



Aros Bostad

Bokslutskommuniké 2018





Innehållsförteckning

Bokslutskommuniké januari – december 2018...	4
VD-ord	6
Projektportfölj	8
Urval av projekt.....	9

Finansiell information

Finansiell utveckling.....	12
Koncernens rapport över totalresultat.....	14
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	15
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	16
Koncernens rapport över kassaflöden	17
Moderbolagets resultaträkning.....	18
Moderbolagets balansräkning	19
Koncernens noter	20
Moderbolagets noter	22
Definition av nyckeltal	23
Aros Bostad i korthet.....	24
Organisation och medarbetare.....	25
Övrig information	27

Omslaget visar Aros Bostads projekt O2 Orminge
i Nacka kommun.

Bokslutskommuniké 2018

Stark finansiell ställning och fortsatt projektutveckling enligt plan



- Nettoomsättningen uppgick till 34 049 TSEK (40 645)
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 10 577 TSEK (28 682)
- Resultat före skatt uppgick till -1 024 TSEK (13 127)
- Rörelsemarginalen var 6,4 procent (72,7)
- Resultat per aktie uppgick till -0,02 SEK (0,48)
- Antal pågående projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 24 (18), varav 2 (2) är under produktion
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 74 (112), totalt är 80 procent (59) av bostäder i pågående produktion sålda

Finansiella Nyckeltal

TSEK	jan-dec 2018	jan-dec 2017	okt-dec 2018	okt-dec 2017
Nettoomsättning	34 049	40 645	5 922	7 324
Resultat från andelar i intresseföretag	10 577	28 682	4 470	-2 534
Rörelseresultat	2 164	29 554	-1 724	-13 040
Resultat före skatt	-1 024	13 127	-3 630	-21 674
Rörelsemarginal, %	6,4	72,7	neg	neg
Resultat per aktie, SEK	-0,02	0,48	-0,09	-0,74
Eget kapital	436 437	360 384	436 437	360 384
Balansomslutning	536 730	436 602	536 730	436 602
Soliditet, %	81,3	82,5	81,3	82,5

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2018	jan-dec 2017	okt-dec 2018	okt-dec 2017
Sålda bostäder	74	112	13	7
Produktionsstartade bostäder	-	114	-	-
Färdigställda bostäder	-	48	-	-
Bostäder i pågående produktion	275	274	275	274
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	80	59	80	59
Bostadsprojekt i projektportföljen	24	18	24	18

Soliditet, %

81,3

Sålda bostäder

74

Bostäder i produktion

275



Väsentliga händelser

- I mars 2018 lanserade Aros Bostad ett trygghetspaket för att ge köpare ökad trygghet i köpet av en bostad. I trygghetspaketet ingår bland annat en kostnadsfri marknadsgaranti som ersätter köpare som drabbas av ett prisfall på bostadsmarknaden mellan köptillfället och den dag de får tillträde till den nya bostaden.
- Aros Bostad har tecknat avtal med NCC om förvärv och utveckling av fastigheten Solna Herrjärva 1, vilket kommer att utgöra det första bostadsprojektet i det nya Järva Krog-området.
- Aros Bostad har tecknat avtal med RO-gruppen som genomför förberedande rivning för projekt Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.
- Den 22 augusti togs första spadtaget för första etappen av projekt O2 Orminge, vilket är Aros Bostads första projekt i Nacka kommun. Inledande markarbeten har påbörjats under hösten.
- Aros Bostad har tecknat avtal med NCC att genomföra inledande mark- och grundläggningsarbeten för projekt Invernesshöjden i Danderyds kommun.
- Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av tre fastigheter i Skarpäng, Täby kommun. Fastigheterna omfattas av en lagakraftvunnen detaljplan som medger bebyggelse av småhus motsvarande cirka 55 par- och radhus. Förvärvet är det första i Aros Bostads historia som fullt ut fokuserar på segmentet småhus.
- Aros Bostad har under november månad genomfört en kvittningsemission av preferensaktier om cirka 76 miljoner kronor och därigenom konverterat en revers. Reversen var utställd till Aros Bostad från LMK Forward AB.
- Aros Bostad har genomfört en spridningsemission av preferensaktier motsvarande cirka 25 miljoner kronor samt noterat bolagets preferensaktie på Nasdaq First North i Stockholm. Bolaget har genom spridningsemissionen erhållit cirka 750 nya preferensaktieägare.
- Aros Bostad har påbörjat försäljningen av bostadsrätter i Link Järva Krog i Solna. Bostäderna är en del av den nya kvartersstaden Järva Krog där det planeras för nya kontor, bostäder, restauranger och butiker. Projektet beräknas produktionsstarta under andra kvartalet 2019 och vara färdigställt för inflyttning under fjärde kvartalet 2020. Totalt omfattar Link Järva Krog 94 bostadsrätter.
- I slutet av 2018 tecknade Aros Bostad för Bostadsrättsföreningen Inverness 1 entreprenadavtal med NCC för uppförande av den första etappen av totalt fyra inom bostadsprojektet Invernesshöjden i Danderyds kommun.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Aros Bostad har efter rapportperiodens utgång tecknat avtal om att förvärva nio mindre fastigheter i Björknäs, Nacka kommun. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan.

VD-ord

Trots rådande marknadsklimat har Aros Bostad en fortsatt positiv syn på bostadsmarknaden. Vi bedömer att den underliggande efterfrågan på prisvärda och högkvalitativa bostäder i Stockholmsområdet kommer att vara fortsatt stark över tid.



”

För Aros Bostads del innebär det rådande marknadsklimatet en möjlighet att flytta fram vår position ytterligare, då vi med en stabil finansiering kan fortsätta bygga upp vår portfölj och genomföra projekt i enlighet med vår affärsplan.

Den förändring i köpbeteende av nyproducerade bostäder som vi ser nu, med en förskjutning av försäljningen närmare färdigställande och avsaknad av spekulationsköpare, är i grunden positiv då det skapar förutsättningar för en mer hållbar bostadsmarknad. Det krävs dock regulatoriska reformer för att marknadsaktiviteten åter ska ta fart och för att inlåsnings-effekterna på bostadsmarknaden ska nå en långsiktig lösning. Det gäller inte minst att förstagångsköpare ska ha möjlighet att förverkliga sina bostadsdrömmar och att rörligheten på bostadsmarknaden generellt behöver förbättras. Utan en fungerande bostadsmarknad i en storstadsregion som Stockholm begränsas regionens näringsliv och därmed hela Sveriges tillväxt.

Aros Bostad har haft och kommer att ha ett långsiktigt perspektiv på verksamheten. Vi har sedan 2006 byggt upp en portfölj motsvarande omkring 3 400 potentiella lägenheter i noga utvalda och stadsnära lägen i Stockholmsområdet. Via stabil finansiering från välrenommerade och kapitalstarka institutioner kan vi fortsätta att förädla vår projektportfölj i enlighet med vår affärsplan.

Rådande marknadsklimat

Det mer avvaktande marknadsklimatet har präglat även det fjärde kvartalet. Bostadspriserna var i princip oförändrade i landet under denna period, vilket även är den generella prognosen för de kommande kvartalen. Bakom den lägre

marknadsaktiviteten ligger bankernas förändrade krav på bostadskunden för att kunna lånefinansiera sin bostad, bland annat till följd av de regulatoriska åtstramningarna som gäller.

Trots att potentiella bostadsköpare är solventa får de inte tillgång till finansiering, vilket i sin tur begränsar rörligheten på marknaden både för säljare och köpare. Någotning måste förändras för att återuppliva marknaden, öka rörligheten och inte minst hjälpa förstagångsköpare in på marknaden. Riksbankens första höjning av styrräntan på sju år, och efterföljande höjningar av bankernas boräntor, samt en global konjunkturosäkerhet är ytterligare faktorer som sätter sin prägel på marknadsklimatet. Dessutom kommer många nyproducerade bostäder att färdigställas under året och även om antalet byggstarter reducerats markant den senaste tiden kan det kortsiktigt ge en negativ påverkan då utbudet ökar.

Stark finansiell ställning

Aros Bostads likvida medel uppgick till 89 miljoner kronor (101) per den 31 december 2018. Det egna kapitalet uppgick till 436 miljoner kronor (360) vid samma datum, vilket motsvarar en soliditet om 81,3 procent (82,5).

Vi fortsätter att genomföra projekt i egen balansräkning samt i våra AIFM-fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, vilka har kapitalstarka och välrenommerade institutioner som ägare. Detta innebär att vi kan byggstarta nya projekt utan säljkrav från bankerna, vilket är en absolut styrka i rådande



marknadsklimat. Vår ambition är att under kommande år förverkliga de cirka 3 400 möjliga lägenheterna vi för närvarande har i vår projektportfölj.

Finansiell och operativ utveckling

Under året minskade Aros Bostads nettoomsättning med 16 procent, vilket främst kan härledas till att några projekt har fått förlängda projekttider. Rörelseresultatet minskade från 30 miljoner kronor till 2 miljoner kronor. Det lägre rörelseresultatet jämfört med samma period föregående år kan främst härledas till ett lägre resultat från intresseföretag. Detta beror på att inget projekt slutavräknats under 2018 samtidigt som endast tre projekt vinstavräknats i begränsad omfattning. Under 2017 slutavräknades ett projekt (Sjöhusen i Gröndal, Stockholm) samtidigt som tre projekt med god försäljning vinstavräknades i en starkare marknad. Under 2018 har vi även investerat i uppbyggnaden av befintlig organisation i syfte att kunna möta uppskalningen av antalet projekt i en aktiv fas under kommande år, vilket naturligtvis också påverkar årets resultat.

Under helåret 2018 såldes 74 bostäder (112), varav 13 (7) såldes under fjärde kvartalet. Av de 275 bostäder vi har produktionsstartat är 80 procent sålda.

Säljstart av Link Järva Krog

I november startade vi försäljningen av vårt första bostadsrättsprojekt i Solna vid namn Link Järva Krog. Detta projekt är en del av den nya kvarterstaden Järva Krog. Här planeras det för nya kontor, bostäder, restauranger och butiker. Totalt omfattar Link Järva Krog 94 bostadsrätter, av vilka 45 bostadsrätter ingår i den första etappen som beräknas vara färdigställda för inflyttning under fjärde kvartalet 2020. Trots ett avvaktande marknadsklimat har projektet tagits emot mycket väl av marknaden. Sammantaget har vi nu sju olika bostadsprojekt som är i en försäljningsfas. Dessa bostadsprojekt återfinns i Danderyds kommun, Nacka kommun, Uppsala kommun, Solna stad och Stockholm stad.

Entreprenörsavtal med NCC

I slutet av 2018 tecknade Aros Bostad ett entreprenadavtal med NCC för uppförande av den första etappen av totalt fyra, inom bostadsprojektet Invernesshöjden i Danderyds kommun.

Projektet, som omfattar totalt 426 bostadsrättslägenheter invid Danderyds sjukhus, är vårt hittills största projekt. Den första etappen, vilken omfattar 86 bostadsrättslägenheter samt garage, kommer att byggstartas under andra kvartalet 2019.

Notering av preferensaktie vid Nasdaq First North

I samband med en intern strategiöversyn under 2017 beslutade vi att tillvarata de möjligheter som ett mer återhållsamt marknadsklimat skulle kunna medföra. Som ett resultat av denna strategiöversyn inledde vi arbetet med att kapitalisera upp Aros Bostad under 2017 och 2018 genom att emitterat preferensaktier till ett belopp om cirka 435 miljoner kronor i syfte att finansiera förvärv samt driva fler projekt i egen balansräkning. Emissionslikviden har hittills bland annat finansierat förvärv av de nya projekten Hägernäs Strand i Täby kommun, Link Järva Krog i Solna stad samt Viveln i Skarpäng i Täby kommun.

Under det fjärde kvartalet tog styrelsen beslut om att notera preferensaktierna vid Nasdaq First North. Erbjudandet var kraftigt övertecknat och vi kunde i mitten av november hälsa omkring 750 nya aktieägare välkomna till bolaget.

Framflyttade positioner

För Aros Bostads del innebär rådande marknadsklimatet en möjlighet att flytta fram våra positioner ytterligare. Oavsett trögheten i banksystemet och behovet av regulatoriska förändringar finns det fortfarande, och för lång tid framöver, en strukturell bostadsbrist på de marknader där Aros Bostad är verksam. Genom vår affärsidé att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva geografiska lägen med materialval och gestaltning som står sig över tid i kombination med en stabil finansiering, kan vi kontinuerligt starta nya projekt för att möta ett framtida behov av välutformade bostäder oavsett marknadsfas.

Stockholm i februari

Magnus Andersson,
VD, Aros Bostad

Projektportfölj

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi bedömer att den underliggande efterfrågan på den typ av bostäder som vi bygger – prisvärda, funktionella och väl genomförda med hög kvalitet – kommer att vara fortsatt stark under lång tid framöver.

Informationen om projektportfölj nedan baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. 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.

Projektportföljen har till stor del byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investerare, däribland LMK Industri och Merlinum.

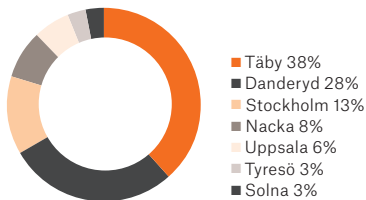
Projektportfölj per den 31 december 2018

Namn	Kommun	Aros Bostads ägarandel	Fond / JV / Egen Regi ("ER")	Ljus BTA (kvm)	Antal lägenheter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Status detaljplan
Sälj- och produktionsstartade projekt								
K57 Rosendal	Uppsala	20%	AB III	10 131	161	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Tegeludden 16	Stockholm	20%	AB III	8 332	114	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Summa				18 463	275			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
O2 Orminge Brf Syret	Nacka	20%	AB IV	4 222	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
Nockebyn	Stockholm	100%	ER	5 600	49	Ja	Planbesked	Laga kraft
Link Järva Krog	Solna	100%	ER	7 100	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 1	Danderyd	20%	AB IV	7 400	86	Nej	Antagen	Laga kraft
Ordonnansen V	Stockholm	20%	AB III	12 000	120	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Summa				36 322	407			
Projekt under utveckling								
O2 Orminge Brf Kolet	Nacka	20%	AB IV	7 450	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
O2 Orminge Brf Vätet	Nacka	20%	AB IV	7 700	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
Viveln Skarpäng	Täby	20%	AB IV	8 800	55	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Tyresö Tre	Tyresö	20%	AB IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
Invernesshöjden Brf 2	Danderyd	20%	AB IV	12 550	160	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 3	Danderyd	20%	AB IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 4	Danderyd	20%	AB IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
Blåklinten	Täby	100%	ER	5 900	80	Ja	Planbesked	Antagen
Rödklövern	Täby	100%	ER	4 900	55	Ja	Planbesked	Antagen
Viggbyholm	Täby	100%	ER	20 250	240	Nej	Planbesked	Antagen
Förmannen	Täby	20%	AB IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
Ektorp	Nacka	20%	AB III	2 850	80	Nej	Planbesked	Samråd
Hägernäs Strand	Täby	100%	ER	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
Éneby Torg	Danderyd	100%	ER	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Timmerhuggaren	Danderyd	100%	ER	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Ängsbotten ¹⁾	Stockholm	10%	JV	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
Rickomberga ²⁾	Uppsala	50%	JV	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa				210 950	2 740			
Summa samtliga projekt				265 735	3 422			

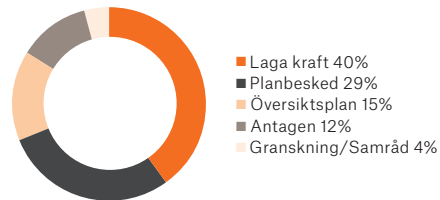
1) JV med Revcap. Ägandet i projekt Ängsbotten uppgår till 10 procent av kapitalet men med en vinstdelningsprincip som ger moderbolaget rätt att från 15 procent årlig avkastning erhålla en ökande andel av vinstutfallet.

2) JV med Stams Fastigheter AB.

Projektportfölj, fördelning per kommun, kvm ljus BTA



Projektportfölj, fördelat på detaljplanstadie



Urval av projekt

K57 (Rosendal, Uppsala)

I Uppsalas nya stadsdel Rosendal uppför Aros Bostad ett projekt med 161 lägenheter. Från välplanerade och yteffektiva loftlägenheter med en takhöjd över fyra meter och sovloft på ca 15 kvm, till takvåningar med generösa terrasser. I husets hjärta, i den gemensamma Hobby Lobbyn, ges möjligheten att återuppta och utveckla specialintressen. Sedan hösten 2018 pågår inflyttning och projektet kommer att färdigställas under 2019.

Plats: Rosendal, Uppsala

Antal lägenheter: 161

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Pågår



Tegeludden 16 (Gärdet, Stockholm)

En kort cykeltur från Stureplan uppför Aros Bostad denna omsorgsfullt framtagna byggnad med 114 nytvecklade lägenheter, allt från den smart planerade ettan för compact living till det smakfulla penthouseet för den som vill och kan satsa på något större. Sedan slutet av 2018 finns en visningslägenhet att besöka.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från sommaren 2019



O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

I Orminge planerar Aros Bostad för 268 lägenheter i ett nytt spännande kvarter. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel. Den 22 augusti 2018 togs första spadtaget för projektet och inledande markarbeten har påbörjats under hösten. Husen kommer byggas med grundstomme och fasad av trä vilket ger gedigna och hållbara hus, med en relativt kort byggtid. Projektet är uppdelat i tre bostadsrättsföreningar.

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: 268

Status: Projekt under utveckling, första brf:en säljstartad

Planerad inflyttning: Från 2020





Nockebybyen (Bromma, Stockholm)

Nockebybyen består av fem stadsvillor om totalt 49 lägenheter varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 49

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020



Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

I knypunkten Järva Krog i Solna, växer en helt ny och hållbar stadsdel fram. Här blandas kontor, handel, hotell, restauranger, bostäder och omsorg. Syftet är att skapa en levande gatumiljö i hela området. Här planerar vi för ett bostadsprojekt innehållande 94 nya bostäder i hus med sju respektive nio våningar. Under hösten 2018 påbörjades försäljningen av bostadsrätter i Link Järva Krog.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020



Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklas ett nytt bostadskvarter med 426 lägenheter. Projektet är uppdelat i fyra kapitel/ bostadsrättsföreningar. Läget erbjuder optimala kommunikationer med buss, tunnelbana och Roslagsbanan i omedelbar närhet. Ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Inledande mark- och grundläggningsarbeten är påbörjade för projektet.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: 426

Status: Projekt under utveckling, första brf:en säljstartad

Planerad inflyttning: Från 2020



Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

På en av Gärdets bästa adresser, i korsningen Furusundsgatan/ Värtavägen, planerar Aros Bostad för ett framåtsträvande projekt tillsammans med arkitekterna Semrén Månsson. Huset karaktäriseras av uppbrutna volymer på fyra till tolv våningar, stora balkonger, terrasser och en öppen inblick till den gröna innergården för att skapa en levande gatumiljö. Härifrån har man direkt tillgång till Djurgårdens grönska och kommunikationer.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 120

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2021



Viveln (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby, planerar Aros Bostad att uppföra 55 par-, rad- och kedjehus. Området idag utgörs främst av villa- och radhusbebyggelse. I anslutning till fastigheten finns en skola och även goda kommunikationer som tar dig till Danderyds sjukhus på cirka 15 minuter.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal lägenheter: 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020

Tyresö Tre (Tyresö, Stockholm)

Tyresö Tre består av 125 smarta lägenheter i varierande storlek. Husen byggs i gedigna naturmaterial som balanserar bebyggelsen mot det avgränsande naturreservatet, med en veckad träfasad som skapar fina skuggspel och soliga gårdsrum. Alla lägenheter har balkong med utblick mot naturen och de sammanhängande gårdarna blir lugna och familjevänliga. En kort promenad bort ligger Tyresö Centrum med butiker och service.

Plats: Bäverbäcken, Tyresö

Antal lägenheter: 125

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020



Blåklinten (Täby, Stockholm)

I utvecklingsområdet Västra Roslags-Näsby växer en ny stadsdel fram med cirka 800 bostäder och verksamheter. Här har Aros Bostad tillsammans med arkitekterna DinellJohansson vunnit en markanvisningstävling och erhållit en del av kvarteret Blåklinten från Täby kommun. Läget erbjuder goda kommunikationer och den närliggande Roslagsbanan tar dig till Östra station i Stockholm på bara ett par minuter.

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 80

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2021



Rödklävern (Täby, Stockholm)

I utvecklingsområdet Västra Roslags-Näsby har Aros Bostad tillsammans med arkitekterna Axeloth vunnit en markanvisningstävling och erhållit en del av kvarteret Rödklävern från Täby Kommun. Kvarteret har en hög miljöprofil och integrerar växtlighet och grönytor i arkitekturen och gårdsmiljön. Härifrån tar den närliggande Roslagsbanan dig till Östra station i Stockholm på bara ett par minuter.

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2022



Viggbyholm (Täby, Stockholm)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 240 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan.

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal lägenheter: cirka 240

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2022



Förmannen (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby Centrum

Antal lägenheter: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2024



Finansiell information

Finansiell utveckling under perioden januari–december 2018

Totala rörelseintäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 46 781 TSEK under perioden jämfört med 72 290 TSEK för samma period 2017. Rörelseintäkter består av samtliga intäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.

Förändringen av rörelseintäkter är främst hänförlig till ett lägre resultat från andelar i intresseföretag. För perioden har endast fyra projekt vinstavräknats. Under jämförelseperioden 2017 slutavräknades ett projekt (Sjöhusen i Gröndal, Stockholm), vidare vinstavräknades tre projekt med god försäljning i en starkare marknad. Resultatet från intresseföretag justeras för minoritetens rättigheter till utdelning på preferensaktier under löpande projekt. Under 2018 har minoriteten investerat mer preferenskapital jämfört med 2017 vilket påverkar resultatet negativt i perioden.

Förändringen av rörelseintäkter beror även på att koncernen minskade sin nettoomsättning till 34 049 TSEK under perioden jämfört med 40 645 TSEK under samma period 2017. Den minskade nettoomsättningen är främst hänförligt till att Aros Bostad under tredje kvartalet beslutade att inte genomföra ett befintligt projekt i Kista, vilket innebar uteblivna projektledningsintäkter om cirka fyra miljoner kronor. Aros Bostad har i stället förvärvat ett nytt projekt i Skarpäng, Täby, vilket ersätter projektet i Kista.

Aros Bostad har under året fått förlänga projekttiden för projekten i Orminge (Nacka kommun), Inverness (Danderyds kommun) och Ängsbotten (Stockholm stad) jämfört med samma period föregående år. Orminge och Inverness projekten har delats upp i flera etapper med olika tidpunkter för färdigställande, vilket sammantaget ger en längre projektperiod. Förlängningen för projektet Ängsbotten beror på förseningar i detaljplanen.

När bedömningen görs att projektgenomförandet förlängs innebär det att den avtalade intäkten för projektet avräknas över en längre tid, vilket ger en negativ effekt för det aktuella kvartalet. Bedömningar kring projektens storlek och löptid görs löpande och är förenat med en viss osäkerhet.

Totalt sett har koncernen under perioden en större projektvolym jämfört med 2017. Ett flertal av projekten som har förvärvats 2017 och 2018 ägs till fullo av Aros Bostad och genererar därmed inte något projektledningsarvode.

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 44 617 TSEK under perioden jämfört med 42 735 TSEK under samma period 2017. Skillnaden är i stor utsträckning hänförlig till ökade kostnader för personal samt lokal med anledning av pågående uppbyggnad av organisation samt där tillkommande omkostnader.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 2 164 TSEK under perioden jämfört med 29 554 TSEK under samma period 2017. Minskningen kan huvudsakligen förklaras av ett lägre resultat från intresseföretag. Utförligare förklaring av skillnaden i resultat från intresseföretag återfinns under totala rörelseintäkter.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -3 188 TSEK under perioden jämfört med -16 427 TSEK under samma period 2017. Minskningen förklaras av att majoriteten av koncernens lån omvandlats till preferensaktier genom en riktad nyemission under december 2017.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till -1 024 TSEK under perioden jämfört med 13 127 TSEK under samma period 2017.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 kronor på grund av koncernens skattemässigt negativa resultat. Aros Bostad har gjort bedömningen att de befintliga underskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran. Under samma period 2017 uppgick skattekostnaden till 0 TSEK.

Likviditet och finansiell ställning (jämförelsetal avser 31 december 2017)

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 436 437 TSEK (360 384) och soliditeten till 81,3 procent (82,5). Balansomslutningen uppgick till 536 730 TSEK (436 602). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till två preferensaktieemissioner som genomfördes under september och november 2018 vilka uppgick till 130 177 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden belastats av en utdelning om 49 029 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2018 till 67 589 TSEK (45 683), varav 30 360 TSEK (30 473) bestod av skulder till kreditinstitut. Resterande del och kortfristiga räntebärande skulder om 37 229 TSEK (15 209). Koncernen har under årets sista kvartal tagit upp ett nytt lån om 15 150 TSEK.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2018 till 89 249 TSEK (101 448). Därutöver har Aros Bostad tillgång till checkräkningskrediter om 10 000 TSEK.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -60 865 TSEK under perioden, vilket främst är hänförligt till att upparbetade ej fakturerade intäkter ökat under perioden. Koncernen har även investerat 6 642 TSEK i pågående projekt. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels uppnådda milstolpar i projekt. Koncernens kassaflöde är därför per definition mer ojämt fördelat än resultatet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -45 892 TSEK, vilket främst är hänförligt till förvärv av dotterbolaget Targabågen AB (projekt Hågernäs). Förvärvet av Targabågen AB är ett tillgångsförvärv i bolagsform. Aros Bostad har även investerat 18 292 TSEK i intressebolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 94 558 TSEK under perioden, vilket främst är hänförligt en nyemission av preferensaktier som tillfört koncernen 125 704 TSEK efter kostnader kopplade till emissionen. Koncernen har under perioden betalt 30 162 TSEK i utdelning. 73 500 TSEK av de amorterade lånen har omvandlats till preferensaktier. Koncernen har under perioden amorterat en säljarrevers om 16 021 TSEK.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat och finansiella ställning

Moderbolagets nettoomsättning för perioden 1 januari - 31 december 2018 uppgick till 30 258 TSEK jämfört med 33 022 TSEK för samma period föregående år. Rörelse-resultatet under perioden 1 januari - 31 december 2018 uppgick till -8 435 TSEK jämfört med -4 735 TSEK för samma period föregående år och periodens resultat uppgick till -3 097 TSEK jämfört med -1 678 TSEK för samma period föregående år.

Moderbolagets tillgångar uppgick per 31 december 2018 till 476 846 TSEK jämfört med 384 040 TSEK per 31 december 2017 och består till största del av fordringar hos koncernföretag, kassa och bank samt andelar i koncernföretag. Skulderna uppgick per 31 december 2018 till 42 073 TSEK jämfört med 21 010 TSEK per 31 december 2017. Minskningen består till största del av minskade övriga kortfristiga skulder. Eget kapital uppgick per den 31 december 2018 till 434 773 TSEK jämfört med 361 195 TSEK per 31 december 2017.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-dec 2018	jan-dec 2017	okt-dec 2018	okt-dec 2017
Nettoomsättning	34 049	40 645	5 922	7 324
Hysesintäkter	1 566	1 076	448	259
Övriga rörelseintäkter	588	1 887	222	900
Rörelsens intäkter	36 204	43 607	6 591	8 482
Övriga externa kostnader	-19 945	-27 640	-5 819	-13 867
Personalkostnader	-24 492	-15 031	-6 919	-5 088
Avskrivningar	-180	-64	-47	-33
Resultat från andelar i intresseföretag	10 577	28 682	4 470	-2 534
Rörelseresultat	2 164	29 554	-1 724	-13 040
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-3 188	-16 427	-1 120	-8 634
Finansnetto	-3 188	-16 427	-1 120	-8 634
Resultat före skatt	-1 024	13 127	-2 844	-21 674
Skatt	403	150	403	985
Periodens resultat	-621	13 276	-2 441	-20 689
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-621	13 276	-2 441	-20 689
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-614	13 289	-2 441	-20 677
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	-12	0	-12
Periodens totalresultat	-621	13 276	-2 441	-20 689
Resultat per aktie (SEK)				
Före utspädning	-0,02	0,48	-0,09	-0,74
Efter utspädning	-0,02	0,48	-0,09	-0,74

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	31 dec 2018	31 dec 2017	TSEK	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Anläggningstillgångar</i>			<i>Eget kapital</i>		
Inventarier	714	758	Aktiekapital	646	619
Andelar i intresseföretag	72 532	43 663	Övrigt tillskjutet kapital	483 840	358 164
Långfristiga fordringar	26 734	32 734	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-48 074	1 569
Summa anläggningstillgångar	99 981	77 154	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	436 412	360 352
<i>Omsättningstillgångar</i>			Innehav utan bestämmande infly- tande	25	32
Projektfastigheter	262 903	207 391	Summa eget kapital	436 437	360 384
Pågående arbeten	23 180	16 906	<i>Långfristiga skulder</i>		
Kundfordringar	8 424	9 607	Uppskjuten skatteskuld	-	404
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19 806	14 294	Övriga långfristiga räntebärande skulder	-	15 209
Fordringar hos intresseföretag	-	168	Summa långfristiga skulder	-	15 613
Övriga kortfristiga fordringar	30 788	7 231	<i>Kortfristiga skulder</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 398	2 403	Skulder till kreditinstitut	30 360	30 473
Likvida medel	89 249	101 448	Övriga kortfristiga räntebärande skulder	37 229	-
Summa omsättningstillgångar	436 749	359 447	Fakturerad men ej upparbetad intäkt	706	12 609
SUMMA TILLGÅNGAR	536 730	436 602	Leverantörsskulder	6 688	8 479
			Övriga kortfristiga skulder	21 840	3 377
			Aktuella skatteskulder	290	-
			Upplupna kostnader och förutbetal- da intäkter	3 180	5 667
			Summa kortfristiga skulder	100 294	60 605
			SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	536 730	436 602

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5 sida 21.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst- medel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital, 1 jan 2017	557	50 127	-11 720	45	39 009
Årets resultat	-	-	13 289	-12	13 276
Årets totalresultat	-	-	13 289	-12	13 276
Transaktioner med ägare:					
Avslutad nyemission	62	308 037	-	-	308 099
Summa transaktioner med ägare	62	308 037	-	-	308 099
Utgående eget kapital, 31 dec 2017	619	358 164	1 569	32	360 384
Ingående eget kapital, 1 jan 2018	619	358 164	1 569	32	360 384
Årets resultat	-	-	-614	-7	-621
Årets totalresultat	-	-	-614	-7	-621
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-49 029 ¹⁾	-	-49 029
Kostnader för emission	-	-7 474	-	-	-7 474
Avslutad nyemission	27	133 150 ²⁾	-	-	133 177
Summa transaktioner med ägare	27	125 676	-49 029	-	76 674
Utgående eget kapital, 31 dec 2018	646	483 840	-48 074	25	436 437

1) Utdelning avser preferensaktier

2) Emission av 1 328 338 preferensaktier per den 27 september 2018 samt 13 november 2018

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 164	29 554
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	180	64
Andel i intressebolags resultat	-10 577	-17 282
Erhållen ränta	-	0
Erlagd ränta	-2 178	-15 836
Betald inkomstskatt	-473	-774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 884	-4 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-27 298	-3 504
Förändring av rörelseskulder	-16 041	-18 360
Projektfastigheter	-	-
Pågående projekt	-6 642	-1 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 865	-27 354
Investeringsverksamheten		
Investering i intressebolag	-18 292	-12 809
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-136	-797
Långfristiga fordringar	1 000	-32 734
Förvärv av dotterbolag	-28 464	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 892	-46 340
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	125 704	308 099
Upptagna lån	88 650	111 478
Amortering av lån	-89 634	-273 990
Utbetald utdelning	-30 162	-
Aktieägartillskott	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	94 558	145 587
Årets kassaflöde	-12 199	71 893
Likvida medel vid periodens början	101 448	29 555
Likvida medel vid periodens slut	89 249	101 448

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	jan-dec 2018	jan-dec 2017	okt-dec 2018	okt-dec 2017
Nettoomsättning	30 258	33 022	5 326	6 060
Övriga rörelseintäkter	228	1 807	-9	1 800
	30 487	34 829	5 316	7 860
Övriga externa kostnader	-18 590	-26 477	-5 343	-13 363
Personalkostnader	-20 151	-13 022	-5 756	-4 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-180	-64	-47	-33
Rörelseresultat	-8 435	-4 735	-5 829	-10 007
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 025	2 223	1 445	2 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	-521	-2 554	-444	-1 991
	3 504	-330	1 001	233
Resultat efter finansiella poster	-4 931	-5 065	-4 828	-9 774
Bokslutsdispositioner	1 835	3 387	1 835	3 387
Skatt	-1	-	0	1 091
Periodens resultat	-3 097	-1 678	-2 993	-5 296

Moderbolagets balansräkning

TSEK	31 dec 2018	31 dec 2017		31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Anläggningstillgångar</i>			<i>Eget kapital</i>		
Materiella anläggningstillgångar			Bundet eget kapital		
Inventarier, verktyg och installationer	714	758	Aktiekapital	646	619
	714	758		646	619
Finansiella anläggningstillgångar			Fritt eget kapital		
Andelar i koncernföretag	20 077	20 077	Överkursfond	481 131	347 981
Fordringar hos koncernföretag	314 645	36 368	Balanserade vinst eller förlust	-43 908	14 274
Andelar i intresseföretag	520	520	Årets resultat	-3 097	-1 678
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734		434 127	360 577
	360 976	82 700	Summa eget kapital	434 773	361 195
Summa anläggningstillgångar	361 691	83 457	Obeskattade reserver	-	1 835
<i>Omsättningstillgångar</i>			Kortfristiga skulder		
Varulager m m			Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Pågående projekt	310	239		-	7 658
			Leverantörsskulder	5 782	7 176
Kortfristiga fordringar			Skulder till koncernföretag	-	-
Kundfordringar	216	6 931	Aktuella skatteskulder	-	-
Fordringar hos koncernföretag	27 400	197 743	Övriga skulder	34 549	1 923
Fordringar hos intresseföretag	-	168	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 741	4 253
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	-	5 069	Summa skulder	42 073	21 010
Övriga fordringar	986	713	SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	476 846	384 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 438	4 575			
	32 039	215 437			
Kassa och bank	82 806	85 145			
Summa omsättningstillgångar	115 155	300 583			
SUMMA TILLGÅNGAR	476 846	384 040			

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 på sida 22.

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

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

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

Rörelsesegment ska identifieras utifrån den interna rapporteringen till Aros Bostads högste verkställande beslutsfattare, vilken Aros Bostad har identifierat som koncernchefen (VD), samt baserat på ledningens struktur. Koncernledningens struktur och den interna rapportering som används av koncernchefen för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för Bolagets bedömning att hela koncernen utgör ett rörelsesegment. Således presenteras ingen separat segmentsredovisning.

Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport för fjärde kvartalet 2018 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.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2017, sidorna 36–39, med undantag för IFRS 9 och IFRS 15. Ingen omräkning har gjorts avseende ingående balanser med hänsyn till effekter från de nya redovisningsstandarderna IFRS 9 och IFRS 15.

Nya redovisningsstandarder

IFRS 9 - Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. IFRS 9 ska tillämpas från 2018 med omräkning av ingående balans 2018. Det är Aros Bostads bedömning att IFRS 9 inte förändrar hur Bolagets finansiella instrument ska värderas. Aros Bostads bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa skulder och fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

IFRS 15 - Intäkter från avtal med kunder

Från och med 1 januari 2018 tillämpar Aros Bostad en ny standard för redovisning av intäkter, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. IFRS 15 ersätter tidigare gällande standarder och tolkningar avseende intäktsredovisning. IFRS 15 har medfört principiella skillnader för koncernens intäktsredovisning avseende bostadsrättsföreningsprojekt men implementeringen av IFRS 15 har inte medfört några materiella kvantitativa effekter. De principiella skillnaderna består främst av att mark inklusive utförd projektering bedöms utgöra ett åtagande och att denna tidpunkt sammanfaller med den juridiska äganderättsövergången av aktierna. Risktagandet i entreprenaden bedöms utgöra ett separat prestationsåtagande med ett rörligt transaktionspris och intäkten redovisas över tid. Tidigare ansågs detta inte som separata åtaganden. Aros Bostad tillämpar övergångsreglerna om framtrikande retroaktivitet.

IFRS 16 - Leasingavtal

IFRS 16 ska tillämpas från 1 januari 2019 och anger att leasetagaren ska redovisa de flesta leasade tillgångar på balansräkningen genom att redovisa såväl tillgången som skulden. Utifrån leasegivarens perspektiv innebär den nya standarden inte i all väsentlighet några större redovisningsmässiga skillnader gentemot tidigare standard. Aros Bostad har gjort bedömningen att de endast i ett fåtal fall är att betrakta som leasetagare. Aros Bostad har ett hyreskontrakt avseende bolagets lokal samt ett fåtal leasingbilar där Aros Bostad anses vara leasagare. För Aros Bostad bedöms den nya standarden för ingången av 2019 preliminärt innebära en tillgång och en skuldpost i balansräkningen om cirka 8 MSEK. Effekten i Aros Bostads resultaträkning för 2019 bedöms preliminärt innebära att rörelseresultatet försämras med ca 1 MSEK och räntenettet förbättras med samma belopp.

Not 3 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 av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Bostadsprojekt

I syfte att förstå intäktsredovisningen är det även viktigt att förstå Aros Bostads affärsmodell. Moderföretaget har ett antal dotterföretag som konsolideras i koncernen. Det finns även ett antal intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernen. Intresseföretagens intäkter redovisas alltså inte på raden nettoomsättning i resultaträkningen utan som resultatandel från intresseföretag och påverkar värdet på andelar i intresseföretag.

Intresseföretaget säljer, via bolag, mark och utförd projektering till en bostadsrättsförening. Det är bostadsrättsföreningen som bedöms utgöra kunden till intressebolaget. Avtalet innebär även ett risktagande för intresseföretaget i den entreprenad som en för Aros Bostads oberoende part utför åt bostadsrättsföreningen. Dessutom utlovar intresseföretaget att vid en viss tidpunkt köpa osålda lägenheter från bostadsrättsföreningen. Mark inklusive utförd projektering bedöms utgöra ett prestationsåtagande och denna intäkt redovisas när kontrollen övergår vilket bedöms ske vid en tidpunkt. Denna tidpunkt sammanfaller med den juridiska äganderättsövergången av aktierna. Priset för denna del är fast. Risktagandet i entreprenaden bedöms utgöra ett separat prestationsåtagande med ett rörligt transaktionspris och intäkten redovisas över tid. Åtagandet att förvärva osålda lägenheter bedöms utgöra en del av transaktionspriset och reducerar intäkten baserat på sannolikhetsbedömningar om köp förväntas ske eller ej. Intresseföretaget går även i borgen för bostadsrättsföreningens lån, vilket redovisas som en finansiell garanti enligt IFRS 9, som i sin tur hänvisar till IFRS 15, och intäkten från denna garanti redovisas över tid.

Aros Bostad gör löpande bedömningar avseende risktagandet i entreprenaden samt risktagandet avseende osålda lägenheter. Resultatet från intresseföretag justeras även för minoritetens rättigheter till utdelning på preferensaktier under löpande projekt. Om ingen vinstavräkning är genomförd värderas projekten till nedlagd kostnad. Bolaget gör bedömningen att det redovisade resultatet från intresseföretag inte helt speglar den underliggande lönsamheten. Detta eftersom finansieringen av utvecklingsprojekt till stor del sker i ett tidigt skede medan resultatavräkning från de underliggande projekten generellt sker senare, vilket medför att Aros Bostads andel av resultatet redovisningsmässigt framstår som sämre i projektens tidiga skeden.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar, fortsättning

Börsen har i en promemoria de 17:e december uttalat att en presumtion för konsolidering (i enlighet med IFRS 10) av bostadsrättsföreningar bildade av byggbolag (eller representanter för byggbolag). En bedömning måste emellertid göras i varje enskilt fall och specifika omständigheter i olika bolags affärsmodeller påverkar huruvida bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller inte, såsom innehållet i BRF:s stadgar och avtalsvillkor.

Efter genomgång av börsens uttalande är vår slutsats att Aros Bostad inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning. För mer information rörande IFRS 10 hänvisas till bolagets kommande årsredovisning avseende 2018.

Denna beskrivning visar på de bedömningar som företagsledningen gjort vid tillämpning av IFRS 15 baserat på vår affärsmodell. De mest kritiska bedömningarna avser om intäkten ska redovisas vid en tidpunkt eller över tid. Aros Bostads intäktsredovisning innebär ett antal kritiska uppskattningar framförallt med avseende på de uppskattningar och bedömningar som krävs av rörlig ersättning när intäkten redovisas över tid.

Aros Bostad äger även egna projekt. Per den 31:e december 2018 har inget av dessa projekt sålts till en bostadsrättsförening. När Aros Bostad säljer mark, via bolag till en bostadsrättsförening kommer vinstavräkningen att följa samma modell som för intressebolaget. Intäkten kommer att redovisas som intäkt från projekt under rörelsens intäkter.

Förvaltningsersättning ("Management fee")

För projektledning av projekten i de två AIFM-fonderna, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, erhålls ersättning kontinuerligt över projektens löptid. Storleken på ersättningen regleras i förvaltningsavtal och uppgår enligt dessa till en avtalad ersättning i förhållande till budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt. Ersättningen faktureras under projektets gång enligt ett milestone-förfarande, där viss andel av totalen förfaller till betalning vid projektet särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis när detaljplan vinner laga kraft samt vid beviljande av bygglov. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av ersättningen ut under utvecklings- och detaljplanefasen samt ungefär hälften under genomförandefasen.

Från ett redovisningstekniskt perspektiv redovisas intäkten baserat på en input-metod med nedlagda kostnader som bas. Intäkten avseende projektledning redovisas som nettoomsättning. Bedömningar kring projektets storlek och löptid görs löpande och är förenat med en viss osäkerhet. Löptiden har erfarenhetsmässigt visat sig vara det mest svårbedömda. Skillnaden mellan vad som är fakturerat och vad som är upparbetat redovisas som fordran eller skuld.

Aros Bostad gör bedömningen att det inte finns några olika kategorier av förvaltningsarvodet och därför görs ingen uppdelning av intäkter från avtal med kunder.

Projektfastigheter

Projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar och redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Aros Bostad prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

Not 4 Finansiella instrument till verkligt värde

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

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter i form av aktier i dotterbolag uppgår till 48 942 TSEK per balansdagen, jämfört med 0 TSEK per 31 december 2017.

Fastighetsinteckningar i koncernen uppgår till 31 500 TSEK på balansdagen, vilket är oförändrat sedan 31 december 2017. Koncernens företagsinteckningar uppgår till 5 000 TSEK vilket är oförändrat sedan 31 december 2017.

Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klöverns 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.

Aros Bostad har den 27 april 2018 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i NCC Property Fyrtiotre AB och indirekt fastigheten Solna Herrjärva 1. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 63 400 TSEK. Tillträde av aktierna sker preliminärt under första kvartalet 2019. 18 600 TSEK av köpeskillingen kommer att erläggas kontant och resterande del erläggs genom revers.

Övrig information

Väsentliga risker

Aros Bostads verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Koncernen 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 risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 26–28 i årsredovisningen för 2017.

Not 6 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har efter rapportperiodens utgång tecknat avtal om att förvärva nio mindre fastigheter i Björknäs, Nacka kommun. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan.

Moderbolagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin delårsrapport enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2017.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderbolagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 5 000 TSEK per balansdagen, vilket är oförändrat från föregående år.

Under året har moderbolaget lämnat borgen till NCC Sverige AB med anledning av upphandlad entreprenad gällande projektet Link Järva Krog.

Närstående transaktioner

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget 2 000 TSEK för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 december 2018. Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 31 december 2018 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostad 502 TSEK.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 december 2018, genom Emiren AB, fakturerat Bolaget 2 000 TSEK för konsulttjänster. Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 88 TSEK i konsultarvode under perioden.

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 31 december 2018.

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.

Aktien och aktieägare

Aros Bostadsutveckling har två aktieslag, stam och preferensaktier. Preferensaktien är noterad på Nasdaq First North sedan 19 november 2018. För preferensaktien uppgick sista betalkursen den 31 december 2018 till 107,48 SEK. Preferensaktien ger rätt till en utdelning om 8,5 SEK per år. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningar är 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september. Preferensaktien medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 31 december 2018 uppgick Bolagets aktiekapital till 645 889,62 SEK fördelat på 27 855 150 stamaktier och 4 439 331 preferensaktier. Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av Bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

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. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför 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
Nettoomsättning	Nettoomsättning utgörs av förvaltningsintäkter avseende projektledning av bostadsprojekt som ägs av Aros Bostads två AIFM-fonder Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB.	Nettoomsättning används för att visa bolagets intäkter från projektledning av bostadsprojekt i Aros Bostads två AIFM-fonder.
Rörelseintäkter	Rörelseintäkter utgörs av samtliga intäktsposter samt resultat från intresseföretag.	Rörelseintäkter används för att visa intäkter från projektledning, övriga intäkter samt resultat från intresseföretag.
Resultat från andelar i intresseföretag	Andel av resultat från intresseföretag (Aros Bostads fonder).	Resultat från andelar i intresseföretag visar bolagets andel av intresseföretagens vinst eller förlust.
Rörelseresultat	Rörelseresultat räknas fram genom att reducera rörelsekostnader från bolagets totala intäkter.	Används för att visa bolagets resultat från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter.
Resultat före skatt	Resultat efter finansiella poster och före inkomstskatt.	Används för att visa bolagets resultat efter finansieringskostnader före skatter.
Rörelsemarginal (%)	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.	Används för att visa bolagets marginal från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter för att investerare ska få en bild av bolagets lönsamhet.
Resultat per aktie	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet (%)	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen. Vi tar ansvar för hela processen från idé till inflyttning och är lyhörda för det som är viktigast för våra kunder i respektive område. Varje projekt är omsorgsfullt planerat och drivs med hög kompetens för att säkerställa en trygg ekonomi i kombination med en gestaltning som står sig över tid.

Bolagsöversikt

Per dagen för rapporten har Aros Bostad 24 bostadsprojekt i projektportföljen motsvarande en total utvecklingsbar area om cirka 266 000 kvm ljus BTA fördelat på cirka 3 400 potentiella lägenheter. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har sju projekt färdigställt med en total area om cirka 47 000 kvm, motsvarande 409 lägenheter, och en investerings- och utvecklingsvolym om cirka 2,1 miljarder kronor.

Aros Bostads värden

Aros Bostad utvecklar nya bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen i Stockholm och Uppsala. Aros Bostad tar ansvar för hela processen från idé till inflyttning och är lyhörda för det som är viktigast för våra kunder i respektive område. Varje enskilt projekt är omsorgsfullt planerat och drivs med hög kompetens för att säkerställa en trygg ekonomi och gestaltning som står sig över tid.

Vision

Genom att utveckla långsiktigt hållbara bostäder åt nöjda kunder så skapar vi högsta möjliga avkastning åt våra investerare.

Mission

Vi vill förstå hur människor vill bo och leva, idag och imorgon, och utifrån detta utvecklar vi stadsbilden med långsiktigt hållbara bostäder. Alla våra köpare ska känna sig stolta över sin nya bostad och känna trygghet i sitt köp, från första visningen fram till inflyttning.

Affärsidé

Aros Bostads affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva geografiska lägen, med materialval och gestaltning som står sig över tid. Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapar vi en trygg bostadsaffär för våra kunder och en stabil avkastning åt våra investerare.

Kundlöfte

Vi lyssnar på vad som är viktigt för våra kunder och ger alla ett personligt bemötande, så att kunden känner trygghet genom hela processen från visning till inflyttning. Varje enskilt projekt är väl omhändertaget och drivs med kompetens och närvaro, för att säkerställa en sund ekonomi och långsiktigt hållbara bostäder med genomtänkta funktioner.

Kärnvärden

TRYGGHET för våra kunder och investerare

KVALITET i våra bostäder och processer

OMTANKE om våra kunder och i bostädernas utformning

Finansiella mål

Aros Bostad har tydliga finansiella mål för den operativa verksamheten. Centralt är fokus på riskhantering, löpande uppföljning och kontroll av projektportföljens kassaflöden, vilket skapar grunden för långsiktigt värdeskapande i kombination med förutsättningar för tillväxt under finansiell lönsamhet och balans.

Varje enskilt projekt ska, genom projektutveckling, projektspecifika marknadsförings- och försäljningsåtgärder samt ett kostnadseffektivt genomförande, maximera marknadsvärdet för projektet och därigenom ge en god avkastning i kombination med en balanserad projektrisk.

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Projektmarginal

Projektmarginalen, definierad som projektvinst dividerad med projektkostnad, ska över tid uppgå till minst 20 procent. Målet avseende projektmarginalen är framtaget utifrån historiska genomsnittliga projektmarginaler, samt nuvarande affärsplan för befintlig projektportfölj.

Utdelningspolicy

Innehavare av bolagets preferensaktier har företräde till utdelning framför stamaktieägare. Inom ramen för utdelningspolicyn kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier att beaktas innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs.

Beslut om utdelningar avseende stamaktien 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 ett flertal projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt även att förvärva nya projekt.

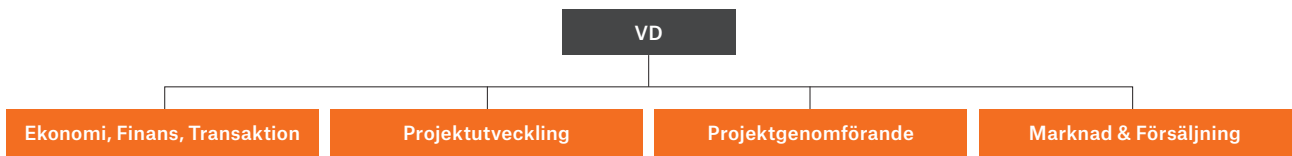
Organisation och medarbetare

Organisation och medarbetare

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 december 2018 innefattar totalt 21 heltidsbefattningar bestående av 15 heltidsanställda och sex heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. Per den 31 december 2018 var cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 37 år vid motsvarande tidpunkt.

Aros Bostads organisation består av avdelningar inom ekonomi, finans och transaktion, projektutveckling, projektgenomförande samt marknad och försäljning. Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen vilka arbetar med totalentreprenörer för byggnationen av bostäderna. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads organisationsstruktur



Ekonomi, Finans, Transaktion

Inom *Ekonomi, Finans, Transaktion* ingår CFO/Vice VD, funktioner för transaktion, finansiering, controlling, affärsutveckling och förvaltning av bostadsrättsföreningar. Områdets främsta uppgift är att sköta Aros Bostads ekonomi och finansiering samt driva och genomföra förvärv och kapitalmarknadsövningar.

Projektutveckling

Inom *Projektutveckling* ingår projektutvecklare och projektutvecklingschef som arbetar med detaljplaner för Aros Bostads projekt.

Projektgenomförande

Inom *Projektgenomförande* ingår projektledare och projektgenomförandechef som arbetar med att genomföra Aros Bostads projekt.

Marknad & Försäljning

Inom *Marknad & Försäljning* ingår personal som arbetar med marknadsföring och försäljning av Aros Bostads projekt. Personal som ingår i området inkluderar marknads- och försäljningschef, marknadsansvarig, marknadsassistent, säljansvarig samt kund- och eftermarknadsansvarig.

Styrelsens intygande

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

Stockholm den 28 februari 2019

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer: 556699-1088

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Ylva Lagesson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari 2019 klockan 07:30 (CET).

Kommande informationstillfällen

Årsredovisning 2018	16 maj 2019
Delårsrapport januari - mars	29 maj 2019
Årsstämma	16 juni 2019
Delårsrapport april - juni	30 augusti 2019
Delårsrapport juli - september	28 november 2019

För ytterligare information

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostad.se



Aros Bostad