



Aros Bostad

Bokslutskommuniké 2023

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

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



Innehåll

Bokslutskommuniké 2023	3
VD-ord	6
Projektportfölj	9
Finansiell information	13
Övrigt	30

Omslaget och denna sida visar Aros Bostads
projekt Viggby Ängar, Täby.

Bokslutskommuniké 2023

Perioden januari–december

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 1 432 715 TSEK (954 451). Bruttoresultatet uppgick till 284 483 TSEK (238 444) och bruttomarginalen var 19,9 procent (25,0).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 173 698 TSEK (141 348) och rörelsemarginalen var 12,1 procent (14,8). Årets resultat uppgick till 130 366 TSEK (136 156). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 2,66 SEK (3,45).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten till 80,5 procent vid årets slut respektive 78,6 procent vid årsskiftet 2022. Eget kapital uppgick till 2 096 360 TSEK jämfört med 1 910 034 TSEK vid årsskiftet 2022 och balansomslutning uppgick till 2 603 808 respektive 2 430 271 TSEK per föregående årsskifte.

>> Enligt IFRS uppgick nettoomsättning till 1 487 664 TSEK (41 137), rörelsemarginalen var 14,1 procent (neg). Årets resultat uppgick till 168 306 TSEK (-62 572). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Resultat per aktie före utspädning uppgick till 3,43 SEK (-1,59).

>> Enligt IFRS uppgick soliditeten till 70,4 procent vid årets slut respektive 58,1 procent vid årsskiftet 2022. Eget kapital uppgick till 1 787 973 TSEK jämfört med 1 563 707 TSEK vid årsskiftet 2022 och balansomslutning uppgick till 2 540 694 TSEK respektive 2 693 536 TSEK per föregående årsskifte.

>> Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 87 procent (88). Antal sålda bostäder under året uppgick till 56 (1 015).

>> Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under året uppgick till 533 (122). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 574 (58).

Perioden oktober–december

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 389 437 TSEK (275 893). Bruttoresultatet uppgick till 70 481 TSEK (100 296) och bruttomarginalen var 18,1 procent (36,4).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 41 461 TSEK (69 966) och rörelsemarginalen var 10,6 procent (25,4). Periodens resultat uppgick till 25 404 TSEK (66 999). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 0,49 SEK (1,52).

>> Enligt IFRS uppgick nettoomsättning till 487 650 TSEK (15 216). Rörelseresultatet uppgick till 70 882 TSEK (-39 634) och rörelsemarginalen var 14,5 procent (neg). Periodens resultat uppgick till 52 570 TSEK (-37 430). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,01 SEK (-0,85).

>> Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 87 procent (88). Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 22 (5).

>> Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 124 (27). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 108 (0).

Vi stänger 2023 med ökad omsättning, flera projektstarter samt ett bra resultat och går in i ett spännande 2024

Bostäder i produktion

1182

Rörelseresultat, mkr ¹⁾

174

Soliditet, % ¹⁾

80,5

¹⁾ Enligt segmentsredovisning



Nyckeltal

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Sålda bostäder	56	1 015	22	5
varav projekt i egen regi	16	352	9	2
varav projekt i JVn	15	83	4	3
varav projekt i fonder	25	580	9	-
Bokade bostäder	-	13	-	-18
Av bostadsrättköpare tillträdde bostäder	533	122	124	27
varav projekt i egen regi	227	-	111	-
varav projekt i JVn	107	-	8	-
varav projekt i fonder	199	122	5	27
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	574	58	108	-
varav projekt i egen regi	212	-	103	-
varav projekt i JVn	99	-	-	-
varav projekt i fonder	263	58	5	-
Produktionsstartade bostäder	561	348	111	156
Färdigställda bostäder	558	174	180	69
Bostäder i pågående produktion	1 182	1 179	1 182	1 179
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88	87	88
Bostadsprojekt i projektportföljen	61	63	61	63
Byggrätter i projektportföljen	6 137	6 527	6 137	6 527

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

Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning²⁾

TSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Rörelsens intäkter	1 432 715	954 451	389 437	275 893
Bruttoresultat	284 483	238 444	70 481	100 296
Bruttomarginal, %	19,9	25,0	18,1	36,4
Rörelseresultat	173 698	141 348	41 461	69 966
Rörelsemarginal, %	12,1	14,8	10,6	25,4
Periodens resultat	130 366	136 156	25 404	66 999
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,66	3,45	0,49	1,52
Eget kapital	2 096 360	1 910 034	2 096 360	1 910 034
Balansomslutning	2 603 808	2 430 271	2 603 808	2 430 271
Soliditet, %	80,5	78,6	80,5	78,6

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Nettoomsättning	1 487 664	41 137	487 650	15 216
Rörelseresultat	209 363	-62 550	70 882	-39 634
Rörelsemarginal, %	14,1	neg	14,5	neg
Periodens resultat	168 306	-62 572	52 570	-37 430
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,43	-1,59	1,01	-0,85
Eget kapital	1 787 973	1 563 707	1 787 973	1 563 707
Balansomslutning	2 540 694	2 693 536	2 540 694	2 693 536
Soliditet, %	70,4	58,1	70,4	58,1

2) Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 13-16 och not 3 sid 26.



Ektorpsbacken, Nacka

Väsentliga händelser under kvartalet

>> 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 ingick den 15 augusti 2022 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 därmed 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.

>> Aros Bostad har utsett Carnegie Investment Bank AB (publ) till ny likviditetsgarant för bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. Utöver detta har Aros Bostad bytt Certified Adviser till Carnegie Investment Bank AB (publ).

>> Aros Bostad har tillträtt den andra etappen av projektet Femöringen Järva Krog i Solna. Projektet förvärvades från NCC i november 2021 och såldes som hyresrätter till investeraren Patrizia i juni 2022. Totalt kommer utvecklingsprojektet att omfatta 213 hyreslägenheter fördelat på två etapper. Aros Bostad tillträdde den första etappen i februari 2023. Projektet är produktionsstartat med NCC som totalentreprenör. Patrizia tillträder hyresrätterna vid färdigställande.

>> Som kommunicerats i pressmeddelande den 31 oktober 2022 emitterade Aros Bostad konvertibler av serie 2022/2023 med ett nominellt belopp om totalt cirka 327,7 miljoner kronor att växlas till stamaktier under 2023, till ALM Equity. Konvertiblerna har den 2 november 2023 konverterats till stamaktier.

>> Aros Bostad har, genom ett banksyndikat bestående av Nordea och Swedbank, tecknat finansiering för tre bostadsutvecklingsprojekt i den hyresrättsportfölj som såldes till Patrizia i juni 2022. Därmed är finansiering av samtliga projekt som ingår i hyresrättsportföljen säkerställd.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

>> Aros Bostad startar det nya året med att sälja den sista av 52 bostadsrätter i Ektorpsbacken, Nacka. Det Svanen-certifierade projektet, som är byggt i trä, färdigställdes under 2023.

>> Aros Bostad har offentliggjort ett rekommenderat uppköps-erbjudande till aktieägarna i Besqab. Aros Bostad och Besqab avser att gå samman för att bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. Erbjudandet rekommenderas enhälligt av Besqabs styrelse och stöds även av aktieägare som tillsammans representerar cirka 73 procent av rösterna och kapitalet i Besqab.

VD-ord

Vi stänger 2023 med ökad omsättning, flera projektstarter samt ett bra resultat och går in i ett spännande 2024. Aros Bostad och Besqab har offentliggjort avsikten att gå samman och bilda ett nytt bolag, med sikte på att bli den ledande bostadsutvecklaren i Storstockholm och Uppsala.

I skrivande stund har Aros Bostad offentliggjort ett rekommenderat uppköpserbjudande till Besqabs aktieägare, med avsikten att slå ihop verksamheterna och tillsammans bilda ett nytt bolag. Ett samgående skapar ett nytt bolag med en ännu starkare marknadsposition och en bredare portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter. Det nya bolaget är tänkt att ta namnet Besqab och jag är föreslagen att bli VD, med en ledningsgrupp som utgörs av personer från de båda ingående bolagen. Aros Bostads och Besqabs produkterbjudanden är kompletterande och som ett sammanslaget bolag får vi förutsättningar för ökade produktionsvolym, stabila kassaflöden och nya affärsmöjligheter på attraktiva geografiska marknader.

Fortsatt stort bostadsunderskott

Behovet av kvalitativa bostäder i Stockholmsområdet är fortsatt stort och efterfrågan förväntas öka igen i takt med ett minskat utbud av nyproducerade bostäder och ett stabiliserat ränteläge. Minskad inflation och prognos om kommande räntesänkningar har starkt hushållens förväntan kring bostadsprisernas utveckling och det finns förutsättningar för en förbättrad marknad under 2024. Genom ett samgående mellan Aros Bostad och Besqab skapar vi ett finansiellt starkt bolag

som har förutsättningar att utnyttja det rådande marknadsläget, och att ta marknadsandelar i takt med att marknaden återhämtar sig.

Hög andel sålda bostäder

Vi ser att osäkerheten för våra kunder gradvis minskar, men årets sista kvartal präglades av en avvaktande bostadsmarknad. Priserna på bostadsrätter minskade under kvartalet med 2 procent i Storstockholmsområdet och med 3 procent i centrala Stockholm. Av de 61 bostadsrätter som Aros Bostad hade till försäljning under årets sista kvartal såldes 22 på bindande avtal, vilket innebär att andelen bokade eller sålda bostäder vid kvartalets utgång var 87 procent. Intresset för våra bostäder är högt och exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid kvartalets utgång betryggande 60 procent.

Överlämningar av hyresrättsprojekt

Under fjärde kvartalet överlämnades det andra bostadsprojektet av de totalt två projektfastigheter som såldes som hyresprojekt till CBRE Investment Management under 2021. Projektet motsvarar den första etappen av Viggby Ångar med totalt 102 lägenheter. Därmed är affären med CBRE Investment Management slutförd i sin helhet, vilket stärker Aros Bostads 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. Projektet är en del av ett större utvecklingsområde i ett attraktivt läge i Täby kommun med bostäder, butiker och kommersiell service som vi utvecklat under lång tid och är ett fint exempel på långsiktigt värdeskapande.





Ytterligare produktionsstarter

Antalet byggestarter faller kraftigt i Stockholmsområdet och det är därför extra glädjande att vi även under årets sista kvartal kunnat produktionsstarta den tredje etappen av Viggby Ängar i Täby kommun och bibehålla en produktionsvolym i linje med ambitionen i vår affärsplan. Projektet, som består av 111 hyreslägenheter, ingår i hyresrättsportföljen som avyttrades till den internationella fastighetsinvesteraren Patrizia under 2022. Under kvartalet offentliggjorde vi även att vi, genom ett banksyndikat bestående av Nordea och Swedbank, tecknat avtal om finansiering av tre av de fyra projekten som ingår i hyresrättsportföljen till Patrizia och därmed är finansieringen av samtliga projekt säkerställd. Under kvartalet färdigställdes 180 bostäder vilket innebär att vi hade en produktionsvolym om totalt 1 182 bostäder fördelat på 14 projekt vid kvartalets utgång. Andelen hyresrätter utgjorde vid kvartalets utgång mer än hälften av det totala antalet bostäder i pågående produktion.

Tillträden av byggrätter

Under kvartalet tillträdde ytterligare två projekt ur den projektportfölj som förvärvades av ALM Equity under 2022. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna uppfyllts genomfördes tillträden av projekten Ekerö Brygga i Ekerö kommun och Åbyholm i Vallentuna kommun. Under kvartalet tillträdde även den andra etappen av projektet Femöringen Järva Krog i Solna kommun från NCC. Den första etappen av Femöringen är sedan tidigare tillträdd och hela projektet är produktionsstartat. Byggrättsportföljen bestod vid kvartalets utgång av cirka 6 150 byggrätter fördelade över 16 kommuner i vår kärngeografi.

Stark resultatutveckling

Omsättningen och rörelseresultatet fortsätter att öka i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Rörelseresultatet för året uppgick till cirka 174 miljoner kronor enligt vår segmentsredovisning jämfört med cirka 141 miljoner kronor föregående år. Rörelseresultatet motsvarar

en rörelsemarginal om 12 procent. Årets resultat uppgick till cirka 130 miljoner kronor. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid årets utgång till cirka 2,1 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 2,6 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 80,5 procent.

Det är 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 har gett resultat. Jag ser nu fram emot ett spännande 2024, och att vara del av att skapa ett nytt bolag med målsättningen att bli den ledande bostadsutvecklaren i Storstockholm och Uppsala.

Stockholm i februari, 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 31 december hade Aros Bostad 1 182 bostäder, fördelade på 14 projekt, i pågående produktion. Totalt har Aros Bostad 6 137 byggrätter i projektportföljen. 31 procent av byggrätterna i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

Under fjärde kvartalet har ett projekt, Viggby Ängar etapp 3, produktionsstartats. Projektet är ett flerbostadshus med totalt 111 hyreslägenheter i Täby. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj. Första etappen av Viggby Ängar har under fjärde kvartalet färdigställt och frånträtts. Projektet såldes till CBRE Investment Management som del av en hyresrättsaffär i juli 2021.

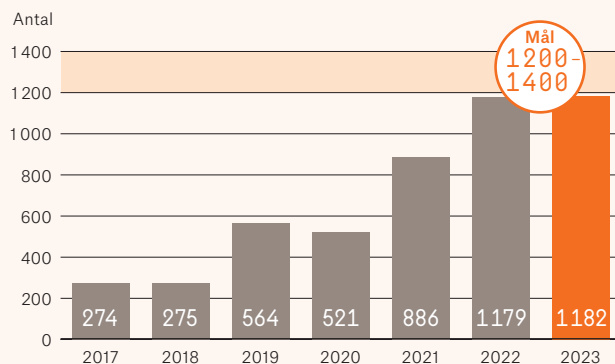
Färdigställda projekt under fjärde kvartalet

- >> Viggby Ängar etapp 1, Täby
- >> Alba 1 och 2 Bromma, Stockholm
- >> Kavalleristen, Sundbyberg

Tillträde projekt Ekerö brygga och Åbyholm

Aros Bostad har tillträtt ytterligare projekt i byggrättsportföljen som förvärvades från ALM Equity i augusti 2022. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare två projekt, Åbyholm och Ekerö Brygga. Aros Bostad har därmed tillträtt 26 av 34 projekt.

Pågående produktion bostäder

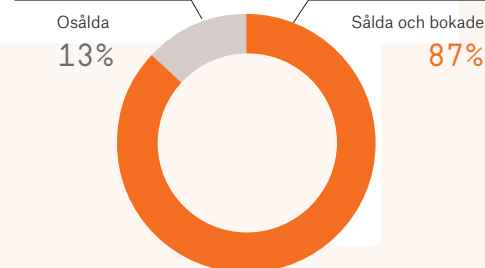


Försäljning

Totalt är 87 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda med bindande avtal. Fem av projekten i pågående produktion är sålda som hyresrätter. Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid kvartalets utgång 60 procent.

Under fjärde kvartalet har försäljning pågått av bostadsrättsprojekten Fabriksparken, Ektorpsbacken, Slottsparken, Tallbacken småhus södra och Ekerövallen etapp 2, motsvarande totalt 61 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



	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Antal		
Sålda bostäder	56	1 015
varav projekt i egen regi	16	352
varav projekt i JVn	15	83
varav projekt i fonder	25	580
Bokade bostäder	–	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88
Byggrätter i projektportföljen	6 137	6 527



T2 Fabriksparken, Sundbyberg

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 31 december 2023

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, % ¹⁾	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	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
2	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
3	Ekerövallen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
4	Vigby Ångar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
5	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ³⁾	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
6	Slottsparken	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
7	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
8	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV ³⁾	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
9	Femöringen Järva krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	Q4 2025
10	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
11	Ekerövallen etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 194	22	Ja	Laga Kraft	Laga Kraft	Q3 2023	Q1 2025
12	Ceremonimästaren	Stockholm	100	Egen regi	3 372	20	Ja	Laga Kraft	Laga Kraft	Q3 2023	Q1 2025
13	Hildurs Trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	4 250	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
14	Vigby Ångar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 724	111	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2023	Q4 2025
Summa					103 364	1 182					
Projekt under utveckling (15-61)					475 010	4 955					
SUMMA SAMTLIGA PROJEKT					578 374	6 137					

1) Aros Bostads andel av vinst från projekt i fond Aros Bostad IV uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

2) Joint Venture med Varma.

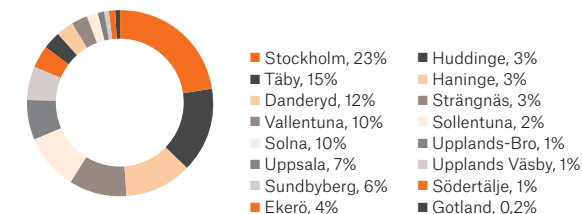
3) Joint Venture med Frentab.

4) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.

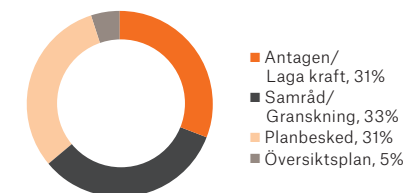
■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

Samtliga projekt, se sid 34-35

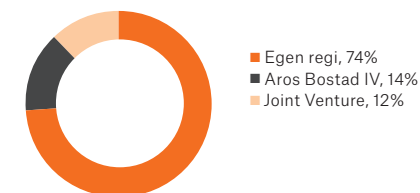
Kommun, kvm ljus BTA



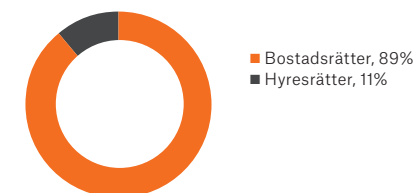
Projektstatus, kvm ljus BTA

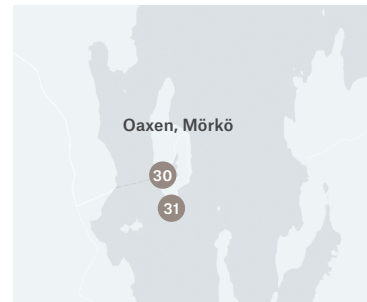
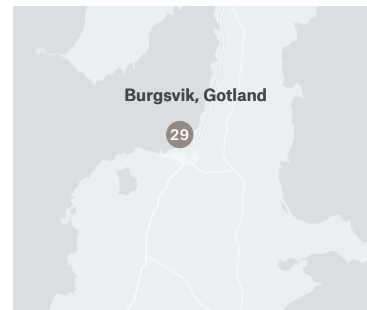
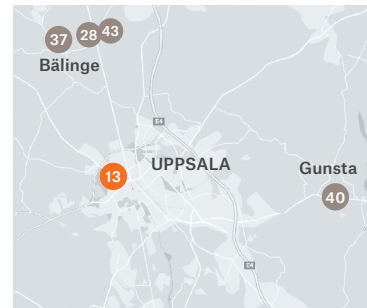
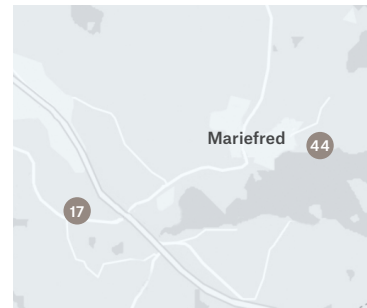
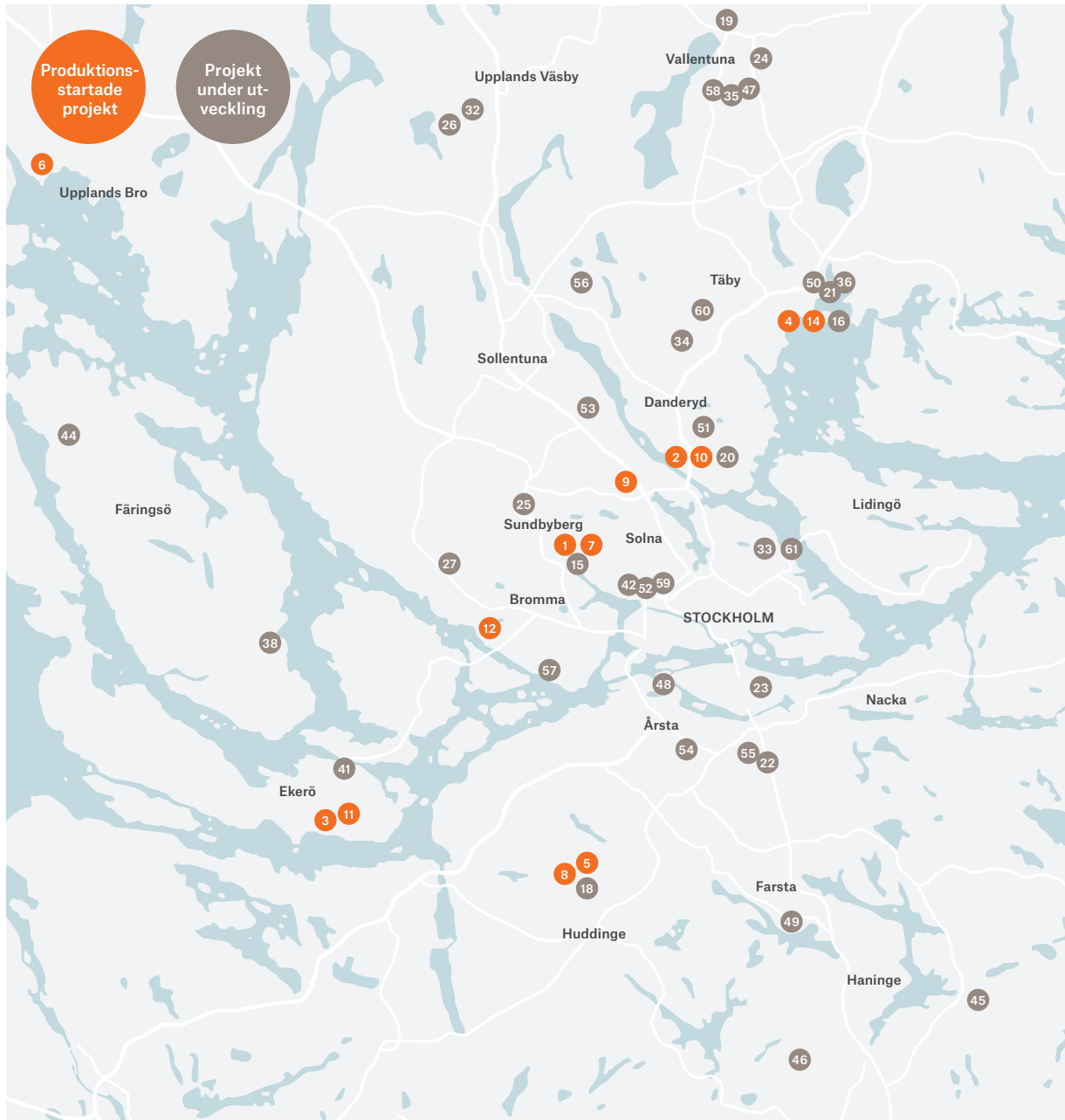


Legal struktur, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA





Produktionsstartade projekt

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

Projekt under utveckling

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



1 7 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.



2 10 20 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.



3 11 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.

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



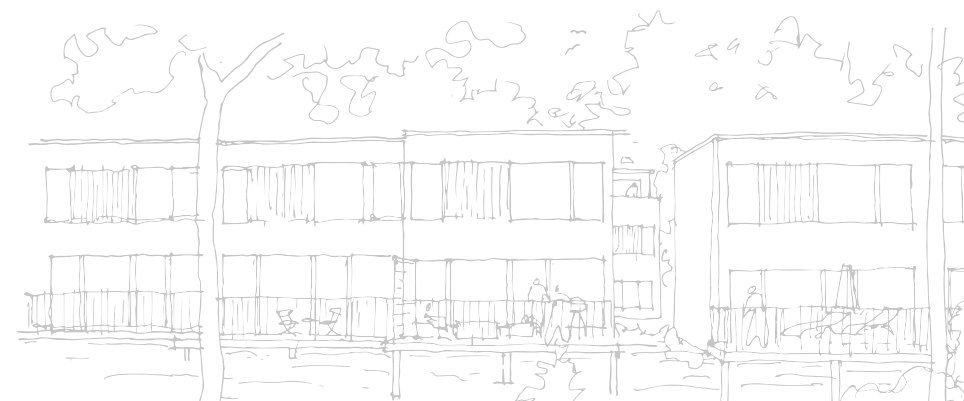
4 14 16 Viggby Ängar (Täby)
 Invid Viggby ängar i Viggbyholm bygger Aros Bostad ett nytt bostadskvarter med bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav den första och tredje är sålda som hyresrättsfastigheter. Första etappen är färdigställd.

Plats: Viggbyholm, Täby
Antal bostäder: Cirka 172
Status: Andra etappen är produktionsstartad. Tredje etappen är produktionsstartad och såld.
Inflyttning: Andra etappen från våren 2024.



5 8 18 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.





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

Plats: Bro Mälärstad, Upplands-Bro
Antal bostäder: 39
Status: Sälj- och produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från höst 2023.



9 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.



13 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.



12 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.

Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning – segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Vinstavräkning projekt	1 394 849	913 662	379 166	261 025
Förvaltningsarvoden	31 787	22 578	8 210	3 249
Övriga intäkter	6 079	18 211	2 061	11 619
Rörelsens intäkter	1 432 715	954 451	389 437	275 893
Projektkostnader	-1 148 231	-716 006	-318 956	-175 596
Bruttoresultat	284 483	238 444	70 481	100 296
Personalkostnader	-65 573	-56 682	-14 945	-14 127
Externa kostnader	-45 200	-37 955	-14 076	-15 762
Avskrivningar	-12	-2 459	-	-441
Rörelsens kostnader	-110 785	-97 096	-29 020	-30 330
Rörelseresultat	173 698	141 348	41 461	69 966
Finansiella intäkter	374	23	350	23
Finansiella kostnader	-43 707	-5 251	-16 407	-3 025
Resultat efter finansiella poster	130 366	136 120	25 404	66 963
Skatt	-	36	-	36
Periodens resultat	130 366	136 156	25 404	66 999
Resultat per aktie, SEK				
Före utspädning	2,66	3,45	0,49	1,52
Efter utspädning	2,66	3,44	0,49	1,52
Antal aktier, st				
Preferensaktier	8 497 950	8 497 950	8 497 950	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	49 020 389	39 477 072	51 987 296	44 147 848
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	49 020 389	39 592 381	51 987 296	44 155 635
Totalt antal utestående stamaktier	53 908 026	47 862 617	53 908 026	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 redovisas 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–december 2023 Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 1 432 715 TSEK (954 451). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket för året främst hänförs till de egna projekten Blåslampan, Viggby Ångar, Femöringen Järva Krog, Ekerövallen och Alba samt projekt i intresseföretag; Aros Bostad IV respektive JV avseende Fabriksparken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 1 394 849 TSEK (913 662). Förvaltningsarvoden uppgick för året till 31 787 TSEK (22 578). De ökade intäkterna är främst hänförliga till ökat antal projekt i pågående produktion, varav sex stycken har produktionsstartat under året.

Bruttoresultat

Årets bruttoresultat uppgick till 284 483 TSEK (238 444) och bruttomarginalen var 19,9 procent (25,0). Det högre bruttoresultatet är hänförligt till bostäder under produktion. Minskad bruttomarginal avser främst högre bygg- och finansieringskostnader för projekt. Projektkostnader uppgick till -1 148 231 TSEK (-716 006).

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -110 785 TSEK (-97 096) och utgörs främst av personalkostnader. Externa kostnader uppgick till -45 200 TSEK (-37 955). 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 173 698 TSEK (141 348) och rörelsemarginalen var 12,1 procent (14,8). Det högre rörelseresultatet är hänförligt till bruttoresultatet i kombination med bibehållen god kostnadskontroll.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -43 333 TSEK (-5 228) under året och avsåg främst kostnader för räntebärande lån. Förlust vid försäljning av projekt Drabanten uppgår till -6 595 TSEK.

Skatt

Skatt för året uppgick till - TSEK (36) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 130 366 TSEK (136 156). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 2,66 SEK (3,45).

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Inventarier	-	12
Summa materiella anläggningstillgångar	-	12
Andelar i intresseföretag	242 693	298 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	490	520
Långfristiga fordringar	534 532	1 166 502
Summa finansiella anläggningstillgångar	777 715	1 465 422
Projektfastigheter	718 875	215 392
Pågående arbeten	253 816	313 197
Övriga kortfristiga fordringar	415 654	101 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 735	226 914
Likvida medel	201 013	107 757
Summa omsättningstillgångar	1 826 093	964 837
SUMMA TILLGÅNGAR	2 603 808	2 430 271

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 092 493	1 906 172
Innehav utan bestämmande inflytande	3 867	3 861
Summa eget kapital	2 096 360	1 910 034
Skulder till kreditinstitut	329 000	169 000
Övriga långfristiga skulder	18 700	-
Summa långfristiga skulder	347 700	169 000
Skulder till kreditinstitut	30 097	207 216
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	24 900
Checkräkningskredit	27 668	41 620
Övriga kortfristiga skulder	101 982	77 501
Summa kortfristiga skulder	159 747	351 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 603 808	2 430 271

Kommentarer till balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

Finansiell ställning och likviditet Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgick till - TSEK (12) under året.

Andelar i intresseföretag uppgick till 242 693 TSEK (298 400) vid utgången av året 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 året har 9 500 TSEK lämnats i tillskott till intresseföretag och 89 806 TSEK har delats ut. Successiv vinstavräkning av projekt har ökat andelen med 24 599 TSEK. Vid årsskiftet finns osålda bostäder i projekt Ektorpsbacken upptagna i fond Aros Bostad III.

Långfristiga fordringar uppgick till 534 532 TSEK (1 166 502). Fordringarna avser främst utlåning till bostadsrättsföreningar för pågående projekt. Under året har 234 285 TSEK omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar, avseende bostadsrättsprojekt som kommer att överlämnas inom ett år.

Regleringar har gjorts av projekt Eds allé, Alba 1, Alba 2, Ekerövallen etapp 2, Kavalleristen och Viggby Ängar etapp 1 om totalt 377 216 TSEK.

Ett belopp om 24 300 TSEK (24 300) 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 718 875 TSEK (215 392), ökning förklaras bland annat av tillträde av projekten Femöringen Järva Korg. Pågående arbeten uppgick till 253 816 TSEK (313 197) avseende nedlagda kostnader i projekt.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 201 013 TSEK (107 757) vid årets utgång. Större poster som har haft kassaflödespåverkan under året avser främst nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under året, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 63 734 TSEK samt lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 9 500 TSEK. Under året har finansiering om 379 851 TSEK upptagits och amorteringar av lån gjorts uppgående till 215 322 TSEK samt har regleringar från de avräknade projekten Eds allé, Alba 1, Alba 2, Ekerövallen etapp 2, Kavalleristen och Viggby Ängar etapp 1 ökat likvida medel med 377 216 TSEK. Utdelning om 89 806 TSEK har mottagits från intressebolag och JVn.

Övriga omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar består främst av upparbetad men ej fakturerade intäkter och fodringar hos intresseföretag och bostadsrättsföreningar.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt uppgick per årsskiftet till 23 858 TSEK och består av upparbetad förvaltningsarvode som ännu inte fakturerats ut till pågående projekt. Posten relaterar till antalet projekt i pågående produktion i kombination med fasen projekten befinner sig i.

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 18 389 TSEK.

Kortfristiga fordringar hos bostadsrättsföreningar består av fordringar hos bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas och tillträdas av bostadsköparna inom ett år och uppgår till 343 365 TSEK. Under året har ett belopp om 234 285 TSEK klassificerats om från långfristiga fordringar till övriga kortfristiga fordringar.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter uppgick till 236 735 TSEK (226 914) för året. Merparten av posten består av upplupna intäkter kopplade till successiv vinstavräkning av de egna projekten.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2023 till 2 096 360 TSEK (1 910 034). Årets resultat har tillgodoförts eget kapital. Nyemission i samband med tillträde av projekt från ALM Equity har ökat eget kapital med 136 355 TSEK. Vid årsstämman fastslagen utdelning på preferensaktie har minskat eget kapital. Soliditeten var 80,5 procent (78,6).

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 329 000 TSEK (169 000) och har en förfallotid inom två år, ökningen avser upptagna lån som främst ska finansiera projekt. Belopp om 18 700 TSEK har omklassificerats från kortfristig till långfristig skuld under året.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 30 097 TSEK (207 216) och avser främst finansiering Eneby Torg samt Hågernäs Strand. Minskning av kortfristiga skulder till kreditinstitut under året är hänförlig till färdigställandet av Viggby Ängar etapp 1.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder har klassificerats om till långfristiga.

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 101 982 TSEK (77 501) och består främst av leverantörsskulder samt beslutad men ännu ej betald utdelning för preferensaktien.

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 698	141 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12	2 459
Resultat från andelar i intresseföretag	-24 790	-68 209
Erhållen ränta	374	23
Erlagd ränta	-42 186	-3 973
Erhållen utdelning	89 806	12 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 914	84 034
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-73 566	-291 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 348	-207 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-130 887	-193 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 795	318 068
Årets kassaflöde	93 256	-82 881
Likvida medel vid årets början	107 757	190 637
Likvida medel vid årets slut	201 013	107 757

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Under året uppgår kassaflöde från erlagd ränta till -42 186 TSEK (-3 973), hänförligt till ökad räntebärande belåning.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 123 348 TSEK (-207 861) under året, vilket huvudsakligen är hänförligt till mottagen utdelning på 89 806 samt nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -130 887 TSEK (-193 088), vilket främst är hänförligt till genomförda förvärv.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 100 795 TSEK (318 068), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under året om totalt 63 734 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.

I *Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag* respektive *Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag* har rader ändrats samt har ytterligare sammandragningar skett jämfört med senaste rapport.

Finansiell utveckling under perioden januari – december 2023

Nettoomsättning

Nettoomsättning uppgick till 1 487 664 TSEK (41 137). Ökningen förklaras huvudsakligen av vinstavräkning projekt som uppgick till 1 447 510 TSEK (-). 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, Ekerövalen etapp 2 och Viggby Ängar etapp 1 i egen regi har vinstavräknats under året.

Förvaltningsarvoden uppgick till 31 787 TSEK (22 578) under året.

Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Antal	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Sålda bostäder	56	1 015
varav projekt i egen regi	16	352
varav projekt i JVn	15	83
varav projekt i fonder	25	580
Bokade bostäder	–	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	574	58
varav projekt i egen regi	212	–
varav projekt i JVn	99	–
varav projekt i fonder	263	58
Bostäder i pågående produktion	1 182	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–dec 2023
Projekt i egen regi	212 bostäder
Alba 1	Slutsålt
Alba 2	Slutsålt
Eds Allé	Slutsålt
Kavalleristen	Slutsålt
Viggby Ängar etapp 1	Slutsålt
Ekerövalen etapp 2	Försäljning pågår
Projekt i JV	99 bostäder
T2 Fabriksparken	Slutsålt
Projekt i fonder	263 bostäder
Milstena	Slutsålt
Ordonnansen V	Slutsålt
Orminge etapp 3	Slutsålt
Ektorpsbacken	Försäljning pågår

Projektkostnader

Projektkostnader uppgick till 1 238 955 TSEK (-). Projektkostnader avser kostnaden för projekten Alba 1, Alba 2, Eds Allé, Kavalleristen, Ekerövalen etapp 2 och Viggby Ängar etapp 1 som vinstavräknades under året.

Rörelsens kostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -113 660 TSEK (-120 230). Personalkostnaderna uppgick till -65 573 TSEK (-56 682), och externa kostnader uppgick till -48 075 TSEK (-61 089). Ökningen av personalkostnaderna 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 74 314 TSEK (16 543) för året. Detta avser främst vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom projekt i Aros Bostads fonder samt i projekt T2 Fabriksparken där Aros Bostad är samägare.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 209 363 TSEK (-62 550). Rörelsemarginalen var 14,1 procent (negativ).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -41 061 TSEK (-1) under året och avsåg främst kostnader för räntebärande lån. Förlust vid försäljning av projekt Drabanten uppgår till -6 595 TSEK.

Skatt

Koncernens skatt för året uppgick till 4 TSEK (-22).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 168 306 TSEK (-62 572). Resultatet per aktie före utspädning uppgick till 3,43 SEK (-1,59).

Finansiell information – IFRS, forts.

Finansiell ställning och likviditet

Projektfastigheter och Pågående arbeten

Projektfastigheter och Pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 1 219 791 TSEK (1 069 146). Ökningen består till största del av tillträde av projekten Femöringen Järva Krog som har genomförts under året.

Pågående arbeten uppgick till 656 763 TSEK (1 124 341) avseende nedlagda kostnader i projekt. Minskningen av pågående arbeten är hänförlig till färdigställandet av projekt Alba 1, Alba 2, Eds Allé, Kavalleristen, Ekeröwallen etapp 2 och Viggby Ångar etapp 1.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 238 932 TSEK (174 521) vid årets utgång. Under året har upptagna lån ökat likvida medel med 559 985 TSEK och lån om 383 341 TSEK har amorterats. Utdelning om 89 806 TSEK har mottagits från intressebolag och JVn.

Poster som har påverkat kassan negativt under året är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 63 734 TSEK och lämnade tillskott till intresseföretag om 9 500 TSEK.

Övriga Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga fordringar består främst av upparbetade men ej fakturerade intäkter och fordringar hos intresseföretag och bostadsrättsföreningar. Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 215 445 TSEK. Ökningen består främst av fordringar hos bostadsrättsföreningar som har avkonsoliderats och numera är externa parter till koncernen.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt uppgick per årsskiftet till 23 858 TSEK och består av upparbetat förvaltningsarvode som ännu inte har fakturerats ut till pågående projekt. Posten relaterar till antalet projekt i pågående produktion i kombination med fasen projekten befinner sig i.

Fordringar hos intresseföretag består av fordringar hos de JVn som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid årsskiftet uppgick dessa fordringar till 18 389 TSEK.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ökade till 16 883 TSEK (4 151) under året. Ökningen beror huvudsakligen på successiv vinstavräkning som har gjorts i perioden för projekt.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2023 till 1 787 973 TSEK (1 563 707). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med tillträde av projekt från ALM Equity som har ökat eget kapital med 136 355 TSEK, årets resultat om 168 306 TSEK samt korrigerad utdelning på grund av nyemission av preferensaktier som skedde sista kvartalet 2022, fastslagen på årsstämman om 16 597 TSEK. Under året har även utdelning till preferensaktieägare för kommande år beslutats om 63 734 TSEK. Soliditeten var 70,4 procent (58,1).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2023 till 538 224 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 91 414 TSEK (-412 336) under året, vilket huvudsakligen är hänförligt till utvecklingen i projekten. Den positiva kassaflödes effekten kommer från att flera projekt färdigställdes under året.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -139 913 TSEK (9 506), vilket är hänförligt till förvärv av projekt samt investering i dotterföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 112 910 TSEK (376 988), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för finansiering av projekt.

Under året har även en utdelning om 63 734 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån uppgående till 383 341 TSEK.

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari-31 december 2023 uppgick till -53 883 TSEK (-33 622). Årets resultat uppgick till -25 630 TSEK (-75 991).

Finansiell ställning

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 31 december 2023 till 1 394 006 TSEK (923 827) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Under året har ett belopp om 300 000 TSEK omklassificerats från kortfristig till långfristig fordran hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 1 560 586 TSEK (1 503 106). Skulderna uppgick per 31 december 2023 till 126 926 TSEK (112 163) och består främst av checkräkningskredit om 27 668 TSEK (41 620) samt skulder till koncernföretag och övriga skulder.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS

TSEK	Not	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Nettoomsättning	4	1 487 664	41 137	487 650	15 216
Projektkostnader		-1 238 955	-	-384 927	-
Bruttoresultat		248 709	41 137	102 723	15 216
Försäljnings- och administrationskostnader	5	-113 660	-120 230	-26 811	-43 808
Resultat från andelar i intresseföretag		74 314	16 543	-5 030	-11 042
Rörelseresultat		209 363	-62 550	70 882	-39 634
Finansiella intäkter		4 913	24	349	24
Finansiella kostnader		-45 974	-25	-18 665	2 021
Resultat efter finansiella poster		168 302	-62 550	52 566	-37 408
Skatt		4	-22	4	-22
Periodens resultat		168 306	-62 572	52 570	-37 430
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		168 306	-62 572	52 570	-37 430
Periodens resultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		168 300	-62 565	52 581	-37 424
Innehav utan bestämmande inflytande		6	-6	-11	-6
Periodens totalresultat		168 306	-62 572	52 570	-37 430
Resultat per aktie, SEK					
Före utspädning		3,43	-1,59	1,01	-0,85
Efter utspädning		3,43	-1,58	1,01	-0,85
Antal aktier, st					
Preferensaktier		8 497 950	8 497 950	8 497 950	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		49 020 389	39 477 072	51 987 296	44 147 848
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		49 020 389	39 592 381	51 987 296	44 155 635
Totalt antal utestående stamaktier		53 908 026	47 862 617	53 908 026	47 862 617

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Inventarier	-	12
Summa materiella anläggningstillgångar	-	12
Andelar i intresseföretag	165 765	171 949
Andra långfristiga värdepappersinnehav	490	520
Långfristiga fordringar	26 624	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	192 880	199 204
Projektfastigheter	1 219 791	1 069 146
Pågående arbeten	656 763	1 124 341
Övriga kortfristiga fordringar	215 445	122 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 883	4 151
Likvida medel	238 932	174 521
Summa omsättningstillgångar	2 347 815	2 494 320
SUMMA TILLGÅNGAR	2 540 694	2 693 536

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 784 106	1 559 846
Innehav utan bestämmande inflytande	3 867	3 861
Summa eget kapital	1 787 973	1 563 707
Skulder till kreditinstitut	329 000	169 000
Övriga långfristiga skulder	18 700	-
Summa långfristiga skulder	347 700	169 000
Skulder till kreditinstitut	162 856	692 593
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	24 900
Checkräkningskredit	27 668	41 620
Övriga kortfristiga skulder	214 497	201 716
Summa kortfristiga skulder	405 021	960 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 540 694	2 693 536

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag – 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	-	-	168 300	6	168 306
Årets totalresultat					
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-80 331	-	-80 331
Kostnader för emission	-	-	-63	-	-63
Avslutad nyemission	121	7 840	-	-	7 961
Tvingande konvertibel	-	128 504	-	-	128 504
Inlösen konvertibel	-	-109	-	-	-109
Summa transaktioner med ägare	1 248	1 998 504	-215 646	3 867	1 787 974
Utgående eget kapital 31 december 2023					

Vid årets utgång uppgår utestående tvingade konvertibler till 2 141 725 st (0).

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS

TSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 363	-62 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12	2 459
Realisationsresultat	-318	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-74 314	-28 929
Erhållen ränta	374	24
Erlagd ränta	-43 770	1 519
Erhållen utdelning	89 806	12 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181 153	-75 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-67 723	-38 301
Förändring av rörelseskulder	499 599	56 454
Projektfastigheter	-521 616	-355 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 414	-412 336
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-261 017	25 703
Avyttring av dotterbolag	130 604	-
Investering i intresseföretag	-9 500	-16 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 913	9 506
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	559 985	423 047
Amortering av lån	-383 341	-8 335
Aktieägartillskott minoritet	-	3 862
Utbetald utdelning	-63 734	-41 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 910	376 988
Årets kassaflöde	64 411	-25 842
Likvida medel vid årets början	174 521	200 362
Likvida medel vid årets slut	238 932	174 521

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	jan-dec 2023	jan-dec 2022	okt-dec 2023	okt-dec 2022
Förvaltningsarvoden	31 787	63 800	8 210	3 713
Övriga intäkter	6 849	257	328	66
Rörelsens intäkter	38 636	64 057	8 538	3 779
Personalkostnader	-54 808	-47 764	-12 613	-12 184
Externa kostnader	-37 699	-49 772	-10 635	-14 962
Avskrivningar	-12	-143	-	-13
Rörelsens kostnader	-92 519	-97 679	-23 248	-27 159
Rörelseresultat	-53 883	-33 622	-14 710	-23 380
Resultat från andelar i koncernföretag	-22 220	-61 680	-22 220	-61 680
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	33 436	19 662	20 780	-32
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 378	-351	-1 275	-222
Resultat från finansiella poster	7 838	-42 369	-2 715	-61 934
Resultat efter finansiella poster	-46 045	-75 991	-17 425	-74 574
Bokslutsdispositioner	20 415	-	20 415	-
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-25 630	-75 991	2 990	-74 574

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	-	12
Summa materiella anläggningstillgångar	-	12
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	650 662	653 053
Fordringar hos koncernföretag	706 407	235 496
Andelar i intresseföretag	10 823	9 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	490	520
Andra långfristiga fordringar	25 624	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 394 006	923 815
Summa anläggningstillgångar	1 394 006	923 827
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	37	1 054
Fordringar hos koncernföretag	211 491	602 108
Fordringar hos intresseföretag	3 679	2 002
Övriga fordringar	51 575	53 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 472	32 979
Summa kortfristiga fordringar	292 254	691 429
Kassa och bank	1 252	13
Summa omsättningstillgångar	293 506	691 442
SUMMA TILLGÅNGAR	1 687 512	1 615 269

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 248	1 127
Summa bundet eget kapital	1 248	1 127
Fritt eget kapital		
Överkursfond	2 025 655	1 862 335
Balanserade vinst eller förlust	-440 687	-284 365
Årets resultat	-25 630	-75 991
Summa fritt eget kapital	1 559 338	1 501 979
Summa eget kapital	1 560 586	1 503 106
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	2 088	1 763
Checkräkningskredit	27 668	41 620
Skulder till koncernföretag	47 985	37 120
Övriga skulder	39 974	19 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 211	12 647
Summa skulder	126 926	112 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 687 512	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 Sveavägen 31, 111 34 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 företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Inom IFRS nettoredovisas 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-dec 2023		jan-dec 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt	1 394 849	1 447 511	913 662	-
Förvaltningsarvoden	31 787	31 787	22 578	22 578
Övriga intäkter	6 079	8 366	18 211	18 560
Rörelsens intäkter	1 432 715	1 487 664	954 451	41 137
Projektkostnader	-1 148 231	-1 238 955	-716 006	-
Bruttoresultat	284 483	248 709	238 444	41 137
Rörelsens kostnader	-110 785	-113 660	-97 096	-120 230
Resultat från andelar i intresseföretag	-	74 314	-	16 543
Rörelseresultat	173 698	209 363	141 348	-62 550
Finansnetto	-43 333	-41 061	-5 228	-
Skatt	-	4	36	-22
Årets resultat	130 366	168 306	136 156	-62 572

TSEK	31 dec 2023		31 dec 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	777 715	192 880	1 465 434	199 216
Projektfastigheter och pågående arbeten	972 691	1 876 554	528 589	2 193 487
Likvida medel	201 013	238 932	107 757	174 521
Övriga omsättningstillgångar	652 388	232 328	328 491	126 312
SUMMA TILLGÅNGAR	2 603 808	2 540 694	2 430 271	2 693 536
Eget kapital	2 096 360	1 787 973	1 910 034	1 563 707
Långfristiga skulder	347 700	347 700	169 000	169 000
Kortfristiga skulder	159 747	405 021	351 237	960 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 603 808	2 540 694	2 430 271	2 693 536

Nyckeltal

	jan-dec 2023		jan-dec 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, %	19,9	n/a	25,0	n/a
Rörelsemarginal, %	12,1	14,1	14,8	neg.
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,66	3,43	3,45	-1,59
Soliditet, %	80,5	70,4	78,6	58,1

NOT 4 Nettoomsättning

	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Vinstavräkning projekt	1 447 510	-
Förvaltningsarvoden	31 787	22 578
Övrigt	8 366	18 560
Nettoomsättning	1 487 664	41 137

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 Försäljnings- och administrationskostnader

	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Personalkostnader	65 573	56 682
Övriga externa kostnader	48 075	61 089
Avskrivningar	12	2 459
Externa kostnader	113 660	120 230

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om - TSEK (-1 966) 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 året, ingen teckning skedde.

Optionsprogram 2023/2026	Antal optioner, styck
Utestående vid årets början	520 117
Tilldelade under året	-
Förverkligade under året	-
Inlösta under året	-
Förfallna under perioden	-
Utestående vid periodens slut	520 117

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 31 december 2023 uppgick totala räntebärande skulder till 538 224 TSEK (928 113), fördelade enligt nedan.

	Redovisat värde	
	31 dec 2023	31 dec 2022
Finansiering pågående projekt	489 127	848 945
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	49 097	79 168
	538 224	928 113

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
Fastighetsinteckningar	216 011	220 568
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	775 608	127 165
Fordringar hos dotterbolag	170 571	170 571
Borgensförbindelser	464 060	100 000

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 startar det nya året med att sälja den sista av 52 bostadsrätter i Ektorpsbacken, Nacka. Det Svanencertifierade projektet, som är byggt i trä, färdigställdes under 2023.

Aros Bostad har offentliggjort ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab. Aros Bostad och Besqab avser att gå samman för att bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. Erbjudandet rekommenderas enhälligt av Besqabs styrelse och stöds även av aktieägare som tillsammans representerar cirka 73 procent av rösterna och kapitalet i Besqab.

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 31 december 2023, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2022. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 706 439 TSEK per den 31 december 2023 jämfört med 717 849 TSEK per 31 december 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 2 240 TSEK (2 200) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2023.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–31 december 2023, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 017 TSEK (2 200) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 890 TSEK (612).

Styrelseordförande Johan Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat bolaget 100 TSEK (0) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2023.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden 1 januari–31 december 2023.

Aktier

Aros Bostad aktier, 31 december 2023

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

Stamaktie serie A

Antal aktier.....	53 908 026
Konvertibler	2 141 725
Stängningskurs.....	32,50 SEK
ISIN.....	SE0010547786

Preferensaktie B

Antal aktier.....	8 497 950
Stängningskurs.....	83,00 SEK
ISIN.....	SE0015195706

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

Köpeskilling avseende förvärv av projektportfölj från ALM Equity betalas genom apportemission. I oktober 2022 tillträdde merparten av projekten vilket medförde att 9 942 470 stamaktier

respektive 2 953 161 preferensaktier emitterades samt 5 462 076 konvertibler, som har växlats till stamaktier under 2023. Resterande projekt tillträds då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller och under 2023 har Aros Bostad tillträtt ytterligare tre projekt, köpeskillingen har erlagts huvudsakligen genom en kvittningsemission av 583 333 stamaktier samt av 2 141 725 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 31 december 2023 var 32,50 kronor motsvarande ett börsvärde om 1,8 miljarder kronor. Aros Bostads egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 2,1 miljarder kronor.

De enskilt största aktieägarna per den 31 december 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 31 december 2023 till 83 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 mars 2024 (1,88 SEK) och 7 juni 2024 (1,87 SEK).

Utdelning Q1 2024 - Preferensaktie B

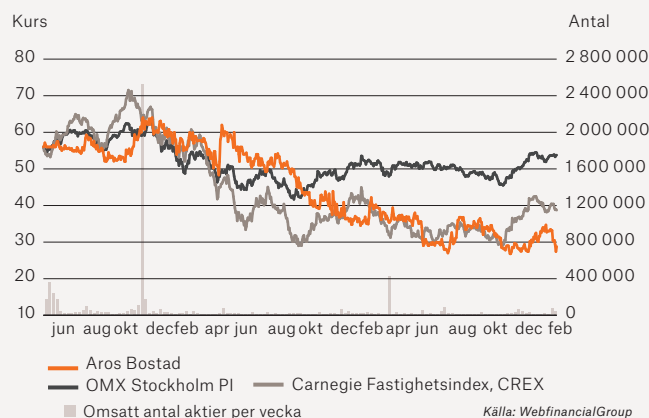
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 februari 2024
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 februari 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 mars 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	6 mars 2024

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

Största aktieägare per 31 december 2023

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
ALM Equity	14 516 380	2 263 161	26,9	26,9
Vencom Capital	7 372 984	56 100	11,9	13,5
Samir Taha	6 171 000	80 000	10,0	11,3
M2 Asset Management	5 310 416	1 634 923	11,1	10,0
Första AP-fonden	5 405 050	-	8,7	9,9
Per Rutegård	4 763 689	51 356	7,7	8,7
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 848 430	-	3,0	3,4
Avanza Pension	1 208 131	283 462	2,4	2,3
Thomas Hollaus	911 465	-	1,5	1,7
Ejderholmen AB	422 000	468 944	1,4	0,9
Övriga	5 978 481	3 660 004	15,4	11,6
Totalt	53 908 026	8 497 950	100	100

Aros Bostad stamaktie



Definition av nyckeltal

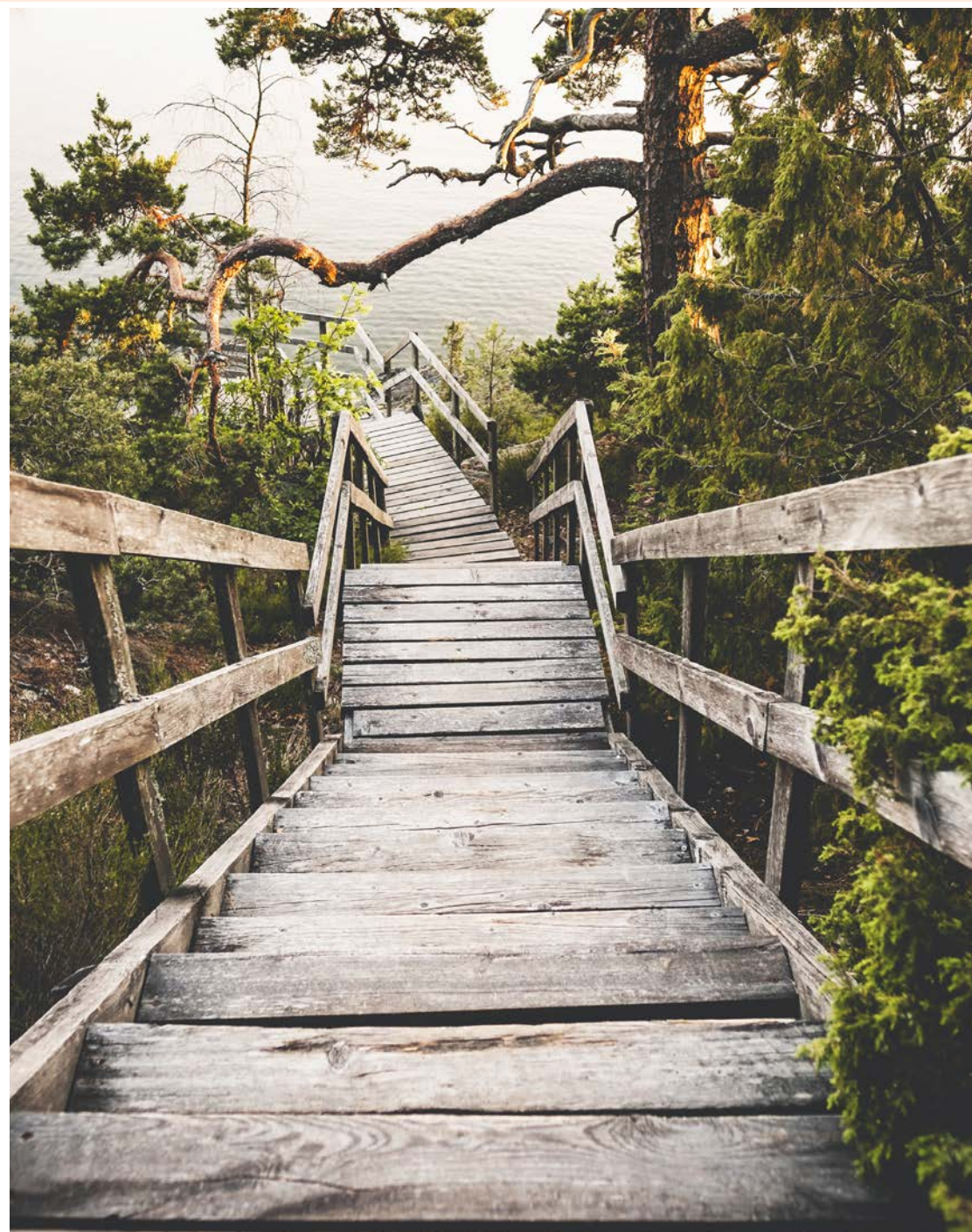
Aros Bostad presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Företag kan beräkna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

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

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
Rörelsens intäkter¹⁾	Rörelsens intäkter utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt, samt övriga intäkter.	Rörelsens intäkter visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat¹⁾	Rörelsens intäkter med avdrag för projektkostnader för projekt i egen balans och andelar av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttomarginal¹⁾	Bruttoresultat som andel av rörelsens intäkter i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat¹⁾	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal²⁾	Rörelseresultatet som andel av rörelsens intäkter i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie²⁾	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet²⁾	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen 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 31 december 61 bostadsprojekt i olika utvecklingskedan, motsvarande cirka 6 150 bostäder. Sedan bolaget bildades 2006 har ett tjugotal projekt färdigställts. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade produkter rymms inom strategin.

Stark byggrättsportfölj

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Projektportföljen utgörs till cirka 75 procent av projekt i egen regi och resterande genom projekt i fondstrukturer eller JVn tillsammans med institutionella investerare. Aros Bostadsutveckling AB (publ) är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Entreprenöriellt synsätt

Organisationen består av kärnkompetenser, med ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling- och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Kringtjänster och entreprenader upphandlas på konsultbasis, vilket möjliggör genomförandet av stora 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 1 200 – 1 400 bostäder uppnådd 2025

Övriga prioriterade målsättningar under affärsplanperioden:

- >> Bredda produkterbjudandet 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



Ordonnansen V, Stockholm

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 hösten har Aros Bostad genomfört upphandlingar för 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 genomfört en rivningsupphandling som innefattar återbruk. Återbruksdelen i rivningen omfattar en materialventering 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.

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 överträdelse anonymt genom ett externt hanterat visselblåsarssystem, både för medarbetare och för leverantörer.

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.

Svanencertifierade projekt

Aros Bostad har tagit beslutet att alla nyproduktionsprojekt ska byggas för certifiering i enlighet med Svanen för att säkerställa sunda och hälsosamma boendemiljöer. En Svanencertifiering innebär att byggnadens påverkan på miljö och människa granskas ur ett livscykelperspektiv.



Slottsparken, Upplands Bro

Svanen ställer bland annat krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter och -varor samt en rad inomhusmiljöfaktorer. Under 2023 har fyra projekt slutförts med Svanencertifiering; Slottsparken i Upplands Bro, T2 Fabriksparken i Sundbyberg, Alba i Bromma och Ektorpsbacken i Nacka. Projekten representerar såväl småhus som flerbostadshus som genomförts med olika byggsystem.

Medarbetare – en sund företagskultur

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

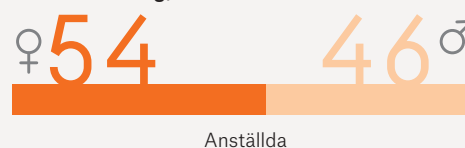
och bakgrund för att tillvarata kunskap och olika perspektiv, såväl för medarbetare som för styrelse och ledningsgrupp.

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

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 december 2023 innefattade totalt 43 heltidsbefattningar bestående av 37 heltidsanställda och sex heltidskonsulter. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 43 år vid motsvarande tidpunkt.

Resultatet från årets medarbetarundersökning visar att Aros Bostad är en välmående organisation med hög trivsel, med medarbetare som är engagerade i sitt arbete, uppskattar sina kollegor och känner förtroende för ledningen.

Könsfördelning, %



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 31 december 2023

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, % ¹⁾	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	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
2	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
3	Ekerövallen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
4	Viggby Ångar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
5	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ³⁾	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
6	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
7	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
8	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV ³⁾	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
9	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
10	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
11	Ekerövallen etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 194	22	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	Q1 2025
12	Ceremonimästaren	Stockholm	100	Egen regi	3 269	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	Q1 2025
13	Hildurs trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	4 250	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
14	Viggby Ångar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 724	111	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2023	2025
Summa					103 364	1 182					
Projekt under utveckling											
15	Blåslampan	Sundbyberg	100	Egen regi	15 000	180	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2026
16	Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2024	2025
17	Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
18	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture ³⁾	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
19	Ormsta	Vallentuna	100	Egen regi	11 670	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2026
20	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2024	2026
21	Hägernäs Strand etapp 1	Täby	100	Egen regi	5 500	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q4 2024	2026
22	Fransyskan	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2027
23	Persikan	Stockholm	100	Egen regi	9 480	110	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2027
24	Åbyholm Radhus	Vallentuna	100	Egen regi	2 100	15	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
25	Ryttmästaren	Sundbyberg	100	Egen regi	1 400	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
26	Eds Allé 2	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 100	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2025	2026
27	Glimten	Stockholm	100	Egen regi	3 540	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2025	2026
28	Bällinge II etapp 1	Uppsala	50	Joint Venture ⁵⁾	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q1 2025	2026
29	Guldkaggen	Gotland	100	Egen regi	1 330	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
30	Kalkateljén	Södertälje	100	Egen regi	960	10	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
31	Sjövillan	Södertälje	100	Egen regi	3 090	30	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
32	Eds Allé 3	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 050	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2025	2026
33	Ångsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ⁶⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2026
34	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Planstartad	2025	2026

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.





Namn	Kommun	Aros Bostads andel, % ¹⁾	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt
Projekt under utveckling, forts.										
35	Vallentuna etapp 1	Vallentuna	100 Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2025	2027
36	Hägernäs Strand etapp 2	Täby	100 Egen regi	9 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
37	Bälinge I	Uppsala	100 Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
38	Mörby villatomter	Ekerö	100 Egen regi	2 750	20	Nej	Förstudie	Planavtal	2025	2027
39	Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	100 Egen regi	12 600	135	Nej	Samråd	Samråd	2025	2027
40	Gunsta	Uppsala	100 Egen regi	14 680	95	Ja	Granskning	Granskning	2025	2027
41	Ekerö Brygga	Ekerö	100 Egen regi	7 400	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
42	Pampas Eklund etapp 1	Solna	100 Egen regi	17 500	150	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2028
43	Bällinge II etapp 2	Uppsala	50 Joint Venture ⁵⁾	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2027
44	Kungsberga	Ekerö	100 Egen regi	4 300	50	Nej	Samråd	Samråd	2026	2028
45	Lillängsvägen	Haninge	100 Egen regi	9 970	65	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
46	Solsåtra	Haninge	100 Egen regi	7 700	50	Nej	Planprogram	Planavtal	2026	2028
47	Vallentuna etapp 2	Vallentuna	100 Egen regi	27 500	300	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2026	2028
48	Liljeholmen	Stockholm	100 Egen regi	36 520	350	Nej	Samråd	Samråd	2026	2029
49	Farsta Strand	Stockholm	100 Egen regi	7 500	80	Ja	Planstartad	Planstartad	2026	2028
50	Hägernäs Strand etapp 3	Täby	100 Egen regi	6 100	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2028
51	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	100 Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2026	2029
52	Pampas Eklund etapp 2	Solna	100 Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2029
53	Edsviken	Sollentuna	80 Joint Venture ⁷⁾	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2028
54	Årstafältet	Stockholm	100 Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
55	Slakthusområdet III	Stockholm	100 Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
56	Väsjön	Sollentuna	100 Egen regi	4 270	25	Ja	Planprogram	Planprogram	2027	2029
57	Tunadalen Bromma	Stockholm	100 Egen regi	4 000	40	Ja	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
58	Vallentuna etapp 3	Vallentuna	100 Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
59	Pampas Eklund etapp 3	Solna	100 Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2027	2030
60	Förmannen Ella Gärd	Täby	20 Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2030
61	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	100 Egen regi	14 700	150	Ja	Granskning	Samråd	2029	2031
SUMMA SAMTLIGA PROJEKT				578 374	6 137					

1) Aros Bostads andel av vinst från projekt i fond Aros Bostad IV uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

2) Joint Venture med Varma.

3) Joint Venture med Frentab.

4) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.

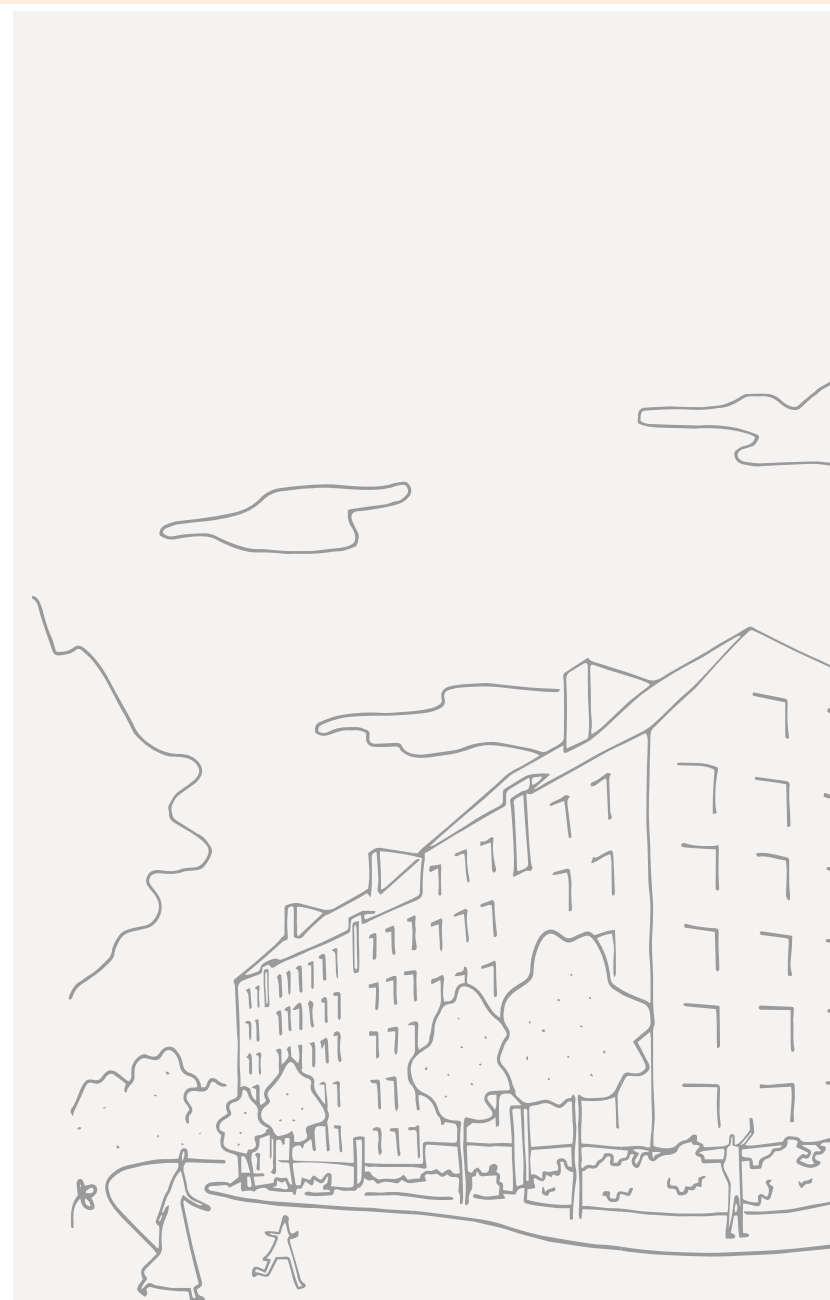
5) Joint Venture med Profura Fastigheter.

6) Joint Venture med Revcap.

7) 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 9 februari 2024

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

Granskning av Delårsrapporten

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 februari 2024 klockan 07:00 (CET).

Kommande informationstillfällen

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 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 Dahlen, 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

Sveavägen 31

111 34 Stockholm

www.arostostad.se



Aros Bostad