberg	100	Egen regi	15 000	180	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2026
28	Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
29	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
30	Ormsta	Vallentuna	100	Egen regi	11 670	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2026
31	Fransyskan	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2027
32	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2024	2026
33	Hägernäs Strand etapp 1	Täby	100	Egen regi	5 500	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q4 2024	2026
34	Persikan	Stockholm	100	Egen regi	9 480	110	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2027
35	Åbyholm Radhus	Vallentuna	100	Egen regi	2 100	15	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
36	Ryttmästaren	Sundbyberg	100	Egen regi	1 400	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026

Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.





Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
Projekt under utveckling, forts.											
37	Bällinge II etapp 1	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q1 2025	2026
38	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ⁵⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2026
39	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Planstartad	2025	2026
40	Vallentuna etapp 1	Vallentuna	100	Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2025	2027
41	Hägernäs Strand etapp 2	Täby	100	Egen regi	9 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
42	Bällinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
43	Mörby villatomter	Ekerö	100	Egen regi	2 750	20	Nej	Förstudie	Planavtal	2025	2027
44	Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	100	Egen regi	12 600	135	Nej	Samråd	Samråd	2025	2027
45	Gunsta	Uppsala	100	Egen regi	14 680	95	Ja	Granskning	Granskning	2025	2027
46	Ekerö Brygga	Ekerö	100	Egen regi	7 400	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
47	Pampas Eklund etapp 1	Solna	100	Egen regi	17 500	150	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2028
48	Bällinge II etapp 2	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2027
49	Kungsberga	Ekerö	100	Egen regi	4 300	50	Nej	Samråd	Samråd	2026	2028
50	Lillängsvägen	Haninge	100	Egen regi	9 970	65	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
51	Solsåtra	Haninge	100	Egen regi	7 700	50	Nej	Planprogram	Planavtal	2026	2028
52	Vallentuna etapp 2	Vallentuna	100	Egen regi	27 500	300	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2026	2028
53	Liljeholmen	Stockholm	100	Egen regi	36 520	350	Nej	Samråd	Samråd	2026	2029
54	Farsta Strand	Stockholm	100	Egen regi	7 500	80	Ja	Planstartad	Planstartad	2026	2028
55	Hägernäs Strand etapp 3	Täby	100	Egen regi	6 100	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2028
56	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2026	2029
57	Pampas Eklund etapp 2	Solna	100	Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2029
58	Edsviken	Sollentuna	80	Joint Venture ⁶⁾	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2028
59	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
60	Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
61	Väsjön	Sollentuna	100	Egen regi	4 270	25	Ja	Planprogram	Planprogram	2027	2029
62	Tunadalen Bromma	Stockholm	100	Egen regi	4 000	40	Ja	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
63	Vallentuna etapp 3	Vallentuna	100	Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
64	Pampas Eklund etapp 3	Solna	100	Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2027	2030
65	Förmannen Ella Gärd	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2030
66	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	100	Egen regi	14 700	150	Ja	Granskning	Samråd	2029	2031

SUMMA SAMTLIGA PROJEKT
602 846 6 351

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



Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 17 november 2023

Per Rutegård
Styrelseordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Hanna Bilir
Styrelseledamot

Ossian Ekdahl
Styrelseledamot

Johan A. Gustavsson
Styrelseledamot

Ylva Lagesson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
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 2023 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 2023
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 2023 klockan 07:00 (CET).

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024
Årsredovisning 2023	12 april 2024
Q1 2024	8 maj 2024
Årsstämma	3 juni 2024
Q2 2024	30 augusti 2024
Q3 2024	15 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025

Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

**6 dec
2023**

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

**6 mar
2024**

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 mars 2024, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 mars 2024.

**7 jun
2024**

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2024, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 3 juni 2024.

För ytterligare information:

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arostostad.se

Maja Dahlén, CFO

Telefon +46 73 518 92 89

E-post: maja.dahlen@arostostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arostostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostostad.se



Aros Bostad