



Aros Bostad

Delårsrapport januari – mars 2020

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Innehållsförteckning

Delårsrapport januari-mars 2020.....	1
VD-ord.....	2
Projektportfölj.....	4
Projekt.....	5

Finansiell information

Finansiell utveckling.....	10
Finansiell information – IFRS.....	12
Koncernens rapport över totalresultat.....	14
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	15
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	16
Koncernens rapport över kassaflöden.....	17
Moderföretagets resultaträkning.....	18
Moderföretagets balansräkning.....	19
Koncernens noter.....	20
Moderföretagets noter.....	24
Definition av nyckeltal.....	25
Aros Bostad i korthet.....	26
Organisation och medarbetare.....	27
Övrig information.....	29

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt
Milstena Skarpäng i Täby.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



Delårsrapport januari – mars 2020

Stark försäljning och första projektet i Uppsala färdigställt.

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 15 007 TSEK (7 092) och resultat från andelar i intresseföretag till 1 340 TSEK (6 401). Totala rörelseintäkter uppgick till 17 081 TSEK (14 331).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 2 396 TSEK (1 688) och rörelsemarginalen var 16,0 procent (23,8). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 787 TSEK (781).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 35 (30), antal bokade bostäder uppgick till 4 (11).
- Antal pågående projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 22 (25), varav 5 (3) är under produktion. Ett projekt har färdigställts.
- Totalt är 67 procent (76) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 5 184 TSEK (8 178) och periodens resultat före skatt till -12 420 TSEK (-5 375). Rörelsemarginalen enligt IFRS var negativ (neg) och resultat per aktie uppgick till -0,39 SEK (-0,19).

Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning ¹⁾

TSEK	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	15 007	7 092	207 818
Resultat från andelar i intresseföretag	1 340	6 401	21 613
Totala rörelseintäkter	17 081	14 331	232 221
Rörelseresultat	2 396	1 688	22 529
Rörelsemarginal, %	16,0	23,8	10,8
Periodens resultat	1 787	781	19 381
Eget Kapital	605 447	437 219	603 560
Balansomslutning	739 318	532 845	809 299
Soliditet, %	81,9	82,1	74,6

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS ²⁾	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Totala rörelseintäkter	5 184	8 178	70 901
Rörelseresultat	-11 811	-4 468	13 433
Resultat före skatt	-12 420	-5 375	9 509
Rörelsemarginal, %	neg	neg	53,9
Resultat per aktie, SEK	-0,39	-0,19	0,29
Eget kapital	540 138	389 573	552 559
Soliditet, %	67,5	80,2	68,2

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 10-11 och not 4 sid 22.

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 20. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Aros Bostad har ändrat redovisningsprincip avseende bostadsrättsföreningar. Nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Segmentsredovisningen motsvarar tidigare tillämpad redovisning med successiv vinstavräkning.
- Aros Bostad har tecknat avtal med Stockholms kommun avseende en markanvisning för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet.
- Aros Bostad har sålt samtliga lägenheter i bostadsprojektet Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Peab för uppförande av bostadsprojektet Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.
- Aros Bostad har färdigställt projekt K57 Rosendal i Uppsala i samband med godkänd slutbesiktning.
- Aros Bostad har utökat teamet genom tre seniora rekryteringar på nyckelpositioner.
- Aros Bostad har tecknat avtal med C4 Hus och TM Anläggning för hus- respektive markentreprenad avseende 69 radhus för projekt Milstena Skarpäng i Täby.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har produktionsstartat Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.
- Aros Bostad har säljstartat 105 lägenheter i O2 Orminge Nacka.

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Sålda bostäder	35	30	136
Bokade bostäder	4	11	25
Produktionsstartade bostäder	-	58	289
Färdigställda bostäder	161	-	-
Bostäder i pågående produktion	403	333	564
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	67	76	70
Bostadsprojekt i projektportföljen	22	25	22
Byggrätter i projektportföljen	3 193	3 607	3 264

Definitioner av nyckeltal, se sid 25.

VD-ord

Efter en stabil inledning på det nya året med god efterfrågan och ökande bostadspriser möts vi i skrivande stund av en unik situation i och med Coronavirusets utbredning. Aros Bostad står dock, i dessa tider av oro och osäkerhet, väl rustade att hantera det nya läget med en kompetent organisation, stabila finanser och attraktiva bostadsprodukter.



När detta skrivs påverkas Sverige och världen sedan ett antal månader av en pågående viruspandemi vars konsekvenser ingen hade kunnat förutse innan årsskiftet. Coronaviruset, eller Covid-19, har under kort tid påverkat världens och enskilda länders ekonomier på ett dramatiskt sätt. Ingen kan med exakthet förutse Coronavirusets konsekvenser, men vi vet redan nu att Sveriges ekonomi och därmed även bostadsmarknaden kommer att påverkas negativt. Byggbranschens leverantörskedjor är till stor del internationella, vilket påverkar tillgången till både material och arbetskraft i bostadsprojekten. Osäkerhet kring ekonomins utveckling påverkar kundernas vilja att byta bostad. Det rådande läget kommer dock inte att pågå för evigt och det är inte heller första gången bostadsmarknaden går igenom en förändring. Det vi vet från tidigare marknadsnedgångar är att det i osäkra tider är än viktigare att skapa trygghet för kunden i bostadsaffären. Kunderna måste våga lita på att vi har kapacitet och förmåga att fortsätta leve-

vera hållbara och väl utformade bostäder i sunt finansierade bostadsrättsföreningar.

Förbättrad marknad under det första kvartalet

Den positiva marknadsutveckling som vi såg under hösten fortsatte även under inledningen av året. Priserna på bostadsrätter i Storstockholmsregionen steg under det första kvartalet med två procent och i centrala Stockholm med tre procent. Även volymen sålda bostäder fortsatte öka. Under det första kvartalet i år såldes drygt 15 procent, eller nästan 3 900, fler bostadsrätter i landet jämfört med samma period föregående år. Det prisfall som följde av de införda kreditrestriktionerna hösten 2017 har i och med det första kvartalets positiva utveckling därmed i princip återtagits. Marknaden har successivt stärkts och efterfrågan på bostäder har varit god, även om kundernas tillgång till finansiering för sitt bostadsköp fortsatt är en begränsande faktor.



Milstena Skarpäng, Täby



Tegeludden, Gärdet

Säljstart av Milstena Skarpäng, Täby

Under det första kvartalet sålde vi vårt första bostadsprojekt i Täby kommun, tillika vårt första renodlade småhusprojekt Milstena Skarpäng. Milstena Skarpäng består av 69 radhus i ett attraktivt område med närhet till både grönområden, handel och service. Husen tillverkas i trä i fabrikk och monteras på arbetsplatsen, vilket gör att genomförandetiden blir kort samtidigt som vi, i enlighet med vår affärsplan, förbättrar vårt klimatavtryck och fortsätter vår ambition kring ett ökat industrialiserat byggande.

God efterfrågan och försäljning under årets första kvartal

Försäljningen av våra bostäder har under det första kvartalet i år hållit en bättre nivå jämfört med föregående år. Under kvartalet sålde vi 35 bostäder på bindande avtal jämfört med 30 bostäder under samma period föregående år vilket motsvarar en ökning med cirka 17 procent. För projekt i tidigt försäljningsstadium tecknas bokningsavtal, vilka för året uppgick till 4 bokningsavtal jämfört med 11 bokningsavtal föregående år.

I januari sålde vi den sista lägenheten i vårt projekt Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm, vilket är ett bevis på att efterfrågan på bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen är fortsatt god. I samband med godkänd slutbesiktning i februari blev vårt första projekt i Uppsala, K57 Rosendal, färdigställt.

Av de bostäder vi har i pågående produktion var cirka 67 procent sålda eller bokade vid slutet av första kvartalet 2020. Aros Bostad har fem projekt om totalt 403 bostäder under pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Solna, Danderyd och Nacka.

Förändrad redovisning och positivt resultat

Det har sedan en tid pågått en diskussion i branschen kring tillämpningen av successiv vinstavräkning i bostadsprojekt samt om bostadsrättsföreningarna ska konsolideras i bostadsutvecklarnas balansräkning, vilket är Finansinspektionens

bedömning. Aros Bostad har fattat beslut om att, per det första kvartalet i år, konsolidera bostadsrättsföreningarna samt att justera vår vinstavräkning till att intäkten redovisas vid tillträde vilket sammanfaller med att fastigheten är färdigställd. För att skapa kontinuitet avser vi dock även fortsättningsvis, parallellt med IFRS-redovisningen, att i vår segmentsredovisning tillämpa successiv vinstavräkning, vilket vi anser vara den lämpligaste redovisningsmetoden för bostadsutveckling.

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden enligt segmentsredovisningen uppgick till 17 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 2 miljoner kronor. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen har ökat jämfört med samma period föregående år, främst till följd av att två av Aros Bostads projekt (Link Järva Krog och Viggby Ängar) i egen balansräkning har börjat vinstavräknas.

Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 mars 2020 till 605 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 81,9 procent. Bolagets likvida medel enligt segmentsredovisningen per 31 mars 2020 uppgick till 88 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att efter en stark inledning av det nya året står vi alla inför en unik utmaning med anledning av Coronavirusets utbredning. Vi är dock väl rustade att hantera situationen för verksamheten och anpassar oss löpande efter de nya förutsättningarna. Vår bedömning är att behovet av bostäder fortsatt kommer att vara starkt när Coronasituationen väl är över och att vi, i takt med att ekonomin återstartas, kommer att se en fortsatt god efterfrågan på våra bostäder. Aros Bostad står stadigt med en kompetent organisation, stabil finansiell bas och attraktiva bostadsprojekt och en stark vilja att gå igenom krisen med full kraft.

Stockholm i maj, 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 mars 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	Tegeludden 16	Stockholm	20	Aros Bostad III	8 332	114	Nej	Laga kraft	Laga kraft
2	O2 Orminge brf Syret	Nacka	20	Aros Bostad IV	4 218	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
3	Nockeby ¹⁾	Stockholm	50	Joint Venture	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft
4	Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
5	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft
Summa					33 246	403			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt									
6	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 150	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft
7	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 200	120	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Summa					22 350	190			
Projekt under utveckling									
2	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 450	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
2	O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
8	Viggby Ängar	Täby	100	Egen regi	20 250	240	Nej	Planbesked	Laga kraft
9	Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	2 850	50	Nej	Planbesked	Samråd
5	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 850	150	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
10	Tyresö Tre	Tyresö	20	Aros Bostad IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
11	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
12	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
13	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
14	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
15	Ängsbotten ²⁾	Stockholm	10	Joint Venture	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
16	Rickomberga ³⁾	Uppsala	50	Joint Venture	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
17	Årsta	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked
Summa					199 900	2 600			
Summa samtliga projekt					255 496	3 193			

1) Joint Venture med Revcap.

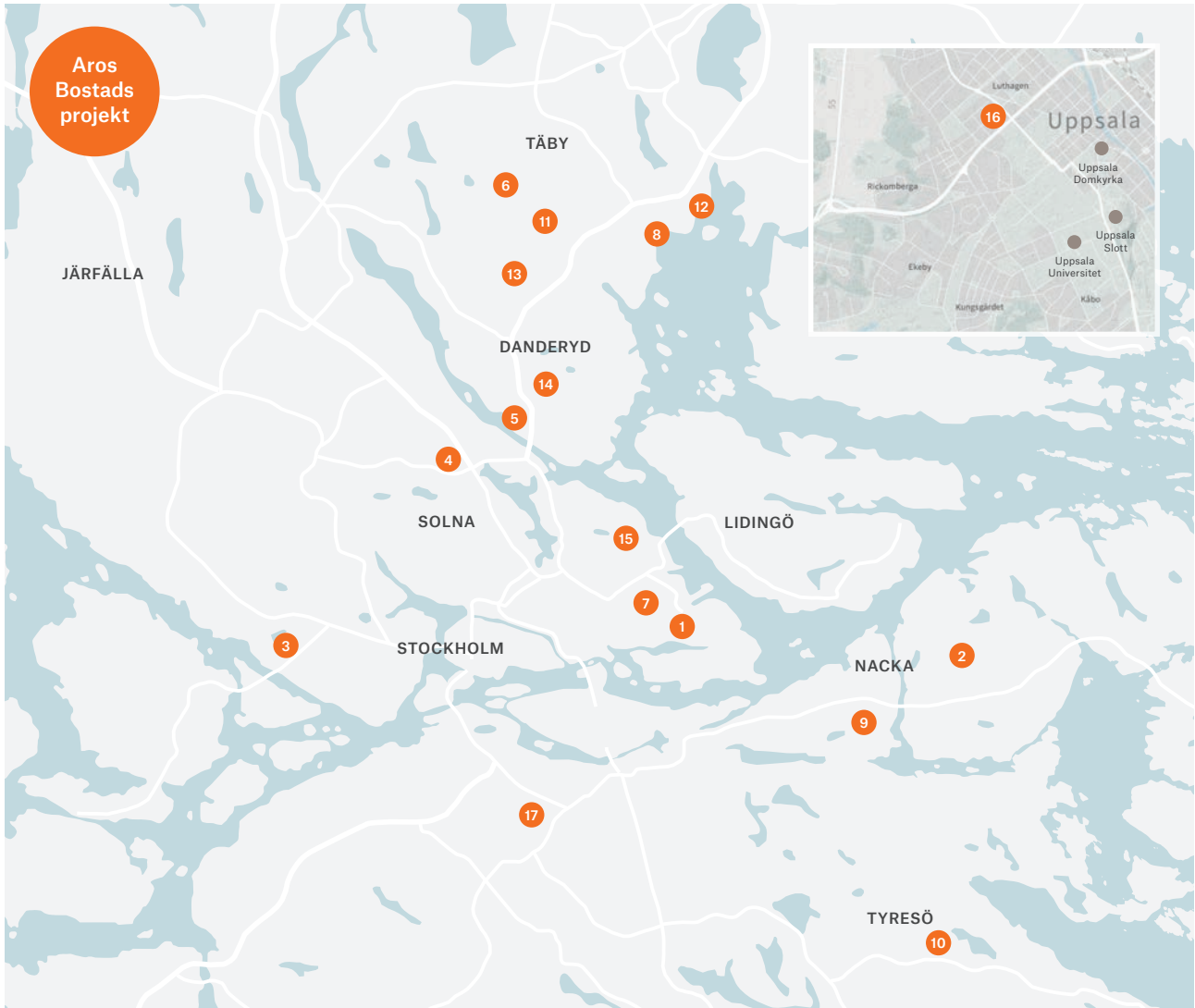
2) Joint Venture med Revcap.

3) Joint Venture med Stams Fastigheter AB.

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

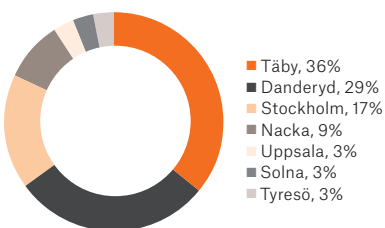
Projekt

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

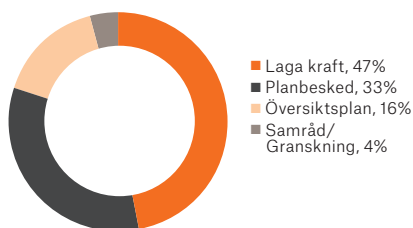


● Se sidorna 6–9 för projektbeskrivning. ● Består av i tre projekt, ● Består av fyra projekt.

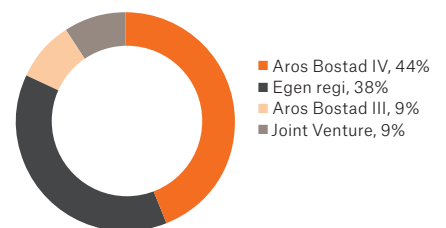
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 Tegeludden 16 (Gärdet, Stockholm)

En kort cykeltur från Stureplan har Aros Bostad uppfört denna omsorgsfullt framtagna byggnad med 114 nyutvecklade lägenheter, allt från den smart planerade ettan för compact living till det smakfulla penthouseet för den som vill och kan satsa på något större. De boende har flyttat in och färdigställande av projektet pågår.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Inflytt klar



2 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

I Orminge planerar Aros Bostad för 268 lägenheter i ett nytt spännande kvarter. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel. Husen kommer byggas med grundstomme och fasad av trä vilket ger gedigna och hållbara hus, med en relativt kort byggtid. Projektet är uppdelat i tre bostadsrättsföreningar varav produktion pågår av den första, brf Syret.

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: 268

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från vår 2020



3 Nockeby (Bromma, Stockholm)

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

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 51

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från höst 2020



4 Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

I knutpunkten Järva Krog i Solna, växer en helt ny och hållbar stadsdel fram. Här blandas kontor, handel, hotell, restauranger, bostäder och omsorg. Syftet är att skapa en levande gatumiljö i hela området. Här pågår byggnation av ett bostadsprojekt bestående av 94 nya bostäder i hus med sju respektive nio våningar.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från vinter 2020



5 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: 416

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2021

6 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

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

Plats: Skarpäng, Täby

Antal lägenheter: Cirka 70

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2021



7 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 120

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022



8 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

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

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal lägenheter: Cirka 240

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



9 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 lägenheter: Cirka 50

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



10 Tyresö Tre (Tyresö, Stockholm)

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

Plats: Bäverbäcken, Tyresö

Antal lägenheter: Cirka 125

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





11 Förmannen (Täby, Stockholm)

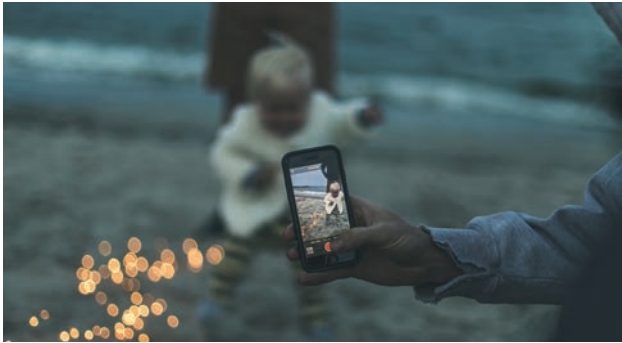
Ett stenkast bort från Täby Centrum planerar Aros Bostad för cirka 500 lägenheter. Det som per dagen för rapporten är en kommersiell fastighet kommer att omvandlas till ett modernt bostadskvarter med närhet till goda kommunikationer.

Plats: Täby Centrum

Antal lägenheter: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby

Antal lägenheter: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



14 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 lägenheter: Cirka 375

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

15 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 lägenheter: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



16 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Uppsala

Antal lägenheter: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



17 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, Stockholm

Antal lägenheter: 90

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



Finansiell utveckling

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	15 007	7 092	207 818
Resultatandel intresseföretag	1 340	6 401	21 613
Övriga intäkter	734	838	2 791
Rörelsens intäkter	17 081	14 331	232 221
Projektkostnader	-	-	-158 946
Övriga kostnader	-14 685	-12 643	-50 746
Rörelsens kostnader	-14 685	-12 643	-209 692
Rörelseresultat	2 396	1 688	22 529
Finansiella poster	-609	-907	-3 148
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	1 787	781	19 381

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Ändrad redovisningsprincip

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.

Rörelsens intäkter

Ökad nettoomsättning 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. Aros Bostad har under perioden

även förlängt projekttiden för projekt, vilket innebär lägre förvaltningsarvoden för perioden. När bedömningen görs att projektgenomförandet förlängs innebär det att förvaltningsarvodet för projektet avräknas över en längre tid. Bedömningar kring projektens storlek och löptid görs löpande och är förenade med viss osäkerhet.

Resultat från andelar i intresseföretag har minskat jämfört med föregående period, vilket i huvudsak beror på att vinstavräkning av projekt i intresseföretag har minskat under första kvartalet 2020.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader har ökat med 2 042 TSEK under perioden jämfört med samma period 2019. Ökningen är i huvudsak hänförlig till ökade kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö samt för högre personalkostnader till följd av en större organisation.

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Anläggningstillgångar	220 568	158 122	280 677
Projektfastigheter och pågående arbeten	310 883	286 856	308 244
Likvida medel	88 196	23 832	84 049
Övriga omsättningstillgångar	119 671	64 034	136 329
SUMMA TILLGÅNGAR	739 318	532 845	809 299
Eget kapital	605 447	437 219	603 560
Långfristiga skulder	52 957	4 883	52 971
Kortfristiga skulder	80 914	90 743	152 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	739 318	532 845	809 299

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning (jämförelsetalen avser 31 mars 2019)

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar har ökat med 62 446 TSEK jämfört med samma period föregående år. Förändringen beror dels på ökade långfristiga fordringar om 89 617 TSEK, främst avseende utlåning till bostadsrättsförening. Andelar i intresseföretag har totalt sett minskat under perioden med 25 146 TSEK. Minskning av andelar i intresseföretag beror dels på en erhållen utdelning från intresseföretag om 63 290 TSEK, som skett under första kvartalet, samt successiva vinstavräkningar för projekt i Arod Bostads fonder som gjorts sedan jämförelseperioden.

Projektfastigheter och pågående arbeten

Projektfastigheter och pågående arbeten har ökat med 24 027 TSEK sedan jämförelseperioden. Merparten är hänförligt till investeringar i Viggby Ängar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2020 till 88 196 TSEK (23 832). Ökningen beror på nyemissioner genomförda sedan motsvarande period föregående år.

Övriga omsättningstillgångar

Ökningen av övriga omsättningstillgångar om 55 637 TSEK beror i huvudsak på successiv vinstavräkning för de egna projekten Link Järva Krog och Viggby ängar.

Eget kapital

Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförligt till en preferensaktieemission, uppgående till 45 000 TSEK, samt en stamaktieemission, uppgående till 150 000 TSEK, som genomförts sedan 31 mars 2019. Beloppen är exklusive emissionskostnader, som har tillkommit med 5 632 TSEK. Koncernens egna kapital har under samma period belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK.

Långfristiga skulder

Koncernen har sedan jämförelseperioden ökat de långfristiga skulderna med 48 074 TSEK, vilket i huvudsak beror på upptagna lån om 50 000 TSEK hänförligt till finansieringen av projekt Viggby Ängar.

Finansiell information - IFRS

Finansiell utveckling under perioden januari-mars 2020

Ändrad redovisningsprincip

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 så 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 5 184 TSEK under perioden jämfört med 8 178 TSEK för samma period 2019. Koncernens nettoomsättning utgörs av intäkter i form av förvaltningsarvoden avseende projektledning av projekt som ägs av Aros Bostads två fonder. Koncernen minskade sin nettoomsättning till 4 450 TSEK under perioden jämfört med 7 092 TSEK under samma period 2019. Förvaltningsarvode har faktureras för färre projekt samt har Aros Bostad under perioden förlängt projektiden för flertalet projekt, vilket innebär lägre förvaltningsarvoden för perioden.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 14 759 TSEK under perioden jämfört med 12 646 TSEK under samma period 2019. Ökningen består av högre personalkostnader till följd av en större organisation jämfört med samma period 2019.

Resultat från andelar intresseföretag för perioden är negativt till följd av omräkning enligt ny redovisningsprincip och uppgår till -2 236 TSEK.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -11 811 TSEK under perioden jämfört med -4 468 TSEK under samma period 2019.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -609 TSEK under perioden jämfört med -907 TSEK under samma period 2019.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till -12 420 TSEK under perioden jämfört med -5 375 TSEK under samma period 2019. Skillnaden är hänförlig till lägre nettoomsättning och högre personalkostnader samt resultat från intresseföretag som var 2 484 TSEK lägre än i jämförelseperioden.

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 0 TSEK.

Likviditet och finansiell ställning (Jämförelsetal avser 31 mars 2019)

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2020 till 91 395 TSEK (23 878).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2020 till 540 138 TSEK (389 573) och soliditeten till 67,5 procent (80,2). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission, uppgående till 45 000 TSEK, samt en stamaktieemission, uppgående till 150 000 TSEK, som genomförts sedan samma period 2019. Beloppen är exklusive emissionskostnader, som har tillkommit med 5 632 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2020 till 211 404 TSEK (67 559), varav 203 404 TSEK (30 331) bestod av skulder till kreditinstitut. Ökningen av skulder består i huvudsak av upptagna lån om 157 222 TSEK hänförligt till de egna projekten Viggby Ångar och Link Järva Krog samt av nyttjad checkräkningskredit om 10 020 TSEK. Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 31 mars 2020 till 8 000 TSEK (37 229).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 4 121 TSEK (-21 735) under perioden, vilket förklaras av erhållen utdelning om 63 290 samt investering i pågående projekt om -45 634 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. Koncernens kassaflöde är därför per definition mer ojämnt fördelat än resultatet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 666 TSEK (-34 309), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 119 TSEK (-9 485) under perioden, vilket delvis förklaras av att koncernen har tagit upp nya lån samt amorterat lån med en nettoeffekt om 13 553 TSEK. Utdelning har betalats ut med 10 434 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 4 872 TSEK (6 332). Den minskade omsättningen beror på att Aros Bostad har förlängt projekttiden för flertalet projekt. När bedömningen görs att projektgenomförandet förlängs innebär det att intäkten för projektet avräknas över en längre tid, vilket ger en negativ engångseffekt på nettoomsättningen för perioden. Bedömningar kring projektets storlek och löptid görs löpande och är förenade med viss osäkerhet.

Rörelseresultatet för perioden 1 januari - 31 mars 2020 uppgick till -7 036 TSEK (-4 152) och periodens resultat uppgick till -4 842 TSEK (-2 868).

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 mars 2020 till 600 773 TSEK (463 504) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Eget kapital uppgick per den 31 mars 2020 till 559 986 TSEK (431 905). Ökningen beror i huvudsak på två nyemissioner om totalt 195 000 TSEK, minskat med emissionskostnader om 5 632 TSEK, som har genomförts under perioden sedan 31 mars 2019, samt beslutad utdelning till preferensaktieägare om 41 637 TSEK.

Skulderna uppgick per 31 mars 2020 till 40 787 TSEK (31 599). Skillnaden består i huvudsak av att amortering om 15 051 TSEK gjorts, utlåning till koncernföretag om 11 500 TSEK skett samt ett en checkräkningskredit upptagits om 10 020 TSEK.

Koncernens rapport över totalresultat - IFRS

TSEK	jan-mar 2020	jan-mar ¹⁾ 2019	jan-dec ¹⁾ 2019
Nettoomsättning	4 450	7 092	24 900
Hysesintäkter	579	448	1 840
Övriga rörelseintäkter	155	390	951
Rörelsens intäkter	5 184	7 930	27 691
Projektkostnader	-	-	-6 642
Övriga externa kostnader	-5 837	-6 046	-20 164
Personalkostnader	-8 188	-5 913	-27 979
Avskrivningar	-734	-687	-2 683
Rörelsens kostnader	-14 759	-12 646	-57 468
Resultat från andelar i intresseföretag	-2 236	248	43 210
Rörelseresultat	-11 811	-4 468	13 433
Finansiella intäkter	-	-	-
Finansiella kostnader	-609	-907	-3 924
Finansnetto	-609	-907	-3 924
Resultat före skatt	-12 420	-5 375	9 509
Skatt	-	-	2
Periodens resultat	-12 420	-5 375	9 511
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	9 511
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-12 419	-5 368	9 524
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-7	-13
Periodens totalresultat	-12 420	-5 375	9 511
Resultat per aktie			
Före utspädning	-0,39	-0,19	0,29
Efter utspädning	-0,39	-0,19	0,29
Preferensaktier, st	4 898 512	4 439 331	4 898 512
Stamaktier, st	32 252 688	27 855 150	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 - IFRS

TSEK	31 mar 2020	31 mar ¹⁾ 2019	31 dec ¹⁾ 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	481	668	528
Nyttjanderättstillgång	5 601	7 439	5 379
Summa materiella anläggningstillgångar	6 082	8 107	5 907
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	64 878	65 849	128 738
Långfristiga fordringar	26 735	36 734	26 735
Summa finansiella anläggningstillgångar	91 613	102 583	155 473
Summa anläggnings-tillgångar	97 695	110 689	161 380
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	508 102	283 024	465 071
Pågående arbeten	47 951	23 953	45 347
Kundfordringar	498	698	1 471
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32 766	24 647	32 207
Fordringar hos intresseföretag	2 282	175	3 461
Övriga kortfristiga fordringar	17 280	15 553	13 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 125	2 908	1 746
Likvida medel	91 395	23 878	85 821
Summa omsättnings-tillgångar	702 398	374 837	648 786
SUMMA TILLGÅNGAR	800 093	485 526	810 165

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

TSEK	31 mar 2020	31 mar ¹⁾ 2019	31 dec ¹⁾ 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	743	646	743
Övrigt tillskjutet kapital	673 112	347 920	673 112
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-133 737	40 988	-121 318
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	540 117	389 554	552 536
Innehav utan bestämmande inflytande	21	19	22
Summa eget kapital	540 138	389 573	552 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	50 000	-	50 000
Långfristig leaseingskuld	2 957	4 883	2 971
Summa långfristiga skulder	52 957	4 883	52 971
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	143 383	30 331	36 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	8 000	37 229	101 698
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-	247	-
Leverantörsskulder	15 909	3 997	3 985
Checkräkningskredit	10 020	-	9 915
Övriga kortfristiga skulder	23 903	15 004	29 364
Aktuella skatteskulder	-	-	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 781	4 263	23 302
Summa kortfristiga skulder	206 998	91 070	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	800 093	485 526	810 165

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 7 sid 23.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital - IFRS

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 pga. 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	-	-	-12 419	-1	-12 419
Årets totalresultat	-	-	-12 419	-1	-12 419
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-	-	-
Kostnader för emission	-	-	-	-	-
Avslutad nyemission	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 31 mar 2020	743	673 112	-133 737	21	540 117

Koncernens rapport över kassaflöden - IFRS

TSEK	jan-mar 2020	jan-mar ¹⁾ 2019	jan-dec ¹⁾ 2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-11 811	-4 468	13 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	47	47	186
Andel i intresseföretags resultat	2 236	-248	-43 210
Erhållen ränta och utdelning	63 290	-	-
Erlagd ränta	-1 700	-824	-2 058
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52 062	-5 493	-31 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-2 475	-8 608	-7 041
Förändring av rörelseskulder	169	-6 625	-29 620
Pågående projekt	-45 634	-1 009	-110 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 121	-21 735	-178 360
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-1 666	-34 309	-54 236
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Långfristiga fordringar	-	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	-	-18 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 666	-34 309	-72 836
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	174 368
Upptagna lån	107 328	-	127 279
Amortering av lån	-93 775	-29	-14 351
Utbetald utdelning	-10 434	-9 456	-39 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 119	-9 485	247 610
Årets kassaflöde	5 574	-65 530	-3 586
Likvida medel vid periodens början	85 821	89 407	89 407
Likvida medel vid periodens slut	91 395	23 878	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-mar 2020	jan-mar 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	4 872	6 332	18 719
Övriga rörelseintäkter	67	380	828
Rörelsens intäkter	4 939	6 713	19 548
Övriga externa kostnader	-6 324	-6 375	-21 228
Personalkostnader	-5 606	-4 443	-22 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-46	-47	-187
Rörelsens kostnader	-11 975	-10 865	-43 537
Rörelseresultat	-7 036	-4 152	-23 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 349	1 659	7 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	-154	-376	-1 107
Resultat från finansiella poster	2 195	1 284	6 250
Resultat efter finansiella poster	-4 842	-2 868	-17 740
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-4 842	-2 868	-17 740

Moderföretagets balansräkning

TSEK	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	481	668	528
Summa materiella anläggningstillgångar	481	668	528
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40 077	20 077	40 077
Fordringar hos koncernföretag	446 611	364 395	428 612
Andelar i intresseföretag	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	512 942	410 726	494 943
Summa anläggningstillgångar	513 424	411 394	495 471
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående projekt	395	249	39
Summa varulager m m	395	249	39
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	449	1 232
Fordringar hos koncernföretag	79 391	26 412	68 017
Fordringar hos intresseföretag	2 222	246	830
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	-	913	-
Övriga fordringar	1 193	1 194	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 068	2 846	1 651
Summa kortfristiga fordringar	84 873	32 060	73 790
Kassa och bank	2 081	19 801	32 960
Summa omsättningstillgångar	87 349	52 110	106 789
SUMMA TILLGÅNGAR	600 773	463 504	602 260

TSEK	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	743	646	743
Summa bundet eget kapital	743	646	743
Fritt eget kapital			
Överkursfond	662 992	473 657	662 992
Balanserade vinst eller förlust	-98 907	-39 530	-81 168
Årets resultat	-4 842	-2 868	-17 740
Summa fritt eget kapital	559 243	431 259	564 084
Summa eget kapital	559 986	431 905	564 827
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10 020	-	9 915
Leverantörsskulder	3 086	3 308	2 385
Skulder till koncernföretag	11 500	-	-
Övriga skulder	12 683	25 476	21 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 498	2 816	3 298
Summa skulder	40 787	31 599	37 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	600 773	463 504	602 260

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 24.

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 första 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 så 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 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.

Då koncernen utgörs av ett segment har segmentsinformation inte lämnats tidigare eftersom det sammanfallit med koncernen som helhet. Eftersom koncernen följer upp enligt tidigare tillämpade principer kommer segmentsinformation 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. Intäkten

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.

Not 3 Effekter från byte av redovisningsprincip

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*.

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 Finansinspektionens 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 Intäkter från egna projekt på -182 917 TSEK för 2019 (Q1 2019: 0), en förändring på Resultat från andelar i intresseföretag på 21 597 TSEK för 2019 (Q1 2019: -6 153) samt en minskning av Projektkostnader på

Not 3 Effekt från byte av redovisningsprincip, fortsättning

152 304 TSEK för 2019 (Q1 2019: 0). Totalt har ändringen av redovisningsprincip medfört att periodens resultat har förändrats med -9 870 TSEK för 2019 (Q1 2019: -6 154).

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 för 2019 (Q1 2019: 20 121). Eliminering av fordringar på bostadsrättsföreningen har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 99 615 TSEK för 2019 (Q1 2019: 0) och minskat Kortfristiga fordringar med 53 169 TSEK (Q1 2019: 0). Andel i intresseföretag har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 19 682 TSEK (Q1 2019: 47 433). Likvida medel har ökat med 1 772 TSEK (Q1 2019: 46). Övriga kortfristiga skulder har ökat med 51 868 TSEK för 2019 (Q1 2019: 327). Ökningen avser i huvudsak bostadsrättsföreningens skulder till den externa entreprenören. Eget kapital har minskat med 51 002 TSEK för 2019 (Q1 2019: -47 646). Totalt har balansomslutningen ökat med 866 TSEK för 2019 (Q1 2019: -47 319) till följd av ändringen av redovisningsprincip.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av den förändrade redovisningsprincipen på koncernens finansiella rapporter för 2019 och för Q1 2019.

Resultaträkning förkortad, 2019, Helår

	IFRS	IFRS Omräknad	Omräknings- effekt
Nettoomsättning	207 818	24 900	-182 917
Resultat från intresseföretag	21 613	43 210	21 597
Övriga intäkter	2 791	2 791	-
Totala rörelseintäkter	232 221	70 901	-161 320
Projektkostnader	-158 946	-6 642	152 304
Övriga kostnader	-50 746	-50 826	-80
Finansnetto	-3 148	-3 924	-776
Årets resultat	19 381	9 511	-9 870

Balansräkning förkortad, 2019-12-31

	IFRS	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, 2019	IFRS	IFRS Omräknad	Omräknings- effekt
Rörelsemarginal, %	10,8	53,9	43,1
Resultat per aktie, SEK	0,60	0,29	-0,31
Soliditet, %	74,6	68,2	-6,4

Resultaträkning förkortad, Q1 2019, Kvartal

	IFRS	IFRS Omräknad	Omräknings- effekt
Nettoomsättning	7 092	7 092	-
Resultat från intresseföretag	6 401	248	-6 153
Övriga intäkter	838	838	-
Totala rörelseintäkter	14 331	8 178	-6 153
Projektkostnader	-	-	-
Övriga kostnader	-12 643	-12 646	-3
Finansnetto	-907	-907	-
Årets resultat	781	-5 375	-6 156

Balansräkning förkortad, 2019-03-31

	IFRS	IFRS Omräknad	Omräknings- effekt
Materiella anläggningstillgångar	8 107	8 107	-
Finansiella anläggningstillgångar	150 016	102 583	-47 433
Summa anläggningstillgångar	158 122	110 689	-47 433
Projektfastigheter	262 903	283 024	20 121
Pågående arbete	23 953	23 953	-
Kortfristiga fordringar	64 034	43 982	-20 052
Likvida medel	23 832	23 878	46
Summa omsättningstillgångar	374 723	374 837	114
SUMMA TILLGÅNGAR	532 845	485 526	-47 319
Eget kapital	437 219	389 573	-47 646
Långfristiga skulder	4 883	4 883	-
Övriga kortfristiga skulder	90 743	91 070	327
Summa skulder	95 626	95 953	327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	532 845	485 526	-47 319

Nyckeltal, Q1 2019	IFRS	IFRS Omräknad	Omräknings- effekt
Rörelsemarginal, %	23,8	neg	-
Resultat per aktie, SEK	0,03	-0,19	-0,22
Soliditet, %	82,1	80,2	-1,8

Not 5 Viktiga uppskattningar och bedömningar, fortsättning

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.

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

	31 mar 2020	31 mar 2019
Fastighetsinteckningar	207 198	31 500
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	265 291	93 403

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag.

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 AB:s 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.

Övrig information, fortsättning

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

Aros Bostad har produktionsstartat Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.

Aros Bostad har säljstartat 105 lägenheter i O2 Orminge Nacka.

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

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

Allt är dock inte nattsvart. Affärsmodellen för oss 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. Säljtaken har förskjutits från att ha varit framtung tidigt i bostadsprojekten till att i större utsträckning återfinnas i slutet av varje enskilt projekt. Denna förändring gör att vi som bransch generellt sett är bättre rustade idag att hantera volatiliteten på kort och medellång sikt kopplat till försäljning och genomförandetider som kan komma att genereras av Coronaviruset.

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

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

Moderföretagets 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 mars 2020, jämfört med 10 000 TSEK per 31 mars 2019. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 265 291 TSEK per den 31 mars 2020 (93 403).

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 550 TSEK (550) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 mars 2020.

Per Rutegårds bror Jonas Rutegård hade, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 31 mars 2020 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostadsutveckling AB 0 TSEK (290).

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 mars 2020, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 550 TSEK (550) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 213 TSEK (0).

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

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

Aktien

Aros Bostadsutveckling AB har två aktieslag, stam- och preferensaktier. Preferensaktien är noterad på Nasdaq First North sedan 19 november 2018. För preferensaktien uppgick sista betalkursen den 31 mars 2020 till 100 SEK. Preferensaktien ger rätt till en utdelning om 8,5 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar. Preferensaktien medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Enligt Aros Bostadsutveckling ABs bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 31 mars 2020 uppgick bolagets aktiekapital till 743 024 SEK fördelat på 32 252 688 stamaktier och 4 898 512 preferensaktier. Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Definition av nyckeltal

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

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

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
Nettoomsättning	Nettoomsättning utgörs dels av förvaltningsintäkter avseende projektledning av bostadsprojekt som ägs av Aros Bostads två AIFM-fonder Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, dels av intäkter från vinstavräkning av egna projekt.	Nettoomsättning används för att visa bolagets sammanlagda intäkter från projektledning av bostadsprojekt i Aros Bostads två AIFM-fonder och intäkter från vinstavräkning av egna projekt.
Rörelseintäkter	Rörelseintäkter utgörs av samtliga intäktsposter samt resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseintäkter används för att visa intäkter från projektledning, övriga intäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.
Resultat från andelar i intresseföretag	Andel av resultat från intresseföretag (Aros Bostads två AIFM-fonder, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB).	Resultat från andelar i intresseföretag visar bolagets andel av intresseföretagens vinst eller förlust.
Rörelseresultat	Rörelseresultat räknas fram genom att reducera rörelsekostnader från bolagets totala rörelseintäkter.	Rörelseresultatet används för att visa bolagets resultat från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter.
Resultat före skatt	Resultat efter finansiella poster och före inkomstskatt.	Resultat före skatt används för att visa bolagets resultat efter finansieringskostnader före skatter.
Rörelsemarginal (%)	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.	Rörelsemarginal används för att visa bolagets marginal från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter för att investerare ska få en bild av bolagets lönsamhet.
Resultat per aktie	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet (%)	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

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 22 bostadsprojekt i projektportföljen fördelat på cirka 3 200 potentiella lägenheter. Projektportföljen har främst byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har åtta 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 byggentreprenörer, 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

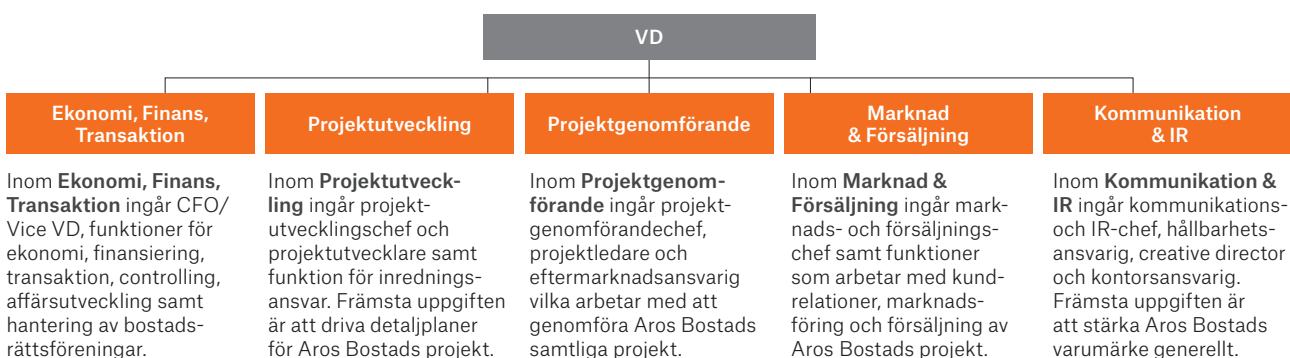
Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 mars 2020 innefattar totalt 22 heltidsbefattningar bestående av 17 heltidsanställda och fem heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom alla delar av verksamheten. Per den 31 mars 2020 var cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 39 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 projektvolymen relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads Organisationsstruktur



Stockholm den 29 maj 2020

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer: 556699-1088

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Johan Temse
Styrelseledamot

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 maj 2020 klockan 07:00 (CET).

Kommande informationstillfällen

Årsstämma	15 juni 2020
Delårsrapport april - juni	28 augusti 2020
Delårsrapport juli - september	27 november 2020
Bokslutskommuniké	26 februari 2021

Utdelning Q2 2020

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 maj 2020
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 maj 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 juni 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 juni 2020

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

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