



Aros Bostad

Årsredovisning 2019

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Innehållsförteckning

Aros Bostad 2019.....	1
Kort om Aros Bostad.....	2
VD-ord	4
Så skapar Aros Bostad värde.....	6
Finansiella och operationella mål.....	9
Utvecklad styrning mot en hållbar helhet.....	10
Invernesshöjden.....	14
Medarbetare.....	16
Viggby Ängar.....	17
Attraktiva geografiska lägen.....	18
Livet i Nockeby.....	19
Cirka 300 bostäder byggstartade under 2019.....	20
Projektportfölj.....	22
Projekt.....	24
Milstena Skarpäng.....	28
Riskhantering.....	30
Finansiella rapporter	35
Förvaltningsberättelse.....	36
Koncernens rapport över totalresultat.....	39
Koncernens rapport över finansiell ställning	40
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	41
Koncernens rapport över kassaflöde.....	42
Koncernens noter	43
Moderföretagets Resultaträkning	59
Moderföretagets Balansräkning.....	60
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	62
Moderföretagets rapport över kassaflöde.....	63
Moderföretagets noter	64
Styrelse.....	68
Företagsledning och revisor.....	69
Styrelsens undertecknande.....	70
Revisionsberättelse	71
Definition av nyckeltal	74
Övrig information.....	75



Omslag: Aros Bostads projekt Invernesshöjden i Danderyd.

Produktion: Aros Bostad och Addira

Foto: Aros Bostad samt, Love Strandell/Porträtt Magnus Cramer/Stilleben

Tryck: Larsson Offsettryck

Papper: Algro Design/ Munken Polar

 Miljömärkt trycksak Larsson Offsettryck 341 298



Aros Bostad hållbarhetsstrategi 2019-2025

10 Utvecklad styrning mot en hållbar helhet

Aros Bostads hållbarhetsstrategi för 2019-2025 utgår från genomförd väsentlighetsanalys samt frågor som är aktuella för en omställning mot en mer hållbar byggbransch.



Invernesshöjden, Danderyd

14 Invernesshöjden

Ett nytt bostadskvarter med det bästa från två världar.



Hansi Karppinen

17 Viggby Ängar

Vi identifierar värden i närområdet som vi kan använda och förstärka.



Milstena Skarpäng, Täby

28 Milstena Skarpäng

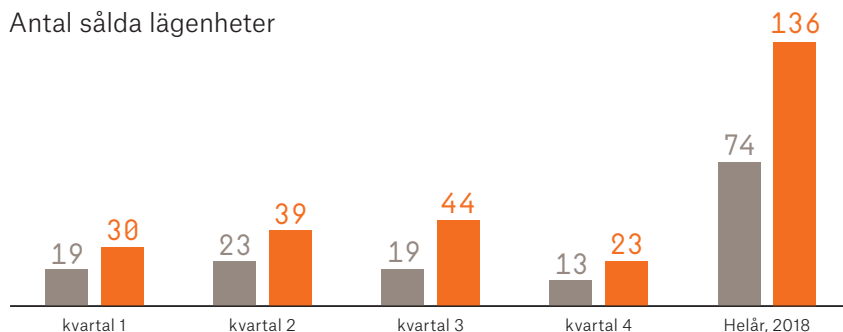
I Skarpäng, Täby utvecklar Aros Bostad sitt första projekt med radhus i bostadsrättsform. Tillsammans med arkitektbyrå Dinell Johansson ritades ett radhus, som sedan utvecklade sig till fyra hustyper med variation i antal våningar och fasadmaterial.

Aros Bostad 2019

- Totalt såldes 136 lägenheter under året.
- Fyra bostadsprojekt produktionsstartades, läs mer på sidorna 20–21.
- Första AP-fonden ny storägare i Aros Bostad.
- Markanvisning från Stockholms stad för projektet Nockebyen i Bromma tillträdes.
- Entreprenadavtal för projekt Nockebyen tecknades.
- Aros Bostad utsågs till näst bästa bolag som börsintroducerades under 2018 inom kategorin "Miljardbolag – kvalitet".
- För att öka tryggheten i köpet av en nyproducerad bostadsrätt infördes en säkerhet i förhandsavtalen, vilken ger kunden rätt att häva avtalet vid försening. De nya avtalen tillämpas i ett första steg i projekt Link Järva Krog.

Ett händelserikt år med produktionsstart av fyra nya projekt, ökad försäljning och Första AP-fonden som ny storägare i Aros Bostad.

Antal sålda lägenheter



136

Antal sålda lägenheter under året

22

Bostadsprojekt

3 264

Byggrätter

74,6

Soliditet, %

Finansiella Nyckeltal

TSEK	2019	2018
Nettoomsättning	207 818	34 049
Totala rörelseintäkter	232 222	46 781
Rörelseresultat	22 529	2 164
Resultat före skatt	19 381	-1 024
Rörelsemarginal, %	10,8	6,4
Resultat per aktie, SEK	0,68	-0,02
Soliditet, %	74,6	81,3

För definitioner se sidan 74.

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	2019	2018
Sålda bostäder ¹⁾	136	74
Bokade bostäder	25	48
Produktionsstartade bostäder	289	-
Färdigställda bostäder	-	-
Bostäder i pågående produktion	564	275
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	70	80
Bostadsprojekt i projektportföljen	22	24
Byggrätter i projektportföljen	3 264	3 422

¹⁾ Avser endast bindande avtal. Ej bokningsavtal.

Kort om Aros Bostad

Aros Bostad har fokus på utveckling av 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, skapas en trygg bostadsaffär och en stabil avkastning åt investerarna.

Utvecklat moderna och funktionella bostäder i över tio år

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 god avkastning åt våra investerare.

Genom att utgå ifrån det som är viktigast för våra kunder – en trygg ekonomi, genomtänkta funktioner och en sund miljö med materialval som står sig över tid – skapar vi bostäder där människor kan leva och må bra under många år. Vi kallar det en hållbar helhet.

Sedan starten av verksamheten 2006 har vi färdigställt sju bostadsprojekt. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter med särskilt geografiskt fokus på attraktiva lägen i Storstockholm och Uppsala.

Aros Bostad tar ett helhetsansvar – från förvärv, projektutveckling, marknadsföring och försäljning, till projektgenomförande genom etablerade byggentreprenörer, och slutligen överlämning och eftermarknad. Varje enskilt projekt är väl omhändertaget och drivs med kompetens, närvaro och ett personligt engagemang.

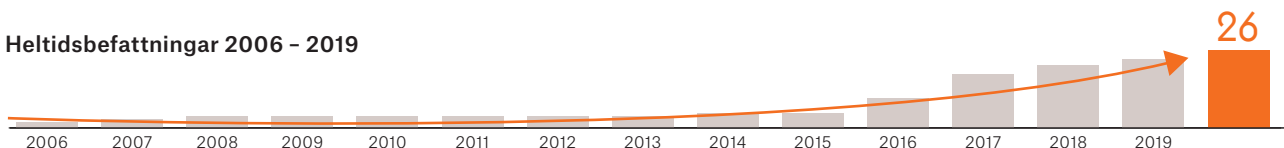
3 400 attraktiva byggrätter

Aros Bostads projektportfölj har vuxit kraftigt under de senaste åren. I början av 2020 tecknade Aros Bostad avtal med Stockholms kommun avseende en markanvisning för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklings-etappen på Årstafältet. Första kvartalet 2020 består projektportföljen av cirka 3 400 mycket attraktiva byggrätter, belägna i Täby, Danderyd, Stockholm, Nacka, Uppsala, Solna och Tyresö. Projektportföljen har främst byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare samt kapitalstarka privata investerare.

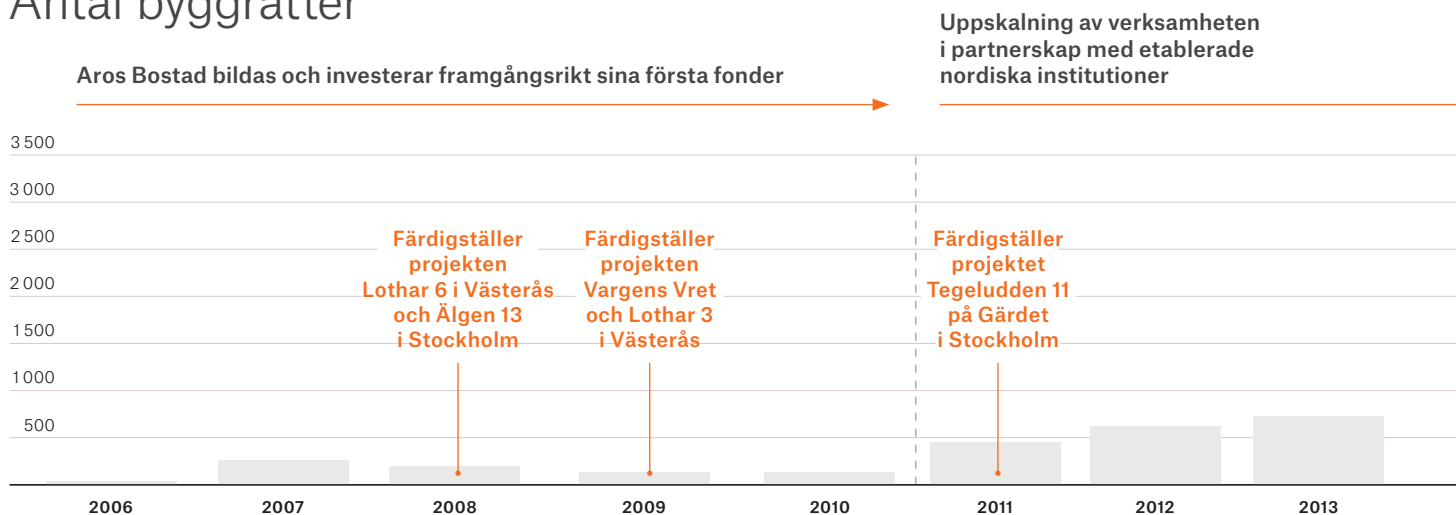
Verksamheten expanderar och organisationen stärks

I början av 2020 har Aros Bostad utökat organisationen genom flertalet seniora rekryteringar av nyckelpositioner inom försäljning och projektgenomförande. Efter rekryteringarna innefattar organisationen 26 heltidsbefattningar med kunskaper och erfarenheter från projektutvecklingens alla led och förmåga att leda och samarbeta med ett stort antal parter och intressenter. Bolagets kontor är beläget i centrala Stockholm.

Heltidsbefattningar 2006 - 2019



Antal byggrätter





Det som gör Aros Bostad unikt är kombinationen av struktur och entreprenörskap.

Samir Taha, grundare och styrelseledamot Aros Bostad

Vision

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

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 god 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.

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, investerare och medarbetare

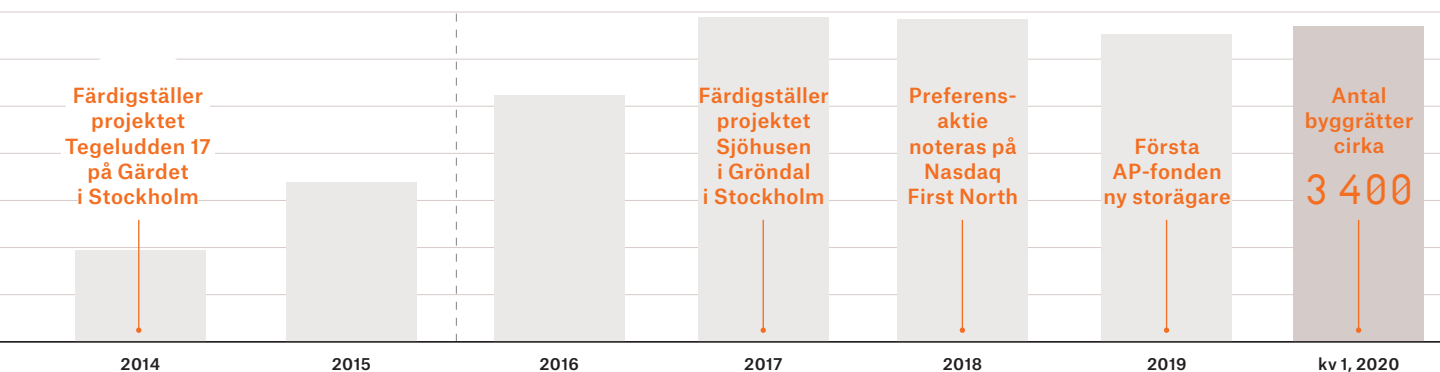
Kvalitet

i våra produkter, processer och samarbeten

Omtanke

om våra kunder, medarbetare och i bostädernas utformning

Ny strategisk inriktning med egna investeringar utöver Aros Bostads fonder



Efter ett händelserikt 2019 med produktionsstart av fyra nya bostadsprojekt, en kraftigt ökad försäljning och Första AP-fonden som ny storägare i Aros Bostad, står vi väl rustade att möta den osäkerhet som Coronavirusets utbredning i Sverige och världen innebär.

I skrivande stund påverkas Sverige och världen av spridningen av det så kallade Coronaviruset, Covid-19. Idag är det svårt att helt överblicka vilka konsekvenser pandemin kommer att innebära – för världsekonomin i stort och för Aros Bostad. Det vi vet redan nu är att det i osäkra tider är än viktigare att skapa trygghet för kunden i bostadsaffären. Kunderna måste våga lita på att vi har kapacitet och förmåga att fortsätta leverera hållbara och väl utformade bostäder i sunt finansierade bostadsrättsföreningar. Därför känns det väldigt glädjande att kunna presentera ett stabilt bokslut som visar produktionsstart av fyra nya bostadsprojekt, kraftigt ökad försäljning och Första AP-fonden som ny storägare i Aros Bostad.

Det prisfall på bostadsmarknaden som inleddes under 2017 har nu stabiliserats och bostadspriserna har sakta visat tecken på återhämtning. I Stockholmsregionen är prisfallet nästan helt återtaget med bostadsrättspriser som under året stigit med cirka fem procent. Motsvarande siffra i centrala Stockholm är cirka fyra procent enligt Svensk Mäklarstatistik. Dock återstår det att se hur Coronaviruset och dess effekter på vårt samhälle och ekonomi kommer att påverka prisutvecklingen på bostadsmarknaden framöver. Utöver en positiv prisutveckling noterar vi även en tydlig ökning av antalet sålda bostäder. I landet som helhet såldes cirka 110 000 bostadsrätter under 2019, vilket är nästan 5 000 fler än under 2018.

Även om både priserna och volymen sålda bostäder utvecklades positivt under året är det tydligt att marknaden fortfarande påverkas negativt av de kreditrestriktioner som infördes under 2017. Vi kan inte nog påtala behovet av blocköverskridande politiska reformer för att minska låsningarna på bostadsmarknaden och uppnå en väl fungerande bostadsmarknad. Bankernas fortsatta restriktiva hållning i kreditgivningen till kunderna måste omvärderas, inte minst för att minska trösklarna för första-gångsköpare som idag har mycket svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Förutsättningarna har förändrats kraftigt även för bostadsutvecklarna de senaste åren. Antalet produktionsstartade bostäder har fallit drastiskt, konkurrenter har slagits ut och försäljningsmodellen har förändrats i grunden. Det är därför väldigt glädjande att Aros Bostad i detta marknadsklimat har kunnat öka antalet bostäder i pågående produktion och under 2019 avsevärt förbättrat försäljningen. Under året har vi produktionsstartat fyra projekt i för Aros Bostad nya geografiska områden; första etappen av projekt O2 Orminge i Nacka, projekt Nockeby i Bromma, projekt Link Järva Krog i Solna samt första etappen av projekt Invernesshöjden i Danderyd.

Vi har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och ser en stor konkurrensfördel i vår förmåga att, med en stabil finansiell

bas, kunna starta bostadsprojekt med eget kapital. Ytterligare ett exempel på detta är att vi under det sista kvartalet offentliggjorde att vi tecknat avtal med Peab för uppförandet av bostadsprojektet Ordonnansen V på Gärdet, vårt fjärde projekt i närområdet. Vi avser att produktionsstarta Ordonnansen V under våren och ser fram emot att leverera ytterligare cirka 120 kvalitativa bostäder i ett mycket attraktivt läge i centrala Stockholm.

Fortsatt god försäljning under årets sista kvartal

Försäljningen av våra bostäder har under 2019 hållit en väsentligt bättre nivå jämfört med föregående år. Verksamhetsåret 2019 sålde vi 136 bostäder på bindande avtal jämfört med 74 bostäder under samma period föregående år, en ökning med cirka 84 procent. För projekt i tidigt försäljningskedje tecknas bokningsavtal, vilka för året uppgick till 25 bokningsavtal jämfört med 48 stycken föregående år.

Under det fjärde kvartalet sålde vi 23 bostäder på bindande avtal, jämfört med 13 bostäder under samma period föregående år. Inga bokningsavtal tecknades under det fjärde kvartalet jämfört med 34 bokningsavtal samma period föregående år, då vi vid den perioden hade fler projekt till försäljning i tidigt skede.

De bostadsprojekt som närmar sig färdigställande är i princip slutsålda. I vårt projekt Tegelludden 16 på Gärdet i Stockholm såldes den sista lägenheten av 114 i januari i år och i vårt projekt K57 i Uppsala har vi i skrivande stund enbart två av totalt 161 lägenheter kvar. Av de bostäder vi har i pågående produktion var cirka 70 procent sålda eller bokade vid slutet av fjärde kvartalet 2019.

Produktionsstart av Invernesshöjden i Danderyd

Under det sista kvartalet 2019 produktionsstartades vårt hittills största bostadsprojekt, Invernesshöjden i Danderyd. Vi har under en tid genomfört förberedande mark- och grundläggningsarbeten, men har nu påbörjat byggnationen av den första etappen av bostadsprojektet. Vi har sedan tidigare tecknat avtal för uppförande av den första etappen med NCC och planerad inflyttning äger rum under 2021. Aros Bostad har därmed sex projekt om totalt 564 bostäder under pågående produktion, fördelade på de fyra kommunerna Stockholms stad, Uppsala, Solna och Nacka.

Kontinuerlig utvärdering av vår byggrättsportfölj

Aros Bostad har en stark och välpositionerad byggrättsportfölj och i takt med att vi ökar antalet bostäder i pågående produktion arbetar vi aktivt med att förvärva mark för nya bostadsprojekt. Tiden för utveckling av bostadsprojekt är lång och vi föredrar att förvärva fastigheter och byggrätter i ett tidigt skede för att kunna påverka utformningen av bostäderna och säkerställa bra ingångsvärden på byggrätterna.

I början av 2020 tilldelades vi, genom ett markanvisningsförfarande, cirka 90 bostadsbyggrätter av Stockholms stad i den femte etappen i utbyggnaden av Årstafältet, som är ett stort utvecklingsprojekt i Stockholm. Detaljplanen beräknas vara klar 2023 och utgör ett fint tillskott till vår nuvarande byggrättsportfölj.

Första AP-fonden ny storägare i Aros Bostad

Den 2 september offentliggjorde vi att Första AP-fonden valt att investera i Aros Bostad genom att förvärva cirka 20 procent av bolaget. Första AP-fonden är sedan tidigare huvudinvesterare i vår fjärde fond, Aros Bostad IV. Att få in en så välrenommerad och långsiktig ägare ger Aros Bostad än mer trygghet och styrka att möta den framtida marknadsutvecklingen.

Fokus på hållbarhet

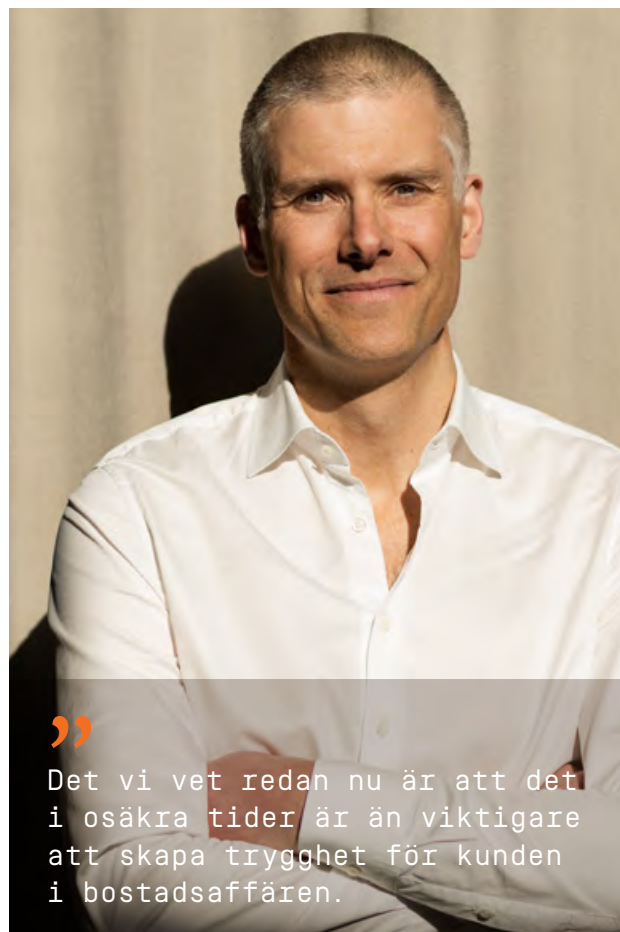
Under året som gått har vi fortsatt fokusera på att stärka vårt hållbarhetsarbete utifrån den hållbarhetsstrategi som styrelsen antog under 2019.

Det har bland annat inneburit att utveckla mer systematiska arbetsätt, tillsätta en intern resurs på bolaget som arbetar med frågorna samt att prioritera att delta i viktiga branschinitiativ. Vi har förstås samma fokus som övriga branschen, att minska utsläppen och vår klimatpåverkan men vi ser också ett stort behov av att arbeta för en sund byggbransch med fokus på säkerhet och hälsa. En rörligare arbetsmarknad gör att vi måste ta ett ännu större ansvar för att folk inte utnyttjas eller far illa på våra byggarbetsplatser. Vi har därför skärpt vår kravställning på flertalet områden mot våra leverantörer och avser börja följa upp dessa på ett mer systematiskt sätt under 2020.

Kapitalmarknadsövningar

Under september blev Aros Bostad utsett till näst bästa bolag som börsnoterades under 2018 inom kategorin ”Miljardbolag – Kvalitet”. Detta mot bakgrund av den preferensaktienotering vi genomförde i november 2018 i syfte att kapitalisera upp Aros Bostad för att kunna genomföra bra affärer och ta ytterligare ett steg i enlighet med antagen affärsplan. Vi ser utmärkelsen som ett kvitto på att vårt fokuserade och långsiktiga arbete med att utveckla Aros Bostad börjar få genomslagskraft ut mot marknaden.

I början av december arrangerade vi Aros Bostads första kapitalmarknadsdag där vi presenterade vår affärsplan och syn på den framtida utvecklingen för en bredare publik. Kapitalmarknadsdagen hölls i den sista kvarvarande lägenheten i projektet Tegelludden 16 på Gärdet. Det kändes extra roligt att kunna visa ett exempel på en Aros-bostad samtidigt som vi presenterade möjligheter till ytterligare tillväxt. Tillväxten kan ske genom att vi fortsätter att genomföra befintliga projekt i vår byggrättsportfölj, men även genom att öka fokuseringen på industriellt och kostnadseffektivt tillverkade bostäder i trä. Idag genomför vi projektet O2 Orminge i samarbete med Lindbäcks, och vi står inför att produktionsstarta vårt första renodlade småhusprojekt, Milstena Skarpäng i Täby kommun under innevarande år. Båda dessa bostadsprojekt är exempel på ambitionen att öka tillväxten inom industriellt byggda bostäder i trä.



Ökat resultat och fortsatt god soliditet

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden uppgick till 232 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 23 miljoner kronor. Rörelseresultatet har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av att två av Aros Bostads projekt (Link Järva Krog och Viggby Ångar) i egen balansräkning samt delar av två projekt (Invernesshöjden och O2 Orminge) i Aros Bostads fjärde fond har börjat vinstavräknas.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2019 till 604 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 74,6 procent. Bolagets likvida medel per 31 december 2019 uppgick till 84 miljoner kronor.

Det pågår sedan en tid en diskussion i branschen kring tillämpningen av successiv vinstavräkning i bostadsprojekt samt om bostadsrättsföreningarna ska konsolideras i bostadsutvecklarnas balansräkning vilket är Finansinspektionen preliminära bedömning. Aros Bostad anser fortsatt att bostadsrättsföreningarna är självständiga och inte ska konsolideras. Aros Bostad följer dock diskussionen noggrant och hur vi ska anpassas efter eventuellt nya riktlinjer för branschen.

Efter ett år med fortsatt tillväxt och starkt resultat står Aros Bostad stadigt med en kompetent organisation, stabil finansiell bas och attraktiva bostadsprojekt. Vi står alla inför en utmaning med anledning av Coronavirusets utbredning, men vi känner oss väl rustade att hantera situationen för verksamheten och anpassar oss löpande efter de nya förutsättningarna.

Stockholm i april, 2020

Magnus Andersson

Så skapar Aros Bostad värde

Aros Bostads värdekedja hjälper oss att identifiera möjligheter och risker, ta ansvar och skapa värde för våra intressenter. Delar av värdekedjan är utlagd på samarbetspartners. Värdet skapas tillsammans med våra samarbetspartners som vi ofta arbetat med under lång tid.

Utifrån ett heltäckande ansvar – från förvärv, projektutveckling, marknadsföring och försäljning, till projektgenomförande genom etablerade byggtreprenörer och slutligen överlämning och eftermarknad – har Aros Bostad möjlighet att utveckla idéer så att trygghet skapas, både för bostadsköparna och investerare.

Varje projekt hanteras enligt samma process och drivs med kompetens, närvaro och ett personligt engagemang.

Förvärv

Vid förvärv ska intressanta och värdeskapande affärer analyseras och provas. Ett antal projektspecifika faktorer ska uppfyllas för en investering:

Projektets geografiska läge

- Närhet till stad och service
- Nära allmänna kommunikationer
- Nära natur-/rekreationsområde

Förutsättning att utforma en attraktiv slutprodukt utifrån

- Storlek på bostäderna
- Utformningen av husen
- Målgruppens behov och önskemål

Tillräcklig köpkrets givet projektets storlek, utformning och läge

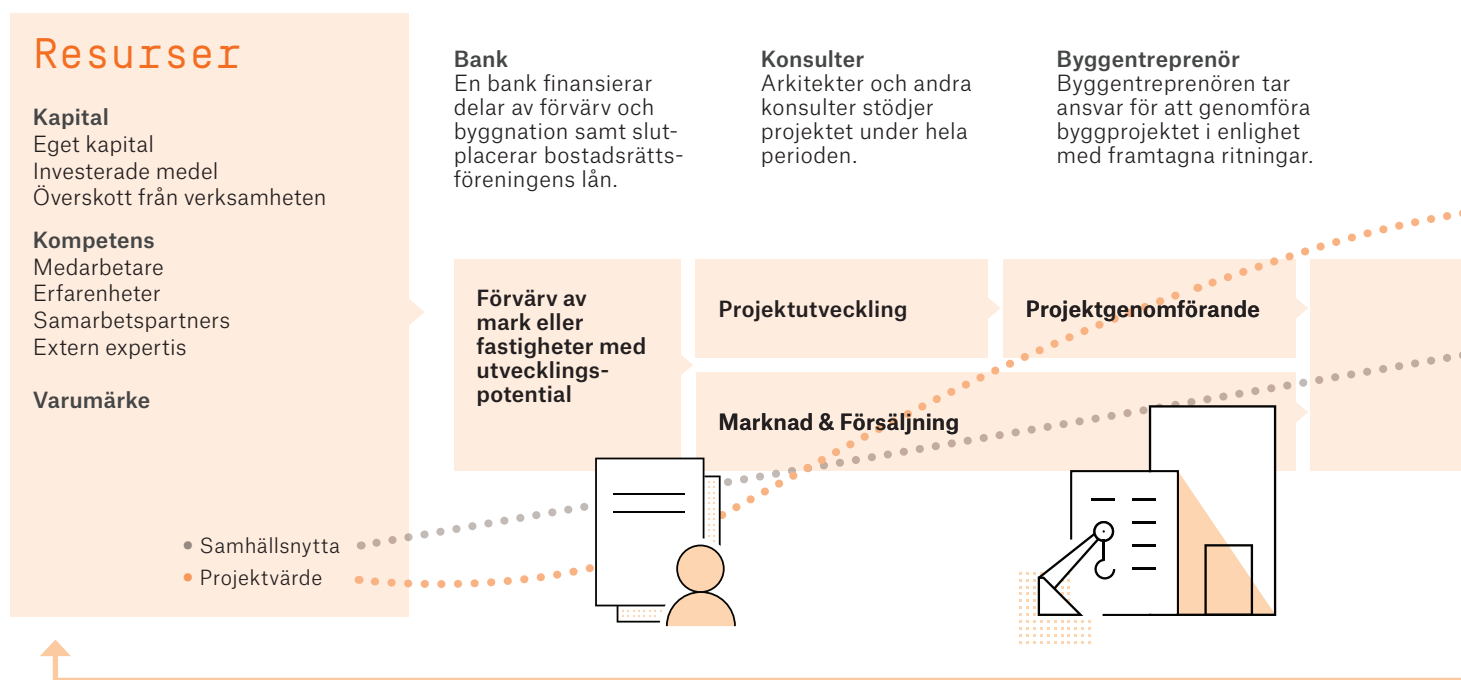
- Målgruppens ekonomiska förmåga
- Bedömning av de socio-ekonomiska förhållandena i projektets närområde
- Konkurrerande/kompletterande projekt

Projektutveckling

Efter att ett projekt förvärvats inleds projektutvecklingsfasen med syfte att säkerställa att detaljplanen vinner laga kraft samt att genomförandet av projektet är lönsamt.

Fokus ligger på projektekonomi, detaljplaneringsarbete, produkt och projektering av programhandling. Projektets specifika förutsättningar identifieras för att kunna skapa ett tydligt erbjudande till marknaden.

I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i samspel med Aros Bostad, kommunen och sakägare. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft sker främsta värdeökningen av marken.



Projektgenomförande

Byggnationen, eller projektgenomförandet, är den mest kapitalintensiva perioden av projektet och pågår under två till tre år. Aros Bostads strategi för genomförandet av bostadsprojekten är att minimera entreprenadriskerna samt behovet av interna byggresurser genom att som regel upphandla totalentreprenader. Totalentreprenad innebär att en extern byggentreprenör har ett kontraktsmässigt åtagande och är ansvarig för genomförande av byggprojektet.

Aros Bostad samarbetar med väl-etablerade byggentreprenörer som exempelvis NCC, Peab, Lindbäcks, RO-gruppen och JM Entreprenad.

Marknadsföring och försäljning

Aros Bostad arbetar med strukturerad marknadsföring och försäljning. Varje bostadsprojekt följer samma försäljningsstruktur för att säkerställa en trygg och beprövad metod mot bostadsköparen. De rådande marknadsförutsättningarna ställer höga krav på försäljningen och stor vikt läggs vid mäklarsamarbetet i syfte att passa projektets geografiska läge och målgrupp.

De köpare som beslutar sig för att förvärva en bostad genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att undersöka att köparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet.

Eftermarknad

Aros Bostads kundlöfte innebär att bolaget lyssnar på vad som är viktigt för kunder så att bostadsköparen känner trygghet genom hela processen från visning till inflytt.

I samband med inflyttning genomförs en slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman.

Genom att ansvara för kontakten från första mötet fram till och med inflyttning och efterföljande eftermarknadssperiod med garantibesiktningar kan Aros Bostad dra lärdom av erfarenheter, skapa en förståelse för bostadsköparnas behov och önskemål samt överföra dessa kunskaper till kommande projekt.

Fastighetsmäklare

Försäljning av bostäderna hanteras av välrenommerade och lokalt förankrade mäklare.

Besiktningsgrupp

En oberoende besiktningsgrupp genomför slutbesiktning innan de boende flyttar in.

Eftermarknad Garantibesiktning

Erfarenhetsåterföring

Boende
flyttar in

Värde

Kunder

Hållbara bostäder och bostadsrättsföreningar
Trygga och levande stadsdelar

Samhälle

Ökat bostadsbyggande
Trygga och levande stadsdelar
Stads- och regionutveckling

Leverantörer och samarbetspartners

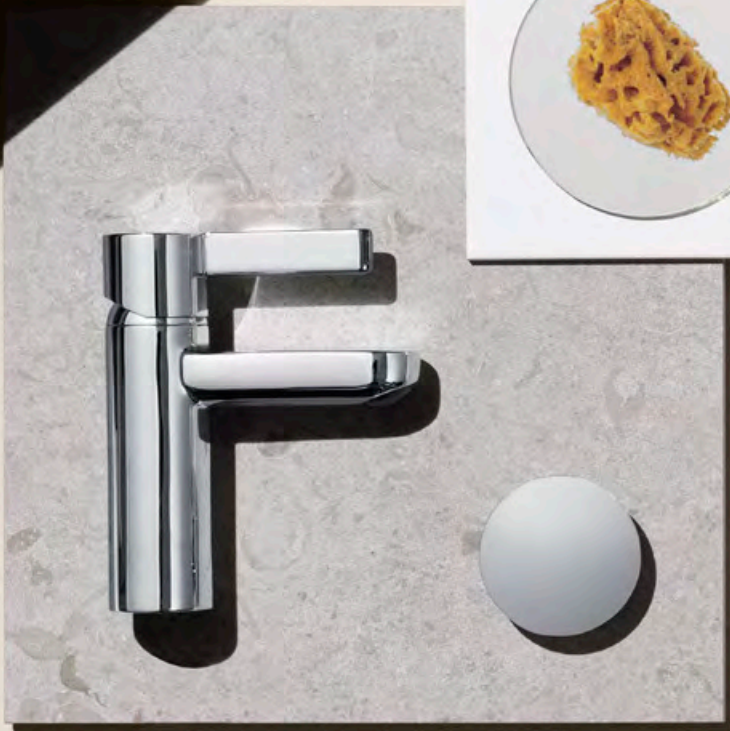
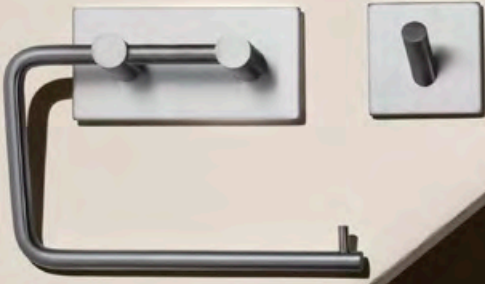
Sunda leverantörer

Aktieägare och investerare

Utdelning
Lönsam tillväxt

Medarbetare

Nöjda medarbetare



Finansiella och operationella mål

Varje enskilt projekt ska genom projektutveckling, god marknadsföring och försäljningsfrämjande åtgärder samt ett kostnadseffektivt genomförande maximera marknadsvärdet för projektet. Därigenom genereras en god avkastning i kombination med balanserad projektrisk.

Mål

- Projektmarginalen ska över tid uppgå till 15-20 procent. Målet avseende projektets marginal differentieras utifrån projektets planrisk.
- Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.
- Normaliserad årlig produktionstakt om 800 till 1 000 bostäder.
- Vara topp tre avseende NKI på samtliga marknader.
- Utökad positionering avseende geografi och produkt.

- Alla bostadsköpare och entreprenörer på vår hemmamarknad ska se oss som en trovärdig och stabil aktör som står för trygghet, kvalitet och erfarenhet.
- Projekt som startas 2020 och framåt ska utformas i enlighet med tredjeparts hållbarhetsstandard.

Utdelningspolicy

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 att förvärva nya projekt.



Utvecklad styrning mot en hållbar helhet

Under året som gått har vi utvecklat vårt arbetssätt för underlätta vårt systematiska arbete med hållbarhet. Vi har fortsatt införliva kontrollpunkter i vårt ledningssystem för att hantera risker såväl som möjligheter.

Under 2019 antog styrelsen för Aros Bostad en hållbarhetsstrategi för 2019 – 2025. Hållbarhetsstrategin utgår från den väsentlighetsanalys vi genomförde vintern 2017 och innehåller både delmål och långsiktiga mål. Den utgår även från de frågor som är aktuella i omvärlden för en omställning mot en mer hållbar byggbransch. Arbetsrättsliga villkor för att motverka risken för svart arbetskraft i leverantörsleden samt arbetet med att få ner våra utsläpp är områden vi prioriterat.

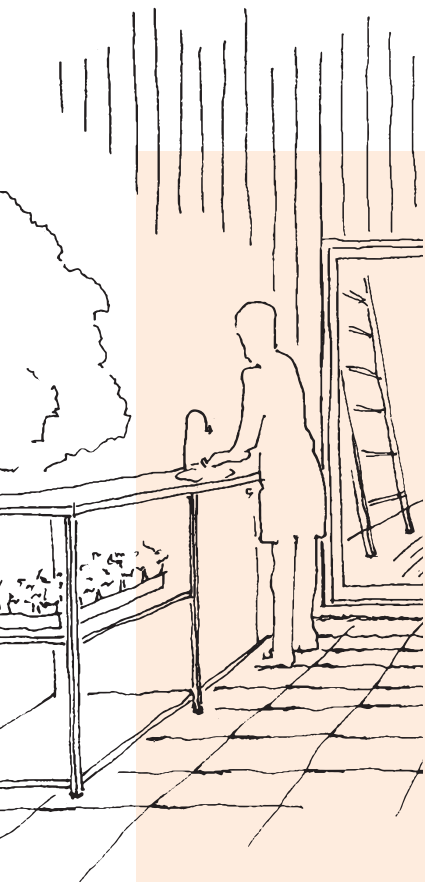
Aros Bostads hållbarhetsstrategi går i linje med bygg- och anläggningsbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft. Under 2020 kommer vi

att revidera vår hållbarhetsstrategi med ytterligare delmål kopplade till säkerhet och hälsa.

Vi har sett över våra mallar för administrativa föreskrifter (AF), strömlinjeformat vårt koncept för inredning i bostadsprojekten och tagit fram en förstärkt process för systematiskt arbetsmiljöarbete med vidhängande styr- och stöddokument. Under året har även påbörjats ett arbete med att gå igenom projektprocessen, ryggraden i vår verksamhet, och stärka upp den med kontrollpunkter där vi omhändertar våra väsentliga hållbarhetsaspekter på ett betryggande sätt. Det här är ett långsiktigt arbete som kommer att fortsätta under året som kommer.

Samverkan driver förändring

Vi ser att partnerskap är nyckeln till framgång för hållbarhetsfrågor då det är lättare att driva förändring i branschen tillsammans än som ensam aktör. Vi har under året som gått prioriterat att medverka i ett branschinitiativ som initierats och drivits av SBAB. Ett antal bygg- och fastighetsbolag har medverkat i en arbetsgrupp med syftet att tillsammans ta fram ett antal krav som ska gälla vid kreditgivning och som ska försvåra för skattefusk i byggbranschen. Tanken med projektet är ta fram och enas om ett antal avtalskrav som ska ställas mellan bygg- och fastighetsbolagen och bankerna och som sedan ska föras vidare i leverantörsledet. Framtagna förslag på avtalskrav är nu på remissrunda hos ett antal storbanker.



De identifierade prioriterade intressentgrupperna

- Bostadsköpare
- Investerare
- Leverantörer
- Kommuner
- Banker
- Medarbetare/ framtida medarbetare

Tio väsentliga hållbarhetsfrågor

Resultatet från intressenternas värdering av frågorna i genomförd väsentlighetsanalys har resulterat i följande tio väsentliga hållbarhetsfrågor för Aros Bostad:

- Krav på och uppföljning av leverantörer med avseende på miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och korruption.
- Bostadsköparnas säkerhet och hälsa (materialval, en god inomhusmiljö)
- Attraktiv arbetsgivare
- Säkerhet och hälsa på byggarbetsplatserna
- Hållbar bostadsrättsförening (möjligheter för Aros Bostads bostadsköpare att leva hållbart)
- Kundnöjdhet
- Affärsetik
- Korruption inklusive mutor och jäv
- Hållbarhetssyn och en ökad kompetens inom hållbarhetsområdet. Behov av hållbarhetsstrategi, handlingsplaner och mål samt utsedd person som ansvarar för frågorna
- Ett hållbart och långsiktigt byggande

Delmål 2020-2022

Miljö och klimatpåverkan

- Kartlagt utsläpp och upprättat klimatmål
- Fastslagna parametrar avseende hållbarhet inkorporerade i projektprocessen
- Minskad mängd avfall och ökad mängd återvunnet material i våra projekt

Långsiktiga mål 2025

- Verksamhetens utsläpp av växthusgaser visar en tydligt minskande trend
- Hållbarhetsparametrar uppfyllda i våra projekt
- En tydlig trend avseende minskad mängd avfall respektive ökad andel återvunnet material i våra projekt

Säkerhet och hälsa

- Alla föreskrivna material är bedömda enligt Byggvarubedömningen/Sunda hus.
- Vi genomför årliga revisioner baserade på vår uppförandekod
- Vi har systematik på plats för att bygga i enlighet med Svanen eller Miljöbyggnad

- Våra kunder vet vilka material som är inbyggda i lägenheterna och hur dessa påverkar hälsan
- Vi har säkra och trygga arbetsplatser där ingen skadar sig
- Samtliga projekt genomförs i nivå med vedertagna certifieringsystem

Det sunda bolaget

- Implementerad process för leverantörsbedömning
- Alla anställda skriver under och genomgår utbildning i uppförandekoden
- En tydligare medarbetarprocess framtagen och utvecklad

- Nöjda medarbetare som rekommenderar Aros bostad som arbetsplats
- Alla leverantörer är granskade och godkända
- Sund företagskultur med noll fall av överträdelser av vår interna uppförandekod och vår uppförandekod för leverantörer



Miljö och klimatpåverkan

Som bostadsutvecklare och aktör i fastighetsbranschen är vi del av en bransch som i dagsläget står för 19 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser.¹⁾ I takt med att energianvändningen per uppvärmd yta har minskat och en större andel av den tillförda energin är förnybar har fokuset på klimatpåverkan förändrats. Förändringen innebär att fokus har gått från driftskede till byggskede och byggmaterialens påverkan.

Hållbarhetsparametrar i våra projekt

Under 2019 har vi tagit fram nya krav inom områden där vi har identifierat att vi har stor påverkan. I ett första steg har vi skärpt kraven gällande avfall där vi nu har skarpare krav kopplat till fraktioner och maxandel deponi på 5 procent.

1) Boverket. Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn.

Samtliga projekt som produktionsstartas under 2020 ska efterleva de nya kraven. Vi har inlett arbetet med att utreda vilken typ av utsläpp befintlig verksamhet ger upphov till, för att i linje med färdplanen för bygg- och anläggningsbranschen kunna sätta klimatmål senast 2022.

Möjlighet för Aros Bostads bostadsköpare att leva hållbart

I den väsentlighetsanalys som genomfördes vintern 2017 fick vi bekräftelse på det vi redan visste – att möjligheten att kunna leva ett hållbart liv stod högt på våra bostadsköparens agenda. Det var en av de frågor som värderades högst av bostadsköpare och det är något vi jobbar kontinuerligt med att realisera. Att leva hållbart är ett brett begrepp som

behöver konkretiseras. För oss handlar det exempelvis om att väga in närhet till kommunikationer och rekreationsområden när vi beslutar om potentiella förvärv. Det handlar också om möjligheten att kunna sortera avfall på bästa sätt samt erbjuda delningstjänster som exempelvis bilpool för de boende.

Under året har vi arbetat med att undersöka nya lösningar gällande tillförd energi, något vi hoppas ska bli en modell som vi kan använda oss av i kommande projekt.

Alla föreskrivna produkter i Aros Bostads bostäder ska klara minst kravnivå "accepteras" i Byggvarubedömningen (BVB).

Säkerhet och hälsa

Byggbranschen är idag den mest skadedrabbade branschen i Sverige. Säkerhet och hälsa är ett prioriterat område för våra intressenter och ett viktigt fokusområde i vår hållbarhetsstrategi. I branschen finns ett generellt problem att det råder stora skillnader i kunskap och utbildning mellan större byggföretag och mindre underentreprenörer. En annan aspekt av hälsa är den som påverkar de som bor i de bostäder vi bygger genom de material vi bygger in i våra hus – även dessa frågor omfattas av detta fokusområde.

Säkerhet och hälsa på våra byggarbetsplatser

Aros Bostad har ingen egen byggorganisation utan genomför våra byggprojekt som totalentreprenader. En stor del av de risker vi har i vår värdekedja ligger

i byggprojektfasen och dialogen och samarbetet mellan oss och vår entreprenör är av största vikt. En av våra väsentliga hållbarhetsaspekter är säkerheten på våra byggarbetsplatser. Även om vi som byggherre skriver över arbetsmiljöansvaret på en entreprenör är det förstås en självklarhet för oss att ingen skadas på Aros Bostads byggarbetsplatser. Under 2019 har vi därför stärkt vår kravställning på detta område. Vi har varit tydliga med att arbetsmiljöarbetet minst går i linje med den lagstiftning som finns idag och att kraven ska föras ned i underentreprenörsleden.

Vi kommer under 2020 att öka vår närvaro på byggarbetsplatserna med fokuserad uppföljning av arbetsmiljöarbetet såsom riskbedömningar och ha en fokusdag kopplat till arbetsmiljö i alla våra projekt i produktion, något

som sedan kommer att genomföras regelbundet. Detta för att sätta fokus på frågan såväl som att öka kompetensen.

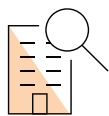
De boendes säkerhet och hälsa – materialval och god inomhusmiljö

Under 2019 har vi genomfört ett flertal aktiviteter med koppling till materialval och hälsoaspekten kopplat till våra bostäder. Vi har bland annat slagit fast vilka ämnen och produkter Aros Bostad föreskriver och har upprättat bindande avtal kring kraven såväl som en ny rumsbeskrivning för Aros Bostad avseende interiöra materialval och produkter.

Ekonomisk hållbarhet är också viktigt för oss. Belåningen i föreningen ska hållas på en sund nivå så att våra bostadsköpare får tryggheten att bo i en förening med en god ekonomi.



Det sunda bolaget



Under året som gått har mycket arbete genomförts inom vårt fokusområde ”det sunda bolaget”. Aros Bostad är ett företag som vuxit snabbt de senaste åren och behovet av ett ledningssystem och en systematik för att underlätta och förenkla för våra medarbetare har blivit större. Med ett välfungerande ledningssystem där vi tillser att det finns bra rutiner på plats sparar vi tid och skapar bättre förutsättningar för vår personal.

En attraktiv arbetsgivare

Ett aktivt arbete har genomförts under 2019 kopplat till det systematiska arbetsmiljöarbetet, något vi ser som kritiskt för att vara en attraktiv arbetsgivare i branschen. Ledningssystemet har kompletterats med nya styrdokument och rutiner på områden och vår personalhandbok har uppdaterats. Styrelsen beslutade i oktober om en ny arbetsmiljöpolicy. Under 2019 genomförde vi för första gången en medarbetarundersökning, något som från och med 2020 kommer att ske årligen.

Sedan första januari 2020 har Aros Bostad en ansvarig person för hållbarhetsfrågorna på bolaget.

God affärsetik

Under 2019 antog styrelsen en intern uppförandekod samt en riktlinje för representation och tog beslut att köpa in ett visselblåsningssystem. Den interna uppförandekoden har kommunicerats internt på bolaget under året.

Agenda 2030

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller de 17 globala målen för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Aros bostad har kopplat hållbarhetsstrategin mot de globala målen för att se var vi har stor påverkan och var vi kan göra störst skillnad – de mål som är markerade nedan. Från och med 2020 kommer vi att rapportera på målen mer detaljerat.



Invernesshöjden

På höjden ovanför Inverness i södra Danderyd växer ett nytt bostadsområde fram. Läget ger det bästa av två världar; ett trevligt bostadskvarter med direkt närhet till lugna, gröna områden längs vattnet och mindre än en kvart med tunnelbanan till Stockholm City.

Första etappen består av 86 bostäder fördelade på två bostadshus om sex till åtta våningar. Totalt kommer det nya området att omfatta cirka 400 ljusa och luftiga bostäder i olika storlekar.

Invernesshöjden erbjuder allt från yteffektiva ettor och välplanerade tvåor till luftiga femmor och sexor. Alla lägenheter har väl genomtänkta planlösningar med stora ljusinsläpp och funktionella lösningar samt tillgång till egen balkong eller uteplats.

Bostädernas fasta inredningen går i ljusa och milda färger för att fånga upp det naturliga ljuset utifrån och skapa en lugn bas, till vilken personlig inredning kan adderas. Materialen är utvalda för att de har lång livslängd och är fortsatt vackra över tid.



Ett nytt bostadskvarter med det bästa från två världar.

Adress Inverness / Danderyd

Bostäder Cirka 400

Entreprenör NCC

Arkitekt Hermansson Hiller Lundberg





”

Om du vill cykla i skogen ligger Ursvik inte långt bort. Vill du bara cykla för att njuta är Norra Djurgården fantastiskt. Märkligt att det finns en så lugn och vacker plats nära stan!



Christoffer Baudou

Medarbetare

Aros Bostads medarbetare har kunskaper och erfarenheter från projektutvecklingens alla led. De har en förmåga att leda och samarbeta med ett stort antal parter och intressenter för ett gott slutresultat.

Aros Bostad är ett litet företag med stora och ofta komplexa projekt. Samtliga byggprojekt leds av den interna projektorganisationen, vilken arbetar med totalentreprenörer för byggnationen av bostäderna. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Per den 31 december 2019 innefattar organisationen 23 heltidsbefattningar bestående av 18 heltidsanställda och fem heltidskonsulter, cirka hälften är män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda var 38 år.

Det utmärkande för Aros Bostads organisation och företagskultur är ett nära samarbete och korta beslutsvägar. Den platta organisationen täcker ett brett kompetensspektrum med huvudinriktning mot finans, transaktion, ekonomi, sälj, bygg- och projektledning.

Tack vare Aros Bostads affärsmodell deltar medarbetarna i hela utvecklingskedjan från förvärv till färdigt projekt och nöjd slutkund.

Detta erbjuder medarbetarna både utvecklingsmöjligheter och utmaningar i såväl entreprenörskap, kreativitet som affärsmässighet.

Medarbetarnas betydelse

Medarbetarnas professionalitet, kapacitet och prestationsförmåga understöds av företagets struktur och metodik. Affärs- och ledningssystem liksom arbetsprocesser är fortsatt under utveckling i takt med att företaget expanderar.

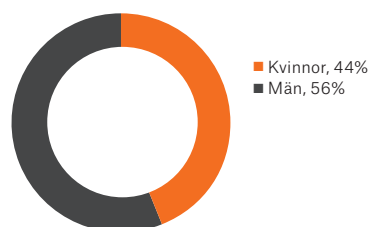
Medarbetarnas insatser är av största betydelse för Aros Bostads framgång och därför mår företaget om medarbetarnas hälsa och välbefinnande

genom att arbeta för en flexibel och öppen atmosfär vilket skapar förutsättningar för en sund balans mellan arbete och privatliv.

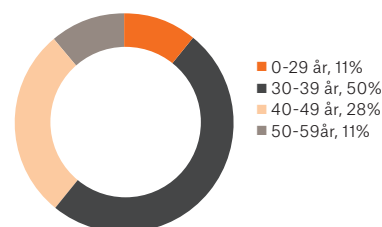
Rekrytering

Aros Bostads fortsatta framgång är beroende av företagets förmåga att attrahera de bästa talangerna och kunna erbjuda intressanta och ansvarsfulla uppgifter med goda utvecklingsmöjligheter. I rekryteringsarbetet nyttjas både egna och externa resurser för att hitta potentiella medarbetare. Personliga egenskaper som harmoniserar med den samarbetsorienterade företagskulturen är lika viktiga som den rena kompetensprofilen.

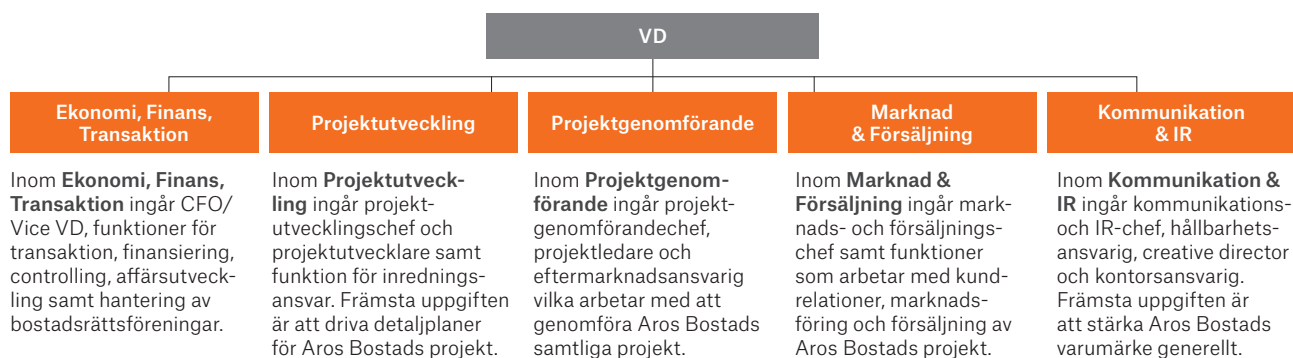
Könsfördelning



Åldersfördelning



Aros Bostads Organisationsstruktur



Viggby Ängar

Hansi Karppinen, ansvarar för utvecklingen av Aros Bostads kommande bostadsområde Viggby Ängar i Täby. Området ska byggas ut i fyra etapper för att slutligen omfatta 240 bostäder, samt kommersiella lokaler som en större livsmedelsbutik, en restaurang och en besöksanläggning. Därutöver så ska infrastrukturen byggas ut med nya gator och ledningsstråk, samtidigt som den vackra naturen ner mot Stora Värtan ska tas tillvara. Så Hansi vet vad han pratar om.

“Vi identifierar värden i närområdet som vi kan använda och förstärka – allt ifrån att bevara naturområden till att skapa parkområden, bättre närservice och bidra till ett tryggare stadsrum. Vi försöker även att i ett tidigt skede identifiera och hantera potentiella risker.”

Projektutvecklarens uppgift är att driva projekten i tidiga skeden, från förvärv till detaljplan. Det innebär nära samarbeten med många olika parter och en balansakt mellan affärsupplägg, platsens förutsättningar och projektets vision.

“Som stadsutvecklare är det viktigt att skapa värden för köparna av de nya bostäderna, såväl som för området generellt. Att tänka långsiktigt på helheten - det skapar även lönsamhet.”

Långsiktigheten och intresset för både stad och natur märks även i Hansis fritidsintressen.

“Ja, att springa maraton och fjällvandra kanske kan jämföras med projektutveckling. Det tar tid och man vet aldrig vad som kan dyka upp längs vägen, men man vet att man kommer vara stolt när man når målet.”



Namn Hansi Karppinen

Anställd sedan 2018

Utbildning KTH, Samhällsbyggnad

Hobby Löpning, stadsplanering och fjällvandring

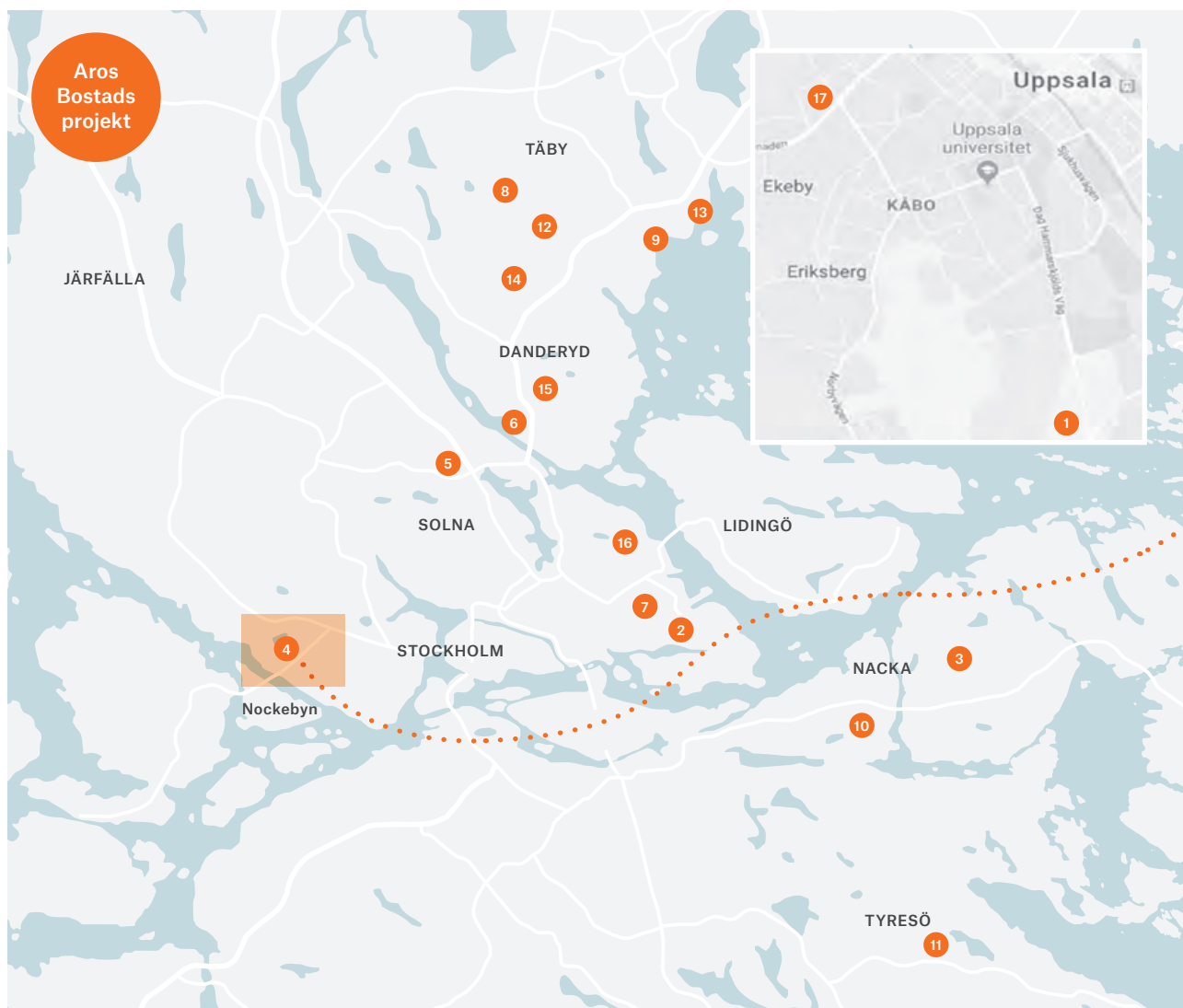


Det viktigaste man behöver ha med sig när man arbetar med projektutveckling är att fokusera på helheten.



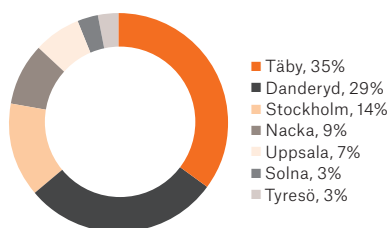
Attraktiva geografiska lägen

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

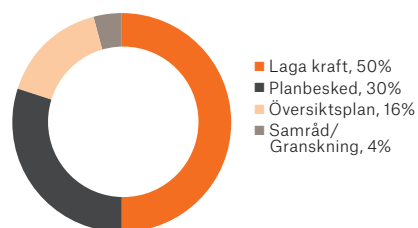


● Se sidorna 24–27 för projektbeskrivning. ● Består av i tre projekt, ● Består av fyra projekt.

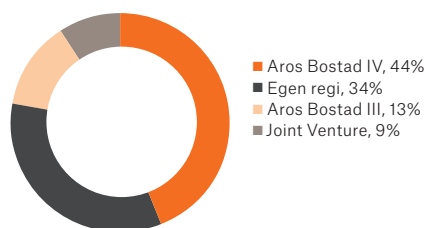
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA



Livet i Nockeby



Området runt Nockeby är en del av Brommas uppskattade och lummiga stadsdel Nockebyhov, vilken ringas in av Mälaren, vägen mot Drottningholm och Nockebybron. Grönska och öppen natur finns direkt utanför porten, samtidigt som Stockholms stadskärna ligger endast en halvtimme bort.

De natursköna omgivningarna karaktäriseras av kuperad skog och öppna ängsmarker. Det stora utbudet av gång- och cykelvägar i det närbelägna Judarskogens naturreservat erbjuder lätt tillgänglig rekreation och vardagsmotion. Mitt i naturreservatet ligger sjön Judarn, ett trevligt utflyktsmål för fiske eller grillning på sommaren och skridskoåkning på vintern.

Endast ett par hundra meter från husen i Nockeby glittrar Mälarens vatten med fina klippbad. För den som föredrar sandstrand så ligger Ångbybadets populära badplats en kort promenad bort.

Bebyggelsen i området är varierad med trivsamma radhus, flerbostadshus och villakvarter omgärdade av löv- och barrskog. I översiktsplanen för Stockholm beskrivs området som kulturhistoriskt värdefullt, med gles och levande stadsbebyggelse.

Brommas faciliteter i form av kommunikationer, skolor, serviceinrättningar och butiker finns inom nära räckhåll från Nockeby.

- På samma gata som Nockeby ligger Nockebyhovs skola med verksamhet från förskoleklass upp till årskurs tre.
- 5 minuters gångväg till en lokal matbutik och trevlig blomsteraffär.
- 10 minuter med bil till det stora butiksutbudet i Bromma Blocks köpcentrum.
- Inom några kilometers radie finns ett flertal lokala caféer, bagerier och restauranger.



Trots Nockebys ostörda läge är det lätt att ta sig till och från med både cykel, bil och kollektivtrafik.

- Busshållplatsen Nockebyhov ligger endast 300 meter från Nockeby och restiden via Brommaplan till innerstan beräknas till en halvtimme.
- Det kommer att finnas gott om cykelparkeringar för de boende och tillgång till gemensamma cykel- och barnvagnsrum.
- För de bilburna finns parkeringsplatser utomhus samt ett gemensamt garage, vilket har direktaccess till två av de fem husen.
- Den klassiska Nockebybanan, linje 12 eller "Tolvan", har sin slutstation i närområdet.
- Sveriges tredje största flygplats, Stockholm-Bromma, med både inrikes- och utrikeslinjer ligger 10 minuters bilresa bort.

Med inspiration från japansk arkitektur har husen medvetet inte något som kan kallas baksida. Alla sidor är olika, men ingen är mörk eller undanskymd.

Cirka 300 bostäder byggstartade under 2019

O2 Orminge

De gedigna och hållbara husen i O2 Orminge byggs av gran och furu av familjeföretaget Lindbäcks. Virket kommer från Norrbottens djupa skogar. Lindbäcks är specialiserade på miljövänligt byggda bostadshus med konstruktioner gjorda helt och hållet av trä med målet att vara hemtrevliga och hålla för generationer.

58
bostäder

Byggstart Mars 2019

Ettapp Första av tre
brf:er

Entreprenör Lindbäcks



Link Järva Krog

Den nya kvartersstaden i Järva Krog är ett spännande stadsutvecklingsprojekt som verkligen kommer att förändra platsen i grunden. För Aros Bostad är det viktigt att bidra till att framtidens bostäder är långsiktigt hållbara. NCC är en både kunnig och erfaren partner inom detta område.

94
bostäder

Byggstart Maj 2019

Ettapp En brf

Entreprenör NCC





Nockeby

Swencn bygger detta personliga och småskaliga projekt som tar tillvara närheten till naturen. Balkongerna är saxade runtom huskropparna, vilket öppnar upp för solen och skapar avskildhet för de boende. De gedigna materialen har en lång livslängd vilket gör att de kommer åldras vackert.

51
bostäder

Byggstart Maj 2019

Ettap En bif och ett parhus med äganderätt

Entreprenör Swencn



Invernesshöjden

Invernesshöjden är ett komplext bostadsprojekt i och med att vi utvecklar ett nytt kvarter invid tunnelbana och befintlig bebyggelse. NCC är en kunnig och erfaren entreprenör som vi känner oss trygga med i projektgenomförandet.

86
bostäder

Byggstart Dec 2019

Ettap Första av fyra bif:er

Entreprenör NCC

Projektportfölj

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och 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.

Finansiering av projekt

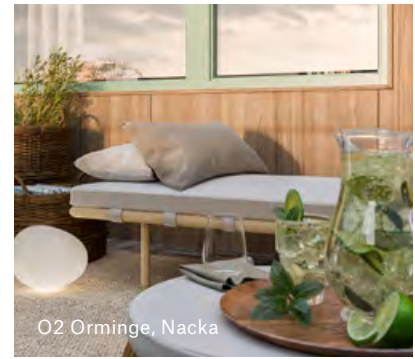
Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering och finansiering från fondinvestorare i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Fonderna har institutionella investorer såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investorer, däribland LMK Industri och Merlinum.

Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi följer samma principer som för bostadsutveckling inom Aros Bostads fonder. Aros Bostad erbjuder sin kompetens för att identifiera, konceptualisera och genomföra bostadsutvecklingsprojekt till investorer som vill investera i den typen av projekt. Då Aros Bostad III och Aros Bostad IV är fullinvesterade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera projekt i egen regi.

Aros Bostad avser att bedriva fler projekt i egen regi, men utesluter inte möjligheten att skapa nya fonder med syftet att fördela och hantera projekts ägande, risk och vinst.

Nedanstående bild illustrerar vilka projekt som ligger i egen regi, i Aros Bostad III respektive Aros Bostad IV. Aros Bostads andel av vinst i projekt under Aros Bostad fond III respektive IV uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

Aros Bostad			
	Aros Bostad III	Aros Bostad IV	Egen regi/JV
Projekt under färdigställande	<ul style="list-style-type: none"> Sjöhusen (färdigställt 2017) K57 Rosendal Tegeludden 16 		
Projekt i pågående produktion		<ul style="list-style-type: none"> O2 Orminge, brf 1 Invernesshöjden, brf 1 	<ul style="list-style-type: none"> Nockeby Link Järva Krog
Projekt under utveckling	<ul style="list-style-type: none"> Ordonnansen V Ektorp 	<ul style="list-style-type: none"> O2 Orminge, brf 2-3 Invernesshöjden, brf 2-4 Milstena Skarpäng Tyresö Tre Förmannen 	<ul style="list-style-type: none"> Viggby Ängar Hägernäs Strand Eneby Torg Timmerhuggaren Ångsbotten Rickomberga
Antal byggrätter	493	1 379	1 440



Projektportfölj per den 31 december 2019

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA (kvm)	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	
Sälj- och produktionsstartade projekt									
1	K57 Rosendal	Uppsala	20	Aros Bostad III	10 131	161	Nej	Laga kraft	Laga kraft
2	Tegeludden 16	Stockholm	20	Aros Bostad III	8 332	114	Nej	Laga kraft	Laga kraft
3	O2 Orminge brf Syret	Nacka	20	Aros Bostad IV	4 218	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
4	Nockeby ¹⁾	Stockholm	50	Joint Venture	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft
5	Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
6	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft
Summa					43 377	564			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt									
7	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 200	120	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Summa					12 200	120			
Projekt under utveckling									
8	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 150	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft
3	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 450	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
3	O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
9	Viggby Ängar	Täby	100	Egen regi	20 250	240	Nej	Planbesked	Laga kraft
10	Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	2 850	50	Nej	Planbesked	Samråd
6	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 850	150	Nej	Antagen	Laga kraft
6	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
6	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
11	Tyresö Tre	Tyresö	20	Aros Bostad IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
12	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
13	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
14	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
15	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
16	Ängsbotten ²⁾	Stockholm	10	Joint Venture	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
17	Rickomberga ³⁾	Uppsala	50	Joint Venture	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa					202 050	2 580			
Summa samtliga projekt					257 627	3 264			

1) Joint Venture med Revcap.
 2) Joint Venture med Revcap.
 3) Joint Venture med Stams Fastigheter AB.

Informationen om projektportföljen 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.

Projekt



1 K57 (Rosendal, Uppsala)

I Uppsalas nya stadsdel Rosendal har Aros Bostad uppfört ett projekt med 161 lägenheter. Från välplanerade och yteffektiva loftlägenheter med en takhöjd över fyra meter och sovloft på cirka 15 kvm, till takvåningar med generösa terrasser. I husets hjärta, i den gemensamma Hobby Lobbyn, ges möjligheten att återuppta och utveckla specialintressen. De boende har flyttat in och färdigställande av projektet pågår.

Plats: Rosendal, Uppsala

Antal bostäder: 161

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Inflytt klar



2 Tegeludden 16 (Gärdet, Stockholm)

En kort cykeltur från Stureplan har Aros Bostad uppfört 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. De boende har flyttat in och färdigställande av projektet pågår.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal bostäder: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Inflytt klar



3 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. 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 varav produktion pågår av den första, brf Syret.

Plats: Orminge, Nacka

Antal bostäder: 268

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2020



4 Nockeby (Bromma, Stockholm)

Nockeby består av fem stadsvillor om totalt 49 bostadsrättslägenheter samt ett parhus med två äganderätter. Husen är varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat. Projektet är byggstartat och samtliga bostäder släppta till försäljning.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal bostäder: 51

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020

5 Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

I knutpunkten 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 pågår byggnation av ett bostadsprojekt bestående av 94 nya bostäder i hus med sju respektive nio våningar.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal bostäder: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020



6 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter om cirka 400 lägenheter. Läget erbjuder optimala kommunikationer med buss, tunnelbana och Roslagsbanan i omedelbar närhet. Ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Projektet är uppdelat i fyra bostadsrättsföreningar varav försäljning och produktion pågår av den första.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal bostäder: 416

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2021



7 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 bostäder: 120

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022



8 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby planerar Aros Bostad för cirka 70 nya trivsamma radhus i bostadsrättsform. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och Rösjöbadet. Radhusen, som är ritade av arkitektbyrån DinellJohansson, utförs i olika storlekar och med varierat utseende. Det nya bostadsområdet planeras som ett trivsamt bostadskvarter, med en gemensam pool som träffpunkt för de boende i området.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal bostäder: Cirka 70

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2021



9 Viggby Ängar (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 bostäder: Cirka 240

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





10 Ektorp (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Ektorp, Nacka

Antal bostäder: Cirka 50

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



11 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 bostäder: Cirka 125

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 Förmannen (Täby, Stockholm)

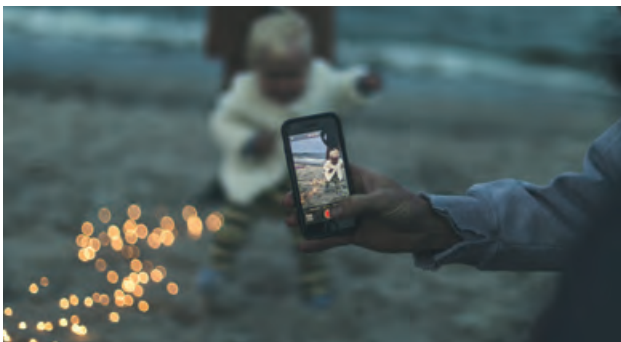
Ett stenkast bort från Täby Centrum planerar Aros Bostad för cirka 500 lägenheter. Det som per dagen för rapporten är en kommersiell fastighet kommer att omvandlas till ett modernt bostadskvarter med närhet till goda kommunikationer.

Plats: Täby Centrum

Antal bostäder: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby

Antal bostäder: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

14 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal bostäder: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



15 Timmerhuggaren (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal bostäder: Cirka 375

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



16 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



17 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Uppsala

Antal bostäder: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



Milstena Skarpäng

I Skarpäng, Täby utvecklar Aros Bostad sitt första projekt med radhus i bostadsrättsform. Radhusen utförs i flera storlekar för att passa olika familjekonstellationer och centralt i området finns en träffpunkt i form av en gemensam pool. Att planera för naturliga mötesplatser mellan grannar bidrar till trygghet och ett socialt hållbart område.

Anna Lundahl som är ansvarig projektutvecklare för området berättar: "Att bygga radhus och utveckla små tomter är nytt för oss på Aros Bostad. Det är mycket finplanering med placering av hus, trädgårdar och uteplatser för att skapa ett lugnt och grönt område med god boendemiljö för alla."

Tanken om prefabricering har funnits med från början. Detta för att kunna göra husen resurssnåla och för att få en låg miljöpåverkan. Produktion i fabrik ger hög precision, lite spillmaterial och effektiva transporter.

"Prefabricerade stommar ligger i tiden. Dock är det en utmaning för arkitekten att tänka rätt från början."

Anna är själv arkitekt i botten vilket varit till stor nytta för hennes arbete i projektet. Tillammans med arkitektbyrån DinellJohansson ritades ett radhus, som sedan utvecklade sig till fyra hustyper med variation i antal våningar och fasadmaterial.

"Man får mycket för pengarna i Milstena. Vi väljer aldrig bort kvalitet och design till förmån för en billig lösning, utan vrider och vänder på det ett extra varv."

Projekt Milstena, Skarpäng

Bostäder 69 radhus

Projektstart Våren 2020

Inflyttning Sommaren 2021





”

Vi försöker verkligen tänka oss in i hur kunden och vi själva vill ha det. Det står Aros Bostad för - och det är därför jag vill jobba här.



Anna Lundahl, projektutvecklare

Riskhantering

Målet med Aros Bostads riskhantering är att identifiera, värdera samt begränsa riskerna kopplat till verksamheten. Nedan redogörs för prioriterade risker som kan få betydelse för befintlig verksamhet och utveckling samt hur Aros Bostad hanterar dem.

Finansiella risker

Risker relaterade till Aros Bostads interna och externa rapportering, samt bolagets exponering mot finansiella risker så som ränta, likviditet, krediter och valutor.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Likviditet	<p>Utebliven tillgång till finansiering och likviditet för att kunna fortsätta bedriva verksamheten samt för att fullfölja betalningsåtaganden.</p> <p>Om bankernas krav för att utge byggnadskreditiv ändras med kort varsel och försvårar finansieringen eller om Aros Bostad är alltför kraftigt exponerad mot enskilda banker vilket kan påverka tillgången till finansiering.</p>	<p>Likviditetsfrågan är av central betydelse för Aros Bostad därav arbetar bolaget aktivt med likviditetsplanering och finansiering för att säkerställa att likviditetsbrist inte uppstår. I Aros Bostads likviditetsplan inkluderas samtliga förvärv, start och genomförande av bostadsutvecklingsprojekt. Likviditetsbehovet följs upp och stäms av kontinuerligt.</p> <p>Aros Bostad strävar efter god soliditet i kombination med att sprida låneportföljens förfallotidpunkter över tid.</p> <p>Aros Bostad har en varierad sammansättning av finansieringskällor (projekt i egen balansräkning, byggnadskreditiv och banklån, fondfinansiering och möjlighet till kapitalanskaffning på aktiemarknad och om beslut tas, även på obligationsmarknaden).</p> <p>Aros Bostad arbetar aktivt med att utöka antalet banker som man samarbetar med för att minska beroendet av enskilda banker.</p>
Redovisning och rapportering	<p>Komplexitet i koncernredovisningen (exempelvis IFRS-tolkningen av hur fonderna tas upp i koncernen eller hur vinst redovisas) kan göra att investerare ej får en rättvisande bild av Aros Bostads finansiella situation.</p>	<p>Aros Bostad för på kontinuerlig basis diskussioner med revisorer och andra specialister med syftet att förstå hur IFRS- och AIFM regelverken ska tolkas och presenteras.</p> <p>Aros Bostads ekonomifunktion har vidare som målsättning att genom utbildningar upprätthålla och främja ekonomiavdelningens kompetens så att bolaget kan hantera finansiell rapportering, nya standarder och identifiera och hantera framtida redovisningsfrågor.</p>

Strategiska risker

Innefattar risker som kan hindra Aros Bostad från att uppnå sin vision och sina mål.

Strategiska risker är ofta förknippade med att verka i en specifik bransch.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Makro-ekonomiska faktorer	<p>Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader kan påverka bostadsmarknaden negativt.</p> <p>Negativa prognoser om bostadsmarknaden kan resultera i minskad betalningsvilja hos bostadsköpare.</p>	<p>Aros Bostad arbetar aktivt med omvärldsbevakning. Aros Bostad för en löpande dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner och myndigheter för att i god tid kunna uppmärksamma och fånga upp händelser som kan påverka bostadsmarknaden negativt. Aros Bostad har även utarbetade planer för vilka åtgärder som bör tas vid en konjunkturnedgång eller under en marknadsstörning.</p> <p>Aros Bostad arbetar kontinuerligt med att förmedla "trygghet" till potentiella bostadsköpare under projektens gång.</p> <p>Aros Bostad lägger stor vikt vid rätt finansiering och förmåga att kunna färdigställa projekt och bostadsköparen ges konkreta säkerheter kopplade till avtal (om priser går ner, projektet blir försenat etc.).</p> <p>Risken hanteras även genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten. Reserver på intäktssidan i varje projekt ger möjlighet att anpassa prisnivån för osålda lägenheter.</p>
Politiska och regulatoriska risker	<p>Politiska och ekonomiska beslut från myndigheter och institutioner kan påverka bostadsköparens möjlighet till bostadsköp.</p> <p>Bankernas intressen och krav kan ha en negativ påverkan på bostadsrättsföreningars och bostadsrättslägenheters ekonomiska attraktivitet för bostadsköpare.</p>	<p>Aros Bostad bevakar utvecklingen genom regelbunden dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner och myndigheter.</p> <p>Aros Bostad har en tydligt dokumenterad projektprocess vilken beskriver bolagets förvävsstrategi och hur projektutvecklingen skall utföras. Aros Bostad arbetar till exempel med diversifiering av projektportföljen, vilket syftar till att minska beroendet och effekten av enskilda projekt för hela bolagets verksamhet.</p> <p>Aros Bostad har en diversifierad kapitalstruktur och bostadsutvecklingsprojekt kan exempelvis finansieras genom byggnadskreditiv, egen balansräkning och genom Aros Bostads fondstruktur.</p> <p>Aros Bostad har som ambition att samarbeta med flera banker och för därför diskussioner med flera banker för att jämföra vilka villkor de erbjuder.</p> <p>Aros Bostad har en löpande uppföljning av befintlig finansiering och finansiella mål.</p>
Konkurrens	<p>Om det råder brist på attraktiv mark och förvärsobjekt till ett rimligt pris på marknaden.</p>	<p>Aros Bostad håller kontinuerlig kontakt med relevanta kommuner för att erhålla information om markanvisningar samt arbetar aktivt med att hitta attraktiva affärsmöjligheter.</p>
Planering och resursallokering	<p>Aros Bostads tillväxttakt kan medföra ökad arbetsbelastning, vilket exempelvis resulterar i att projekt genomförs med sämre kvalitet eller att den löpande verksamheten drivs bristfälligt.</p> <p>Beroende av nyckelpersoner inom Aros Bostad.</p>	<p>Aros Bostad strävar efter att anpassa rekryteringar utefter pågående projekt samt i förhållande till behov av arbetsuppgifter som föreligger vid en given tidpunkt och har därför tagit fram en rekryteringsplan som gäller för 12 månader och behandlas vid styrelsemöten på löpande basis.</p> <p>För varje fastighetsprojekt har en projektansvarig med ansvar för genomförandet av projektet utsetts.</p> <p>Aros Bostads arbetar kontinuerligt med att optimera resursanvändandet under bostadsutvecklingsprojektens gång, till exempel genom grändmöten och erfarenhetsåterföringar.</p> <p>Projektprocess och ekonomiprocess finns dokumenterade. Rollbeskrivningar vilka tydliggör roller och ansvar inom Aros Bostad finns dokumenterade.</p> <p>Kontinuerlig rekrytering sker för att förstärka och expandera organisationen.</p> <p>Lönesättning ses kontinuerligt över för att säkerställa konkurrensförmåga löner.</p> <p>En del av Aros Bostads beslutsfattare är även ägare, vilket skapar incitament till att fatta snabba och välgrundade beslut.</p>

Operationella risker

Risker relaterade till effektivitet och effektiv hantering av resurser. Operationella risker är risker anslutna till interna processer, resurser, system och anställda.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Projektutveckling	<p>Risk att nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut ej erhålls för projekt i rimlig tid.</p> <p>Långdragna handläggningstider och processer hos kommuner och myndigheter kan väsentligt försena projekt.</p> <p>Utredningar och begränsningar (ex. överklaganden, arkeologiska utgrävningar m.m.) kan leda till att projekt blir försenade eller tvingas ställas in.</p>	<p>Risken kopplas ofta till detaljplaneprocessen. Aros Bostad för en dialog med kommuner i syftet att driva processer framåt och för att prissätta risken kopplat till detaljplanen samt arbetar kontinuerligt med att försöka förhandla fram villkorade avtal gällande transaktionens genomförande.</p> <p>Aros Bostad arbetar proaktivt genom att hålla en löpande dialog med kommunerna i syfte att driva projektprocessen framåt och därigenom säkerställa att processer hos kommuner och myndigheter inte försenar bostadutvecklingsprojekten.</p> <p>Aros Bostad har tydligt dokumenterat projektprocessen med instruktioner för olika moment under bostadsutvecklingsprocessen. I arbetet med att driva igenom detaljplaner strävar bolaget efter att tydligt informera dess omgivning och övriga intressenter i ett tidigt stadiet för att motverka att projekt blir försenade eller att de ställs in.</p>
Projektgenomförande	<p>Försenat inflyttningsdatum kan leda till förlorade intäkter och att oförutsedda kostnader uppstår.</p>	<p>I enlighet med Aros Bostads projektprocess hålls grindmöten vid fyra skeden under processen (förvärv, projektstart, försäljning- och produktion samt erfarenhetsåterföring). Genom att beslut om nästa steg i projektutvecklingsprocesser fattas under dessa grindmöten säkerställs efterlevnad av kärnvärden, arbetssätt och erfarenhetsåterföring mellan projekt.</p>
Motpartsrisk	<p>Leverantör går i konkurs och kan inte infria sina avtalsskyldigheter vilket kan få omfattande konsekvenser för Aros Bostads projekt.</p>	<p>För att minimera risken samarbetar Aros Bostad med ett begränsat antal etablerade entreprenörer som är kända för verksamheten. Kontroll av entreprenörers finansiella ställning (kreditupplysning) samt tidigare utfört arbete genomförs inför varje upphandling.</p> <p>Aros Bostad fokuserar på att erhålla säkerheter och att ställa krav på moderbolagsgarantier och genomförandegaranti.</p>
Ojämn arbetsbelastning	<p>Aros Bostads verksamhet och tillväxt kan medföra ökad arbetsbelastning, vilket kan leda till ökad psykosocial påfrestning (T ex stress eller utbrändhet).</p>	<p>Medarbetarundersökningar och samtal genomförs årligen och inkluderar uppföljning av resultat, återkoppling och åtgärdsplaner för vad som uppmärksammas av undersökningen.</p> <p>Aros Bostad ser löpande över dess ansvarsfördelning, behov av rekrytering, rollbeskrivningar, ledningssystem och styrande dokument för att proaktivt hantera risken för att en ökad arbetsbelastning (psykosocial påfrestning) påverkar medarbetare eller verksamheten negativt.</p>

Regelefterlevnadsrisker

Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska påföljder till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Legalt	Aros Bostad kan dras in i rättsliga processer med enskilda köpare, vilket är kostsamt/tidskrävande och kan få en negativ påverkan på Aros Bostads varumärke.	Aros Bostad arbetar aktivt med att hantera risken för rättsliga processer genom att tydligt och i god tid, kommunicera eventuella förändringar under projektens gång till bostadsköpare. Vidare har Aros Bostad en uppförandekod, vilken syftar till att möta bostadsköparens förväntningar på ett professionellt vis och att avtal med entreprenörer ingås på ett korrekt sätt.
Regelefterlevnad	Korruption, bedrägeri och mutor kan förekomma inom Aros Bostad eller hos dess externa samarbetspartners.	I Aros Bostads uppförandekod finns kravställning och uppföljning på externa aktörers arbete författat. Aros Bostad följer upp kraven på årlig basis. Aros Bostad avser vidare stärka dess uppförandekod och implementera ett visselblåsarsystem för att uppmärksamma förekomsten av eventuell korruption, bedrägeri och/eller mutor inom bolaget. Uppförandekoden inkluderas i samtliga avtal som ingås mellan Aros Bostad och dess entreprenörer.

Hållbarhetsrisker

Riskidentifieringen har utgått ifrån definitionen i årsredovisningslagen och de fem lagstadgade områdena antikorrupcion, miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Arbetsmiljö	Brister i arbetsmiljö vid byggprojekt som kan leda till olyckor.	Aros Bostad ställer i sin uppförandekod för leverantörer krav på att varje leverantör säkerställer att gällande lagstiftning inom arbetsmiljö följs, samt att leverantören på ett systematiskt och förebyggande sätt arbetar med arbetsmiljö. Under så kallade "byggmöten" går Aros Bostad igenom skydds- ronder och undersöker vad som har rapporterats inom arbetsmiljöområdet; eventuella brister dokumenteras, ansvarig person utses och resurser för att åtgärda bristerna tillsätts omgående och följs upp tills bristen har åtgärdats. Aros Bostad arbetar även löpande med uppföljning vid månatliga ekonomimöten och projektspecifika grindmöten.
Utsläpp till luft	Utsläpp av koldioxid vid transporter, tillverkning, energianvändning och tjänsteresor ger upphov till en negativ påverkan på klimatet.	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att leverantörer ska arbeta aktivt för att minska utsläpp till luft, mark och vatten samt effektivisera sin energianvändning. Ett arbete med att utreda vilken typ av utsläpp befintlig verksamhet ger upphov till har inletts, för att i linje med färdplanen för bygg- och anläggningsbranschen kunna sätta klimatmål senast 2022.
Kemikalieanvändning	Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljörisker.	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att bolaget alltid ska arbeta i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav.
Produktion av avfall och farligt avfall	I samband med nyproduktion uppkommer en stor mängd avfall som ger upphov till utsläpp av förbränningsgaser samt eventuellt läckage av farliga ämnen till luft, mark och vatten.	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras resurseffektivt och att mängden avfall ska minimeras. Leverantörer ska ha ett system för att avfall tas om hand på ett korrekt sätt, samt främja återvinning och återbruk. Aros Bostad har skärpt kraven gällande avfall och har nu skarpare krav kopplat till fraktioner och maxandel deponi på 5 procent. Samtliga projekt som produktionsstartas under 2020 ska efterleva de nya kraven.
Kundernas säkerhet och hälsa	Osunda material som byggs in kan utgöra en risk för kunders/boendes hälsa och säkerhet.	Aros Bostad har slagit fast vilka ämnen och produkter som vi föreskriver och har upprättat bindande avtal kring kraven samt tagit fram en ny rumsbeskrivning för interiöra materialval och produkter. Alla föreskrivna produkter i Aros Bostads bostäder ska klara minst kravnivå "accepteras" i Byggvarubedömningen (BVB). Alla Aros Bostads leverantörer ska ta hänsyn till materialval ur både en miljö- och hälsosynpunkt.
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i samband med leverantörer, entreprenörer eller underentreprenörers utförande av arbete alternativt i anslutning till inköp av varor och material.	Aros Bostad har upprättat en uppförandekod för leverantörer som biläggs alla avtal.
Otrygghet	Risk att platser upplevs som otrygga för boende såväl som övriga medborgare.	Risken hanteras på projektbasis i dialog med ansvarig arkitekt i projektet.

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	36
Koncernens rapport över totalresultat	39
Koncernens rapport över finansiell ställning	40
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	41
Koncernens rapport över kassaflöde	42
Koncernens noter	43
Moderföretagets Resultaträkning	59
Moderföretagets Balansräkning	60
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	62
Moderföretagets rapport över kassaflöden	63
Moderföretagets noter	64

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (TSEK).

Styrelsen och verkställande direktören för Aros Bostadsutveckling AB (publ) 556699-1088 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Verksamheten

Bolaget Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad" eller "koncernen") har sitt säte i Stockholm och påbörjade sin verksamhet år 2006. Aros Bostad har som affärsidé att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva geografiska lägen. Varje enskilt fastighetsprojekt ska genom projektutveckling och projektgenomförande skapa en trygg bostadsaffär samt ge en god avkastning i kombination med en balanserad projektrisk.

Ägarförhållanden

Bolagets ägarstruktur framgår av tabellen nedan

	Organisationsnummer	Stamaktier, %	Preferensaktier, %
Vencom Residential AB	556964-0658	23,8	0,9
Sultanen Invest AB	556964-0625	19,9	0,8
Första AP-fonden	802005-7538	19,8	0
PRP Management AB	556829-5678	15,5	0
LMK Ventures AB	556775-5045	10,3	0
Hollaus Property AB	556960-3607	3,7	0
LMK Forward AB	556757-1897	0	74,7
Övriga aktieägare		7	23,6
Totalt		100	100

Nyckelpersoner i Aros Bostads operativa verksamhet äger tillsammans 7,8 procent av bolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Finansiering

Under 2019 genomförde Aros Bostad två nyemissioner; en preferensaktieemission och en stamaktieemission. Nytt antal preferensaktier uppgår till 4 898 512. Preferensaktieemissionen tillförde bolaget 45 miljoner kronor i eget kapital. Preferensaktien ger rätt till en årlig utdelning om 8,50 kronor. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna är 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september. Preferensaktien medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Aros Bostad har slutfört en riktad nyemission till Första AP-fonden som tillträtt som ny storägare. Stamaktieemissionen tillförde bolaget 150 miljoner kronor i eget kapital. Nytt antal stamaktier är 32 252 688 vilket i samband med nyemissionen motsvarade ett totalt värde på stamaktierna i bolaget om cirka 1 100 miljoner kronor.

Bostäder

- Aros Bostad har produktionsstartat första etappen av projekt O2 Orminge i Nacka.
- Aros Bostad har tillträtt en markanvisning från Stockholm stad gällande projekt Nockeby i Bromma, samt tecknat entreprenadavtal för projektet.
- Samtliga bostäder i projekt Link Järva Krog i Solna är släppta till försäljning.
- Aros Bostad har startat byggnationen av projekt Nockeby i Bromma.
- Aros Bostad har startat byggnationen av projekt Link Järva Krog i Solna.
- Aros Bostad har produktionsstartat första etappen av projekt Invernesshöjden i Danderyd.
- Aros Bostad har valt att inte fullfölja förvärven av projekten Blåklinten och Rödklövern i Västra Roslags-Näsby i Täby kommun samt nio mindre fastigheter i Björknäs, Nacka kommun. Detta till följd av förändrade förutsättningar i respektive detaljplan.

Övrigt

- Aros Bostad har blivit utsett till näst bästa bolag som borsintroducerades under 2018 inom kategorin "Miljardbolag - Kvalitet"
- För att öka tryggheten i köpet av en nyproducerad bostadsrätt infördes en säkerhet i förhandsavtalen, vilken ger kunden rätt att häva avtalet vid försening. De nya avtalen tillämpas i ett första steg i projekt Link Järva Krog.

Kommentar till resultat och finansiell ställning

Koncernens nettoomsättning har ökat till 207 818 TSEK jämfört med 34 049 TSEK under 2018. Under året har mark i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar sålts till bostadsrättsföreningar och vinstavräkning har påbörjats. Detta har medfört en intäkt på 182 917 TSEK. Koncernens nettoomsättning från projektledning har minskat med 27 procent under 2019 jämfört med föregående år. Aros Bostad har dels förlängt projekttider vilket minskat projektledningsarvodet, dels drivit fler projekt i egen balans vilket gör att intäkter från projektledning har sjunkit. Delar av Aros Bostads verksamhet bedrivs i intresseföretagen Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB med tillhörande dotterföretag och redovisas således som resultat från andelar i intresseföretag och ej som nettoomsättning. Aros Bostad har ett betydande men ej bestämmande inflytande över Aros Bostad III och Aros Bostad IV, vilket innebär att resultaten från dessa verksamheter tas in i koncernen enligt kapitalandelsmetoden,

såsom Aros Bostads andel av resultat och eget kapital. 2019 har färdigställande av två projekt i Aros Bostad III pågått. Totalt har sex projekt vinstavräknats under året i fonderna. Resultat från intresseföretag har mer än fördubblats jämfört med 2018, vilket är hänförligt till att ytterligare två projekt har vinstavräknats i intresseföretagen, samt att de två projekt som är under färdigställande har slutavräknats. Aros Bostad har under året genomfört två nyemissioner vilket har tillfört bolaget likviditet. Det egna kapitalet uppgick till 604 miljoner kronor (436) per balansdagen, vilket motsvarar en soliditet om 74,6 procent (81,3). Aros Bostad fortsätter att genomföra projekt i egen balansräkning samt i intresseföretagen, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, vilka har kapitalstarka och välrenommerade institutioner som ägare. Detta innebär att Aros Bostad kan byggstarta nya projekt utan säljkrav från bankerna vilket är positivt i rådande marknadsklimat.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Aros Bostad har stabila finanser och en god soliditet som per den 31 december 2019 uppgick till 74,6 procent (81,3). Koncernen har en stark byggrättsportfölj som förväntas stå sig väl under kommande år. Aros Bostad har ett långsiktigt mål att soliditeten ska ligga över 30 procent, vilket koncernen med god marginal överträffar för året.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Koncernens verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultatillväxt även beakta riskfaktorerna.

Kommersiella risker

De främsta riskerna i Aros Bostads verksamhet utgörs av strategiska risker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan. Se mer om strategiska risker på sida 31.

Finansiella risker

Koncernen är delvis beroende av externa parter för finansiering. Koncernen är således beroende av banker och/eller kreditinstituts bedömning av koncernen för att nå kommersiell framgång på marknaden. Genom att ha en varierad sammansättning av finansieringskällor blir också finansieringsrisken mindre. Aros Bostad fortsätter att fokusera på att ingå avtal med stora kapitalstarka fondinvestorer samt arbetar aktivt med att utöka antalet banker som man samarbetar med.

Tillgång till finansiering och likviditet är av central betydelse och Aros Bostad arbetar aktivt med likviditetsplanering och sin finansiering för att säkerställa att problem och/eller likviditetsbrist inte uppstår. Se mer om finansiella risker på sida 30 och not 18 sid 54–55.

Operativa risker

Projektrisker

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster. Risk finns även att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar är det viktigt att hantera dessa projektrisker på bästa sätt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på projektchefer som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramavtal och avtalsmallar och med biträde av juridisk kompetens. Alla väsentliga investeringsbeslut fattas av respektive styrelse. Se mer om operationella risker på sida 32.

Vid produktionsstart finns även osäkerhet om försäljning och risken att få köpa tillbaka osålda lägenheter vilket kan leda till sämre lönsamhet i projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen. Koncernen hanterar dessa risker med en optimerad effektivitet i planering och produktion.

Prisutveckling

Prisfall på bostäder under projekttiden gör att det finns risk att bostäderna blir svårsålda eller projektet olönsamt. Etappstarter gör det möjligt att anpassa priserna till efterfrågan.

Transaktionsrisker

Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster. För att hantera dessa risker genomförs vid förvärv en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera.

Hållbarhetsrisker

I samband med framförallt byggproduktionen uppkommer risker till negativ påverkan på bland annat klimatet samt arbetsmiljörisker. För att hantera riskerna har Aros Bostad upprättat en uppförandekod för leverantörer som biläggs alla avtal. Se mer om hållbarhetsrisker på sidan 34.

Miljöpåverkan

Aros Bostads verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck i fortsatt utveckling av hållbarhetsprogrammet samt vid val av leverantör för produktionen och vid val av produktionsmetod.

Aktier

Bolagets aktiekapital uppgår per den 31 december 2019 till 743 024 kronor.

Flerårsöversikt koncernen

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	207 818	34 049	40 645	26 133
Resultat efter finansiella poster	19 381	-1 024	13 127	-4 769
Rörelsemarginal, %	10,8	6,4	32	neg
Balansomslutning	809 299	536 730	436 602	296 430
Soliditet, %	74,6	81,3	82,5	13,2

Flerårsöversikt moderföretaget

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	18 719	30 258	33 022	26 133
Resultat efter finansiella poster	-17 740	-4 931	-5 065	5 140
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	21
Balansomslutning	602 260	476 846	384 040	101 022
Soliditet, %	93,8	91,2	94,5	56,7

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning på preferensaktier intill årsstämman 2020, ska lämnas kvartalsvis, med 2,125 kronor (2,125) per preferensaktie, högst 8,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 2,12 kronor och varannan gång till 2,13 kronor. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås, i enlighet med bolagsordningen, den 31 augusti 2020 (2,13 kronor), 30 november 2020 (2,12 kronor), den 26 februari 2021 (2,13 kronor) och den 31 maj 2021 (2,13 kronor). Utbetalning från Euroclear Sweden AB beräknas ske den 4 september 2020, den 4 december 2020, den 4 mars 2021 och den 4 juni 2021. Utdelning till innehavare av befintliga preferensaktier uppgår till högst 41 637 352 kronor baserat på 4 898 512 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-81 167 520
Överkursfond	662 991 757
Årets resultat	-17 739 938
Fria vinstmedel	564 084 299

Disponeras så att

till stamaktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	0
till preferensaktieägare utdelas (8,50 kronor per aktie)	41 637 352
i ny räkning överföres	522 446 947
Totalt	564 084 299

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2019 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning.

Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande räkningar med tillhörande noter.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	207 818	34 049
Hysesintäkter		1 840	1 566
Övriga rörelseintäkter		951	588
Rörelsens intäkter		210 609	36 204
Projektkostnader		-158 946	-
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-20 084	-19 945
Personalkostnader	7	-27 979	-24 492
Avskrivningar	5, 11, 12	-2 683	-180
Rörelsens kostnader		-209 692	-44 617
Resultat från andelar i intresseföretag	13	21 613	10 577
Rörelseresultat		22 529	2 164
Finansiella intäkter	8	-	0
Finansiella kostnader	9	-3 148	-3 188
Finansnetto		-3 148	-3 188
Resultat före skatt		19 381	-1 024
Skatt	10	-	403
Årets resultat		19 831	-621
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		19 381	-621
Årets resultat- och totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		19 395	-614
Innehav utan bestämmande inflytande		-13	-7
Årets resultat- och totalresultat		19 381	-621
Resultat per aktie			
Före utspädning		0,70	-0,02
Efter utspädning		0,68	-0,02

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	528	714
Nyttjanderättstillgång	12	5 379	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 907	714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	13	148 420	72 532
Långfristiga fordringar	14	126 350	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar		274 770	99 266
Summa anläggningstillgångar		280 677	99 981
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	16	262 897	262 903
Pågående arbeten	17	45 347	23 180
Kundfordringar	15, 18	1 471	8 424
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	19	62 820	19 806
Fordringar hos intresseföretag	15	3 461	-
Övriga kortfristiga fordringar	15	66 830	30 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15, 20	1 746	2 398
Likvida medel	15, 21	84 049	89 249
Summa omsättningstillgångar		528 622	436 749
SUMMA TILLGÅNGAR		809 299	536 730

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		743	646
Övrigt tillskjutet kapital	23	673 112	483 840
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-70 317	-48 074
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		603 538	436 412
Innehav utan bestämmande inflytande		22	25
Summa eget kapital		603 560	436 437
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18, 24	50 000	-
Långfristig leasingsskuld	18	2 971	-
Summa långfristiga skulder		52 971	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	36 238	30 360
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	15, 18	69 366	37 229
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	25	-	706
Leverantörsskulder	15, 18	3 915	6 688
Checkräkningskredit	15, 18	9 915	-
Övriga kortfristiga skulder	15, 18	26 339	21 840
Aktuella skatteskulder		71	290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15, 18, 26	6 923	3 180
Summa kortfristiga skulder		152 767	100 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		809 299	536 730

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 jan 2018	619	358 164	1 569	32	360 352
Årets resultat	-	-	- 614	-7	-614
Årets totalresultat	-	-	-614	-7	-614
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-49 029	-	-49 029
Kostnader för emission	-	-7 474	-	-	-7 474
Avslutad nyemission	27	133 150	-	-	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	436 412
Ingående eget kapital 1 jan 2019	646	483 840	-48 074	25	436 412
Årets resultat	-	-	19 395	-13	19 395
Årets totalresultat	-	-	19 395	-13	19 395
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	10	-
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-5 632	-	-	-5 632
Avslutad nyemission	97	194 903	-	-	195 000
Summa transaktioner med ägare	97	189 271	-41 637	10	147 731
Utgående eget kapital 31 dec 2019	743	673 112	-70 317	22	603 538

Koncernens rapport över kassaflöde

TSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 529	2 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186	180
Andel i intresseföretags resultat	-21 613	-10 577
Erhållen ränta	-	0
Erlagd ränta	-2 057	-2 178
Betald inkomstskatt	-	-473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-955	-10 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-75 131	-27 298
Förändring av rörelseskulder	-18 867	-16 041
Pågående projekt	-22 606	-6 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 559	-60 865
Investeringsverksamheten		
Investering i intresseföretag	-54 236	-18 292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-136
Långfristiga fordringar	-19 650	1 000
Förvärv av dotterföretag	-18 600	-28 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-92 486	-45 892
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	174 368	125 704
Upptagna lån	84 514	88 650
Amortering av lån	-14 351	-89 634
Utbetald utdelning	-39 686	-30 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	204 845	94 558
Årets kassaflöde	-5 200	-12 199
Likvida medel vid periodens början	89 249	101 448
Likvida medel vid periodens slut	84 049	89 249

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad"), organisationsnummer 556699-1088 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är fastighetsutveckling. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Hamngatan 13, 111 47 Stockholm.

Styrelsen har den 8 april 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 15 juni 2020.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill följer koncernredovisningen relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens företag.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har baserats på anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer företagen bedriver sin verksamhet. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderföretaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp presenteras, om inte annat anges, i tusentals kronor (TSEK).

Nya och uppdaterade IFRS som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 och senare

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2019. Ändringar och tolkningar som trätt i kraft under 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på bolagets eller koncernens redovisning och omfattar följande redovisningsstandarder och tolkningar:

Koncernen tillämpar i denna årsredovisning för första gången IFRS 16 Leasingavtal, vilken tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2019 eller senare. Utöver IFRS 16 har inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter

IFRS 16 Leasingavtal

Koncernen har valt att tillämpa IFRS 16 från och med den 1 januari 2019 med den förenklade övergångsmetoden. Således presenteras ingen jämförande information i tidigare perioder. Den ingående leasingkulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per den 1 januari 2019. Den ingående nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingkulden justerat för förutbetalda eller upplupna leasingavgifter redovisade i rapporten över finansiell ställning vid första tillämpningsdagen. Övergången till IFRS 16 medförde därmed inte någon effekt på eget kapital. Avtal som löper ut inom 12 månader från övergången har hanterats som korttidsleasingavtal.

Koncernens leasingportfölj består främst av lokaler och fordon. Till följd av övergången ökade koncernens balansomslutning på grund av tillkommande nyttjanderättstillgångar och leasingkulder. I resultaträkningen ersätts de leasingavgifter som tidigare redovisats linjärt över leasingperioden som övriga externa kostnader med avskrivningskostnader på nyttjanderättstillgångar och ränta på leasingkulden. Initialt blir summan av avskrivningar och ränta högre än leasingavgiften. Leasingavgiften fördelas mellan amortering på leasingkulden och betalning av ränta.

Vid övergången nuvärdesberäknades samtliga återstående leasingavgifter på befintliga leasingavtal med den marginella låneräntan.

Övergångseffekten på balansräkningen per den 1 januari 2019 innebar att nyttjanderättstillgångar uppkom med 7 876 TSEK och leasingkulder med 7 876 TSEK, varav långfristiga skulder uppgick till 5 421 TSEK och kortfristiga skulder till 2 455 TSEK.

Åtaganden för operationella leasingavtal 31 dec 2018	7 405
Avgår leasingavtal för vilka följande lätttnadsregler tillämpas:	
Korttidsleasingavtal	-123
Leasingavtal av lågt värde	-23
Diskonteringseffekt med koncernens genomsnittliga marginella låneränta 1,5%	616
Leasingkulder per 1 jan 2019	7 876

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte tillämpats

IFRS 3 Rörelseförvärv

Förändringen av definitionen i IFRS 3 kommer inte få någon effekt på Aros Bostads redovisning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Aros Bostads bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett företag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapital-instrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat. Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderföretagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar. Dotterföretags finansiella rapporter inkluderar i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande, beräknas andelen baserat på det resultat respektive eget kapital som är hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernredovisningen för

NOT 1 Redovisningsprinciper, fortsättning

intresseföretaget. Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å intresseföretagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Valutaomräkning

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Intäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från företagets ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som företaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster.

Aros Bostad säljer (via intresseföretag till Aros Bostad) ett projekt till en bostadsrättsförening (brf) normalt via försäljning av aktiebolag. Projektet omfattar försäljning av mark med planerad byggnad samt risktagande i projektet. I samband med detta tecknas även ett avtal mellan intresseföretaget och brf:en där intresseföretaget åtar sig att köpa osålda lägenheter under vissa förutsättningar. Därutöver tecknar ett dotterföretag inom koncernen ett uppdragsavtal med brf avseende bland annat projektledning. Brf:en sluter senare totalentreprenadavtal med extern byggare avseende byggnationen. Koncernens intäkter kommer i huvudsak från uppdragsavtalet samt resultatandelar från intresseföretag som främst avser intäkter från aktieöverlåtelseavtalet. Försäljning av fastighet och risktagande i brf-projekt sker via intresseföretag varför dessa intäkter ej inkluderas i koncernens nettoomsättning. Resultatandelen från intresseföretag är beräknad enligt tillämpliga IFRS där IFRS 15 tillämpas för intäkter från brf-projekt. Koncernen och dess intresseföretag utför inga entreprenader. Transaktionen med kund, en brf, avser i huvudsak utveckling av fastigheter som kunden har förvärvat från ett intresseföretag till koncernen och där koncernen sedan bedriver projektledning av entreprenaden via uppdragsavtalet.

Intäkter projektutveckling av bostadsrätter

Aros Bostad säljer ett projekt till en brf normalt via försäljning av aktiebolag. Projektet omfattar mark med planerad byggnad och Aros Bostad skriver därtill uppdragsavtal avseende bland annat projektledning med brf:en. Brf:en sluter senare totalentreprenadavtal med byggare avseende byggnationen. Aros Bostad redovisar intäkten avseende projektförsäljning successivt över projekttiden. Eftersom brf:ens förmåga att betala är avhängig av att bostadsrätter upplåts och då Aros Bostad har lämnat garanti till brf:en att köpa bostadsrätter som inte upplåtits inom viss tid så redovisas intäkten baserat på bedömning som löpande omprövas. Förhandsavtal (bindande) respektive upplåtelseavtal (tillträde) är viktiga parametrar för att bedöma intäktsredovisningen. Eftersom viss kostnadsrisk kan föreligga trots totalentreprenadavtal avseende byggnation görs en

reservering för detta för varje projekt, vilken upplöses när projektet är helt avslutat. Per bokslutsdagen har Aros Bostad inga egna projekt som vinstavräknas enligt ovan. Bostadsprojekten i intresseföretag avräknas enligt ovanstående princip.

Intäkter uppdragsavtal

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning av entreprenad i bostadsutvecklingsprojekt. För projektledning erhålls ersättning kontinuerligt över projektens löptid. Storleken av 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 milestoneförfarande, där viss andel av totalen förfaller till betalning vid projektet särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis vid beviljande av bygglov samt när detaljplan vinner laga kraft. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av ersättningen ut under utvecklingsfasen och ungefär hälften under genomförandefasen. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll och redovisas över avtalets löptid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts kontinuerligt genom bedömning av projektets storlek i förhållande till avtalets längd och uppfyllande. Intäkten avseende projektledning redovisas som nettoomsättning.

Resultat från intresseföretag

Nedan beskrivs de principer som tillämpas i intresseföretagen, där Aros Bostad sedan tar in sin resultatandel i resultaträkningen, Resultat från andelar i intresseföretag. Aktieöverlåtelseavtalet och avtalet som garanterar köp av osålda lägenheter förhandlas som en helhet och slås därför samman till ett avtal. Intresseföretaget bedömer att försäljning av mark och hitintills genomförd projektledning utgör ett separat prestationsåtagande och risktagande i projektet. Tillsammans med garanterat köp av osålda lägenheter utgör de ett prestationsåtagande eftersom de tillhandahåller en betydande tjänst som innebär att åtagandena integreras med varandra till en paketslösning där delarna är starkt beroende av och nära förbundna med varandra. Intresseföretagets avtal med brf består av en fast och en rörlig del där den rörliga delen påverkas av utfallet i den entreprenad som tecknats av brf med extern part och som projektleds via uppdragsavtal, se ovan, för kundens räkning. Den rörliga delen i transaktionspriset beräknas till det mest sannolika beloppet som företaget förväntar sig erhålla vid uppfyllande av prestationsåtagandet. När transaktionspriset fastställts för de sammanslagna avtalen fördelas det ut på de båda prestationsåtagandena, mark respektive risktagande i projekt inklusive garanti av köp osålda lägenheter. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll. För marken, som eget prestationsåtagande, övergår kontrollen vid en tidpunkt. Detta bedöms ske i samband med att föreningen tar över kontrollen av aktierna. För det andra prestationsåtagandets övergår kontrollen över tid och intäkten redovisas över tid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts baserat på hur långt entreprenaden kommit och att risktagandet därmed minskar med beaktande av åtagandet att köpa osålda lägenheter. I intresseföretagen finns det sex projekt som vinstavräknas per 31 dec 2019 och sju projekt som värderas till nedlagd kostnad.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella valutavinst. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna.

NOT 1 Redovisningsprinciper, fortsättning

Pensioner

Koncernens pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. För koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasetagare

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet (det vill säga, det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande). Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingkulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingkulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att koncernen inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Leasingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingskuld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (till exempel en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att nyttjas av koncernen. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet för ett leasingavtal ökar leasingskulden för att återspegla upplupen ränta på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingskulden till följd av ändringar i avtal, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial

leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även det praktiska undantaget att inte skilja icke-leasingkomponenter från leasingkomponenter, och redovisar i stället varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent.

Koncernen som leasegivare

Vissa av koncernens fastigheter förvaltas med hyresintäkter i avvaktan på utveckling. Koncernen erhåller därmed hyresintäkter från avtal som klassificeras som operationella. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden.

Redovisningsprinciper för jämförelseåret

Leasing

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leasade föremålet redovisas i rapport över finansiell ställning till den leasade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leasade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i resultaträkningen under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet. I koncernen finns endast leasingavtal som redovisas som operationella.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och valutakursförluster. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuella skattefordringar och aktuella skatteskulder netto redovisas endast om det finns en legal rätt till kvittning och företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas ej. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder netto redovisas endast då det föreligger en legal kvittningsrätt och de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av samma skattemyndighet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när

NOT 1 Redovisningsprinciper, fortsättning

inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt-/kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Den beräknade nyttjandeperioden för koncernens inventarier är fem år. Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Projektfastigheter

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Aros Bostad ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättningstillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Aros Bostads färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebbyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då tillträde har skett.

Pågående arbeten

Pågående arbeten är Aros Bostads nedlagda kostnader på ägda projektfastigheter. Pågående arbeten värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, upparbetad ej fakturerad intäkt, övriga fordringar och upplupna intäkter, likvida medel. På skuldsidan återfinns övriga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när

motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället.

Finansiella tillgångar

Koncernen innehar kundfordringar och lånefordringar i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordringar förväntade löptid är kort varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet. Aros Bostad har i dagsläget inga finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Eget kapital instrument

Klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapital-instrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Detta innebär att Aros Bostad för sina avtalstillgångar och kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar

NOT 1 Redovisningsprinciper, fortsättning

har bedömts vara i stadiet 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Utdelningar

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2 Bedömningar och uppskattningar

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 (intäktsredovisning samt intresseföretags bedömning av kontroll över brf)

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 därmed inte på raden nettoomsättning i resultaträkningen utan som Resultatandel från intresseföretag och påverkar värdet på andelar i intresseföretag.

Aros Bostad äger även egna projekt. Per balansdagen har två av dessa projekt sålts till en bostadsrättsförening och vinstavräkning påbörjats. När Aros Bostad säljer mark, via bolag till en bostadsrättsförening följer vinstavräkningen samma modell som för intresseföretaget. Intäkten kommer därmed att redovisas som nettoomsättning.

Intresseföretaget säljer, via bolag, mark och utförd projektering till en bostadsrättsförening. Det är bostadsrättsföreningen som bedöms utgöra kunden till intresseföretaget. 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 och garantin att köpa osålda lägenheter 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 intresseföretaget 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.

Börsen har i en promemoria den 17:e december 2018 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 bostadsrättsföreningens stadgar och avtalsvillkor. Frågan ligger hos Finansinspektionen för ställningstagande.

Koncernen har utrett huruvida intresseföretaget eller Aros Bostad har kontroll över de bostadsrättsföreningar som utgör kunden i uppdragsavtalet där koncernen projektleder. I det fall kontroll skulle föreligga påverkas redovisningen av transaktioner mellan koncernen och brf vilket får effekt på intäkter och kostnader för koncernen. Koncernen har baserat bedömningen på om inflytande finns över relevanta aktiviteter, om koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från brf, samt om koncernen genom sitt inflytande kan påverka storleken på avkastningen eventuell avkastning. Brf bildas av från koncernen fristående medlemmar som utgör dess styrelse. Intresseföretaget tecknar avtal med brf om försäljning av fastighet och brf tecknar sedan avtal med koncernen för projektledning av entreprenaden. Brf tecknar sedan avtal med en från koncernen fristående aktör om utförande av entreprenaden. Koncernen är genom Uppdragsavtalet en viktig part för brf avseende utvecklandet av bostadsfastigheten genom att man har ansvar för projektledning av entreprenaden. Avtalet är utformat mellan fristående parter på

NOT 2 Bedömningar och uppskattningar, fortsättning

marknadsmässiga villkor och koncernen påverkar genom avtalet inte brf:ens aktiviteter, utan enbart de egna aktiviteterna för att fullgöra avtalet. Koncernen har inte heller rätt till avkastning från brf. Koncernen äger inga andelar i brf och har ingen representation i styrelse eller ledning. Efter genomförd analys är vår slutsats att kontroll över bostadsrättsföreningarna i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning inte bedöms föreligga. Denna beskrivning visar på de bedömningar som företagsledningen gjort vid tillämpning av IFRS 10 och IFRS 15 baserat på vår affärsmodell. De mest kritiska bedömningarna avseende intäktsredovisningen avser om intäkten ska redovisas vid en tidpunkt eller över tid, fastställande av transaktionspris samt beräkning av hur mycket intäkt som kan redovisas då intäkten redovisas över tid. Transaktionspriset är rörligt och påverkas av utfallet från brf:ens avtal med entreprenören. Koncernen gör initialt en bedömning om utfallet vilken vanligen innebär att ersättningen delvis begränsas på grund av osäkerheten i utfallet av entreprenaden. Bedömningen uppdateras sedan löpande baserat på utvecklingen i projektet och på historiska erfarenheter från utfall från liknande projekt.

Uppdragsavtal

Intäkten för uppfyllandet av Uppdragsavtalet redovisas över tid i takt med att arbetet utförs. Bedömningar kring projektets storlek och löptid görs löpande och är förenat med en viss osäkerhet. Löptiden har erfarenhetsmässigt visat sig vara det mest svårbedömda.

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

Bolaget har inte identifierat några källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

NOT 3 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning utgörs av intäkter från försäljning av mark, vinstavräkning från egna projekt samt intäkter i form av förvaltningsarvoden avseende projektledning av projekt som ägs av Aros Bostads två fonder. Koncernen ökade sin nettoomsättning till 207 818 TSEK under perioden jämfört med 34 049 TSEK för 2018.

Under perioden har mark i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar sålts till bostadsrättsföreningar och vinstavräkning har påbörjats för projekten. Detta har medfört en intäkt på 182 917 TSEK under perioden.

NOT 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Lokalhyra	230	2 388
Konsultkostnader	14 468	9 501
Övriga externa kostnader	5 386	8 056
Övriga externa kostnader	20 084	19 945

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16, som beskrivs närmare i stycket Nya redovisningsstandarder i Not 1, innebär att ett belopp om 2 497 TSEK redovisas under Avskrivningar istället för under Lokalhyra i Övriga externa kostnader.

NOT 5 Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Koncernen delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar, Lokaler och Fordon. I nedan tabell presenteras de utgående balanserna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under året:

	Nyttjanderättstillgångar			Leasingkulder
	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans per 1 jan 2019	7 474	402	7 876	7 876
Tillkommande avtal	-	-	-	-
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 300	-197	-2 497	-
Räntekostnader på leasingkulder	-	-	-	106
Leasingavgifter	-	-	-	-2 561
Utgående balans per 31 dec 2019	5 174	205	5 379	5 421

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 497
Räntekostnader på leasingkulder	-106
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-123
Kostnader för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	-23
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-2 749

Med anledning av införandet av IFRS 16 den 1 januari 2019, redovisades två kontrakt som korttidskontrakt. Under år 2020 kommer inte motsvarande post finnas och kostnaden för korttidsleasing beräknas därmed bli 0 kronor.

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 2 663 TSEK för räkenskapsåret 2019. För en löptidsanalys av koncernens leasingkulder se Not 18.

Jämförelsesår enligt IAS 17

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2019	2018
Inom ett år	2 518	2 354
Mellan ett år och två år	2 412	2 202
Mellan två och tre år	590	2 097
Mellan tre och fyra år	-	511
Mellan fyra och fem år	-	-
Senare än fem år	-	-
Totalt	5 520	7 164

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare av lokaler. Leasingintäkter för räkenskapsåret uppgår till 312 TSEK (312).

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2019	2018
Inom ett år	312	312
Mellan ett år och två år	-	-
Mellan två och tre år	-	-
Mellan tre och fyra år	-	-
Mellan fyra och fem år	-	-
Senare än fem år	-	-
Totalt	312	312

NOT 6 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2019	2018
Revisionsuppdraget	1 047	1 068
Annan revisionsverksamhet	40	165
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	409	-
Totalt	1 496	1 233

NOT 7 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2019		2018	
	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Koncernen	15	47	14	50
Koncernen totalt	15	47	14	50

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt sociala kostnader till styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

Koncernen	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	9 710	3 051	10 125	3 181
pensionskostnader		2 792		2 050
Övriga anställda	6 622	2 081	5 236	1 645
pensionskostnader		750		592
Totalt	16 331	8 673	15 361	7 468
varav pensionskostnader		3 542		2 642

Ledande befattningshavare inkluderar styrelsen samt verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

Pensioner

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 3 542 TSEK (2 642).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	31 dec 2019	31 dec 2018
Andel kvinnor i styrelsen, %	14	20
Andel män i styrelsen, %	86	80
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	33	20
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	67	80

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2019	Grundlön, styrelse-arvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Johan Gustavsson	440	-	-	-	440
Styrelseledamöter					
Samir Taha	240	-	-	2 200	2 440
Per Rutegård	200	-	-	2 280	2 480
Göran Cöster	240	-	-	-	240
Ylva Lagesson	200	-	-	-	200
Jörgen Lundgren	200	-	-	-	200
Johan Temse	-	-	-	-	-

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2019	Grundlön, styrelse-arvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	2 187	783	700	-	3 670
Övriga ledande befattningshavare (6 st)	5 594	2 009	458	1 503	9 564
Totalt	9 301	2 792	1 158	5 983	19 234

2018	Grundlön, styrelse-arvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Johan Gustavsson	440	-	-	-	440
Styrelseledamöter					
Samir Taha	240	-	-	2 200	2 440
Per Rutegård	200	-	-	2 200	2 400
Göran Cöster	360	-	-	-	360
Ylva Lagesson	200	-	-	-	200

Ledande befattningshavare

2018	Grundlön, styrelse-arvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
VD Magnus Andersson	2 106	498	300	-	2 904
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	5 914	1 552	365	-	8 166
Totalt	9 460	2 050	665	4 400	16 575

Med övrig ersättning avses konsultarvoden för utförda tjänster som fakturerats bolaget.

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 175 TSEK. VD är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som bland annat beräknas på försäljningskrav. Därutöver gör Aros Bostad varje månad pensionspremieavsättningar om enligt ITP1 till VD:s pensionsförsäkring. Både Aros Bostad och VD ska iakttä tolv månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Aros Bostads sida har Aros Bostad rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Aros Bostads lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Aros Bostad som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad.

Majoriteten av de övriga ledande befattningshavarna har möjlighet till rörlig ersättning i form av bonus på mellan två och sex månadslöner per år. Aros Bostad ska iakttä uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iakttä samma uppsägningstid, dock längst tre månader. En av de ledande befattningshavarna har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 16 månadslöner. Övriga ledande befattningshavare är därutöver ej berättigade till någon ersättning i anslutning till att deras anställning avslutas. De övriga ledande befattningshavarna har sedvanliga anställningsvillkor.

NOT 8 Finansiella intäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	-	0
Totalt	-	0

NOT 9 Finansiella kostnader

	2019	2018
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-3 004	-3 188
Övriga finansiella kostnader	-143	-
Totalt	-3 148	-3 188

NOT 10 Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	404
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
Redovisad skatt	-	403

Avstämning av effektiv skattesats	2019	2018
Resultat före skatt	19 381	-1 024
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 21,4% (22%)	-4 148	225
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-860	-2 013
Ej avdragsgilla kostnader	-1 544	-214
Ej skattepliktiga intäkter	6 551	2 407
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1
Redovisad skatt	-	403
Effektiv skattesats, %	-	-39

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld:	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående redovisat värde	-	404
Förändring av temporära skillnader	-	-404
Utgående redovisat värde	-	-

Ej skattepliktiga intäkter består huvudsakligen av resultat från intressebolag. Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 5 353 TSEK (3 113). Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 11 Inventarier

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	1 226	1 090
Årets anskaffningar	-	136
Försäljningar/utrangeringar	-29	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 197	1 226

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående avskrivningar	-512	-333
Årets avskrivningar	-187	-180
Försäljningar/utrangeringar	29	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-670	-512
Utgående redovisat värde	528	714

NOT 12 Nyttjanderättstillgång

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Ändring av redovisningsprincip, se not 1	7 876	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 876	-

Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-2 497	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 497	-
Utgående redovisat värde	5 379	-

NOT 13 Andelar i intresseföretag

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående redovisat värde	72 532	43 663
Årets förvärv	25	-
Andelar i intresseföretag resultat efter skatt	21 613	10 577
Årets utdelning	-	-
Kapitaltillskott	54 250	18 292
Årets nedskrivning	-	-
Resultat vid avyttring av intresseföretag	-	-
Utgående redovisat värde	148 420	72 532

Innehav i intresseföretag	Huvudsaklig aktivitet	31 dec 2019		31 dec 2018	
		Andel, %	Redovisat värde	Andel, %	Redovisat värde
Nockeby Projekt Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50	47 025	-	-
Aros Bostad III AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20	67 574	20	50 158
Aros Bostad IV AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20	33 301	20	21 854
Ångsbotten Fastighetsutveckling AB	Fastighetsinvestering och utveckling	10	520	10	520
Totalt			148 420		72 532

Koncernen innehar 50 procent av andelarna i Nockeby Projekt Holding AB, 20 procent av andelarna i Aros Bostad III AB, 20 procent i Aros Bostad IV AB samt 10 procent i Ångsbotten Fastighetsutveckling AB vars verksamheter är att investera i fastigheter. Aros Bostad klassificerar innehaven som intresseföretag som redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Finansiell information i sammandrag, baserat på IFRS, och avstämning mot de redovisade värdena i koncernens finansiella rapporter framgår nedan:

Innehav i intresseföretag	Aros Bostad III AB		Aros Bostad IV AB		Nockeby Projekt Holding AB	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Anläggningstillgångar	-	84 340	30 694	309 564	103 586	-
Omsättningstillgångar	690 705	632 909	1 114 010	477 596	79 895	-
Långfristiga skulder	4 415	4 437	79 960	38 862	65 352	-
Kortfristiga skulder	35 579	3 040	47 476	47 492	24 426	-
Eget kapital	648 710	709 772	1 016 588	700 272	93 981	-
varav Minoritetsintresse	310 842	458 983	843 331	590 938	46 991	-
varav Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	337 869	250 789	173 257	109 334	46 991	-
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	67 574	50 158	33 301	21 854	47 025	-

Innehav i intresseföretag	Aros Bostad III AB		Aros Bostad IV AB		Nockeby Projekt Holding AB	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Intäkter	140 086	123 798	74 249	16 001	-	-
Kostnader	-4 032	-2 554	-10 907	-11 831	-69	-
Finansiella intäkter	-	8	-	0	-	-
Finansiella kostnader	-	0	-1 592	-558	-	-
Resultat före skatt	136 054	121 252	61 750	3 612	-69	-
Skatt	-	-	-735	-1 108	-	-
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	136 054	121 252	61 015	2 504	-69	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	136 054	121 252	61 015	2 504	-69	-

Under året har utdelning erhållits från Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB uppgående till 0 TSEK (0).

För icke-väsentliga innehav i intresseföretag lämnas sammanlagda upplysningar om resultat nedan.

	2019	2018
Årets resultat (kvarvarande verksamhet)	-20	-29
Övrigt totalresultat	-	-
Årets resultat- och totalresultat	-20	-29

Det finns inga begränsningar vad gäller intresseföretagens förmåga att överlåta medel i form av aktieutdelning.

NOT 14 Långfristiga fordringar

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	26 734	32 734
Tillkommande fordringar	99 616	-
Handpenning på bolagsförvärv	-	-6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 350	26 734

Not 15 Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2019	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	-	1 471	1 471
Fordringar hos intresseföretag	-	3 461	3 461
Övriga kortfristiga fordringar	-	66 830	66 830
Upplupna intäkter	-	45	45
Likvida medel	-	84 049	84 049
Totalt	-	155 856	155 856

Skulder i balansräkningen

Skulder till kreditinstitut	-	86 238	86 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	69 366	69 366
Leverantörsskulder	-	3 915	3 915
Checkräkningskredit	-	9 915	9 915
Övriga kortfristiga skulder	-	26 339	26 339
Upplupna kostnader	-	6 437	6 437
Totalt	-	202 211	202 211

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2018	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	-	8 424	8 424
Övriga kortfristiga fordringar	-	30 788	30 788
Likvida medel	-	89 249	89 249
Totalt	-	128 461	128 461

Skulder i balansräkningen

Skulder till kreditinstitut	-	30 360	30 360
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	37 229	37 229
Leverantörsskulder	-	6 688	6 688
Övriga kortfristiga skulder	-	21 840	21 840
Upplupna kostnader	-	2 936	2 936
Totalt	-	99 053	99 053

Värdering finansiella tillgångar och skulder

Räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 16 Projektfastigheter

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärde	262 903	207 391
Tillgångsförvärv	-	55 512
Nyanskaffningar	-	-
Försäljningar	-6	-
Utgående anskaffningsvärde	262 897	262 903
Utgående redovisat värde	262 897	262 903

Not 17 Pågående arbeten

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärde	23 180	16 906
Tillgångsförvärv	-	-
Nyanskaffningar	29 484	6 274
Kostnadsförda arbeten	-7 317	-
Försäljningar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	45 347	23 180
Utgående redovisat värde	45 347	23 180

Företagets pågående arbeten avser upparbetade kostnader i nystartade fastighetsprojekt.

Not 18 Finansiella risker

Aros Bostads verksamhet influeras av olika omvärldsfaktorer. Dessa faktorerers effekter på bolagets resultat samt finansiella ställning kan styras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av strategisk vikt att balansera möjligheter till en positiv resultatutveckling med ett tydligt förhållningssätt till hur bolaget bör hantera rådande riskfaktorer. De främsta riskerna i Aros Bostads verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom makroekonomisk utveckling och bostadsefterfrågan. Dessutom utsätts Aros Bostad för ett antal finansiella risker som bland annat är kopplade till bolagets likviditet och lånefinansiering av befintlig verksamhet. Målet med Aros Bostads riskhantering är att identifiera, kvantifiera, granska samt begränsa riskerna kopplat till bolagets befintliga verksamhet.

Aros Bostad utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisk (till exempel ränterisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen har inrättat en funktion för riskhantering som ska övervaka att koncernens finanspolicy efterlevs och tillse att de uppdateras om det är påkallat med hänsyn till inträffade händelser i koncernen. Målsättningen är att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiell ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen är exponerad för kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Likvida medel placeras hos kreditvärdig storbank, i svenska penningmarknadsfonder alternativt i svenska statskuldsväxlar vilket minimerar kreditrisken kopplad till likvida medel.

Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till mellan 20–30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för förfallna, men ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ej förfallna kundfordringar	932	8 029
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	361	114
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	0	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	179	282
Redovisat värde	1 471	8 424

	31 dec 2019	31 dec 2018
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	110	60
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	-110	-
Årets reserveringar	-	50
Utgående redovisat värde	-	110

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är och som är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Not 18 Finansiella risker, fortsättning

Marknadsrisker

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Koncernen har viss ränterisk då viss upplåning sker via kreditinstitut.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Likviditetsrisken hanteras löpande genom kontinuerlig uppföljning av kassaflödet för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. Koncernen framställer och arbetar löpande med en likviditetsplan för varje enskilt projekt och säkerställer likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. För att fullgöra sin förpliktelser kopplade till finansiella skulder nyttjar koncernen en checkräkningskredit. Det beviljade beloppet på checkräkningskredit uppgår till 10 000 TSEK (5 000). Utnyttjat belopp uppgår till 9 915 TSEK (0). Det finns idag inga tecken på svårigheter att förlänga eller utöka koncernens checkräkningskredit.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Om koncernen inte skulle kunna erhålla, alternativt bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen har i sådana fall möjlighet att finansiera färdigställandet av befintliga projekt via finansiering från andra investerare. På ett övergripande plan hanterar Aros Bostadsutveckling var tids rådande refinansieringsrisk genom att sträva efter god soliditet i kombination med ha etablerade långsiktiga relationer med flera av de stora svenska affärsbankerna.

Koncernens kontraktssliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	31 dec 2019		
	<6 mån	6–12 mån	>12 mån
Skulder till kreditinstitut	36 322	-	50 000
Leasingskulder	1 225	1 225	2 971
Övriga räntebärande skulder	70 782	-	-
Leverantörsskulder	3 915	-	-
Checkräkningskredit	9 915	-	-
Övriga kortfristiga skulder	23 889	-	-
Övriga upplupna kostnader	4 938	-	-
Totalt	150 987	1 225	52 971

Löptidsanalys	31 dec 2018		
	<6 mån	6–12 mån	>12 mån
Skulder till kreditinstitut	30 434	-	-
Leverantörsskulder	6 688	-	-
Övriga kortfristiga skulder	22 266	38 262	-
Övriga upplupna kostnader	2 936	-	-
Totalt	62 324	38 262	-

Villkor och återbetalningstidpunkter

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				31 dec 2019	31 dec 2018
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 jun 2022	fast	50 000	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	5 okt 2020	rörlig	30 238	-
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 dec 2021	rörlig	6 000	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	31 dec 2021	fast	8 000	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	1 jun 2020	fast	61 366	-
Övriga långfristiga skulder	SEK	10 okt 2019	fast	-	22 079
Övriga kortfristiga skulder	SEK	29 jul 2019	rörlig	-	15 150
Skulder till kreditinstitut	SEK	3 jan 2019	rörlig	-	30 360
				155 604	67 589

Kapitalhantering

Under året har ingen väsentlig förändring skett i koncernens kapitalhantering. Aros Bostad Förvaltning AB är registrerat som förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget har ett kapitalkrav som uppgår till 25 procent av de fasta omkostnaderna.

Not 19 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	31 dec 2019	31 dec 2018
Upparbetade intäkter projektledningsarvode	32 157	19 806
Upparbetade intäkter vinstavräkning projekt	30 663	-
Utgående redovisat värde	62 820	19 806

Ökning av upparbetade intäkter för projektledningsarvode jämfört med föregående år beror på ökat antal projekt under året samt att det under året har gjorts förlängning av projektider i vissa projekt.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2019	31 dec 2018
Förutbetalda lokalhyror	547	590
Förutbetalda försäkringar	63	238
Upplupna intäkter	45	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 090	1 570
Utgående redovisat värde	1 746	2 398

Not 21 Likvida medel

	31 dec 2019	31 dec 2018
Kassamedel	84 049	89 249
Utgående redovisat värde	84 049	89 249

Not 22 Koncernföretag

Företag	Huvudsaklig aktivitet	Andel, %	
		31 dec 2019	31 dec 2018
Aros Bostadsutveckling AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostad Förvaltning AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostad Invest AB	Fastighetsutveckling	100	100
Rickomberga Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	50,1	50,1
AOS Holding I AB	Fastighetsutveckling	100	100
Saro Projekt AB	Fastighetsutveckling	100	100
Betan Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Hyresbostäder	Fastighetsutveckling	100	100
Targabågen AB	Fastighetsutveckling	100	100
Nockeby Projekt 3 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostadskapital 20 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Herrjärva Försäljnings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Nockeby Projekt Holding AB fd. Aros Bostadskapital 21 AB	Fastighetsutveckling	50 ¹⁾	100
Nockeby Projekt 1 AB	Fastighetsutveckling	50 ¹⁾	100
Nockeby Projekt 2 AB	Fastighetsutveckling	50 ¹⁾	100
Aros Bostadskapital 22 AB	Fastighetsutveckling	100	-
Viggbyholm Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bergahällen Bostäder AB	Fastighetsutveckling	100	100
Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bergidl AB	Fastighetsutveckling	100	100

1) Koncernen har avyttrat 50 procent av innehavet i Nockeby Projekt Holding AB, Nockeby Projekt 1 AB och Nockeby Projekt 2 AB. Företagen redovisas som andelar i intresseföretag, se not 13.

Not 23 Eget kapital

Aktiekapital och övriga tillskjutet kapital	Antal stamaktier	Antal Preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2018	27 855 150	3 080 993	619	358 164
Nyemission avslutad 27 september samt 13 november 2018		1 358 338	27	125 676
Per den 31 december 2018	27 855 150	4 439 331	646	483 840
Nyemission avslutad 27 juni samt 28 oktober 2019	4 397 538	459 181	97	189 272
Per den 31 december 2019	32 252 688	4 898 512	743	673 112

Aktiekapital

Per den 31 december 2019 omfattade det registrerade aktiekapitalet 32 252 688 stamaktier (27 855 150) med ett kvotvärde på 0,02 kr (0,02 kr) och 4 898 512 preferensaktier (4 439 331) med ett kvotvärde på 0,02 kr (0,02 kr). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till en röst per aktie vid bolagsstämman. Innehavare av preferensaktier har företrädesrätt gentemot stamaktieägare till utdelning. Innehavare av preferensaktierna berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämman. Utdelning skall ske kvartalsvis på fastställda avstämningsdagar. Årlig preferensutdelning skall uppgå till 8,50 kronor per preferensaktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare såsom aktieägartillskott eller överkurs vid aktieteckning.

Not 24 Långfristig upplåning

	31 dec 2019	31 dec 2018
Förfalltidpunkt		
1-5 år från balansdagen	50 000	-
Senare än 5 år från balansdagen	-	-
Totalt	50 000	-

Not 25 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	31 dec 2019	31 dec 2018
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-	706
Utgående redovisat värde	-	706

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2019	31 dec 2018
Upplupna semesterlöner	1 544	884
Upplupna sociala avgifter	1 344	288
Upplupna räntekostnader	1 500	361
Upplupna intäkter	485	244
Övriga upplupna kostnader	2 050	1 402
Utgående redovisat värde	6 923	3 180

Not 27 Transaktioner med närstående

Transaktioner med delägare	2019	2018
Försäljning av varor/tjänster	-	-
Förvärv av finansiell tillgång	-	-
Inköp av varor/tjänster	5 330	5 202
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-

Transaktioner med intresseföretag	2019	2018
Försäljning av varor/tjänster (fakturerat arvode)	7 234	11 513
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	1 516	337
Fordran på balansdagen	3 461	-
Skuld på balansdagen	-	-

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget 2 280 TSEK för konsulttjänster under perioden 1 januari till 31 december 2019. Per Rutegårds bror Jonas Rutegård hade, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari till 31 december 2019 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostad 677 TSEK.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari till 31 december 2019, genom Emiren AB, fakturerat Bolaget 2 200 TSEK för konsulttjänster. Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 173 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 till 31 december 2019.

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader.

Not 28 Avstämning finansiella skulder

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter	31 dec 2018	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	31 dec 2019
Långfristiga låneskulder	-	50 000	-	-	-	50 000
Långfristiga leasingkulder	-	5 421	-	- 2 450	-	2 971
Kortfristiga låneskulder	67 589	24 600	-14 351	27 653	-	105 491
Kortfristiga leasingkulder	-	2 450	-	-	-	2 450
Totala skulder från finansieringsverksamheten	67 589	63 871	-14 201	43 653	-	160 912

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter	31 dec 2017	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	31 dec 2018
Långfristiga låneskulder	15 209	19,013	-16 021	-	812	-
Kortfristiga låneskulder	30 473	88 650	-73 613	22 079	-	67 589
Totala skulder från finansieringsverksamheten	45 682	88 650	-89 634	22 079	812	67 589

Not 29 Ställda säkerheter och eventulförpliktelser

Moderbolaget har ställda säkerheter uppgående till totalt 10 000 TSEK (5 000) i form av företagsinteckningar hos Swedbank AB (publ). (fg. år Handelsbanken Sverige (publ))

Ställda säkerheter	31 dec 2019	31 dec 2018
Fastighetsinteckning	128 708	31 500
Företagsinteckning	10 000	5 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Totalt	187 650	85 442

Eventulförpliktelser	31 dec 2019	31 dec 2018
Borgensförbindelse	123 662	17 072
Totalt	123 662	17 072

Koncernens ställda säkerheter i form av aktier i dotterbolag uppgår till 48 942 TSEK per den 31 december vilket är oförändrat jämfört mot samma period 2018. Fastighetsinteckningar i koncernen uppgår till 128 708 TSEK per 31 december 2019, jämfört med 31 500 TSEK den 31 december 2018. Fastighetsinteckning avser ställda säkerheter för lån till kreditinstitut samt övrig räntebärande skulder. Koncernens företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK. Under samma period 2018 uppgick företagsinteckningarna till 5 000 TSEK. Aros Bostads-utveckling AB har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 123 662 TSEK per den 31 december 2019 jämfört mot 17 072 TSEK för samma period 2018.

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

Koncernen är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som har uppstått genom den normala affärsverksamheten. Dessa anspråk relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personalfrågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt från information som för närvarande finns tillgänglig, att dessa inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har tecknat avtal med Stockholms kommun avseende en markanvisning för 90 bostadslägenheter inom den femte stads-utvecklingsetappen på Årstafältet.

Aros Bostad har sålt samtliga lägenheter i bostadsprojektet Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Peab för uppförande av bostadsprojektet Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.

Not 30 Händelser efter balansdagen, fortsättning

Aros Bostad har utökat teamet genom tre seniora rekryteringar på nyckelpositioner.

Aros Bostad har tecknat avtal med C4 Hus och TM Anläggning för hus- respektive markentreprenad avseende 69 radhus i Skarpäng, Täby kommun.

Inledningen av verksamhetsåret 2020 har formats av osäkerhet gällande det så kallade Coronaviruset, Covid-19, och dess effekter på vårt idag globala samhälle. Världens börser har fallit kraftigt sedan slutet av februari 2020 och flertalet branscher har signalerat för väsentliga ekonomiska konsekvenser i bakvattnet av pågående pandemi. Aros Bostad ser att ett utbrett ekonomiskt krisläge med varsel, uppsägningar och arbetslöshet kommer att påverka bostadsmarknaden negativt på olika sätt. Nyproduktion av bostäder med tillräde inom en snar framtid kan komma att påverkas inom det kortare perspektivet på grund av generell oro för ekonomins fortsatta utveckling. Samtidigt bedömer Aros Bostad att nyproduktion med tillräde längre fram i tiden, inte borde påverkas lika kraftigt, bortsett från färre personer på visningar, förutsatt att bankerna inte tillför restriktioner för utlåning.

Sjukskrivningar och/eller karantän hos entreprenörer och underentreprenörer kan leda till resursbrist i pågående produktion, vilket med största sannolikhet ger en direkt påverkan på framdriften av våra bostadsprojekt och därigenom tid för färdigställande av dessa. När landgränser stängs kan lagerförda varor ta slut hos leverantörer. Detta leder till längre genomförandetider för våra bostadsprojekt. Vidare kan myndighetsbeslut, som leder till att befolkningen sätts i karantän medföra att byggarbetsplatser stängs, vilket också kan skapa förseningar gällande tider för färdigställande. Allt detta påverkar vår avkastning och vårt kassaflöde negativt.

Allt är dock inte nattsvart. Affärsmodellen för oss bostads-utvecklare har stöpts om från grunden under de senaste årens normalisering av nyproduktionsmarknaden för bostäder. Detta bedömer Aros Bostad är en fördel under rådande marknadssituation. Säljtaken har förskjutits från att ha varit framtung tidigt i bostadsprojekten till att i större utsträckning återfinnas i slutet av varje enskilt projekt. Denna förändring gör att vi som bransch generellt sett är bättre rustade idag att hantera volatiliteten på kort och medellång sikt kopplat till försäljning och genomförandetider som kan komma att genereras av Coronaviruset.

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och ser en stor konkurrensfördel i vår förmåga att, med en stabil finansiell bas, kunna starta bostadsprojekt med eget kapital och därigenom undvika finansiella stupstockar i form av exempelvis höga förförsäljningskrav för våra bostadsprojekt för att få tillgång till bankfinansiering. Detta har varit en absolut styrka för oss under de senaste årens normalisering av nyproduktionsmarknaden för bostäder och skapar också trygghet under rådande marknadsförutsättningar.

Sammanfattningsvis står Aros Bostad stabilt med en kompetent organisation, stabil finansiell bas och attraktiva bostadsprojekt. Vi känner oss väl förberedda att hantera den situation vi nu har att hantera med anledning av Coronavirusets utbredning. Aros Bostad följer grundligt utvecklingen och de åtgärder som vidtas av regeringar och myndigheter både i Sverige och internationellt och anpassar oss löpande efter de nya förutsättningarna.

Moderföretagets Resultaträkning

TSEK	Not	2019	2018
Nettoomsättning		18 719	30 258
Övriga rörelseintäkter		828	228
Rörelsens intäkter		19 548	30 487
Övriga externa kostnader	2,3,4	-21 228	-18 590
Personalkostnader	5	-22 123	-20 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-187	-180
Rörelsens kostnader		-43 537	-38 921
Rörelseresultat		-23 990	-8 435
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 357	4 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 107	-521
Resultat från finansiella poster		6 250	3 504
Resultat efter finansiella poster		-17 740	-4 931
Bokslutsdispositioner	8	-	1 835
Skatt på årets resultat	9	-	-1
Årets resultat		-17 740	- 3 097

Moderföretagets Balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	10	528	714
Summa materiella anläggningstillgångar		528	714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	40 077	20 077
Fordringar hos koncernföretag		428 612	314 645
Andelar i intresseföretag	12	520	520
Andra långfristiga fordringar	13	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar		494 943	360 976
Summa anläggningstillgångar		495 471	361 691
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager med mera			
Pågående projekt		39	310
		39	310
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 232	216
Fordringar hos koncernföretag		38 017	27 400
Fordringar hos intresseföretag		830	-
Övriga fordringar		32 060	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 651	3 438
Summa kortfristiga fordringar		73 790	32 039
Kassa och bank		32 960	82 806
Summa omsättningstillgångar		106 789	115 155
SUMMA TILLGÅNGAR		602 260	476 846

Moderföretagets Balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		743	646
Summa bundet eget kapital		743	646
Fritt eget kapital	20		
Överkursfond		662 992	481 131
Balanserade vinst eller förlust		-81 168	-43 908
Årets resultat		-17 740	-3 097
Summa fritt eget kapital		564 084	434 127
Summa eget kapital		564 827	434 773
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	16	9 915	-
Leverantörsskulder		2 385	5 782
Övriga skulder		21 835	34 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 298	1 741
Summa skulder		37 432	42 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		602 260	476 846

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

TSEK	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 1 jan 2018	619	362 255	-1 678	361 195
Omföring resultat föregående år	-	-1 678	1 678	-
Årets resultat	-	-	-3 097	-3 097
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-3 097	-3 097
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning	-	-49 029	-	-49 029
Kostnader för emission	-	-7 474	-	-7 474
Avslutad nyemission	27	133 150	-	133 177
Summa transaktioner med ägare	27	76 647	-	76 674
Utgående eget kapital 31 dec 2018	646	437 224	-3 097	434 773
Ingående eget kapital 1 jan 2019				
Omföring resultat föregående år		-3 097	3 097	-
Årets resultat	-	-	-17 740	-17 740
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-17 740	-17 740
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-5 569	-	-5 569
Avslutad för nyemission	97	194 903	-	195 000
Summa transaktioner med ägare	97	147 697	-	147 794
Utgående eget kapital 31 dec 2019	743	581 824	-17 740	564 827

Moderföretagets rapport över kassaflöden

TSEK	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-23 990	-8 435
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	187	180
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-1 106	-521
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 910	-8 776
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-54 395	15 962
Förändring av rörelseskulder	-1 357	-7 672
Pågående projekt	270	-71
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 391	-557
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-136
Lån till koncernföretag	-113 966	-112 337
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 966	-112 474
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	174 282	125 704
Upptagna lån	-	15 150
Amortering av lån	-	-
Nettoförändring checkräkningskredit	9 915	-
Utbetald utdelning	-39 686	-30 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	144 511	110 692
Årets kassaflöde	-49 846	-2 339
Likvida medel vid årets början	82 806	85 145
Likvida medel vid årets slut	32 960	82 806

Moderföretagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper, moderföretaget

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Obeskattade reserver

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Leasingavtal

I moderföretaget tillämpas undantaget i RFR 2 och samtliga leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För leasingavtal som även innehåller icke-leasingkomponenter redovisas även dessa komponenter enligt förenklingsregeln som leasingavgifter.

Not 2 Övriga rörelsekostnader, moderföretaget

	2019	2018
Lokalhyra	2 511	2 388
Konsultkostnader	14 256	9 459
Övriga kostnader	4 460	6 743
Totalt	21 228	18 590

Not 3 Arvode till revisorer, moderföretaget

Ernst & Young AB	2019	2018
Revisionsuppdraget	771	821
Annan revisionsverksamhet	40	165
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	409	0
Totalt	1 220	986

Not 4 Leasingavtal, moderföretaget

	2019	2018
Inom ett år	2 518	2 354
Mellan ett år och fem år	3 002	4 810
Senare än fem år	-	-
Totalt	5 520	7 164

Not 5 Anställda och personalkostnader, moderföretaget

Medelantal anställda	2019		2018	
	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Moderföretaget	11	55	11	67
Totalt	11	55	11	67

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt sociala kostnader till styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

Moderföretaget	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	7 803	2 452	8 060	2 532
pensionskostnader		2 449		1 774
Övriga anställda	4 806	1 510	4 519	1 420
pensionskostnader		624		483
Totalt	12 609	7 035	12 579	6 209
varav pensionskostnader		3 074		2 257

Pensioner

I moderföretaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Moderföretagets sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 3 074 TSEK (2 257).

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, moderföretaget

	2019	2018
Koncernintern ränteintäkt	7 357	4 025
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-
Totalt	7 357	4 025

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter, moderföretaget

	2019	2018
Räntekostnad checkräkningskredit	-185	-52
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-922	-469
Totalt	-1 107	-521

Not 8 Bokslutsdispositioner, moderföretaget

	2019	2018
Förändring av periodiseringsfond	-	1 835
Totalt	-	1 835

Not 9 Skatt på årets resultat, moderföretaget

	2019	2018
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-1
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
Redovisad skatt	-	-1

Avstämning av effektiv skattesats	2019	2018
Resultat före skatt	-17 740	-3 097
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 21,4% (22%)	3 796	681
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-3 718	-484
Ej avdragsgilla kostnader	-78	-197
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-1
Redovisad skatt	-	-1
Effektiv skattesats,%	-	0

Not 10 Inventarier, moderföretaget

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	1 227	1 090
Årets anskaffningar	-	137
Försäljningar/utrangeringar	-29	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 198	1 227
Ingående anskaffningsvärden	-513	-333
Årets avskrivningar	-187	-180
Försäljningar/utrangeringar	29	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-671	-513
Utgående redovisat värde	527	714

Not 11 Andelar i koncernföretag, moderföretaget

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	20 077	20 077
Tillskott till dotterföretag	20 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 077	20 077
Utgående redovisat värde	40 077	20 077

Not 12 Andelar i intresseföretag, moderföretaget

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	520	520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	520	520
Utgående redovisat värde	520	520

Företag / organisationsnummer / säte

Ängsbotten Fastighetsutveckling AB, 556912-4406, Stockholm

Kapitalandel, %	10	10
Rösträttsandel, %	10	10
Antal andelar	100	100
Redovisat värde	520	520

Not 13 Andra långfristiga fordringar, moderföretaget

	31 dec 2019	31 dec 2018
Ingående anskaffningsvärden	25 734	25 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 734	25 734

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, moderföretaget

	31 dec 2019	31 dec 2018
Förutbetalda hyror	547	590
Förutbetalda försäkringar	39	214
Förutbetalda leasingavgifter	196	35
Upplupna intäkter	-	1 094
Övriga förutbetalda kostnader	868	1 504
Totalt	1 651	3 438

Not 15 Eget kapital, moderföretaget

Per den 31 december 2019 består aktiekapitalet av 743 024 kronor (645 890) fördelat på 32 252 688 stamaktier (27 855 150) och 4 898 512 preferensaktier (4 439 331). 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 kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kronor. Se även upplysningar i koncernens not 23 Eget kapital. Aktieägarna har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 0 TSEK (0).

Not 16 Skulder till kreditinstitut, moderföretaget

Kortfristiga skulder	31 dec 2019	31 dec 2018
Checkräkningskredit	9 915	-
Totalt	9 915	-
Beviljad checkräkningskredit	10 000	5 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, moderföretaget

	31 dec 2019	31 dec 2018
Upplupna räntekostnader	-	39
Upplupna semesterlöner	1 256	722
Upplupna sociala avgifter	1 102	780
Övriga poster	938	200
Totalt	3 297	1 741

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, moderföretaget

Moderbolaget har ställda säkerheter uppgående till totalt 10 000 TSEK (5 000) i form av företagsinteckningar hos Swedbank AB (publ). (fg. år Svenska Handelsbanken AB (publ))

Ställda säkerheter	31 dec 2019	31 dec 2018
Företagsinteckning	10 000	5 000
Totalt	10 000	5 000

Eventalförpliktelser	31 dec 2019	31 dec 2018
Borgensförbindelse	123 662	17 072
Totalt	123 662	17 072

Aros Bostadsutveckling AB är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som har uppstått genom den normala affärsverksamheten. Dessa anspråk relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personalfrågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt från information som för närvarande finns tillgänglig, att dessa inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

Not 19 Transaktioner med närstående, moderföretaget

Transaktioner med dotterbolag	2019	2018
Försäljning av varor/tjänster	16 169	29 647
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	69	142
Fordran på balansdagen	466 628	342 045
Skuld på balansdagen	-	-

Transaktioner med intresseföretag	2019	2018
Försäljning av varor/tjänster	2 550	-
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	1 417	-
Fordran på balansdagen	830	-
Skuld på balansdagen	-	-

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader
För information om ersättningar till ledande befattningshavare se koncernens not 7 Anställda och personalkostnader.
För övriga transaktioner med närstående hänvisas till not 26 i koncernredovisningen.

Not 20 Förslag till resultatdisposition, moderföretaget

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning på preferensaktier intill årsstämman 2020, ska lämnas kvartalsvis, med 2,125 kronor (2,125) per preferensaktie, högst 8,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 2,12 kronor och varannan gång till 2,13 kronor. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås, i enlighet med bolagsordningen, den 1 september 2020 (2,13 kronor), 1 december 2020 (2,12 kronor), den 1 mars 2021 (2,13 kronor) och den 1 juni 2021 (2,13 kronor). Utbetalning från Euroclear Sweden AB beräknas ske den 4 september 2020, den 4 december 2020, den 4 mars 2021 och den 4 juni 2021. Utdelning till innehavare av befintliga preferensaktier uppgår till högst 41 637 352 kronor baserat på 4 898 512 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-81 167 520
Överkursfond	662 991 757
Årets resultat	-17 739 938
Fria vinstmedel	564 084 299

Disponeras så att

till preferensaktieägare utdelas (8,50 kronor per aktie)	41 637 352
i ny räkning överföres	522 446 947
Totalt	564 084 299

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Företaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2019 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande räkningar med tillhörande noter.

Not 21 Händelser efter balansdagen, moderföretaget

För händelser efter balansdagen hänvisas till koncernens not 30 Händelser efter balansdagen.



Styrelse



Johan A. Gustavsson (1963)¹⁾

Funktion	Grundare, styrelseordförande och ledamot sedan 2006
Utbildning	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Övrigt	Johan A. Gustavsson har stor erfarenhet av styrelseverksamhet, bland annat som styrelseordförande i Hop Lun International Ltd. Johan är grundare av Vencom Group och medgrundare av Aros Bostad och Artificial Solutions.
Aktieinnehav	Stamaktier 7 683 807 Preferensaktier 45 109



Göran Cöster (1951)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2016
Utbildning	Företagsekonomi vid Barlock institutet och Stockholms universitet. Examen vid affärsbankernas interna utbildning samt ett stort antal kurser vid Skandinaviska Enskilda Bank
Övrigt	Göran Cöster har gedigen erfarenhet av fastighetsfinansiering efter 40 års anställning i SEB varav 15 år som Head of Real Estate Finance Sweden.
Aktieinnehav	-



Ylva Lageson (född 1971)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2018
Utbildning	Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.
Övrigt	Ylva Lageson har en lång och gedigen erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen bland annat som vice Sverigechef för NCC Building, EVP med ansvar för strategi och utveckling för NCC AB, samt VD för Nobelhuset AB.
Aktieinnehav	-



Jörgen Lundgren (1967)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2019
Utbildning	Civilekonom från Mittuniversitet
Övrigt	Jörgen Lundgren har en bred erfarenhet från såväl fastighetssektorn som finanssektorn, bland annat som VD för Solnaberg Property AB (publ), VD för Norrporten samt Regionchef på Nordea och bankchef för Danske Bank. Jörgen är även tillträdande VD för Annhem Fastigheter.
Aktieinnehav	-



Per Rutegård (1972)³⁾

Funktion	Grundare och styrelseledamot sedan 2006
Utbildning	Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije Universitet i Bryssel.
Övrigt	Per Rutegård är medgrundare av Aros Bostad och bland annat styrelseordförande i Vidden Bostad AB.
Aktieinnehav	Stamaktier 4 999 320 Preferensaktier 34 083



Samir Taha (1970)³⁾

Funktion	Grundare och styrelseledamot sedan 2006
Utbildning	Ekonomiexamen från Uppsala universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.
Övrigt	Samir Taha har erfarenhet från marknadsföringsbranschen och har arbetat som Senior Consultant på Arthur Andersen och är en av grundarna av Aros Bostad.
Aktieinnehav	Stamaktier 6 422 419 Preferensaktier 50 808



Johan Temse (1973)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2019
Utbildning	Civilingenjör, KTH Stockholm
Övrigt	Johan Temse har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som Chef Reala Investeringar Första AP-fonden. Johan är även styrelseledamot i Vasakronan, Willhem, Cityhold, Secore, Agore, Urbanea, Ellevio, Polhem Infra och First Australia Farmland.
Aktieinnehav	-

1) Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Beroende i förhållande till större aktieägare.
2) Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Oberoende i förhållande till större aktieägare.
3) Beroende i förhållande till bolaget och dess ledning. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Företagsledning och revisor



Magnus Andersson (1972)

Funktion	VD sedan 2017
Utbildning	Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och Civilekonom (B Sc) med inriktning finansiering från Stockholms Universitet, samt kompletterande ledarskapsutbildning från IMD i Lausanne, Schweiz.
Övrigt	Magnus Andersson har lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen genom JM, Skanska och Oscar Properties; bland annat som VD för Skankas bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien samt COO för Oscar Properties.
Aktieinnehav	Stamaktier 557 050



Ken Wendelin (1975)

Funktion	CFO och vice VD sedan 2016
Utbildning	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och kandidatexamen i företagsekonomi och strategi från McDonald's Business School i Chicago. Diplomutbildning som Finansanalytiker (CEMS) från Handelshögskolan i Stockholm.
Övrigt	Ken Wendelin har tidigare varit Director och Global Co-Head Real Estate hos SEB Corporate Finance samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.
Aktieinnehav	Stamaktier 764 250



Irene Hildebrandt (1967)

Funktion	Tf Sälj- och marknadschef sedan 2019
Utbildning	Fil.kand ekonomi, diplomerad försäkringsmäklare sak och liv, registrerad fastighetsmäklare.
Övrigt	Irène Hildebrandt har en lång erfarenhet av bostadsrättsförsäljning och marknadsföring, bland annat för JM och Järntorget. Irène Hildebrandt är VD och styrelseledamot i Individa Fastighetsmäklari och för Individa Real Estate.
Aktieinnehav	-



Thomas Hollaus (1965)

Funktion	Projektutvecklingschef sedan 2017
Utbildning	Masterexamen i företagsekonomi från Uppsala universitet.
Övrigt	Thomas Hollaus har tidigare arbetat som bland annat Procurement Manager på Procureitright samt Project Manager på Skanska Bau GmbH.
Aktieinnehav	Stamaktier 1 190 750



Henrik Sundén (1979)

Funktion	Chef projektgenomförande sedan 2017
Utbildning	Högskoleingenjör i Byggt teknik och ekonomi från KTH. Kandidatexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet.
Övrigt	Henrik Sundén har tidigare varit projektledare på Oscar Properties samt projektledare och projekteringsledare på Järntorget Bostad
Aktieinnehav	Preferensaktier 300



Anna Åkerlund (1976)

Funktion	Kommunikations- och IR-chef sedan 2018
Utbildning	Civilingenjör i fastighetsekonomi (från Lantmäterilinjen) Lunds Tekniska Högskola.
Övrigt	Anna Åkerlund har tidigare innehaft ett antal positioner inom Skankas bostadsrespektive kommersiella utvecklingsenheter samt kommunikations-, IR och HR-relaterade roller inom Brunswick Real Estate.
Aktieinnehav	Preferensaktier 300

Fredric Hävrén (1971)

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Styrelsens undertecknande

Stockholm, den 8 april 2020

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Johan Temse
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aros Bostadsutveckling AB, org.nr 556699-1088

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aros Bostadsutveckling AB för räkenskapsåret 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35 – 70 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 34 och 74 – 75. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden

som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aros Bostadsutveckling AB för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 8 april 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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 dels av förvaltningsintäkter avseende projektledning av bostadsprojekt som ägs av Aros Bostads två AIFM-fonder Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, dels av intäkter från vinstavräkning av egna projekt.	Nettoomsättning används för att visa bolagets sammanlagda intäkter från projektledning av bostadsprojekt i Aros Bostads två AIFM-fonder och intäkter från vinstavräkning av egna projekt.
Rörelseintäkter	Rörelseintäkter utgörs av samtliga intäktsposter samt resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseintäkter används för att visa intäkter från projektledning, övriga intäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.
Resultat från andelar i intresseföretag	Andel av resultat från intresseföretag (Aros Bostads två AIFM-fonder, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB).	Resultat från andelar i intresseföretag visar bolagets andel av intresseföretagens vinst eller förlust.
Rörelseresultat	Rörelseresultat räknas fram genom att reducera rörelsekostnader från bolagets totala rörelseintäkter.	Rörelseresultatet används för att visa bolagets resultat från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter.
Resultat före skatt	Resultat efter finansiella poster och före inkomstskatt.	Resultat före skatt används för att visa bolagets resultat efter finansieringskostnader före skatter.
Rörelsemarginal (%)	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.	Rörelsemarginal 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.

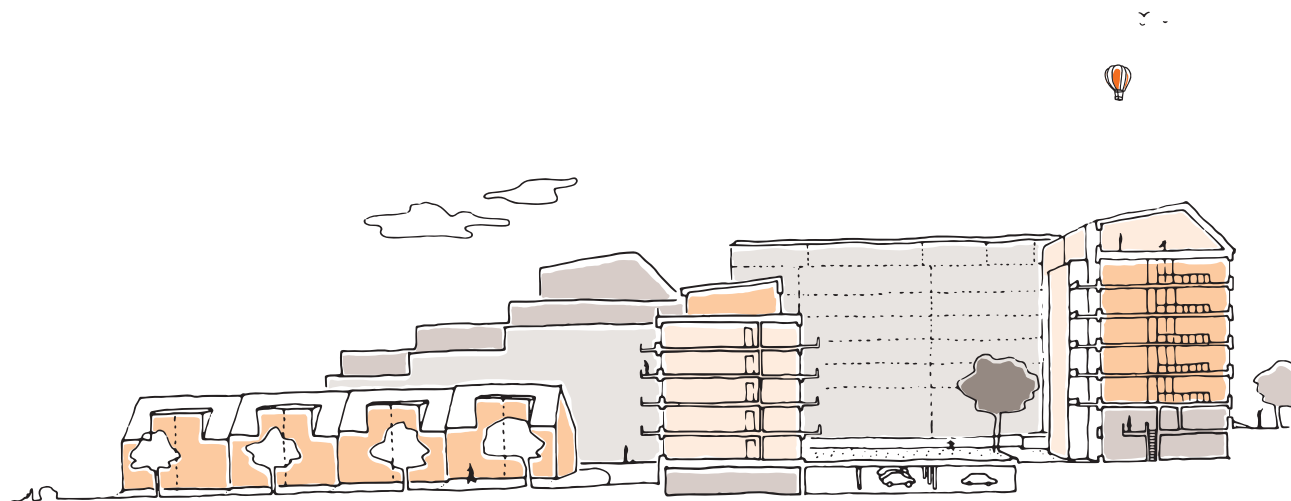
Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades för offentliggörande den 8 april 2020 klockan 07:30 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport, januari - mars	29 maj 2020
Bolagsstämma	15 juni 2020
Delårsrapport, april - juni	28 augusti 2020
Delårsrapport, juli - september	27 november 2020
Bokslutskommuniké, oktober - december	26 februari 2021





Aros Bostad

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Hamngatan 13
111 47 Stockholm
08 - 678 66 40
info@arostad.se
www.arostad.se