



Aros Bostad

Bokslutskommuniké 2020

Aros Bostadsutveckling AB (publ)





Innehållsförteckning

Väsentliga händelser 2020	3
Bokslutskommuniké 2020	4
VD-ord	6
Projektportfölj	8
Projekt	9

Finansiell information

Finansiell information - Segmentsredovisning	16
Finansiell information - IFRS	19
Koncernens rapport över totalresultat	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	22
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	23
Koncernens rapport över kassaflöden	24
Moderföretagets resultaträkning	25
Moderföretagets balansräkning	26
Koncernens noter	27
Moderföretagets noter	33
Definition av nyckeltal	34
Aros Bostad i korthet	35
Organisation och medarbetare	36
Styrelsens och VD:s undertecknande	37
Övrig information	38

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads
projekt Nockeby, Bromma.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



Väsentliga händelser 2020

- Aros Bostad har tecknat avtal med Stockholms kommun avseende en markanvisning för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet.
- Samtliga 114 lägenheter i bostadsprojektet Tegelludden 16 på Gärdet i Stockholm är sålda.
- Entreprenadavtal har tecknats med Peab för utförande av projekt Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.
- Projekt K57 Rosendal om 161 lägenheter i Uppsala är färdigställt i samband med godkänd slutbesiktning.
- Aros Bostad har utökat teamet genom tre seniora rekryteringar på nyckelpositioner.
- Avtal har tecknats med C4 Hus och TM Anläggning för hus- respektive markentreprenad avseende 69 radhus för projekt Milstena Skarpäng i Täby.

- Projekt Ordonnansen V, omfattande 116 lägenheter, på Gärdet i Stockholm har produktionsstartat.
- Den andra etappen med 105 lägenheter i projekt O2 Orminge Nacka har säljstartat.
- Projekt Tegelludden 16 med 114 lägenheter på Gärdet i Stockholm har färdigställts i samband med godkänd slutbesiktning.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheter inom bostadskvarteret Fabriksparken i centrala Sundbyberg, med avsikt att utveckla cirka 180 nya bostäder uppdelade på två bostadsrättsföreningar.
- Aros Bostad tog emot Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling för bostadsprojektet O2 Orminge.
- Den andra etappen om 105 nya lägenheter i projekt O2 Orminge i Nacka har produktionsstartat.
- Samtliga 161 lägenheter i bostadsprojektet K57 Rosendal i Uppsala har sålts.
- 69 nya radhus i projekt Milstena Skarpäng i Täby har produktionsstartat.

- Aros Bostad har rekryterat personer inom projektutveckling, eftermarknad och transaktion. Fredrik Hjortzén tar plats i ledningsgruppen som ansvarig för bolagets projektutveckling, med särskilt fokus på kostnadseffektiva och industriellt tillverkade bostäder.
- 550 byggrätter i området Pampas - Ekelund i Solna har förvärvats av HSB Bostad. Affären innebär att HSB Bostad och Aros Bostad ska utveckla den helt nya stadsdelen tillsammans, via ett gemensamt exploateringsbolag.
- Aros Bostad har gjort förändringar i byggrättsportföljen genom att förvärva 650 byggrätter för bostäder i Vallentuna samt genom att avbryta utvecklingen av 125 byggrätter i Bäverbäcken, Tyresö.

- Aros Bostad har genomfört ett utbyteserbjudande av preferensaktier och därigenom sänkt preferensaktieutdelningen från 8,50 kr per år till 7,50 kr per år. Parallellt med utbyteserbjudandet genomförde Aros Bostad en riktad nyemission av preferensaktier, vilken har tillfört bolaget cirka 59 mkr i extra likviditet.
- Samtliga 51 bostäder i bostadsprojektet Nockeby i Bromma har sålts.
- Första etappen av projekt O2 Orminge med 58 lägenheter i Nacka har färdigställts.
- Ett projekt om 160 nya bostäder i Huddinge har förvärvats. Bostadsprojektet är Aros Bostads första projekt i Huddinge kommun. Ambitionen är att redan 2021 påbörja produktionen av ett nytt bostadsområde fördelade på flerbostadshus och radhus.
- Aros Bostad har av Stockholms kommun blivit tilldelad en markanvisning inom Slakthusområdets tredje etapp. Markanvisningen ger utrymme för 95 bostadslägenheter, vilka ska utföras som bostadsrätter.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Entreprenadavtal har tecknats med Bygg R1 och NCC avseende den första etappen av det nya bostadsområdet Viggby Ängar i Täby.
- Under början av januari såldes den sista av 94 bostadsrätter i det pågående projektet Link Järva Krog i Solna.
- Samtliga 58 lägenheter i den första etappen av O2 Orminge i Nacka har sålts.
- Aros Bostad har sett en kraftig ökning av antalet nya projekt och antalet sålda bostäder de senaste åren. Bolaget har som ambition att bibehålla tillväxttakten och fortsatt skapa värde för dess aktieägare, kunder och samarbetspartners. Som ett viktigt steg i Aros Bostads utveckling har styrelsen därför beslutat att utvärdera möjligheten för en notering av bolagets stamaktie i kombination med en översyn av Aros Bostads kapitalstruktur.
- Aros Bostad har vidare inlett arbete för att utvärdera möjligheterna till en notering av bolagets stamaktier under andra kvartalet 2021.

Bokslutskommuniké 2020

Starkt finansiellt resultat, 133 sålda bostäder och två nya förvärv under kvartalet. Utvärdering av möjlighet till notering av stamaktien inleds.

Perioden januari–december

- Aros Bostad har ändrat redovisningsprincip avseende bostadsrättsföreningar. Nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Segmentsredovisningen speglar tidigare tillämpad redovisning med successiv vinstavräkning.
- Enligt segmentredovisningen uppgick nettoomsättningen till 45 166 TSEK (207 818) och resultat från andelar i intresseföretag till 57 899 TSEK (21 613). Totala rörelseintäkter uppgick till 106 480 TSEK (232 221).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 44 481 TSEK (22 529) och rörelsemarginalen var 98,5 procent (10,8). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 41 962 TSEK (19 381).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 301 (136), antal bokade bostäder uppgick till 76 (25).
- Antal projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 29 (22), varav 6 (6) är under produktion. Tre projekt har färdigställts under perioden.
- Totalt är 65 procent (70) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 24 617 TSEK (70 901) och periodens resultat före skatt till -40 280 TSEK (9 509). Rörelsemarginalen enligt IFRS var negativ (53,9) och resultat per aktie uppgick till -1,25 SEK (0,29).

Perioden oktober–december

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 7 724 TSEK (85 887) och resultat från andelar i intresseföretag till 25 726 TSEK (7 469). Totala rörelseintäkter uppgick till 34 451 TSEK (93 709).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 17 241 TSEK (16 008) och rörelsemarginalen var 223,2 procent (18,6). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 16 517 TSEK (15 489).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 133 (23), antal bokade bostäder uppgick till 0 (0).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 21 783 TSEK (9 800) och periodens resultat före skatt till 3 680 TSEK (-11 357). Rörelsemarginalen enligt IFRS var 159,8 (negativ) och resultat per aktie uppgick till 0,11 SEK (-0,35).

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Sålda bostäder	301	136	133	23
Bokade bostäder	76	25	-	-
Produktionsstartade bostäder	290	289	-	86
Färdigställda bostäder	333	-	58	-
Bostäder i pågående produktion	521	564	521	564
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	65	70	65	70
Bostadsprojekt i projektportföljen	29	22	29	22
Byggrätter i projektportföljen	4 546	3 264	4 546	3 264



Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning ¹⁾

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Nettoomsättning	45 166	207 818	7 724	85 887
Resultat från andelar i intresseföretag	57 899	21 613	25 726	7 469
Totala rörelseintäkter	106 480	232 221	34 451	93 709
Rörelseresultat	44 481	22 529	17 241	16 008
Rörelsemarginal, %	98,5	10,8	223,2	18,6
Periodens resultat	41 962	19 381	16 517	15 489
Resultat per aktie, SEK	1,30	0,68	0,51	0,48
Eget Kapital	662 729	603 560	662 729	603 560
Balansomslutning	821 182	809 299	821 182	809 299
Soliditet, %	80,7	74,6	80,7	74,6

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS ²⁾

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Totala rörelseintäkter	24 617	70 901	21 783	9 800
Rörelseresultat	-37 891	13 433	4 223	-10 062
Resultat före skatt	-40 280	9 509	3 680	-11 357
Rörelsemarginal, %	neg	53,9	159,8	neg
Resultat per aktie, SEK	-1,25	0,29	0,11	-0,35
Eget kapital	529 485	552 559	529 485	552 559
Soliditet, %	52,5	68,2	52,5	68,2

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 16-18 och not 4 sid 30-31.

2) Aros Bostad tillämpar från och med delårsrapporten för januari-mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 2 sid 27. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Definitioner av nyckeltal, se sid 34.

Med en utökad byggrättsportfölj, rekordstark försäljning och kraftigt förbättrat resultat så har 2020 lagt en stabil grund för att kunna se framåt och utvärdera en börsintroduktion.

Verksamhetsåret 2020 präglades starkt av den pågående Coronapandemin och dess påverkan på vårt samhälle. Världen förändrades efter pandemins utbrott med stora konsekvenser för näringsliv, arbetstillfällen och våra möjligheter att resa och träffa varandra. Efter en turbulent vår, med kraftiga prisfall och minskad efterfrågan på bostäder, återhämtade sig bostadsmarknaden starkt under sommaren och hösten. Det vi kan se när vi tittar tillbaka på året är att arbete hemifrån och uteblivna semesterresor har bidragit till ett ökat fokus på den egna bostaden.

Enligt mäklarstatistik steg priserna på bostadsrätter i Storstockholmsområdet med 9 procent under året, vilket innebär att det initiala fallet i bostadspriser nu inte bara är återhämtat utan faktiskt är på den högsta nivån någonsin. Även antalet sålda bostäder har under året legat på en hög nivå. Under hela 2020 såldes cirka 120 000 bostäder i Sverige, vilket är 9 000 fler än föregående år. Antalet byggstartade bostäder har fallit kraftigt sedan toppåret 2017, och därmed har utbudet av bostäder nu gått tillbaka till normala nivåer. Detta, tillsammans med ett fortsatt underskott på bostäder och en fortsatt låg ränta, gör att vår bedömning är att bostadsmarknaden har goda förutsättningar att fortsätta utvecklas positivt. Aros Bostad står väl positionerat för denna utveckling.

När bostadsmarknaden föll 2018 i spåren av de införda kreditrestriktionerna valde vi att ta en långsiktig syn på marknaden och att fortsätta utveckla bolaget. Parallellt med att vi produktionsstartade bostadsprojekt finansierat med eget kapital, satsade vi resurser på att utöka vår byggrättsportfölj med ytterligare byggrätter till bra ingångsvärden. Som ett resultat av denna långsiktiga satsning kan vi lägga ytterligare ett år av tillväxt bakom oss, med ytterligare förbättrat resultat och en rekordhög försäljning. Vårt fokus inför kommande år är att fortsätta vägen som vi slagit in på och öka tillväxttakten i linje med vår affärsplan.

Bostäder i pågående produktion

Under året produktionsstartade vi tre nya bostadsprojekt samtidigt som tre projekt färdigställdes. Vårt första renodlade radhusprojekt, Milstena Skarpäng i Täby kommun, är ett viktigt steg i vår ambition att öka andelen bostäder inom småhussegmentet. Efterfrågan från kunderna har varit hög, vilket bekräftar bilden av att småhusmarknaden varit särskilt stark under året. Radhusen i Milstena Skarpäng produceras i trä, med industriell tillverkning i fabrikk och första inflyttning planeras under innevarande år.

Under det andra kvartalet produktionsstartades Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm, vilket är Aros Bostads fjärde

bostadsprojekt i området. Även i Ordonnansen V har vi sett en stark efterfrågan och en mycket god försäljningstakt. Inflyttning är planerad till det första halvåret 2022. Under samma kvartal produktionsstartade vi även den andra etappen av O2 Orminge i Nacka kommun. O2 Orminge byggs med industriellt tillverkade moduler i trä som monteras på byggarbetsplatsen. Genom denna metod kan vi korta byggtiden och leverera en bostadsprodukt med hög kvalitet till ett lägre pris.

Arbetet med industriell tillverkning i trä är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Med ett hus byggt i trä kan man teoretiskt spara upp till 50 procent av koldioxidutsläppen jämfört med ett hus byggt i betong. Efter att ha genomfört en klimatkalkyl för O2 Orminge under året kan vi konstatera att så verkligen är fallet. Det är särskilt glädjande att O2 Orminge under sommaren tilldelades Nacka kommuns Pris för Hållbar Stadsutveckling för vårt arbete med att integrera social och ekologisk hållbarhet i projektet.

I början av året färdigställdes K57 Rosendal i Uppsala och Tegeludden 16 på Gärdet och i slutet av året även den första etappen av O2 Orminge, vilket innebär att vi vid årsskiftet hade sex bostadsprojekt med totalt 521 bostäder i pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd, Nacka och Solna.

Rekordhög försäljning i en stark bostadsmarknad

Sammantaget har verksamhetsåret 2020 varit ett år med mycket stark försäljning för Aros Bostad, framförallt under det andra halvåret i takt med återhämtningen av bostadspriserna efter Coronapandemins utbrott. Under året sålde inte mindre än tre projekt slut, Tegeludden 16 på Gärdet, K57 Rosendal i Uppsala och Nockeby i Bromma samtidigt som vi under året säljstartade Milstena Skarpäng i Täby kommun, Ordonnansen V på Gärdet och den andra etappen av O2 Orminge i Nacka. Under det första kvartalet 2021 har vi även sålt de sista lägenheterna i Link Järva Krog, Solna samt den första etappen i O2 Orminge, Nacka.

Coronapandemin har inneburit att vi har ställt om och digitaliserat vår försäljningsprocess i högre utsträckning. Kundaktiviteter, informationsträffar och inflyttningar har anpassats till digitala lösningar i den utsträckning det är möjligt och vi har i princip helt gått över till elektronisk avtalshandling. För de aktiviteter som inte går att genomföra digitalt har vi lagt stor energi på att säkerställa att de kan genomföras på ett smittsäkert sätt.

Under årets sista kvartal sålde vi 133 bostäder på bindande avtal jämfört med 44 bindande avtal och 6 bokningsavtal under samma period föregående år. Under helåret 2020 sålde

vi totalt 301 bostäder på bindande avtal och 76 bostäder på bokningsavtal jämfört med 136 bostäder respektive 25 bostäder under samma period föregående år. Av de bostäder vi har i pågående produktion var cirka 65 procent sålda eller bokade vid slutet av det fjärde kvartalet 2020.

Nya förvärv och växande byggrättsportfölj

För att säkerställa fortsatt tillväxt har vi fortsatt att utöka vår byggrättsportfölj genom ett antal stora affärer. Under det sista kvartalet offentliggjorde vi att vi ingått avtal med Frentab om ett markförvärv för bostadsutveckling av cirka 160 småhus och lägenheter i Snättringe, Huddinge kommun. Fastigheterna som ingår i förvärvet har lagakraftvunnen detaljplan och vi har nu, tillsammans med Frentab, fullt fokus på att planera för en produktionsstart under 2021.

I december offentliggjorde vi även att vi tilldelats en markanvisning från Stockholms stad i den tredje etappen av Slakthusområdet i södra Stockholm. Slakthusområdet är ett mycket spännande stadsutvecklingsprojekt, där vi kan bidra med att utveckla hållbara och väl utformade bostäder som möter de högt ställda kvalitetskraven från Stockholms stad. Vi går nu in i ett detaljplanearbete med ambitionen att produktionsstarta bostadsprojektet om cirka 95 bostäder tidigast 2024.

Under året förvärvade vi totalt fyra nya bostadsprojekt och tilldelades två nya markanvisningar från Stockholms stad, vilket innebär att vi nu har en total byggrättsportfölj om 4 546 byggrätter. Den stora byggrättsportföljen skapar goda förutsättningar att fortsätta växa antalet bostäder i pågående produktion för att nå vårt mål om 800 till 1 000 bostäder.

Vidare har vi uttalat ambitionen att intensifiera arbetet med en bostadsprodukt till ett lägre pris och har utökat det geografiska området inom vilket vi utvärderar nya bostadsprojekt. Vi har även utökat organisationen genom rekryteringar med erfarenhet av denna typ av bostadsproduktion.

Hållbarhet i fokus

Aros Bostad har under ett antal år bedrivit ett aktivt hållbarhetsarbete som tar sikte på såväl miljömässig som social hållbarhet och vi har under året genomfört ett antal initiativ för att ta ytterligare steg i denna utveckling. Bland annat har vi implementerat hårdare krav på våra leverantörer och totalentreprenörer inom arbetsmiljö, säkerhet och social hållbarhet. Att säkerställa att våra byggarbetsplatser har en säker arbetsmiljö och goda arbetsvillkor är viktiga frågor för oss. För att säkerställa att kraven efterlevs har vi under året genomfört våra första externa revisioner av byggarbetsplatserna. Att vi bidrar till en omställning mot en bostadsproduktion med ett lägre klimatavtryck är en viktig fråga i hela branschen. Under året fattade vi beslut om att påbörja arbetet med att certifiera våra bostäder i enlighet med Svanen, och nu pågår planeringen av vårt första Svanenmärkta bostadsprojekt, som vi avser produktionsstarta under innevarande år.



Rekordstarkt resultat och förberedelse för börsnotering

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden enligt segmentsredovisningen uppgick till cirka 106 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 45 miljoner kronor. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen har ökat jämfört med samma period föregående år, främst till följd av vinstavräkning för Aros Bostads projekt Link Järva Krog och Nockeby.

Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2020 till cirka 663 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 80,7 procent.

I december genomfördes en konvertering av Aros Bostads utestående noterade preferensaktie om cirka 500 mkr, genom att ge ut och notera en ny preferensaktie med en lägre direktavkastning. Efterfrågan på den nya preferensaktien var mycket stor med en acceptansgrad på 97,9 procent, vilket vi ser som ett styrkebesked och ett kvitto på att vi har ett starkt förtroende i investerarmarknaden. Samtidigt genomfördes en nyemission av preferensaktier vilket resulterade i en bruttolikvid på cirka 59 mkr i syfte att kunna öka förvärvstakten ytterligare. Som ett naturligt nästa steg har styrelsen i Aros Bostad beslutat att undersöka möjligheterna att notera Aros Bostads stamaktie under innevarande år och arbetet med att förbereda detta har inletts.

Vi kan konstatera att verksamhetsåret 2020, trots Coronapandemins utbrott, varit ett mycket starkt år för Aros Bostad. Med glädje kan jag upprepa att den starka efterfrågan, det minskade utbudet och stigande bostadspriser gör att vi kan lägga ett år med rekordstark försäljning och ett väsentligt förbättrat resultat bakom oss. Bostadsmarknaden har goda förutsättningar att fortsätta utvecklas positivt och med en stark byggrättsportfölj i utmärkta lägen, en stabil finansiell grund och en mycket kompetent och erfaren organisation är vi redo att fortsätta vår tillväxtresa.

Stockholm i februari, 2020
Magnus Andersson

Projektportfölj

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi bedömer att den underliggande efterfrågan på den typ av bostäder som vi bygger – moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva lägen – kommer att vara fortsatt stark under lång tid framöver.

Projektportfölj per den 31 december 2020

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	
Sälj- och produktionsstartade projekt									
1	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
2	Nockebyn	Stockholm	50	Joint Venture ¹⁾	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft
3	Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
4	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft
5	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft
6	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Summa					50 473	521			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt									
Summa					-	-			
Projekt under utveckling									
1	O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
5	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 900	155	Nej	Antagen	Laga kraft
5	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
5	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
7	Ektorps	Nacka	20	Aros Bostad III	3 600	50	Nej	Planbesked	Granskning
8	Fabriksparken brf 1	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	100	Nej	Laga kraft	Laga kraft
8	Fabriksparken brf 2	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft
9	Viggby Ångar brf 1	Täby	100	Egen regi	10 300	100	Nej	Planbesked	Laga kraft
9	Viggby Ångar brf 2	Täby	100	Egen regi	4 900	50	Nej	Planbesked	Laga kraft
9	Viggby Ångar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft
9	Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft
10	Snättringe flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV ³⁾	10 600	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft
10	Snättringe småhus	Huddinge	51	Joint Venture ³⁾	6 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft
11	Rickoberga	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
12	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan
13	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ¹⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
14	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
15	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
16	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
17	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
18	Årsta	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked
19	Slakthusområdet	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked
20	Pampas	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa					334 200	4 025			
Summa samtliga projekt					384 673	4 546			

- 1) Joint Venture med Revcap.
- 2) Joint Venture med Varma.
- 3) Joint Venture med Frentab.
- 4) Joint Venture med Stams Fastigheter.

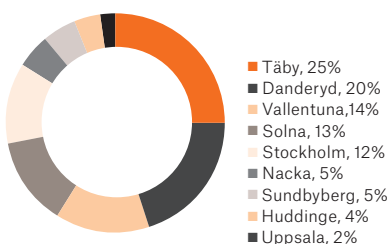
Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas kan planen för respektive projekt komma att förändras.

Projekt

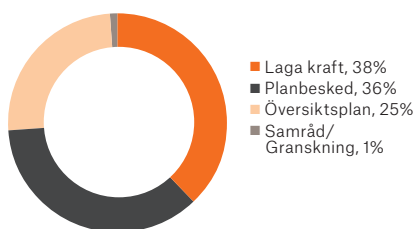
Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm och Uppsala. När Aros Bostad köper mark finns en tanke om varför vi vill bygga bostäder på just denna plats. Det är platser med promenadavstånd till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden.



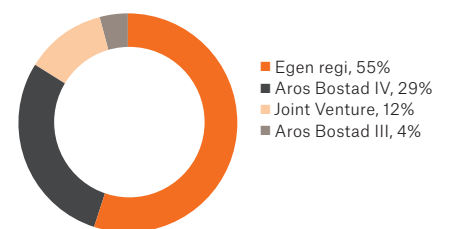
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

Läget i Orminge erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel. Husen byggs med grundstomme och fasad av trä vilket ger gedigna och hållbara hus, med en relativt kort byggtid. Projektet är uppdelat i tre bostadsrättsföreningar varav den första, brf Syret, är färdigställd och produktion pågår av den andra, brf Kolet.

Plats: Orminge, Nacka

Antal bostäder: Cirka 268

Status: Första brf:en färdigställd. Andra brf:erna sälj- och produktionsstartade

Inflyttning: Från vår 2020



2 Nockebyby (Bromma, Stockholm)

Nockebyby 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. Produktion pågår och under hösten har de första boende flyttat in. Parhuset är färdigställt.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal bostäder: 51

Status: Sälj- och produktionsstartat. Inflytt pågår.

Inflyttning: Från höst 2020



3 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 färdigställande av ett bostadsprojekt bestående av 94 nya bostäder i hus med sju respektive nio våningar. De första boende har flyttat in i slutet av året.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal bostäder: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat. Inflytt pågår.

Inflyttning: Från vinter 2020



4 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby pågår byggnation av 69 nya trivsamma radhus i bostadsrättsform. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och Rösjöbadet. Radhusen, som är ritade av arkitektbyrån DinellJohansson, utförs i olika storlekar och med varierat utseende. Det nya bostadsområdet planeras som ett trivsamt bostadskvarter, med en gemensam pool som träffpunkt för de boende i området.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal bostäder: 69

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2021



5 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter om cirka 421 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 produktion pågår av den första.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 421

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2021

6 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

På en av Gärdets bästa adresser, i korsningen Furusundsgatan/Värtavägen, pågår byggnation av projekt Ordonnansen V. Huset karaktäriseras av uppbrutna volymer på fyra till tolv våningar, stora balkonger, terrasser och en öppen inblick till den gröna innergården för att skapa en levande gatumiljö. Härifrån har man direkt tillgång till Djurgårdens grönska och kommunikationer.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal bostäder: 116

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022



7 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



8 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här planerar Aros Bostad för cirka 190 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg

Antal bostäder: Cirka 190

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



9 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 245 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra bostadsrättsföreningar.

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal bostäder: Cirka 245

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



10 Snättringe (Huddinge, Stockholm)

Aros Bostad planerar tillsammans med JV-partnern Frentab för ett nytt bostadsområde med totalt 160 bostadsrätter, fördelade på flerbostadshus och radhus. Fastigheterna är belägna i ett naturområde utmed Gamla Stockholmsvägen, angränsande till befintliga bostadsområden samt Källbrinks idrottsplats och skola. Området har goda kommunikationsmöjligheter och direkt närhet till Gömmarens naturreservat.

Plats: Snättringe, Huddinge

Antal bostäder: Cirka 160

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





11 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Rickomberga, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 Vallentuna (Vallentuna, Stockholm)

Aros Bostad har tecknat två villkorade avtal för 650 byggrätter i Vallentuna. Avtalen omfattar en avsiktsförklaring rörande Vallentuna Bällsta 2:374 (Björkesta) samt ett köpeavtal avseende Vallentuna Bällsta 2:16 (Solgården).

Plats: Vallentuna

Antal bostäder: Cirka 650

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

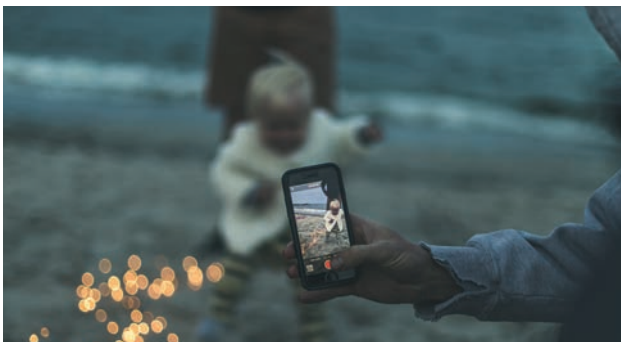
Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar Aros Bostad tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter för ett projekt med cirka 130 bostäder, ett 10 våningar högt bostadshus med klimatsmarta och moderna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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



14 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

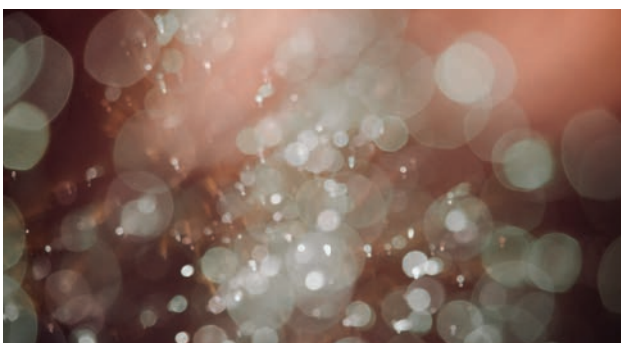
I Hägernäs Strand planerar Aros Bostad att skapa cirka 300 bostäder med bästa vattenläge invid Stora Värtan. Bostäderna och området kommer ägnas stor omsorg där närheten till naturen och vattnet kommer att vara i fokus.

Plats: Hägernäs strand, Täby

Antal bostäder: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



15 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: Eneby Torg, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

16 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



17 Timmerhuggaren (Danderyd, Stockholm)

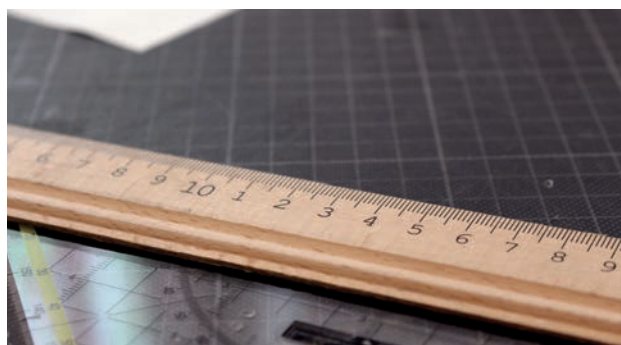
Med bästa kommunikationsläge, strax öster om Mörbybadet, i Danderyd planerar Aros Bostad för nya bostäder för barnfamiljer och unga vuxna. Läget har omedelbar närhet till såväl bussar, tunnelbana och Roslagsbanan.

Plats: Danderyd

Antal bostäder: Cirka 375

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



18 Årsta (Stockholm)

Aros Bostad planerar för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet. Bebyggelsen inom Aros Bostads markanvisning är tänkt att uppföras med start under 2026, efter genomförd detaljplaneprocess. Årstafältet har nära till både stad och grönområden samt en hög hållbarhetsprofil. Inom Årstafältets utbyggnadsområde planeras för totalt 6 000 bostäder samt handel, verksamheter och förskolor.

Plats: Årsta, Söderort, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 90

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



19 Slaktusområdet (Johanneshov, Stockholm)

Aros Bostad har av Stockholms kommun blivit tilldelad en markanvisning inom Slaktusområdets tredje etapp. Markanvisningen ger utrymme för 95 bostadslägenheter, vilka ska utföras som bostadsrätter. Aros Bostad planerar för en hållbar bebyggelse som tar tillvara på det karaktäristiska uttrycket i Slaktusområdets stadsbild. Tillsammans med Staden kommer Aros Bostad att arbeta aktivt med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet.

Plats: Johanneshov, Söderort, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 95

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



20 Pampas (Solna, Stockholm)

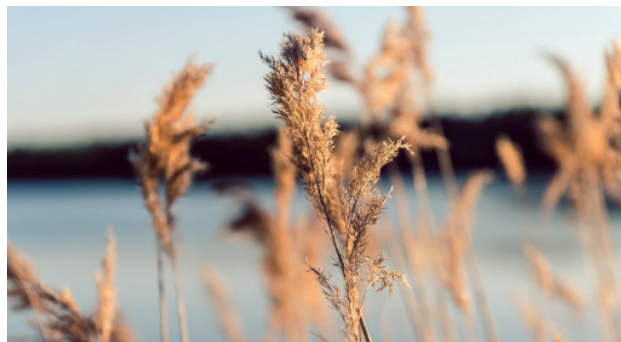
De cirka 550 byggrätter som Aros Bostad förvärvat ingår i den första etappen av Ekelundsområdet. Den nya kvartersstaden kommer att ligga i direkt anslutning till Pampas Marina i Solna och med gångavstånd till Kungsholmen och Norrmalm.

Plats: Pampas Ekelund, Solna

Antal bostäder: Cirka 550

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





Nockeby, Bromma



Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Nettoomsättning	45 166	207 818	7 724	85 887
Resultatandel intresseföretag	57 899	21 613	25 726	7 469
Övriga intäkter	3 415	2 791	1 001	353
Rörelsens intäkter	106 480	232 221	34 451	93 709
Projektkostnader	-	-158 946	-	-64 546
Övriga kostnader	-61 999	-50 746	-17 210	-13 155
Rörelsens kostnader	-61 999	-209 692	-17 210	-77 701
Rörelseresultat	44 481	22 529	17 241	16 008
Finansiella poster	-2 519	-3 148	-724	-519
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	41 962	19 381	16 517	15 489
Resultat per aktie				
Före utspädning, SEK	1,30	0,70	0,51	0,48
Efter utspädning, SEK	1,30	0,68	0,51	0,48
Preferensaktier, st	5 648 830	4 898 512	5 648 830	4 898 512
Stamaktier, st	32 252 688	32 252 688	32 252 688	32 252 688

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Ändrad redovisningsprincip från 1 januari 2020

I segmentsredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projektet successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Rörelsens intäkter

Nettoomsättningen är i huvudsak hänförlig till intäkter från projekt avseende vinstavräkningar i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar.

Nettoomsättningen har påverkats negativt till följd av att förvaltningsarvode faktureras för färre projekt i Aros Bostads två fonder än motsvarande period föregående år. Aros Bostad har även under perioden tagit en förlust för upparbetat förvaltningsarvode avseende projektet Tyresö Tre med anledning av att utvecklingen av byggrätter har

avbrutits. I jämförelseperioden såldes mark till bostadsrättsföreningarna i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar, vilket innebar en intäkt om 152 304 TSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag har ökat, jämfört med motsvarande period föregående år, vilket i huvudsak beror på att vinstavräkning för projekt Nockebyrn har påbörjats i perioden.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader har minskat med 147 693 TSEK under perioden jämfört med samma period 2019. I jämförelseperioden såldes mark i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar, vilket innebar en projektkostnad om 152 304 TSEK. Försäljningar under 2020 har inte medfört motsvarande redovisning. Ökningen av kostnader i övrigt är i huvudsak hänförlig till kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö samt personalkostnader till följd av en större organisation och en ökad projektportfölj.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 41 962 TSEK jämfört med 19 381 TSEK under samma period 2019.

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Anläggningstillgångar	163 155	280 677
Projektfastigheter och pågående arbeten	306 609	308 244
Likvida medel	97 043	84 049
Övriga omsättningstillgångar	254 375	136 329
SUMMA TILLGÅNGAR	821 182	809 299
Eget kapital	662 729	603 560
Långfristiga skulder	56 568	52 971
Kortfristiga skulder	101 885	152 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	821 182	809 299

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar har minskat med 117 522 TSEK jämfört med samma period föregående år. Förändringen beror huvudsakligen på att för projekt Link Järva Krog har 59 452 TSEK återbetalats under året samt har 40 163 TSEK omklassificerats till kortfristiga fordringar. Vidare har andelar i intresseföretag minskat med 31 496 TSEK. Förändring av andelar i intresseföretag beror dels på erhållen utdelning från intresseföretag som skett under första och fjärde kvartalet samt på successiva vinstavräkningar för projekt i Aros Bostads fonder och i intresseinnehavet Nockebyn som gjorts under året.

Projektfastigheter och pågående arbeten

Projektfastigheter och pågående arbeten har minskat med 1 635 TSEK sedan jämförelseperioden. Förändringen består av nedlagda kostnader på fastighet om 4 772 TSEK som har sålts till bostadsrättsföreningen Viggby Ångar 3 samt investeringar i projekt Viggby Ångar om 3 137 TSEK.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 97 043 TSEK (84 049).

Övriga omsättningstillgångar

Ökningen av övriga omsättningstillgångar om 118 046 TSEK beror i huvudsak på omklassificering av långfristiga fordringar hos projekt Link Järva Krog som gjorts under perioden om 40 163 TSEK samt ny inlåning

om 32 185 TSEK. Under perioden har investering i samarbete med HSB Bostad rörande projekt Pampas samt successiv vinstavräkning för de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar uppgående till 28 306 TSEK gjorts.

Eget kapital

Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission om 62 982 TSEK, som har genomförts under året. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 4 152 TSEK. Koncernens egna kapital har under året belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK.

Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder uppgår till 56 568 TSEK och har under året ökat med 3 597 TSEK. Förändringen beror dels på upptaget lån om 19 000 TSEK, dels på försäljning av Bergahällen Bostäder i Åkersberga AB till bostadsrättsföreningen Viggby Ångar 3 under perioden, vilket innebär 14 000 TSEK i lägre skuld i koncernen. Resterande förändring beror på att den långfristiga leasingskulden har minskat.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har sedan jämförelseperioden minskat med 50 862 TSEK främst avseende projekt Link Järva Krog.

Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	44 481	22 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187	186
Andel i intresseföretags resultat	-57 899	-21 613
Erhållen ränta och utdelning	113 790	-
Erlagd ränta	-3 687	-2 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 872	-955
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-17 775	-116 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 098	-117 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 716	-92 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 387	204 846
Årets kassaflöde	12 996	-5 200
Likvida medel vid periodens början	84 049	89 249
Likvida medel vid periodens slut	97 043	84 049

Kommentar till kassaflöde - segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 79 098 TSEK (-117 560) under perioden, vilket huvudsakligen förklaras av erhållen utdelning om 113 790 TSEK (0). Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -30 716 TSEK (-92 486), vilket huvudsakligen är hänförlig till investering i intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -35 387 TSEK (204 846) under året, vilket delvis förklaras av att koncernen har amorterat lån samt tagit upp nya med en nettoeffekt om -52 594 TSEK. Under sista kvartalet har en nyemission påverkat kassaflödet från finansieringsverksamheten med 58 844 TSEK.

Utdelning har betalats ut med 41 637 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till preferensaktieägare.

Finansiell information - IFRS

Finansiell utveckling under perioden januari – december 2020

Ändrad redovisningsprincip från den 1 januari 2020

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av *IFRS 10 Koncernredovisning* och *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Aros Bostad anses kontrollera bostadsrättsföreningen har Aros Bostad valt, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts.

Intäkten redovisas, efter ändringen av redovisningsprincip, då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten *Projektfastigheter*. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

I segmentsredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Den nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Detta innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Justeringarna har även medfört effekter på tidigare rapporterade nyckeltal. Se not 2 för ytterligare beskrivning av den nya redovisningsprincipen och not 3 för information om omräkningseffekterna.

Rörelsens intäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 24 617 TSEK under perioden jämfört med 70 901 TSEK för samma period 2019. Koncernens nettoomsättning utgörs av intäkter i form av förvaltningsarvoden avseende projektledning, ingen vinstavräkning av projekt i egen regi har gjorts under perioden. Koncernen minskade sin nettoomsättning till 13 007 TSEK under perioden jämfört med 24 900 TSEK under samma period 2019. Minskningen beror dels på att förvaltningsarvode har fakturerats för färre projekt i perioden samt att Aros Bostad under perioden har tagit en förlust för projekt Tyresö Tre där utveckling av byggrätter har avbrutits.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 8 194 TSEK för perioden jämfört mot 43 210 TSEK samma period 2019. Förändringen jämfört med föregående år avser främst vinstavräkning av projekt i fonden Aros Bostad III i jämförelseperioden.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 62 508 TSEK under perioden jämfört med 57 468 TSEK under samma period 2019. Ökningen består av högre personalkostnader till följd av en större organisation jämfört med samma period 2019. Föregående period fanns även en projektkostnad om 6 642 TSEK som ökade kostnaderna i jämförelseperioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -37 891 TSEK under perioden jämfört med 13 433 TSEK under samma period 2019.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 389 TSEK under perioden jämfört med -3 924 TSEK under samma period 2019.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till -40 280 TSEK under perioden jämfört med 9 511 TSEK under samma period 2019. Skillnaden är främst hänförlig till lägre nettoomsättning, högre personalkostnader samt lägre resultat från andelar i intresseföretag.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 TSEK på grund av koncernens skattemässigt negativa resultat. Aros Bostad har gjort bedömningen att de befintliga underskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran. Under samma period 2019 uppgick skatteintäkten till 2 TSEK.

Likviditet och finansiell ställning

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 222 012 TSEK (85 821).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 529 485 TSEK (552 559) och soliditeten till 52,5 procent (68,2). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission om 62 997 TSEK, som har genomförts sedan samma period 2019. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 4 152 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK. Resterande förändring består av periodens resultat som belastat eget kapital.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2020 till 285 456 TSEK (197 852), varav 277 456 TSEK (86 238) bestod av skulder till kreditinstitut. Ökningen av skulder består i huvudsak av upptagna lån hänförligt till de egna projekten Viggby Ängar och Link Järva Krog. Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 31 december 2020 till 8 000 TSEK (101 698).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 55 773 TSEK (-31 649) under perioden, vilket huvudsakligen förklaras av erhållen utdelning om 113 790 TSEK samt investering i pågående projekt om -127 941 TSEK. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -24 395 TSEK (-72 836), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 104 813 TSEK (247 610) under perioden, vilket delvis förklaras av att koncernen har tagit upp nya lån samt amorterat lån med en nettoeffekt om 87 605 TSEK. En preferensaktiemission har påverkat kassaflödet positivt med 62 997 TSEK före emissionskostnader. Utdelning har betalats ut med 41 637 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 22 432 TSEK (18 719).

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 31 december 2020 uppgick till -30 531 TSEK (-23 990) och periodens resultat uppgick till -22 742 TSEK (-17 740).

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 december 2020 till 614 973 TSEK (602 260) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 december 2020 till 559 293 TSEK (564 827). Ökningen beror i huvudsak på en preferensaktieemission om 62 997 TSEK, minskat med emissionskostnader om 4 152 TSEK, som har genomförts under perioden, samt beslutad utdelning till preferensaktieägare om 41 637 TSEK. Resterande förändring består av resultat som har belastat eget kapital.

Skulderna uppgick per 31 december 2020 till 55 680 TSEK (37 432).

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec ¹⁾ 2019	okt-dec 2020	okt-dec ¹⁾ 2019
Nettoomsättning	13 007	24 900	2 643	8 112
Hysesintäkter	2 039	1 840	396	496
Övriga rörelseintäkter	1 376	951	605	-144
Rörelsens intäkter	16 422	27 691	3 644	8 465
Projektkostnader	-	-6 642	-	-6 642
Övriga externa kostnader	-24 088	-20 164	-7 363	-5 117
Personalkostnader	-35 310	-27 979	-9 350	-7 431
Avskrivningar	-3 110	-2 683	-846	-671
Rörelsens kostnader	-62 508	-57 468	-17 560	-19 861
Resultat från andelar i intresseföretag	8 194	43 210	18 139	1 335
Rörelseresultat	-37 891	13 433	4 223	-10 062
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2 389	-3 924	-543	-1 295
Finansnetto	-2 389	-3 924	-543	-1 295
Resultat före skatt	-40 280	9 509	3 680	-11 357
Skatt	-	2	-	2
Periodens resultat	-40 280	9 511	3 680	-11 355
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-40 280	9 511	3 680	-11 355
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-40 274	9 524	3 682	-11 355
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	-13	-2	-
Periodens totalresultat	-40 280	9 511	3 680	-11 355
Resultat per aktie				
Före utspädning, SEK	-1,25	0,29	0,11	-0,35
Efter utspädning, SEK	-1,25	0,29	0,11	-0,35
Preferensaktier, st	5 648 830	4 898 512	5 648 830	4 898 512
Stamaktier, st	32 252 688	32 252 688	32 252 688	32 252 688

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 2.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	31 dec 2020	31 dec ¹⁾ 2019
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	341	528
Nyttjanderättstillgång	4 236	5 379
Summa materiella anläggningstillgångar	4 577	5 907
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	47 537	128 738
Långfristiga fordringar	26 734	26 735
Summa finansiella anläggningstillgångar	74 271	155 473
Summa anläggningstillgångar	78 848	161 380
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projektfastigheter	588 469	465 071
Pågående arbeten	49 891	45 347
Kundfordringar	3 371	1 471
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	22 854	32 207
Fordringar hos intresseföretag	5 351	3 461
Övriga kortfristiga fordringar	36 295	13 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 127	1 746
Likvida medel	222 012	85 821
Summa omsättningstillgångar	930 371	648 786
SUMMA TILLGÅNGAR	1 009 219	810 165

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 2.

TSEK	31 dec 2020	31 dec ¹⁾ 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	758	743
Övrigt tillskjutet kapital	731 941	673 112
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-203 230	-121 318
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	529 470	552 536
Innehav utan bestämmande inflytande	15	22
Summa eget kapital	529 485	552 559
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	68 999	50 000
Långfristig leasingsskuld	1 568	2 971
Summa långfristiga skulder	70 568	52 971
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	208 457	36 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	8 000	101 698
Fakturerad med en upparbetad intäkt	3 235	-
Leverantörsskulder	5 747	3 985
Checkräkningskredit	-	9 915
Övriga kortfristiga skulder	171 426	29 364
Aktuella skatteskulder	-	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 302	23 302
Summa kortfristiga skulder	409 166	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 009 219	810 165

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 7 sid 32.

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 2019	646	483 840	-48 074	25	436 412
Justering på grund av ändrad redovisningsprincip	-	-	-41 131	-	-41 131
Justerad ingående balans	646	483 840	-89 205	25	395 281
Årets resultat	-	-	9 524	-13	9 524
Årets totalresultat	-	-	9 524	-13	9 524
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	-121 318	22	552 536
Ingående eget kapital 1 jan 2020	743	673 112	-121 318	22	552 536
Årets resultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
Årets totalresultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-4 152	-	-	-4 152
Avslutad nyemission	15	62 982	-	-	62 997
Summa transaktioner med ägare	15	58 830	-41 637	-	17 208
Utgående eget kapital 31 dec 2020	758	731 941	-203 230	15	529 470

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec ¹⁾ 2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-37 891	13 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187	186
Andel i intresseföretags resultat	-8 194	-43 210
Erhållen ränta och utdelning	113 790	-
Erlagd ränta	-3 210	-2 058
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 682	-31 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-17 589	-7 041
Förändring av rörelseskulder	136 621	-29 620
Pågående projekt	-127 941	-110 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 773	-178 360
Investeringsverksamheten		
Investering i intresseföretag	-24 395	-54 236
Förvärv av dotterföretag	-	-18 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 395	-72 836
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	58 845	174 368
Upptagna lån	191 531	127 279
Amortering av lån	-103 926	-14 351
Utbetald utdelning	-41 637	-39 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	104 813	247 610
Årets kassaflöde	136 191	-3 586
Likvida medel vid periodens början	85 821	89 407
Likvida medel vid periodens slut	222 012	85 821

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 2.

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Nettoomsättning	22 432	18 719	13 608	4 036
Övriga rörelseintäkter	54	828	3	378
Rörelsens intäkter	22 486	19 548	13 611	4 413
Övriga externa kostnader	-24 785	-21 228	-7 087	-5 855
Personalkostnader	-28 045	-22 123	-7 627	-6 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-187	-187	-47	-47
Rörelsens kostnader	-53 017	-43 537	-14 761	- 11 932
Rörelseresultat	-30 531	-23 990	-1 150	-7 519
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 286	7 357	1 932	1 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	-497	-1 107	-82	-56
Resultat från finansiella poster	7 789	6 250	1 850	1 899
Resultat efter finansiella poster	-22 742	-17 740	699	-5 619
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-22 742	-17 740	699	-5 619

Moderföretagets balansräkning

TSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg och installationer	341	528
Summa materiella anläggningstillgångar	341	528
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	57 077	40 077
Fordringar hos koncernföretag	350 946	428 612
Andelar i intresseföretag	2 513	520
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	436 790	494 943
Summa anläggningstillgångar	437 131	495 471
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Varulager m m		
Pågående projekt	795	39
Summa varulager m m	795	39
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	569	1 232
Fordringar hos koncernföretag	70 892	68 017
Fordringar hos intresseföretag	454	830
Övriga fordringar	23 353	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 160	1 651
Summa kortfristiga fordringar	97 428	73 790
Kassa och bank	79 619	32 960
Summa omsättningstillgångar	177 842	106 789
SUMMA TILLGÅNGAR	614 973	602 260

TSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	758	743
Summa bundet eget kapital	758	743
Fritt eget kapital		
Överkursfond	721 822	662 992
Balanserade vinst eller förlust	-140 545	-81 168
Årets resultat	-22 742	-17 740
Summa fritt eget kapital	558 535	564 084
Summa eget kapital	559 293	564 827
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	-	9 915
Leverantörsskulder	2 886	2 385
Skulder till koncernföretag	12 226	-
Övriga skulder	31 320	21 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 248	3 298
Summa skulder	55 680	37 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	614 973	602 260

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 33.

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport för fjärde kvartalet 2020 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2019 med undantag för att Aros Bostad har bytt redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt, vilket beskrivs nedan.

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av *IFRS 10 Koncernredovisning* och *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Aros Bostad anses kontrollera bostadsrättsföreningen har Aros Bostad valt, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten *Projektfastigheter*. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

I segmentredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Då koncernen utgörs av ett segment har segmentinformation inte lämnats tidigare eftersom det sammanfallit med koncernen som helhet. Eftersom koncernen följs upp enligt tidigare tillämpade principer kommer segmentinformation presenteras enligt detta.

Den nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Detta innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Justeringarna har även medfört effekter på tidigare rapporterade nyckeltal. Se not 3 för information om omräkningseffekterna.

Intäkter, ny redovisningsprincip

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Aros Bostads ordinarie verksamhet. Intäkter redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget 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. Koncernens intäkter kommer från försäljning av bostadsrätter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadsrätt ingås löpande med kunderna, vanligen med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Aros Bostad har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid den tidpunkt då bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

Resultat från andelar i intresseföretag

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att Aros Bostad redovisar sin andel av intresseföretagens resultat som "Resultat från andelar i intresseföretag" i koncernens *Rapport över totalresultat*. I koncernens *Rapport över finansiell ställning* redovisas innehaven som "Andelar i intresseföretag". Resultat från intresseföretagens bostadsprojekt är redovisat enligt samma principer som Aros Bostad tillämpar.

Nya redovisningsstandarder från 2020

Inga nya redovisningsstandarder som trätt i kraft 1 januari 2020 har haft någon påverkan på Aros Bostads redovisning.

Aros Bostad har från den 1 januari 2020 bytt redovisningsprincip avseende bostadsprojekt som säljs via en bostadsrättsförening. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se mer information om de nya redovisningsprinciperna i not 2. Nedan följer en beskrivning av effekterna på koncernens *Rapport över totalresultat* och *Rapport över finansiell ställning*.

Not 3 Effekter från byte av redovisningsprincip

Effekter på Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning

Konsolidering av bostadsrättsföreningen

Enligt tidigare principer har Aros Bostad bedömt att varje bostadsrättsförening är en fristående juridisk person över vilken koncernen inte hade bestämmande inflytande. Utifrån den bedömningen har bostadsrättsföreningen inte konsoliderats i koncernredovisningen. IFRS är ett principbaserat regelverk vilket lämnar utrymme för flera bedömningar. Aros Bostad har i årsredovisningen för 2019 beskrivit de bedömningar som utgjort grund för tidigare princip att inte konsolidera bostadsrättsföreningen. Som en följd av Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att Finansinspektionen anser att bostadsrättsföreningen ska konsolideras. Aros Bostad har följt utvecklingen av dialogen, analyserat den egna affären och tagit beslutet att konsolidera bostadsrättsföreningen, vilket även medför att tidpunkten för när intäkter och kostnader hänförliga till projektet ska redovisas har ändrats.

Rapport över totalresultat

Enligt tidigare princip har intäkter från försäljning av fastighet redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Efter ändringen av redovisningsprincip anser Aros Bostad att det är bostadsrättsköparen som utgör kunden och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Detta har lett till en förändring av Nettoomsättning och intäkter från egna projekt om -182 917 TSEK för 2019 och en förändring på Resultat från andelar i intresseföretag på 21 597 TSEK för 2019 samt en minskning av Projektkostnader på 152 304 TSEK för 2019. Totalt har ändringen av redovisningsprincip medfört att periodens resultat har förändrats med -9 870 TSEK för 2019.

Rapport över finansiell ställning

Som en följd av att Aros Bostad anser att bostadsrättsföreningen ingår i koncernen redovisar Aros Bostad bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsprojekt i Rapport över finansiell ställning under posten *Projektfastigheter*. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt kostnader från den externa entreprenören, och interna kostnader från projektledning av bostadsprojektet. Räntor och andra lånekostnader som uppläggningsavgifter som härrör från finansieringen av bostadsprojektet aktiveras löpande som en del av samma balanspost. Projektfastigheter har ökat med 202 174 TSEK per 31 dec 2019. Eliminering av fordringar på bostadsrättsföreningar har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 99 615 TSEK per 31 dec 2019 och minskat Kortfristiga fordringar med 83 782 TSEK per 31 dec. Andel i intresseföretag har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 19 682 TSEK per 31 dec 2019. Likvida medel har ökat med 1 772 TSEK per 31 dec 2019. Övriga kortfristiga skulder har ökat med 51 868 TSEK per 31 dec 2019. Ökningen avser i huvudsak bostadsrättsföreningens skulder till den externa entreprenören. Eget kapital har minskat med 51 002 TSEK per 31 dec 2019.

Totalt har balansomslutningen ökat med 866 TSEK per 31 dec 2019 till följd av ändringen av redovisningsprincip.

I sammanställningen på nästa sida visas effekterna av den förändrade redovisningsprincipen på koncernens finansiella rapporter för 2019.

Not 3 Effekt från byte av redovisningsprincip, fortsättning

Resultaträkning förkortad

TSEK	okt-dec 2019			jan-dec 2019		
	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt
Nettoomsättning	85 887	8 112	-77 777	207 818	24 900	-182 917
Resultat från intresseföretag	7 469	1 335	-6 135	21 613	43 210	21 597
Övriga intäkter	353	353	-	2 791	2 791	-
Totala rörelseintäkter	93 709	9 800	-83 909	232 221	70 901	-161 320
Projektkostnader	-64 546	-6 642	57 904	-158 946	-6 642	152 304
Övriga kostnader	-13 155	-13 219	-64	-50 746	-50 826	-80
Finansnetto	-519	-1 295	-776	-3 148	-3 924	-776
Skatt	-	-	-	-	2	2
Årets resultat	15 489	-4 715	-20 203	19 381	9 511	-9 870

Balansräkning förkortad

TSEK	31 dec 2019		
	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt
Materiella anläggningstillgångar	5 907	5 907	-
Finansiella anläggningstillgångar	274 770	155 473	-119 297
Summa anläggningstillgångar	280 677	161 380	-119 297
Projektfastigheter	262 897	465 071	202 174
Pågående arbete	45 347	45 347	-
Kortfristiga fordringar	136 328	52 546	-83 782
Likvida medel	84 049	85 821	1 772
Summa omsättningstillgångar	528 622	648 786	120 164
SUMMA TILLGÅNGAR	809 299	810 165	866
Eget kapital	603 560	552 559	-51 002
Långfristiga skulder	52 971	52 971	-
Övriga kortfristiga skulder	152 767	204 635	51 868
Summa skulder	205 739	257 607	51 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	809 299	810 165	866

Nyckeltal

	jan-dec 2019		
	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt
Rörelsemarginal, %	10,8	53,9	43,1
Resultat per aktie, SEK	0,70	0,29	-0,41
Soliditet, %	74,6	68,2	-6,4

Not 4 Segmentredovisning

Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, som beskrivs i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Det innebär att intäkter redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Bostadsrättsföreningen ses som en extern motpart och Aros Bostad redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Dessa principer innebär att Aros Bostad i segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentredovisningen. I kolumnen "Konsolidering" läggs effekterna av att konsolidera bostadsrättsföreningen tillbaka.

Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

TSEK	okt-dec 2020			okt-dec 2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Nettoomsättning	7 724	-5 081	2 643	85 887	-77 775	8 112
Resultatandel intresseföretag	25 726	-7 587	18 139	7 469	-6 135	1 335
Övriga intäkter	1 001	-	1 001	353	-	353
Projektkostnader	-	-	-	-64 546	57 904	-6 642
Övriga kostnader	-17 210	-350	-17 560	-13 155	-64	-13 219
Rörelseresultat	17 241	-13 018	4 223	16 008	-26 070	-10 062
Finansiella poster	-724	181	-543	-519	-776	-1 295
Skatt	-	-	-	-	2	2
Periodens resultat	16 517	-12 837	3 680	15 489	-26 844	-11 355

TSEK	jan-dec 2020			jan-dec 2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Nettoomsättning	45 166	-32 159	13 007	207 818	-182 917	24 900
Resultatandel intresseföretag	57 899	-49 704	8 194	21 613	21 597	43 210
Övriga intäkter	3 415	-	3 415	2 791	-	2 791
Projektkostnader	-	-	-	-158 946	152 304	-6 642
Övriga kostnader	-61 999	-509	-62 508	-50 746	-80	-50 826
Rörelseresultat	44 481	-82 373	-37 891	22 529	-9 096	13 433
Finansiella poster	-2 519	130	-2 389	-3 148	-776	-3 924
Skatt	-	-	-	-	2	2
Periodens resultat	41 962	-82 242	-40 280	19 381	-9 870	9 511

Not 4 Segmentredovisning, fortsättning

TSEK	31 dec 2020			31 dec 2019		
	Segment	Konsolide- ring	IFRS	Segment	Konsolide- ring	IFRS
Anläggningstillgångar	163 155	-84 307	78 848	280 677	-119 297	161 380
Projektfastigheter och pågående arbeten	306 609	331 751	638 360	308 245	202 174	510 418
Likvida medel	97 043	124 969	222 012	84 049	1 772	85 821
Övriga omsättningstillgångar	254 375	-184 376	69 999	136 328	-83 782	52 546
SUMMA TILLGÅNGAR	821 182	188 037	1 009 219	809 299	866	810 165
Eget kapital	662 729	-133 244	529 485	603 560	-51 002	552 559
Långfristiga skulder	56 568	13 999	70 568	52 971	-	52 971
Kortfristiga skulder	101 885	307 281	409 166	152 767	51 867	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	821 182	188 037	1 009 219	809 299	866	810 165

Nyckeltal

	jan-dec 2020			jan-dec 2019		
	Segment	Konsolide- ring	IFRS	Segment	Konsolide- ring	IFRS
Rörelsemarginal, %	98,5	-98,5	neg	10,8	43,1	53,9
Resultat per aktie, SEK	1,30	-2,55	-1,25	0,68	-0,39	0,29
Soliditet, %	80,7	-28,2	52,5	74,6	-6,4	68,2

Not 5 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Bostadsprojekt (intäktsredovisning samt intresseföretags bedömning av kontroll över brf)

Aros Bostad har utrett huruvida koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Aros Bostad har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Aros Bostad konsoliderar därför bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, trots att koncernen inte äger någon andel i bostadsrättsföreningen.

Förvaltningsersättning ("Management fee")

För projektledning av projekten i Aros Bostads projektportfölj erhålls en förvaltningsersättning kontinuerligt över projektets löptid. Förvaltningsersättningen faktureras under projektets gång enligt ett "milestone-förfarande", där viss andel av förvaltningsersättningen förfaller till betalning vid ett projekts särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis när detaljplan vinner laga kraft samt vid beviljande av bygglov. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av förvaltningsersättningen ut under utvecklings- och detaljplanefasen samt resterande del under genomförandefasen.

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

Aros Bostad äger andel i intresseföretagen, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, vilka är så kallade AIFM-fonder. Det innebär att de står under direktiv om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("AIFM") hos Finansinspektionen. Storleken på förvaltningsersättningen regleras i förvaltningsavtal och uppgår enligt dessa till en avtalad ersättning om cirka 5 procent i förhållande till budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt.

Projektfastigheter

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

Not 6 Finansiella instrument till verkligt värde

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

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Fastighetsinteckningar	215 073	128 708
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	278 915	123 662

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

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

Övrig information

Väsentliga risker

Aros Bostads verksamhet och den marknad bolaget är verksam på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Aros Bostad är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i not 2 och not 18 i Aros Bostads årsredovisning för 2019.

Finansiering

Aros Bostad finansierar delvis bostadsutvecklingsverksamheten genom riskkapitalfonder, där Aros Bostad tillsammans med finansiella partners ingått investeringsavtal inom bostadsutveckling.

Fonderna finansieras via investeringsåtaganden från respektive investerare, eget kapital från Aros Bostad samt extern finansiering från kreditinstitut.

Not 8 Händelser efter balansdagen

Entreprenadavtal har tecknats med Bygg R1 och NCC avseende den första etappen av det nya bostadsområdet Viggby Ångar i Täby.

Under början av januari såldes den sista av 94 bostadsrätter i det pågående projektet Link Järva Krog i Solna.

Samtliga 58 lägenheter i den första etappen av O2 Orminge i Nacka har sålts.

Aros Bostad har sett en kraftig ökning av antalet nya projekt och antalet sålda bostäder de senaste åren. Bolaget har som ambition att bibehålla vår tillväxttakt och fortsatt skapa värde för dess aktieägare, kunder och samarbetspartners. Som ett viktigt steg i Aros Bostads utveckling har styrelsen därför beslutat att utvärdera möjligheten för en notering av bolagets stamaktie i kombination med en översyn av Aros Bostads kapitalstruktur.

Aros Bostad har vidare inlett arbete för att utvärdera möjligheterna till en notering av bolagets stamaktier under andra kvartalet 2021.

Verksamhetsåret 2020 har formats av osäkerhet gällande det så kallade Coronaviruset, Covid-19, och dess effekter på vårt idag globala samhälle. Det finns dock ljusglimtar i mörkret. Affärsmodellen för bostadsutvecklare har stöpts om från grunden under de senaste årens normalisering av nyproduktionsmarknaden för bostäder. Detta bedömer Aros Bostad är en fördel under rådande marknadssituation. Säljtakten har förskjutits från att ha varit framtung tidigt i bostadsprojekten till att i större utsträckning återfinnas i slutet av varje enskilt projekt.

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi 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 som bolag 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 som säljer bra. Vi är väl förberedda att hantera den situation vi nu har att hantera med anledning av Coronavirusets fortsatta grepp. Aros Bostad följer noggrant utvecklingen och de åtgärder som vidtas av regeringar och myndigheter både i Sverige och internationellt och anpassar oss löpande efter de nya förutsättningarna.

Moderföretagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin delårsrapport enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2019.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 31 december 2020, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2019. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 278 915 TSEK per den 31 december 2020 (123 662).

Övrig information

Närstående transaktioner

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 2 200 TSEK (2 280) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 december 2020.

Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 31 december 2020 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostadsutveckling AB 0 TSEK (677).

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 december 2020, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 778 TSEK (173).

Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknads-mässiga grunder och till marknads-mässiga villkor.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 31 december 2020.

Aktien

Aros Bostadsutveckling AB har tre aktieserier, stamaktier samt preferensaktie av serie A (preferensaktie A) och av serie B (preferensaktie B). Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North. För preferensaktie A uppgick sista betalkursen den 31 december 2020 till 102 SEK vid samma tillfälle uppgick betalkursen för preferensaktie B till 101 SEK. Preferensaktie A ger rätt till en utdelning om 8,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar fram till om med kvartal 2 2021. Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med kvartal 3 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK

Enligt Aros Bostadsutveckling ABs bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 31 december 2020 uppgick bolagets aktiekapital till 758 030 SEK fördelat på 37 901 518 stamaktier och 5 648 830 preferensaktier. Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Konvertering och nyemission av preferensaktier

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på förslag från styrelsen, om:

- (i) ett erbjudande till innehavare av befintliga preferensaktier (preferensaktie A) om frivillig inlösen med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av nya preferensaktier (preferensaktie B) i bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran, samt
- (ii) nyemission av nya preferensaktier (preferensaktie B) med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, varvid en del av den riktade emissionen motsvarade den del av utbyteserbjudandet som inte accepterades av befintliga preferensaktieägare.

Preferensaktieägare som accepterade utbyteserbjudandet erhöll per inlöst befintlig preferensaktie en ny preferensaktie motsvarande 102 SEK per befintlig preferensaktie.

Styrelsen i Aros Bostad har för avsikt att, på snart som möjligt efter den 1 juni 2021, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, lösa in de befintliga preferensaktier som inte löses in i samband med utbyteserbjudandet till nominellt belopp (100 SEK). De befintliga preferensaktierna är berättigade till en årlig preferensutdelning om 8,50 SEK per preferensaktie, medan de nya preferensaktierna kommer att medföra rätt till en årlig preferensutdelning om 7,50 SEK per preferensaktie.

Utfallet i Utbyteserbjudandet

Det slutliga resultatet av utbyteserbjudandet visade att 4 794 471 befintliga preferensaktier lämnades in för inlösen och efterföljande teckning av totalt 4 890 279 nya preferensaktier, vilket motsvarar en acceptansgrad i utbyteserbjudandet om cirka 97,9 procent.

De nya preferensaktier som tilldelades inom ramen för den riktade emissionen motsvarade dels nya preferensaktier för att tillföra Aros Bostad en bruttolikvid om totalt cirka 59 MSEK och dels den del av utbyteserbjudandet som inte accepterades av befintliga preferensaktieägare och som kommer att lösas in till nominellt belopp om 100 SEK.

Förändring av aktiekapitalet och antal röster samt utspädning

Utfallet i utbyteserbjudandet och den riktade emissionen innebär en ökning av Aros Bostads aktiekapital om 15 006,36 SEK, från 743 024,00 SEK till 758 030,36 SEK genom nyemission av 5 644 789 nya preferensaktier, innebärandes att det totala antalet aktier i förhållande till antalet aktier innan utbyteserbjudandet och den riktade emissionen ökade från 37 151 200 aktier till 37 901 518 aktier (varav 32 252 688 utgörs av stamaktier och 5 644 789 av nya preferensaktier av serie B samt 104 041 preferensaktier av serie A). Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen medförde således en utspädningseffekt om cirka 2,0 procent av aktiekapitalet och 0,2 procent av rösterna i bolaget baserat på antalet aktier och röster efter genomförande av transaktionerna.

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 dels av intäkter från vinstavräkning av egna projekt.	Nettoomsättning används för att visa bolagets sammanlagda intäkter från projektledning av bostadsprojekt och intäkter från vinstavräkning av egna projekt.
Rörelseintäkter	Rörelseintäkter utgörs av samtliga intäktsposter inklusive 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.	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.

Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar nya bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen i Storstockholm och Uppsala. Varje enskilt bostadsprojekt är omsorgsfullt planerat och drivs med hög kompetens, från idé till inflyttning, för att säkerställa en trygg ekonomi och gestaltning som står sig över tid.

Bolagsöversikt

Per dagen för rapporten har Aros Bostad 29 bostadsprojekt i projektportföljen fördelat på cirka 4 550 potentiella lägenheter. Projektportföljen har främst byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har tio projekt färdigställts.

Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter. Aros Bostad tar ett helhetsansvar - från förvärv, projektutveckling, marknadsföring och försäljning, till projektgenomförande genom etablerade byggtreprenörer, och slutligen överlämning och eftermarknad. Varje enskilt projekt är väl omhändertaget och drivs med kompetens, närvaro och ett personligt engagemang.

Vision

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

Mission

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

Affärsidé

Aros Bostads affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva geografiska lägen, med materialval och gestaltning som står sig över tid.

Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapar vi en trygg bostadsaffär för våra kunder och en god avkastning åt våra investerare.

Kärnvärden

TRYGGHET för våra kunder och investerare

KVALITET i våra bostäder och processer

OMTANKE om våra kunder och i bostädernas utformning

Mål

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

Finansiella mål

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Projektmarginal

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

Operationella målsättningar:

- 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

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 även till förvärv av nya projekt.

Organisation och medarbetare

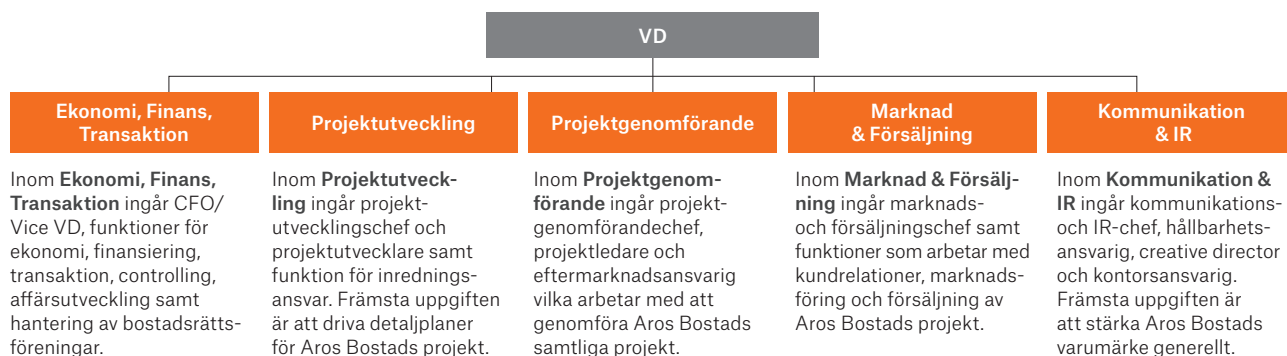
Organisation och medarbetare

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 december 2020 innefattar totalt 29 heltidsbefattningar bestående av 24 heltidsanställda och fem heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom alla delar av verksamheten. Per den 31 december 2020 var cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 40 år vid motsvarande tidpunkt.

Aros Bostads organisation består av avdelningar inom ekonomi, finans och transaktion, projektutveckling, projektgenomförande, marknad och försäljning samt kommunikation och IR.

Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen, vilka arbetar med totalentreprenörer för byggnationen av bostäderna. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymerna relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads Organisationsstruktur



Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 26 februari 2021

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Johan Temse
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer 556699-1088

Granskning av bokslutskommunikén

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 26 februari 2021 klockan 07:00 (CET).

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2020	26 februari 2021
Årsredovisning 2020	9 april 2021
Q1 2021	10 maj 2021
Årsstämma 2021	14 juni 2021
Q2 2021	27 augusti 2021
Q3 2021	26 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	25 februari 2022

Utdelning Q1 2021 - Preferensaktie A

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	25 februari 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 februari 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 mars 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 mars 2021

Utdelning Q2 2021 - Preferensaktie A

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 maj 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 juni 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 juni 2021

Utdelning Q3 2021 - Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 augusti 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 augusti 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 september 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	6 september 2021

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

Utbetalning av preferensutdelning på befintliga preferensaktier (preferensaktie A) och nya preferensaktier (preferensaktie B)

Utbetalning av vid årsstämman 2020 beslutad utdelning på inlösta preferensaktier och befintliga preferensaktier (preferensaktie A) som inte löstes in i utbyteserbjudandet under december 2020 kommer att ske den 4 mars 2021 (2,13 SEK) samt den 4 juni 2021 (2,12 SEK).

Första utbetalningen av preferensutdelning på nya preferensaktier (preferensaktie B) sker den 6 september 2021 (1,88 SEK), förutsatt att årsstämman 2021 beslutar om utdelning.

Befintliga preferensaktier (preferensaktie A) som löstes in i utbyteserbjudandet har apportreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen bland annat i syfte att administrera betalning av beslutad utdelning på befintliga preferensaktier i enlighet med årsstämmans beslut den 15 juni 2020. Ingen motsvarande reservering har gjorts för befintliga preferensaktier som inte löstes in i utbyteserbjudandet.

Utdelning befintlig preferensaktie (preferensaktie A)

Utdelning ny preferensaktie (preferensaktie B)

4
mar
2021

Utbetalning av utdelning (2,13 SEK) till aktieägare som äger befintlig preferensaktie (preferensaktie A) på avstämningsdagen den 1 mars 2020 eller som deltagit i utbyteserbjudandet

Ingen utdelning

4
jun
2021

Utbetalning av utdelning (2,12 SEK) till aktieägare som äger befintlig preferensaktie (preferensaktie A) på avstämningsdagen den 1 juni 2020 eller som deltagit i utbyteserbjudandet

Ingen utdelning

6
sep
2021

Ingen utdelning

Utbetalning av utdelning (1,88 SEK) till aktieägare som äger ny preferensaktie (preferensaktie B) på avstämningsdagen den 1 september 2020

För ytterligare information:

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostad.se



Aros Bostad