



Aros Bostad

# Delårsrapport januari – mars 2023

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

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



## Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – mars 2023.....	2
VD-ord.....	6
Q1.....	8
Projektportfölj.....	10

### Finansiell information

Finansiell information – Segmentsredovisning	
Resultaträkning.....	16
Balansräkning.....	18
Kassaflödesanalys.....	20
Finansiell information – IFRS.....	21
Koncernens rapport över totalresultat.....	23
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	24
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	25
Koncernens rapport över kassaflöden.....	26
Moderföretagets resultaträkning.....	27
Moderföretagets balansräkning.....	28
Koncernens noter.....	29
Moderföretagets noter.....	33
Aros Bostads aktier.....	34
Definition av nyckeltal.....	35
Aros Bostad i korthet.....	36
Hållbarhet och organisation.....	37
Projektportfölj.....	38
Styrelsens och VDs undertecknande.....	40
Övrig information.....	41

Omslaget visar Aros Bostads projekt  
Ektorpsbacken Nacka.





# Delårsrapport januari – mars 2023

Starkt rörelseresultat och ökade produktionsvolymer trots utmanande marknadsförutsättningar

Bostäder i produktion	Rörelseresultat, mkr	Soliditet, %
1 392	49	71,2

## Perioden januari–mars

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 389 212 TSEK (149 691). Bruttoresultatet uppgick till 75 397 TSEK (40 275) och bruttomarginalen var 19,4 procent (26,9).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 48 834 TSEK (20 778) och rörelsemarginalen var 12,5 procent (13,9). Periodens resultat uppgick till 41 586 TSEK (20 249).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick resultat per aktie före utspädning till 0,87 SEK (0,53).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten till 71,2 procent respektive 78,6 procent vid årsskiftet 2022. Eget kapital uppgick till 1 935 023 TSEK jämfört med 1 910 034 TSEK vid årsskiftet 2022 och balansomslutning uppgick till 2 718 711 TSEK respektive 2 430 271 TSEK per årsskiftet.
- Enligt IFRS uppgick rörelsens intäkter till 496 241 TSEK (8 430), rörelsemarginalen var 14,4 procent (negativ). Periodens resultat uppgick till 66 948 TSEK (-9 814). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Under perioden har projekt Alba 1, Eds Allé och Kavalleristen vinstavräknats då över 50 procent av bostäderna har tillträtts.
- Enligt IFRS uppgick resultat per aktie före utspädning till 1,40 SEK (-0,26).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 10 (93). Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 91 procent vilket till stor del förklarar de förhållandevis få antalet sålda bostäder under kvartalet.
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 188 (29). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 252 (29).

## Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	10	93	1 015
varav projekt i egen regi	4	–	352
varav projekt i JVn	2	61	83
varav projekt i fonder	4	32	580
Bokade bostäder	–	–	13
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	188	29	122
varav projekt i egen regi	52	–	–
varav projekt i JVn	59	–	–
varav projekt i fonder	77	29	122
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	252	29	58
varav projekt i egen regi	52	–	–
varav projekt i JVn	59	–	–
varav projekt i fonder	141	29	58
Produktionsstartade bostäder	213	–	348
Färdigställda bostäder	–	–	174
Bostäder i pågående produktion	1 392	886	1 179
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	78	88
Bostadsprojekt i projektportföljen	63	34	63
Byggrätter i projektportföljen	6 527	4 906	6 527

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

## Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning<sup>2)</sup>

TSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Rörelsens intäkter	389 212	149 691	954 451
Bruttoresultat	75 397	40 275	238 444
Bruttomarginal, %	19,4	26,9	25,0
Rörelseresultat	48 834	20 778	141 348
Rörelsemarginal, %	12,5	13,9	14,8
Periodens resultat	41 586	20 249	136 156
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,87	0,53	3,45
Eget kapital	1 935 023	987 954	1 910 034
Balansomslutning	2 718 711	1 138 705	2 430 271
Soliditet, %	71,2	86,8	78,6

## Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Rörelsens intäkter	496 241	8 430	41 137
Rörelseresultat	71 336	–9 285	–62 550
Rörelsemarginal, %	14,4	neg	neg
Periodens resultat	66 948	–9 814	–62 572
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,40	–0,26	–1,59
Eget kapital	1 614 057	810 290	1 563 707
Balansomslutning	2 732 237	959 004	2 693 536
Soliditet, %	59,1	84,5	58,1

2) Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 16–20 och not 3 sid 30.



Femöringen, Solna



O2 Orminge, Nacka

### Väsentliga händelser under kvartalet

- Aros Bostad har erhållit bygglov för 213 bostäder i kvarteret Femöringen Järva Krog i Solna.
- Aros Bostad har erhållit bygglov för 22 nya bostäder i projektet Hofgården inom Ekerö kommun. Bygglovet omfattar den tredje och sista etappen av småhus inom området EkerövalLEN. Produktionsstart planeras till hösten 2023.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Building Sweden för att uppföra 213 bostäder i kvarteret Femöringen i Solna. Byggstart planeras till första kvartalet 2023. Bostadsprojektet, som fick bygglov i januari i år, såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.
- Aros Bostad har utsett Maja Dahlén till ny CFO för verksamheten från den 1 mars 2023. Vidare har Daniel Bergström utsetts till finans- och transaktionschef och Emmy Fredenklo till chefsjurist.
- Aros Bostad har ingått avtal med Erik Penser Bank om att agera likviditetsgarant för bolagets preferensaktie som är noterad på Nasdaq First North Growth Market.
- Aros Bostad har tillträtt fastigheten Femöringen 2 i Solna, vilken förvärvades av NCC i november 2021. Tillträdet motsvarar första etappen av bostadsprojektet Femöringen, vilket såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.
- Aros Bostad har anställt David Johansson för en nyinrättad roll som operativ chef för bolagets projektverksamhet. David påbörjade sin anställning den 24 april 2023 och tog då plats i Aros Bostads ledningsgrupp som vice VD och COO.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Active Bygg AB avseende uppförande av 15 radhus i Huddinge kommun, vilket motsvarar en etapp av totalt tre etapper med bostadshus inom projektet Tallbacken, Snättringe. Radhusen, som beräknas vara färdigställda under första kvartalet 2024, uppförs med stommar och fasader i trä.
- Aros Bostad har erhållit en markanvisning för cirka 80 lägenheter i flerbostadshus, inom stadsdelen Farsta Strand i Stockholms kommun. De nya bostäderna kommer att bidra till utvecklingen av en trygg och attraktiv stadsmiljö i området.
- Aros Bostad har färdigställt den tredje och sista etappen av bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka, vilket såldes som del av en hyresrättsaffär i juli 2021. Köpare är CBRE Investment Management.
- Projekt Invernesshöjden brf 1 har färdigställts och lämnats över till bostadsrättsföreningen.



Invernesshöjden, Danderyd

# VD-ord

Trots utmanande marknadsförutsättningar levererar Aros Bostad en ökad omsättning, bra marginaler och ett starkt rörelseresultat. Det strategiska beslutet att växla om vissa projekt till hyresrätter för att hantera marknadsnedgången gör att vi kan fortsätta starta bostadsprojekt och öka produktionsvolymerna.



Aros Bostad levererar en ökad omsättning, bra projekt-marginaler och ett starkt rörelseresultat under årets första kvartal. Det strategiska beslutet att avyttra en stor del av vår byggrättsportfölj med flerfamiljshus som hyresrätter gör att vi under kvartalet kunnat starta nya bostadsprojekt och öka produktionsvolymerna, samtidigt som vi kraftigt minskar exponeringen mot den för tillfället svagare bostadsrättsmarknaden. Vi bibehåller en hög andel bokade eller sålda bostäder i pågående produktion och har medvetet haft en mycket låg volym av bostadsrätter ute till försäljning. Vid kvartalets utgång utgjordes över hälften av antalet bostäder i pågående produktion av hyresrätter.

Den projektportfölj som förvärvades från ALM Equity under föregående år har integrerats i verksamheten och det pågår färdigställande och överlämning av flera projekt till kunder vilket kommer stärka vår likviditet. Bostadspriserna har utvecklats svagt positivt under kvartalet, men marknaden präglas fortfarande av en påtaglig osäkerhet med avvaktande kunder och långa köpprocesser, vilket troligen kommer att bestå fram till dess att inflationen mattas av och räntorna stabiliseras. Vår bedömning är att vi kommer att se en starkare efterfrågan under 2024 och vi planerar för att kunna ha bostadsprojekt till försäljning när marknaden vänder.

## Överlämning av projekt

Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion var vid kvartalets utgång mycket hög, motsvarande 91 procent. Inga nya säljstarter har genomförts under kvartalet, vilket är ett strategiskt beslut i det rådande marknadsläget. Av de 80 bostadsrätter som har funnits till försäljning har 10 bostäder sålts på bindande avtal. Ett stort antal bostäder har överlämnats till kunder under kvartalet, då inflyttning

har genomförts i fem bostadsprojekt. Tre av dessa projekt ingår i den projektportfölj som förvärvades från ALM Equity. De övriga två är Fabriksparken T2 och Ektorpsbacken, varav det sistnämnda erhöll Aros Bostads första Svanencertifiering under april månad. Vi uppnådde hela 29 av 44 möjliga poäng, något som vi är väldigt stolta över.

Under 2021 sålde Aros Bostad två projektfastigheter som hyresrätter till CBRE Global Investors. Under april överlämnades det första bostadsprojektet, den tredje etappen av O2 Orminge, till köparen enligt tidplan. Överlämningen av 104 hållbara och välplanerade hyresbostäder av hög kvalitet är ett kvitto på en stark affärsmodell och är ett bra komplement till bostadsrättsaffären. Det andra bostadsprojektet, den första etappen i Viggby Ängar, kommer att överlämnas till CBRE Global Investors senare under året.

## Ytterligare produktionsstarter

Under kvartalet produktionsstartades bostadsprojektet Femöringen i Järva Krog, Solna, vilket utgörs av 213 hyresrätter. Vi har även tecknat entreprenadavtal med Active Bygg för den första radhusetappen i Tallbacken, Huddinge kommun. Med dessa produktionsstarter inkluderade hade vi vid kvartalets utgång en produktionsvolym om totalt 1 392 bostäder fördelat på 18 projekt i Stockholms stad, Solna, Täby, Danderyd, Sundbyberg, Huddinge, Nacka, Upplands Bro, Upplands Väsby och Ekerö.

## Utökad byggrättsportfölj

Byggrättsportföljen utvecklas kontinuerligt. Detaljplanen för projektet Hildurs Trädgårdar i Rickomberga, Uppsala, vann laga kraft under kvartalet vilket möjliggör en produktionsstart under innevarande år. Hildurs Trädgårdar, som är ett småhus-





”

Beslutet att växla över till hyresrätter för att fortsätta starta bostadsprojekt och öka produktionsvolymerna har visat sig vara helt riktigt i den rådande marknaden.

projekt av hög kvalitet i ett mycket unikt läge, utgör ett exempel på ett bostadsprojekt som möter en stor efterfrågan även i en svagare bostadsmarknad. Aros Bostad har även tilldelats en markanvisning för bostäder i Farsta Strand, Stockholms kommun under april. Markanvisningen ger möjlighet att utveckla cirka 80 bostäder i flerbostadshus i ett attraktivt läge där detaljplanarbetet påbörjas under innevarande kvartal med beräknad produktionsstart 2026. Byggrättsportföljen bestod vid kvartalets utgång av drygt 6 500 byggrätter fördelade över 19 kommuner i vår kärngeografi.

### Stark resultatutveckling

Rörelseresultatet fortsätter att öka i enlighet med den antagna affärsplanen och i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Rörelseresultatet för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 49 miljoner kronor, motsvarande en rörelsemarginal om 13 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 42 miljoner kronor jämfört med 20 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Det är mycket glädjande att kunna leverera ett så starkt resultat under marknadsmässigt utmanande tider, ett tydligt kvitto på att våra strategiska beslut och förberedelser inför marknadsnedgången ger resultat.

Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid kvartalets utgång till cirka 1 935 miljoner kronor och balansslutningen till cirka 2 719 miljoner kronor. Vårt fokus ligger fortsatt på att uppvisa en god soliditet över tid med målsättningen om minst 30 procent. Vid kvartalets utgång uppgick soliditeten till 71,2 procent. Under innevarande år kommer ett antal projekt att tillträdas och färdigställas vilket kommer ge en positiv påverkan på vår likviditet i samband med att projekten avräknas.

### Starkare organisation

Aros Bostad har en relativt liten organisation med hög kompetens och gedigen erfarenhet. I nuvarande marknadsläge är det en verklig styrka att med begränsade omkostnader kunna fortsätta utveckla verksamheten. Under kvartalet har Maja Dahlén utsetts till ny CFO och vi har utsett en Finans- och Transaktionschef samt en Chefsjurist. Samtliga av dessa tre roller är internrekryteringar, vilket är ett starkt bevis på den höga kompetens och erfarenhet som finns i Aros Bostads organisation. För att ytterligare stärka den operativa delen av verksamheten har vi efter kvartalets utgång rekryterat David Johansson som ny COO och vice VD. Vi har även återanställt en tidigare medarbetare som Ekonomichef, vilket vi ser som ett av flera bevis på medarbetartrivsel. Med dessa rekryteringar står Aros Bostad väl rustat för att hantera den fortsatta tillväxten.

Det är väldigt glädjande att vi kan fortsätta leverera goda resultat även detta kvartal. Beslutet att växla över till hyresrätter för att fortsätta starta bostadsprojekt och öka produktionsvolymerna har visat sig vara helt riktigt i den rådande marknaden. Framöver är det dock högt prioriterat för oss att starta nya bostadsrättsprojekt i takt med att marknaden återhämtar sig, så att vi kan möta den starkare efterfrågan vi bedömer kommer att finnas från 2024 och framåt. Med vår starka organisation, en attraktiv byggrättsportfölj med ett flertal produktionsklara bostadsprojekt och en stabil finansiering har vi alla förutsättningar att kunna fortsätta bygga ett starkt Aros Bostad.

Stockholm i maj, 2023

Magnus Andersson

# Byggrättsportfölj

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

## Projekt i pågående produktion

Aros Bostads affärsplan för åren 2022–2025 anger ett mål om 1 200–1 400 bostäder i pågående produktion. Per den 31 mars hade Aros Bostad 1 392 bostäder, fördelade på 18 projekt, i pågående produktion. Under första kvartalet har projekt Femöringen Järva Krog produktionsstartats.

Flertalet projekt, motsvarande 36 procent av byggrätterna, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

Under innevarande år planerar Aros Bostad för att motsvarande tolv projekt ska tillträdas av boende och överlämnas vilket kommer stärka Aros Bostads likviditet.

## Värdering byggrättsportfölj

Värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj görs halvårsvis. Per 31 december 2022 genomfördes en värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj i samarbete med ett auktoriserat värderingsföretag. Externvärderingen genomfördes i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard och tar sin ansats i vad byggrättsportföljen är värd vid laga kraftvunnen detaljplan som tillåter byggnation av bostäder utan inskränkning i upplåtelseform.

Del som ännu inte är tillträd av projektportfölj som förvärvats från ALM Equity har värderats i samband med tidpunkt för affären och av annan aktör än resterande.

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt

Joint Ventures (JV) uppgick vid årsskiftet till 9,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 7,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värdering motsvarar 128 kronor per aktie inklusive utställda konvertibler och beräknat antal konvertibler avseende resterande tillträden av portfölj från ALM Equity.

Övervärdet, bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid årsskiftet till 1,8 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgick till 1,4 miljarder kronor.

## Utvecklingsvärde byggrättsportfölj

Aros Bostad har per den 31 mars 2023 en byggrättsportfölj om 63 projekt fördelade på 6 527 byggrätter. Baserat på en genomsnittlig projektintäkt för de senast färdigställda projekten samt för projekt i pågående produktion om cirka 75 tkr/kvm BOA samt en genomsnittlig bostadsyta om cirka 69 kvm/bostad kan man räkna fram ett estimerat utvecklingsvärde för Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj, vilket uppgår till cirka 34 miljarder kronor.

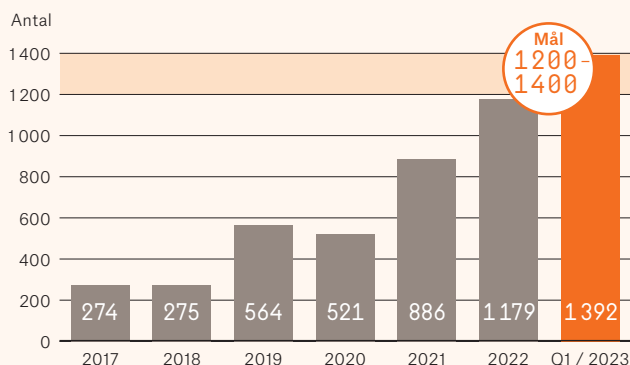
## Värdering byggrättsportfölj varav Aros Bostads andel

Kronor/aktie<sup>1)</sup>

128

1) Inklusive utsälda konvertibler och beräknat antal konvertibler avseende resterande tillträde av portfölj från ALM Equity.

## Pågående produktion bostäder



## Värdering byggrättsportfölj 31 december 2022

	Värde Byggrättsportfölj	Varav Aros Bostads andel
Värdering	9,5 mdkr	7,5 mdkr
Anskaffningsvärde	7,7 mdkr	6,1 mdkr
Övervärde	1,8 mdkr	1,4 mdkr

## Finansiering av projekt

Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering, JVn och finansiering från fondinvestorer i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

Fonderna har institutionella investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investerare, däribland LMK Industri och Merlinum. Aros Bostads andel av vinst i projekt under Aros Bostad fonder uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi, JVn och fonder följer samma processer. Då Aros Bostads fonder är fullinvesterade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

### Genomsnittligt projekt Aros Bostad <sup>2)</sup>

Projektintäkt, tkr/m<sup>2</sup>

75

Bostadsyta, m<sup>2</sup>

69

### Utvecklingsvärde projektportfölj

Miljarder kronor

34

2) Baserat på senast färdigställda projekt samt projekt i pågående produktion.

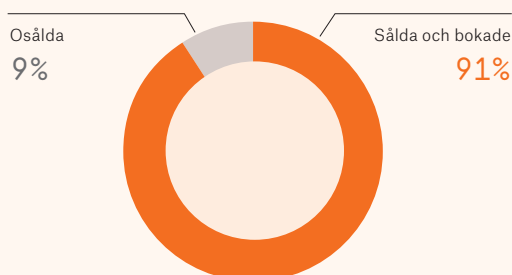
## Försäljning

Totalt är 91 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda med bindande avtal. Tolv av projekten i pågående produktion är slutsålda. Fem av projekten, motsvarande cirka hälften av byggrätterna i pågående produktion, är sålda som hyresrätter.

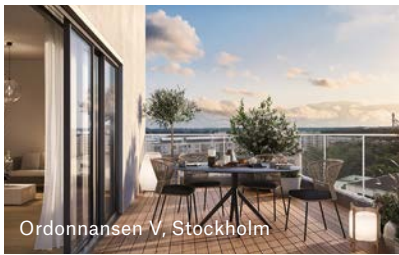
Under första kvartalet har försäljning pågått av bostadsrättsprojekten Fabriksparken, Ektorpsbacken, Slottsparken, Ekerövallen Gällsta och Eds Allé, motsvarande totalt 80 bostadsrättslägenheter.

Antal	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	10	93	1 015
varav projekt i egen regi	4	-	352
varav projekt i JVn	2	61	83
varav projekt i fonder	4	32	580
Bokade bostäder	-	-	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	78	88
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	188	29	122
varav projekt i egen regi	52	-	-
varav projekt i JVn	59	-	-
varav projekt i fonder	77	29	122
Produktionsstartade bostäder	213	-	348
Färdigställda bostäder	-	-	174
Bostäder i pågående produktion	1 392	886	1 179
Bostadsprojekt i projektportföljen	63	34	63
Byggrätter i projektportföljen	6 527	4 906	6 527

### Bostäder i pågående produktion



# Projektportfölj



## Projektportfölj per den 31 mars 2023

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
<b>Produktionsstartade projekt</b>											
1	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019	Q2 2021
2	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020	Q2 2022
3	Viggby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q2 2023
4	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 810	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021	Q4 2022
5	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
6	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
7	Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
8	Eds Allé	Upplands Väsby	100	Egen regi	3 228	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
9	Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
10	Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
11	Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
12	Ekerövallen Gällsta	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
13	Viggby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
14	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
15	Slottsparken	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 328	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
16	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
17	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>2)</sup>	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	2025
18	Femöringen Järva krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
<b>Summa</b>					<b>127 715</b>	<b>1 392</b>					

19-63 Projekt under utveckling

486 780 5 135

SUMMA SAMTLIGA PROJEKT

614 495 6 527

Samtliga projekt, se sid 38-39

1) Joint Venture med Varma. 2) Joint Venture med Frentab.

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

Kommun, kvm Ljus BTA



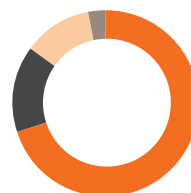
- Stockholm, 21%
- Täby, 14%
- Danderyd, 12%
- Vallentuna, 11%
- Solna, 10%
- Uppsala, 9%
- Sundbyberg, 3%
- Huddinge, 3%
- Ekerö, 3%
- Haninge, 3%
- Strängnäs, 3%
- Nacka, 2%
- Upplands-Bro, 1%
- Sollentuna, 1%
- Upplands Väsby, 1%
- Nynäshamn, 1%
- Södertälje, 1%
- Gotland, 0,2%
- Salem, 0,1%

Projektstatus, kvm Ljus BTA



- Antagen/ Laga kraft, 36%
- Planbesked, 25%
- Samråd/ Granskning, 27%
- Översiktsplan, 7%
- Planprogram, 4%

Legal struktur, kvm Ljus BTA

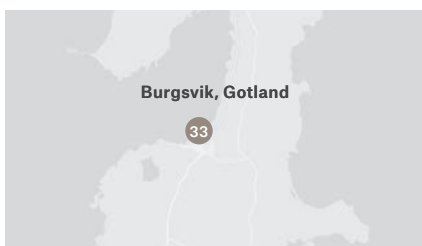
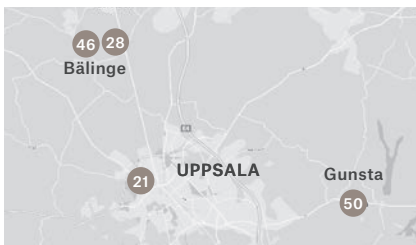
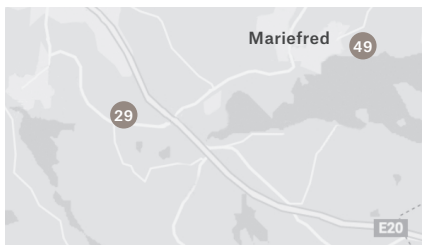


- Egen regi, 70%
- Aros Bostad IV, 15%
- Joint Venture, 12%
- Aros Bostad III, 3%

Upplåtelseform, kvm Ljus BTA



- Bostadsrätter, 87%
- Hyresrätter, 13%





### 1 6 Invernesshöjden (Danderyd)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter. Läget erbjuder optimala kommunikationer och ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav färdigställande pågår av den första etappen. Etapp två, tre och fyra är sålda och produceras som hyresrättsfastigheter.

**Plats:** Inverness, Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 464

**Status:** Färdigställande pågår av första brfen, slutsålt.

Andra etappen är såld och produktionsstartad.

Tredje och fjärde etapperna är sålda.

**Inflyttning:** Första brfen inflyttad. Andra etappen från 2024.



### 2 Ordonnansen V (Stockholm)

På en av Gärdets bästa adresser, i korsningen Furusundsgatan/Värtavägen, pågår färdigställande 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, slutsålt.

**Inflyttning:** Inflyttat.



### 3 13 Viggby Ängar (Täby)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm bygger Aros Bostad ett nytt bostadskvarter med bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav den första och tredje är sålda och kommer produceras som hyresrättsfastigheter.

**Plats:** Viggbyholm, Täby

**Antal bostäder:** Cirka 283

**Status:** Första etappen är produktionsstartad och såld.

Andra etappen är produktionsstartad. Tredje etappen är såld.

**Inflyttning:** Från våren 2023 i första etappen.



### 4 O2 Orminge (Nacka)

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. Projektet är uppdelat i tre etapper varav den första, brf Syret och andra, brf Kolet, är färdigställda. Den tredje etappen är såld och produceras som hyresrättsfastighet.

**Plats:** Orminge, Nacka

**Antal bostäder:** 104

**Status:** Tredje etappen såld och produktionsstartad.

**Inflyttning:** Samtliga etapper är inflyttade.



### 5 16 T2 och T1 Fabriksparken (Sundbyberg)

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Ballstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här planerar Aros Bostad för 191 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

**Plats:** Sundbyberg

**Antal bostäder:** 191

**Status:** Första och andra brfen är produktionsstartade.

Första brfen är slutsåld.

**Inflyttning:** Inflyttning pågår i etapper.

### 7 Ektorpsbacken (Nacka)

Ektorpsbacken kommer att omfatta 52 lägenheter i olika storlekar, beläget i en sluttning med uppvuxna ekar på Östra Gräsvägen i Nacka. Projektet har ritats av DinellJohansson och beräknas vara färdigt för inflyttning under 2023. Stor hänsyn tas till närmiljön för att bevara uppvuxna ekar och biologisk mångfald.

**Plats:** Ektorp, Nacka

**Antal bostäder:** 52

**Status:** Sälj- och produktionsstartat.

**Inflyttning:** Inflytt pågår.



### 8 Eds Allé (Upplands Väsby)

Ett stenkast från Edssjön och områdets parkstråk ligger Eds Allés välplanerade parhus och radhus. Området erbjuder flera mysiga och nybyggda lekplatser och har en gemensam grönskande innergård som bjuder in till lek och rekreation. Projektet är uppdelat i tre bostadsrättsföreningar varav en är i pågående produktion.

**Plats:** Upplands Väsby

**Antal bostäder:** Cirka 50

**Status:** Första brf:en produktionsstartad, slutsålt.

**Inflyttning:** Inflytt pågår.



### 9 Kavalleristen (Sundbyberg)

Rissne Gård utvecklas till ett fint citynära bostadsområde med lummiga grönområden, närhet till goda kommunikationer och ett stort utbud av service. Sundbyberg centrum och Bromma Blocks är inom cykelavstånd och från Rissne Centrum tar det endast 15 minuter in till Stockholm City.

**Plats:** Rissne Gård, Sundbyberg

**Antal bostäder:** 18

**Status:** Produktionsstartat, slutsålt.

**Inflyttning:** Inflytt pågår.



### 10 11 Alba (Stockholm)

I hjärtat av gamla Bromma erbjuds både ett centralt läge och avskildhet med lummiga villaområden ner mot Mälaren. Lägenheterna karaktäriseras av generösa sällskapsytor, stora terrasser och balkonger. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

**Plats:** Bromma, Stockholm

**Antal bostäder:** 60

**Status:** Båda brf:er är sälj- och produktionsstartade, slutsålda.

**Inflyttning:** Inflyttning pågår i etapper.



### 12 Ekerövallen (Ekerö)

Inbäddat i ett uppvuxet villaområde ligger Ekerövallen med en lugn och charmig atmosfär. Läget erbjuder närhet till Mälaren, förskolor, skolor, livsmedelsbutiker, idrottsanläggningar och goda kommunikationer. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar, Gällsta och Hofgården, varav en är i pågående produktion.

**Plats:** Ekerö

**Antal bostäder:** Cirka 41

**Status:** Första brf:en sälj- och produktionsstartad.

**Inflyttning:** Från höst 2023.





#### 14 17 Tallbacken Snättringe (Huddinge)

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

**Plats:** Snättringe, Huddinge

**Antal bostäder:** Cirka 185

**Status:** Första etappen av radhus produktionsstartade. Flerbostadshusen är sålda och produceras som hyresrätter.

**Planerad inflyttning:** Från Q1 2024 i första etappen radhus.



#### 15 Slottsparken (Upplands-Bro)

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

**Plats:** Bro Mälarstad, Upplands-Bro

**Antal bostäder:** 39

**Status:** Sälj- och produktionsstartat.

**Planerad inflyttning:** Från höst 2023.



#### 18 Femöringen Järva Krog (Solna)

I den nya stadsdelen Järva Krog bygger Aros Bostad ett flerbostadshus bestående av 213 lägenheter. En levande gatumiljö med restauranger, kontor, handel, hotell och omsorg blandas med bostäder för att skapa en hållbar stadsdel. Projektet är sålt och produceras som hyresrättsfastigheter.

**Plats:** Järva Krog, Solna

**Antal bostäder:** 213

**Status:** Produktionsstartat, slutsålt.

**Planerad inflyttning:** Från 2025.





# Finansiell information – segmentsredovisning

## Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Vinstavräkning projekt	384 078	141 260	913 662
Förvaltningsarvoden	4 599	7 801	22 578
Övriga intäkter	535	629	18 211
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>389 212</b>	<b>149 691</b>	<b>954 451</b>
Projektkostnader	-313 815	-109 416	-716 006
<b>Bruttoresultat</b>	<b>75 397</b>	<b>40 275</b>	<b>238 444</b>
Personalkostnader	-15 511	-12 585	-56 682
Externa kostnader	-11 050	-6 195	-37 955
Avskrivningar	-2	-717	-2 459
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-26 563</b>	<b>-19 497</b>	<b>-97 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>48 834</b>	<b>20 778</b>	<b>141 348</b>
Finansiella intäkter	14	-	23
Finansiella kostnader	-7 262	-529	-5 251
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>41 586</b>	<b>20 249</b>	<b>136 120</b>
Skatt	-	-	36
<b>Periodens resultat</b>	<b>41 586</b>	<b>20 249</b>	<b>136 156</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>			
Före utspädning	0,87	0,53	3,45
Efter utspädning	0,87	0,53	3,44
<b>Antal aktier, st</b>			
Preferensaktier	8 497 950	5 544 789	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	47 862 617	37 920 147	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	47 862 617	38 111 992	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier	47 862 617	37 920 147	47 862 617

## Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

### Redovisningsprincip segmentsredovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentrapporteringen hanteras som en extern part, i takt med projektets genomförande.

Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

För intresseföretag tillämpas klyvningsmetoden för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser de två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de joint ventures som Aros Bostad är delägare i. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa intresseföretag.

För mer information om redovisningsprinciper se not 2 samt not 3.

### Finansiell utveckling under perioden januari-mars 2023

#### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 389 212 TSEK (149 691). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket i perioden bland annat hänförs till de egna projekten Viggby Ängar, Femöringen Järva Krog, Alba och EkerövalLEN samt projekt i intresseföretag; Aros Bostad III, Aros Bostad IV respektive JV avseende Fabriksparken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 384 078 TSEK (141 260). Upparbetade förvaltningsarvoden uppgick för perioden till 4 599 TSEK (7 801), minskningen mot föregående period beror på att fler projekt drivs i egen regi.

#### Bruttoresultat

Periodens bruttoresultat uppgick till 75 397 TSEK (40 275) och bruttomarginalen var 19,4 procent (26,9). Projektkostnader uppgick till -313 815 TSEK (-109 416).

#### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -26 563 TSEK (-19 497) och utgörs främst av personalkostnader. Externa kostnader uppgick till -11 050 TSEK (-6 195). Ökningen är hänförlig till högre kostnader på grund av större personalstyrka, till exempel utökade lokaler.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 48 834 TSEK (20 778) och rörelsemarginalen var 12,5 procent (13,9).

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -7 248 TSEK (-529) under perioden och avsåg kostnader för räntebärande lån. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader för upptagna lån avseende Viggby Ängar och Femöringen Järva Krog om 300 000 TSEK samt checkräkningskredit om 60 000 TSEK.

#### Skatt

Skatt för perioden uppgick till 0 TSEK (0) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

#### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 41 586 TSEK (20 249). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 0,87 SEK (0,53).

## Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	155	12
Nyttjanderättstillgång	-	471	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10</b>	<b>626</b>	<b>12</b>
<b>Finansiella anläggnings-tillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	306 988	232 302	298 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	735 315	95 695	1 166 502
<b>Summa finansiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>1 042 824</b>	<b>328 517</b>	<b>1 465 422</b>
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>1 042 834</b>	<b>329 144</b>	<b>1 465 434</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	365 965	345 579	215 392
Pågående arbeten	363 575	130 464	313 197
Kundfordringar	3 703	20 415	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	26 886	43 350	33 024
Fordringar hos intresseföretag	1 175	5 512	2 867
Övriga kortfristiga fordringar	558 639	46 664	64 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 405	84 281	226 914
Övriga kortfristiga placeringar	4 250	-	-
Likvida medel	76 281	133 296	107 757
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>1 675 877</b>	<b>809 561</b>	<b>964 837</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 718 711</b>	<b>1 138 705</b>	<b>2 430 271</b>

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 127	869	1 127
Övrigt tillskjutet kapital	1 862 269	1 017 796	1 862 269
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	67 786	-30 724	42 776
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>1 931 183</b>	<b>987 941</b>	<b>1 906 172</b>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Innehav utan bestämmande inflytande	3 841	13	3 861
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 935 023</b>	<b>987 954</b>	<b>1 910 034</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	319 000	19 000	169 000
Övriga långfristiga skulder	50 000	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>369 000</b>	<b>19 000</b>	<b>169 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	248 901	62 351	207 216
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	24 900	24 900
Leverantörsskulder	7 871	3 294	16 816
Checkräkningskredit	60 000	-	41 620
Övriga kortfristiga skulder	23 477	28 325	23 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 539	12 881	37 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>414 687</b>	<b>131 751</b>	<b>351 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 718 711</b>	<b>1 138 705</b>	<b>2 430 271</b>

## Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(belopp inom parentes avser 31 december 2022)

### Finansiell ställning och likviditet

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgick till 10 TSEK (12) under perioden.

Andelar i intresseföretag uppgick till 306 988 TSEK (298 400) vid utgången av perioden och består av Aros Bostads ägarandel i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt Aros Bostads ägarandelar i de JVn Aros Bostad är samägare i. Under perioden har 6 100 TSEK lämnats i tillskott till intresseföretag och 5 934 TSEK har delats ut. Successiv vinstavräkning av projekt har ökat andelen med 8 423 TSEK.

Långfristiga fordringar uppgick till 735 315 TSEK (1 166 502). Fordringarna avser främst utlåning till bostadsrättsföreningar för pågående projekt. Under perioden har 402 362 TSEK omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar, avseende bostadsrättsprojekt som kommer att överlämnas inom ett år.

Ett belopp om 25 734 TSEK (25 734) avser handpenning för projekt Timmerhuggaren.

#### Projektfastigheter och Pågående arbeten

Projektfastigheter och Pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 365 965 TSEK (215 392), ökning förklaras till största del av tillträde av fastighet Femöringen 2 i Solna. Pågående arbeten ökade till 363 575 TSEK (313 197) avseende nedlagda kostnader i projekt.

#### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 76 281 TSEK (107 757) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt under perioden avser främst nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 15 976 TSEK samt lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 6 100 TSEK. Under kvartalet har finansiering om 210 151 TSEK ökat likvida medel.

#### Övriga omsättningstillgångar

Övriga omsättningstillgångar består av kundfordringar, upparbetad men ej fakturerad intäkt, fordringar hos intresseföretag, övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt övriga kortfristiga placeringar.

Aros Bostad har gjort bedömningen att befintliga skatteunderskott inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt minskade till 26 886 TSEK (33 024) under perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

Fordringar hos intresseföretag, som består av fordringar hos de JVn som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, uppgick till 1 175 TSEK (2 867).

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 558 639 TSEK (64 023). Ökningen består främst av fordringar hos bostadsrättsföreningar som kommer överlämnas inom ett år, motsvarande 402 362 TSEK, som har omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar under perioden.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ökade till 275 405 TSEK (226 914) under perioden. Ökningen beror främst på successiv vinstavräkning som har gjorts i perioden för projekt.

#### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars 2023 till 1 935 023 TSEK (1 910 034). Förändring avser periodens resultat som har tillgodoförts eget kapital samt utdelning preferensaktie fastslagen på årsstämman. Soliditeten var 71,2 procent (78,6).

#### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 319 000 TSEK (169 000) och har en förfallotid inom två år, ökningen avser upptagna lån som främst ska finansiera projekt Viggby Ängar och Femöringen Järva Krog. Under perioden har revers om 50 000 TSEK upptagets för finansiering av projekt Femöringen Järva Krog.

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 248 901 TSEK (207 216) och avser främst finansiering projekt Viggby Ängar.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 24 900 TSEK (24 900).

Övriga poster inom kortfristiga skulder uppgick till 140 887 TSEK (119 120). I beloppet ingår checkräkningskredit om 60 000 TSEK (41 620).

## Kassaflödesanalys i sammandrag - segmentsredovisning

TSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	48 834	20 778	141 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	2	717	2 459
Resultat från andelar i intresseföretag	-8 423	-13 850	-68 209
Erhållen ränta	14	-	23
Erlagd ränta	-3 864	-795	-3 973
Erhållen utdelning	5 934	-	12 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>42 497</b>	<b>6 850</b>	<b>84 034</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-261 962	-75 523	-291 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-219 465</b>	<b>-68 873</b>	<b>-207 861</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 100</b>	<b>-3 952</b>	<b>-193 088</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>194 089</b>	<b>15 285</b>	<b>318 068</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-31 476</b>	<b>-57 341</b>	<b>-82 881</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>107 757</b>	<b>190 637</b>	<b>190 637</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>76 281</b>	<b>133 296</b>	<b>107 757</b>

## Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -219 465 TSEK (-68 673) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -6 100 TSEK (-3 952), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 194 089 TSEK (15 285), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under perioden avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning vid ett tillfällen under perioden om totalt 15 976 TSEK till preferensaktieägarna.

# Finansiell information - IFRS

## Redovisningsprincip IFRS

Med anledning av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras bostadsrättsföreningar i Aros Bostads finansiella rapporter. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Aros Bostad fastigheten som en 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.

## Finansiell utveckling under perioden januari – mars 2023

### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 496 241 TSEK (8 430). Ökningen förklaras huvudsakligen av högre nettoomsättning som uppgick till 495 406 TSEK (7 801). Eftersom att intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Projekten Alba 1, Eds Allé och Kavalleristen i egen regi har vinstavräknats under perioden.

Förvaltningsarvodet minskade till 4 599 TSEK (7 801) under perioden, en följd av fakturering för färre projekt i perioden samt att fler projekt sker i egen regi. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter uppgående till 836 TSEK.

Antal	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	10	93	1 015
varav projekt i egen regi	4	-	352
varav projekt i JVn	2	61	83
varav projekt i fonder	4	32	580
Bokade bostäder	-	-	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	78	88
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	252	29	58
varav projekt i egen regi	52	-	-
varav projekt i JVn	59	-	-
varav projekt i fonder	141	29	58
Bostäder i pågående produktion	1 392	886	1 179

1) Intäkt redovisas då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdna bostäder (>50% av projekt)	jan-mar 2023
Projekt i egen regi	52 bostäder
Alba 1	Slutsålt
Eds Allé	Slutsålt
Kavalleristen	Slutsålt
Projekt i JV	59 bostäder
T2 Fabriksparken	Slutsålt
Projekt i fonder	141 bostäder
Ordonnansen V	Slutsålt
Ektorpsbacken	Försäljning pågår

### Projektkostnader

Projektkostnader uppgick till -455 534 TSEK (-). Projektkostnader avser kostnaden för projekten Alba 1, Eds Allé och Kavalleristen som vinstavräknades i perioden.

### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -26 852 TSEK (-18 935). Personalkostnaderna uppgick till -15 511 TSEK (-12 585), och externa kostnader uppgick till -11 339 TSEK (-5 633). Ökningen är hänförlig till högre kostnader på grund av större personalstyrka, till exempel utökade lokaler.

### Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 57 481 TSEK (1 220) för perioden. Detta avser främst vinstavräkning i samband med tillträden av bostäder inom två projekt i Aros Bostad III samt i projekt T2 Fabriksparken där Aros Bostad är samägare i.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 71 336 TSEK (-9 285). Rörelsemarginalen var 14,4 procent (negativ).

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -4 388 TSEK (-529) under perioden. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader för upptagna lån avseende Viggby Ångar och Femöringen Järva Krog om 300 000 TSEK samt checkräkningskredit om 60 000 TSEK

### Skatt

Koncernens skatt för perioden uppgick till 0 TSEK (0).

### Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till 66 948 TSEK (-9 814).

## Finansiell ställning och likviditet

Siffror inom parentes avser 31 december 2022

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 94 310 TSEK (174 521) vid periodens utgång. Poster som har påverkat kassan negativt under perioden är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 15 976 TSEK och lämnade tillskott till intresseföretag om 6 100 TSEK. Under perioden har upptagna lån ökat likvida medel med 281 116 TSEK samt har lån om 40 139 TSEK amorterats. Bostadsrättsföreningar som under perioden har avkonsumerats på grund av att över 50 procent av bostäderna har tillträtts, minskade likvida medel med 24 961 TSEK.

### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars 2023 till 1 614 057 TSEK (1 563 707). Förändringen är hänförlig till periodens resultat om 66 948 TSEK samt korrigerad utdelning på grund av nyemission av preferensaktier som skedde sista kvartalet 2022, fastslagen på årsstämman om 16 597 TSEK. Soliditeten var 59,1 procent (58,1).

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2023 till 973 294 TSEK (928 113). Ökning är främst hänförlig till finansiering av projekt Viggby Ångar samt Femöringen Järva Krog. Bostadsrättsföreningar som under perioden har avkonsumerats på grund av att över 50 procent av bostäderna har tillträtts, minskade räntebärande skulder med 285 849 TSEK.

### Skattefordringar

Aros Bostad har gjort bedömningen att befintliga skatteunderskott inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

### Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -299 111 TSEK (-77 827) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -6 100 TSEK (-3 952), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 225 001 TSEK (15 285), vilket delvis är hänförligt till upptagna lån för finansiering av projekten Viggby Ångar, Slottsparken Bro och Femöringen Järva krog.

Under perioden har även en utdelning om 15 976 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån uppgående till 40 139 TSEK.

## Moderföretaget

### Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari-31 mars 2023 uppgick till -16 503 TSEK (18 382). Periodens resultat uppgick till -13 290 TSEK (20 725).

### Finansiell ställning

Belopp inom parentes avser 31 december 2022

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 31 mars 2023 till 1 195 005 TSEK (923 827) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag. Under perioden har ett belopp om 300 000 TSEK omklassificerats från kortfristig till långfristig fordran.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 mars 2023 till 1 473 221 TSEK (1 503 106). Skulderna uppgick per 31 mars 2023 till 126 884 TSEK (112 163) och består främst av checkräkningskredit om 60 000 TSEK (41 620) samt övriga skulder.



## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

TSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Nettoomsättning	495 406	7 801	22 578
Övriga intäkter	836	629	18 560
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>496 241</b>	<b>8 430</b>	<b>41 137</b>
Projektkostnader	-455 534	-	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>40 707</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Personalkostnader	-15 511	- 12 585	-56 682
Externa kostnader	-11 339	-5 633	-61 089
Avskrivningar	-2	-717	-2 459
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-26 852</b>	<b>-18 935</b>	<b>-120 230</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	57 481	1 220	16 543
<b>Rörelseresultat</b>	<b>71 336</b>	<b>-9 285</b>	<b>-62 550</b>
Finansiella intäkter	2 875	21	24
Finansiella kostnader	-7 263	-550	-25
<b>Finansnetto</b>	<b>-4 388</b>	<b>-529</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>66 948</b>	<b>-9 814</b>	<b>-62 550</b>
Skatt	-	-	-22
<b>Periodens resultat</b>	<b>66 948</b>	<b>- 9 814</b>	<b>-62 572</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>66 948</b>	<b>-9 814</b>	<b>-62 572</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare	66 968	-9 814	-62 565
Innehav utan bestämmande inflytande	-20	-1	-6
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>66 948</b>	<b>-9 814</b>	<b>-62 572</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>			
Före utspädning	1,40	-0,26	-1,59
Efter utspädning	1,40	-0,26	-1,58
<b>Antal aktier, st</b>			
Preferensaktier	8 497 950	5 544 789	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	47 862 617	37 920 147	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	47 862 617	38 111 992	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier	47 862 617	37 920 147	47 862 617

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	155	12
Nyttjanderättstillgång	-	471	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10</b>	<b>626</b>	<b>12</b>
<b>Finansiella anläggnings-tillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	229 596	131 549	171 949
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	26 734	26 734	26 734
<b>Summa finansiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>256 850</b>	<b>158 803</b>	<b>199 204</b>
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>256 860</b>	<b>159 430</b>	<b>199 216</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	1 066 400	354 516	1 069 146
Pågående arbeten	932 204	183 378	1 124 341
Kundfordringar	3 703	20 415	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	26 886	43 350	33 024
Fordringar hos intresseföretag	1 175	5 512	2 867
Övriga kortfristiga fordringar	299 220	47 066	84 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 231	11 469	4 151
Övriga kortfristiga placeringar	4 250	-	-
Likvida medel	94 310	133 869	174 521
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>2 475 377</b>	<b>799 574</b>	<b>2 494 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 732 237</b>	<b>959 004</b>	<b>2 693 536</b>

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 127	869	1 127
Övrigt tillskjutet kapital	1 862 270	1 017 797	1 862 270
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-253 181	-208 388	-303 552
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>1 610 216</b>	<b>810 277</b>	<b>1 559 846</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	3 841	13	3 861
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 614 057</b>	<b>810 290</b>	<b>1 563 707</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	319 000	19 000	169 000
Övriga långfristiga skulder	50 000	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>369 000</b>	<b>19 000</b>	<b>169 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	519 394	62 351	692 593
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	24 900	24 900
Leverantörsskulder	8 746	3 534	61 632
Checkräkningskredit	60 000	-	41 620
Övriga kortfristiga skulder	49 698	26 000	75 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 443	12 928	64 782
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>749 180</b>	<b>129 714</b>	<b>960 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 732 237</b>	<b>959 004</b>	<b>2 693 536</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 10 sid 32.

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2022</b>	<b>869</b>	<b>1 017 797</b>	<b>-198 576</b>	<b>14</b>	<b>820 104</b>
Årets resultat	-	-	-62 565	-6	-62 572
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-62 565</b>	<b>-6</b>	<b>-62 572</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Aktieägartillskott	-	-	-	3 854	3 854
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Kostnader för emission	-	-	-825	-	-825
Avslutad nyemission	258	516 748	-	-	517 006
Tvingande konvertibel		327 725	-	-	327 725
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>258</b>	<b>844 473</b>	<b>-42 411</b>	<b>3 854</b>	<b>806 173</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2022</b>	<b>1 127</b>	<b>1 862 270</b>	<b>-303 552</b>	<b>3 861</b>	<b>1 563 707</b>
<b>Ingående eget kapital 1 januari 2023</b>	<b>1 127</b>	<b>1 862 270</b>	<b>-303 552</b>	<b>3 861</b>	<b>1 563 707</b>
Årets resultat	-	-	66 968	-20	66 948
<b>Årets totalresultat</b>			<b>66 968</b>	<b>-20</b>	<b>66 948</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Utdelning	-	-	-16 597	-	-16 597
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-16 597</b>	<b>-</b>	<b>-16 597</b>
<b>Utgående eget kapital 31 mars 2023</b>	<b>1 127</b>	<b>1 862 270</b>	<b>-253 181</b>	<b>3 841</b>	<b>1 614 057</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

TSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	71 336	-9 285	-62 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	2	717	2 459
Realisationsresultat	-2 992		
Resultat från andelar i intresseföretag	-57 480	-1 220	-28 929
Erhållen ränta	2 875	-	24
Erlagd ränta	-3 865	-816	1 519
Erhållen utdelning	5 934	-	12 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>15 810</b>	<b>-10 604</b>	<b>-75 091</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-210 112	-40 153	-38 301
Förändring av rörelseskulder	258 916	-17 038	56 454
Projektfastigheter	-363 725	-10 032	-355 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-299 111</b>	<b>-77 827</b>	<b>-412 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag	-	-	25 703
Investering i intresseföretag	-6 100	-3 952	-16 107
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 100</b>	<b>-3 952</b>	<b>9 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	281 116	33 747	423 047
Amortering av lån	-40 139	-8 038	-8 335
Aktieägartillskott minoritet	-	-	3 862
Utbetald utdelning	-15 976	-10 424	-41 586
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>225 001</b>	<b>15 285</b>	<b>376 988</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-80 210</b>	<b>-66 494</b>	<b>-25 842</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>174 521</b>	<b>200 362</b>	<b>200 362</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>94 310</b>	<b>133 869</b>	<b>174 521</b>

## Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	jan-mar 2023	jan-mar 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsarvoden	7 670	35 338	63 800
Övriga intäkter	-	108	257
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>7 670</b>	<b>35 446</b>	<b>64 057</b>
Personalkostnader	-13 634	-9 498	-47 764
Externa kostnader	-10 536	-7 520	-49 772
Avskrivningar	-2	-46	-143
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-24 173</b>	<b>-17 064</b>	<b>-97 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-16 503</b>	<b>18 382</b>	<b>-33 622</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-61 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 150	2 343	19 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	-937	-	-351
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>3 213</b>	<b>2 343</b>	<b>-42 369</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-13 290</b>	<b>20 725</b>	<b>-75 991</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-13 290</b>	<b>20 725</b>	<b>-75 991</b>

## Moderföretagets balansräkning i sammandrag

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	109	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>10</b>	<b>109</b>	<b>12</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	653 057	62 227	653 053
Fordringar hos koncernföretag	505 671	515 242	235 496
Andelar i intresseföretag	10 013	7 013	9 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 194 995</b>	<b>610 736</b>	<b>923 815</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 195 005</b>	<b>610 845</b>	<b>923 827</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	501	17 249	1 054
Fordringar hos koncernföretag	322 026	107 282	602 108
Fordringar hos intresseföretag	324	314	2 002
Övriga fordringar	53 295	31 330	53 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 942	697	32 979
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>405 086</b>	<b>156 872</b>	<b>691 429</b>
Kassa och bank	13	50 320	13
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>405 100</b>	<b>207 192</b>	<b>691 442</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 600 105</b>	<b>818 037</b>	<b>1 615 269</b>

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	1 127	869	1 127
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 127</b>	<b>869</b>	<b>1 127</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	1 862 335	1 017 860	1 862 335
Balanserade vinst eller förlust	-376 952	-241 954	-284 365
Periodens resultat	-13 289	20 725	-75 991
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 472 093</b>	<b>796 631</b>	<b>1 501 979</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 473 221</b>	<b>797 500</b>	<b>1 503 106</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	5 639	421	1 763
Checkräkningskredit	60 000	-	41 620
Skulder till koncernföretag	35 120	215	37 120
Övriga skulder	18 469	17 137	19 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 657	2 763	12 647
<b>Summa skulder</b>	<b>126 884</b>	<b>20 536</b>	<b>112 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 600 105</b>	<b>818 037</b>	<b>1 615 269</b>

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 inget annat anges.

## Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

### Intäkter

Intäkter och projektkostnader från vinstavräkning av projekt bruttoredo visas i resultaträkningen.

I segmentsredovisningen tar Aros Bostad upp sin proportionerliga andel av intresseföretagens intäkter respektive kostnader.

Avseende redovisning enligt IFRS överensstämmer tillämpade redovisningsprinciper med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2022.

### Nya redovisningsstandarder från 2023

Inga nya redovisningsstandarder som trätt i kraft 1 januari 2023 har haft någon påverkan på Aros Bostads redovisning.

### Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag eller separat förvärvade tillgångar innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningsvärdet på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt.

## Not 3 Segmentredovisning

### Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader över tid i takt med att projekt successivt färdigställs, motsvarande vinsten från projektets genomförande. Segmentsredovisningen baseras på bedömningen att bostadsrättsföreningen (och inte bostadsköparen) anses vara kund. Dessa principer innebär att segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter och intäkter från försäljning av fastigheter redovisas först då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

I segmentsredovisningen tillämpas klyvningsmetoden för resultat från andelar i intresseföretag för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Inom IFRS nettoredovisas resultat från andelar i intresseföretag efter rörelsens kostnader.

Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

TSEK	jan-mar 2023		jan-mar 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt	384 078	490 807	141 260	-
Förvaltningsarvoden	4 599	4 599	7 801	7 801
Övriga intäkter	535	836	629	629
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>389 212</b>	<b>496 241</b>	<b>149 691</b>	<b>8 430</b>
Projektkostnader	-313 815	-455 534	-109 416	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>75 397</b>	<b>40 707</b>	<b>40 275</b>	<b>8 430</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-26 563</b>	<b>-26 852</b>	<b>-19 497</b>	<b>-18 935</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	n/a	57 481	n/a	1 220
<b>Rörelseresultat</b>	<b>48 834</b>	<b>71 336</b>	<b>20 778</b>	<b>-9 285</b>
Finansnetto	-7 248	-4 388	-529	-529
<b>Periodens resultat</b>	<b>41 586</b>	<b>66 948</b>	<b>20 249</b>	<b>-9 814</b>

TSEK	31 mar 2023		31 mar 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	1 445 196	256 860	329 144	159 430
Projektfastigheter och pågående arbeten	729 540	1 998 604	476 043	537 893
Likvida medel	76 281	94 310	133 296	133 869
Övriga omsättningstillgångar	467 694	382 465	200 222	127 812
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 718 711</b>	<b>2 732 237</b>	<b>1 138 705</b>	<b>959 004</b>
Eget kapital	1 935 023	1 614 057	987 954	810 290
Långfristiga skulder	369 000	369 000	19 000	19 000
Kortfristiga skulder	414 687	749 180	131 751	129 714
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 718 711</b>	<b>2 732 237</b>	<b>1 138 705</b>	<b>959 004</b>

### Nyckeltal

	jan-mar 2023		jan-mar 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, %	19,4	8,2	26,9	n/a
Rörelsemarginal, %	12,5	14,4	13,9	neg
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,87	1,40	0,53	-0,26
Soliditet, %	71,2	59,1	78,6	84,5



#### NOT 4 Nettoomsättning

	jan-mar 2023	jan-mar 2022
Vinstavräkning projekt	490 807	-
Förvaltningsarvoden	4 599	7 801
<b>Nettoomsättning</b>	<b>495 406</b>	<b>7 801</b>

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning.

Vinstavräkning sker vid den tidpunkt när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna. Redovisning av förvaltningsarvoden görs över tid.

#### NOT 5 Externa kostnader

	jan-mar 2023	jan-mar 2022
Lokalhyra	-1 467	-56
Konsultkostnader	-7 213	-4 652
Övriga kostnader	-2 660	-925
<b>Externa kostnader</b>	<b>-11 339</b>	<b>-5 633</b>

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 0 TSEK (590) redovisas som Avskrivningar istället för lokalhyra.

#### Not 6 Aktierelaterade ersättningar

Aros Bostad har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram som har beslutats på årsstämman 2020 respektive 2021.

Program 2020/2023 riktar in sig till alla anställda i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2020/2023 är 40,38 kronor.

	Antal optioner, styck
<b>Optionsprogram 2020/2023</b>	
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>520 117</b>
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>520 117</b>

Program 2021/2023 riktar in sig till ledande befattningshavare. Teckningskursen för detta program är 74,06 kronor.

Aktieteckning för båda programmen kan göras under perioden 1 juni 2023 – 1 augusti 2023 där en option medför rättigheten att teckna en ny stamaktie i Aros Bostad. Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier medför det en utspädningseffekt om 0 procent.

	Antal optioner, styck
<b>Optionsprogram 2021/2023</b>	
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>600 000</b>
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>600 000</b>

## Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

## Not 8 Finansiella instrument till verkligt värde

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

## Not 9 Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2023 uppgick totala räntebärande skulder till 973 294 TSEK (106 251), fördelade enligt nedan.

### Räntebärande skulder

	Redovisat värde	
	31 mar 2023	31 mar 2022
Finansiering pågående projekt	894 213	51 686
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	79 081	54 565

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	31 mar 2023	31 mar 2022
Fastighetsinteckningar	445 923	59 375
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	127 165	-
Fordringar hos dotterbolag	170 571	-
Borgensförbindelser	268 314	75 363

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

## Not 11 Övrig information

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Aros Bostads verksamhet och den marknad bolaget är verksam på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Aros Bostad är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

Under året har marknadsläget förändrats med bland annat ökade räntor till följd. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

### Finansiering

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

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

## Not 12 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Active Bygg AB avseende uppförande av 15 radhus i Huddinge kommun, vilket motsvarar en etapp av totalt tre etapper med bostadshus inom projektet Tallbacken, Snättringe. Radhusen, som beräknas vara färdigställda under första kvartalet 2024, uppförs med stommar och fasader i trä.

Aros Bostad har erhållit en markanvisning för cirka 80 lägenheter i flerbostadshus, inom stadsdelen Farsta Strand i Stockholms kommun. De nya bostäderna kommer att bidra till utvecklingen av en trygg och attraktiv stadsmiljö i området.

Aros Bostad har färdigställt den tredje och sista etappen av bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka, vilket såldes som del av en hyresrättsaffär i juli 2021. Köpare är CBRE Investment Management.

Projekt Invernesshöjden brf 1 har färdigställts och lämnats över till bostadsrättsföreningen.

# Moderföretagets noter

---

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2022.

---

## Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 31 mars 2023, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2022. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 1 313 088 TSEK per den 31 mars 2023 jämfört med 75 363 TSEK per 31 mars 2022.

---

## Övrig information

### **Närstående transaktioner**

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 555 TSEK (550) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 mars 2023.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 mars 2023, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 375 TSEK (550) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 116 TSEK (136).

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

# Aros Bostads aktier

## Aros Bostad aktier, 31 mars 2023

Börsvärde..... 1,9 mdkr (stamaktier)  
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market

### Stamaktie serie A

Antal aktier..... 47 862 617  
Stängningskurs..... 39,40 SEK  
ISIN..... SE0010547786

### Preferensaktie B

Antal aktier..... 8 497 950  
Stängningskurs..... 76,40 SEK  
ISIN..... SE0015195706

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

Köpeskilling avseende förvärv av projektportfölj från ALM Equity under 2022 betalades genom en apportemission, vilken medförde att 9 942 470 stamaktier respektive 2 953 161 preferensaktier emitterades samt 5 462 076 konvertibler, som ska växlas till stamaktier under 2023.

## Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Kursen på Aros Bostads stamaktie den 31 mars 2023 var 39,40 kronor motsvarande ett börsvärde om 1,9 miljarder kronor. Aros Bostads egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1,9 miljarder kronor.

De enskilt största aktieägarna bekräftade per den 31 mars 2023 framgår i tabellen nedan.

## Största aktieägare per 31 mars 2023

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
ALM Equity	9 542 470	2 263 161	20,9	20,1
Vencom Capital AB	7 341 984	56 100	13,1	15,1
Samir Taha	6 158 000	130 000	11,2	12,7
Rutger Arnhult	5 290 261	1 634 923	12,3	11,2
Första AP-fonden	5 405 050	-	9,6	11,1
Per Rutegård	4 752 276	51 356	8,5	9,8
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 848 430	-	3,3	3,8
Avanza Pension	1 208 937	281 284	2,6	2,5
Thomas Hollaus	911 465	-	1,6	1,9
Movestic Pension	411 886	329 841	1,3	0,9
Övriga	4 991 858	3 751 285	15,5	11,0
<b>Totalt</b>	<b>47 862 617</b>	<b>8 497 950</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## Utdelningspolicy stamaktie

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till förvärv av nya projekt.

## Preferensaktie B

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 31 mars 2023 till 76,40 kronor.

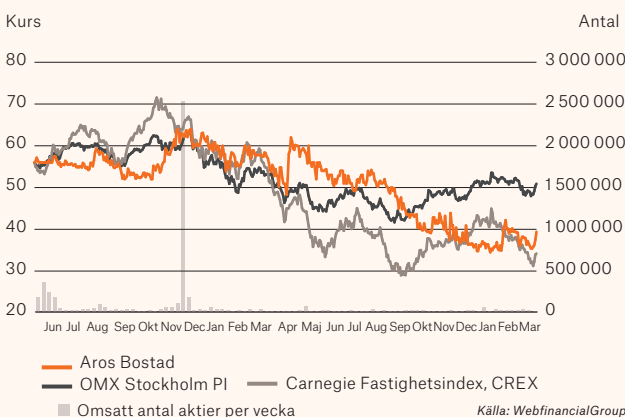
Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 7 juni 2023 (1,87 SEK). Kommande utdelningstillfällen för perioden efter den 7 juni fram till årsstämman 2024 fastställs vid årsstämma den 1 juni 2023.

## Utdelning Q2 2023 – Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2023
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	1 juni 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2 juni 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	7 juni 2023

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

## Aros Bostad stamaktie



# Definition av nyckeltal

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

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

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
<b>Rörelsens intäkter<sup>1)</sup></b>	Rörelsens intäkter utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt, samt övriga intäkter.	Rörelsens intäkter visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
<b>Bruttoresultat<sup>1)</sup></b>	Rörelsens intäkter med avdrag för projektkostnader för projekt i egen balans och andelar av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
<b>Bruttomarginal<sup>1)</sup></b>	Bruttoresultat som andel av rörelsens intäkter i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
<b>Rörelseresultat<sup>1)</sup></b>	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
<b>Rörelsemarginal<sup>2)</sup></b>	Rörelseresultatet som andel av rörelsens intäkter i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
<b>Resultat per aktie<sup>2)</sup></b>	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
<b>Soliditet<sup>2)</sup></b>	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

2) Nyckeltal som härleds till IFRS- och segmentsredovisningen där samma beräkningsmetod tillämpas men kvoten skiljer sig då beräkningen baseras på nyckeltal som definieras olika i de olika redovisningsmetoderna.

# Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar välplanerade bostäder av hög kvalitet, med sunda materialval och gestaltning som står sig över tid. Geografiskt fokus är attraktiva lägen inom Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapas en trygg bostadsaffär för kunderna och en stabil avkastning åt investerarna.

## Vision

Vi tror på ständig utveckling. Genom att kombinera möjligheter med erfarenhet skapar vi den mest relevanta bostadsprodukten för varje utvald marknad, målgrupp och tillfälle.

## Värdegrund

Trygghet, kvalitet och omtanke.

### Expansiv projektutveckling

Aros Bostad driver per 31 mars 2023 63 bostadsprojekt i olika utvecklingsskeden, motsvarande cirka 6 500 bostäder. Sedan bolaget bildades 2006 har fjorton projekt färdigställts. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade produkter ryms inom strategin.

### Stark byggrättsportfölj

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Projektportföljen utgörs till 70 procent av projekt i egen regi och resterande genom projekt i fondstrukturer eller Jvn tillsammans med institutionella investerare. Portföljen är värderad till 9,5 miljarder kronor. Aros Bostadsutveckling AB (publ) är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

### Entreprenöriellt synsätt

Organisationen består av kärnkompetenser, med ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling- och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Kringtjänster och entreprenader upphandlas på konsultbasis, vilket möjliggör genomförandet av stora projektvolymmer med förhållandevis få anställda och flexibilitet vid marknadsförändringar.

### Strukturerat genomförande

Vi skapar välplanerade bostäder och områden, med sunda materialval som står sig över tid. Bostäderna kan se olika ut, med unika värden beroende på plats och målgrupp, men alla har omsorgsfullt planerats utifrån våra fokusområden: funktion, gestaltning och ekonomi. Vi kallar det en hållbar helhet.

## Mål

### Finansiella målsättningar:

- Projektmarginal: minst 20 procent
- Rörelsemarginal: 15 procent
- Soliditet: minst 30 procent på koncernnivå
- Tillväxt: årlig produktionsvolym om 1200 - 1400 bostäder uppnådd 2025

### Övriga prioriterade målsättningar under affärsplanperioden:

- Bredda produktbjudandet med bostadsrelaterade samhällsprodukter
- Etablera ett fastighetsbestånd för egen förvaltning
- Grön aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation
- Minska klimatpåverkan i byggskedet med 25 procent till 2025 (basår 2020)
- Vara topp 3 avseende NKI på samtliga marknader
- Nöjda medarbetare med eNps över 50

# Hållbarhet och organisation

Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle och därigenom ett stort ansvar. Tillsammans med våra leverantörer och samarbetspartners arbetar vi för att bidra positivt genom trygga områden, sunda bostäder och säkra arbetsplatser samt minska negativ påverkan på klimat och miljö.

Aros Bostads hållbarhetsstrategi går i linje med färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen, Sveriges ambitioner på miljö- och klimatområdet samt de globala målen; Agenda 2030. De områden där Aros Bostad har störst påverkan har fastställts genom en väsentlighetsanalys, som senast uppdaterades 2022.

## Miljö- och klimatpåverkan

Aros Bostads långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Resurs- och materialanvändning samt energifrågan står i fokus, tillsammans med hantering och minimering av avfall.

Arbetet med att se över hur vi utvecklar och utformar våra bostäder och byggnader såväl som vår kravställning på området fortsätter med syfte att bli en beställarorganisation som skapar förutsättningar för minskad klimatpåverkan, livscykel tänkande och cirkulära affärsmodeller.

Utöver att hantera påverkan på miljö och klimat ska Aros Bostads fastigheter vara klimatsäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

## Trygghet, säkerhet och hälsa

Trygghet, säkerhet och hälsa är prioriterade områden för Aros Bostad, såväl som för bolagets intressenter.

Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö, där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är självklara. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och säkerhet är en förutsättning för Aros Bostad och ska också vara det för entreprenörer och samarbetspartners.

För att säkerställa sunda material kontrolleras alla produkt- och materialval mot Byggvarubedömningen. Bostäderna certifieras i enlighet med Svanen för att säkerställa hälsosamma boendemiljöer. Ambitionen är att bygga inkluderande områden med sociala ytor som bidrar till trygghet och välbefinnande för de boende.

## Det sunda bolaget

Verksamheten ska bedrivas i enlighet med gällande regler och lagar och med hög affärsetik, där anti-korruption och transparens är viktiga frågor.

Aros Bostads värdegrund finns dokumenterad i uppförandekoder för internt och externt bruk, som går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FNs vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Målet är en verksamhet helt utan konstaterade brott mot vare sig den externa eller interna uppförandekoden.

Skrivbords- och platsrevisioner utförs regelbundet på projekt under pågående produktion. Det finns också möjlighet att rapportera överträdelser anonymt genom ett externt hanterat visselblåsarsystem, både för medarbetare och för leverantörer.

## Medarbetare - en sund företagskultur

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

Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen. Användandet av totalentreprenader för byggnationen av bostäderna möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan. Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 mars 2023 innefattar totalt 45 heltidsbefattningar bestående av 40 heltidsanställda och fem heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 43 år vid motsvarande tidpunkt.



# Projektportfölj

## Projektportfölj per den 31 mars 2023

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
<b>Produktionsstartade projekt</b>											
1	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019	Q2 2021
2	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020	Q2 2022
3	Viggby Ångar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q2 2023
4	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 810	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021	Q4 2022
5	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
6	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
7	Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
8	Eds Allé	Upplands Väsby	100	Egen regi	3 228	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
9	Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
10	Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
11	Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
12	Ekerövallen Gällsta	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
13	Viggby Ångar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
14	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
15	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 328	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
16	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
17	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>2)</sup>	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	2025
18	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
<b>Summa</b>					<b>127 715</b>	<b>1 392</b>					



Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
<b>Projekt under utveckling</b>											
19	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2025
20	Parkvillorna	Salem	100	Egen regi	810	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2023	2025
21	Hildurs trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture <sup>3)</sup>	4 150	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	2024
22	Viggby Ångar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 400	120	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	2025
23	Eds Allé 2	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 100	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
24	Ekerövallen Hofgården	Ekerö	100	Egen regi	3 190	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
25	Tyska Botten	Stockholm	100	Egen regi	3 270	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
26	Glimten	Stockholm	100	Egen regi	3 540	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2023	2025
27	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023	2025
28	Bälinge II	Uppsala	50	Joint Venture <sup>4)</sup>	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q2 2024	2025
29	Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
30	Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2024	2025
31	Drabanten	Nynäshamn	100	Egen regi	4 200	25	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
32	Eds Allé 3	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 050	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
33	Guldkaggen	Gotland	100	Egen regi	1 330	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
34	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Samråd	Q2 2024	2026
35	Kalkateljén	Södertälje	100	Egen regi	960	10	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
36	Sjövillan	Södertälje	100	Egen regi	3 090	30	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
37	Slakthusområdet I	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2027
38	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
39	Ormsta	Vallentuna	100	Egen regi	11 670	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2026
40	Södermalm	Stockholm	100	Egen regi	9 480	110	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2027
41	Åbyholm Radhus	Vallentuna	100	Egen regi	2 100	15	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
42	Ryttmästaren	Sundbyberg	100	Egen regi	1 400	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
43	Pampas Ekelund	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Samråd	Q4 2024	2027
44	Ångsbotten	Stockholm	10	Joint Venture <sup>5)</sup>	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2026
45	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2025	2026
46	Bälinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
47	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2025	2027
48	Mörby villatomter	Ekerö	100	Egen regi	2 750	20	Nej	Förstudie	Förstudie	2025	2027
49	Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	100	Egen regi	12 600	135	Nej	Samråd	Samråd	2025	2027
50	Gunsta	Uppsala	100	Egen regi	14 680	95	Ja	Granskning	Granskning	2025	2027
51	Ekerö Brygga	Ekerö	100	Egen regi	7 400	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
52	Förmannen Ella Gärd	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2028
53	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2025	2028
54	Kungsberga	Ekerö	100	Egen regi	4 300	50	Nej	Samråd	Samråd	2026	2028
55	Lillängsvägen	Haninge	100	Egen regi	9 970	65	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
56	Solsåtra	Haninge	100	Egen regi	7 700	50	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
57	Liljeholmen	Stockholm	100	Egen regi	36 520	350	Nej	Samråd	Samråd	2026	2029
58	Edsviken	Sollentuna	80	Joint Venture <sup>6)</sup>	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2028
59	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
60	Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
61	Väsjön	Sollentuna	100	Egen regi	4 270	25	Ja	Planprogram	Planprogram	2027	2029
62	Tunadalen Bromma	Stockholm	100	Egen regi	4 000	40	Ja	Översiktsplan	Översiktsplan	2027	2029
63	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	100	Egen regi	14 700	150	Ja	Granskning	Granskning	2029	2031
<b>SUMMA SAMTLIGA PROJEKT</b>					<b>614 495</b>	<b>6 527</b>					

1) Joint Venture med Varma. 2) Joint Venture med Frentab. 3) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.  
4) Joint Venture med Profura Fastigheter. 5) Joint Venture med Revcap. 6) Joint Venture med Veidekke Entreprenad.

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

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

# Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 12 maj 2023

**Johan A. Gustavsson**  
Styrelseordförande

**Joakim Alm**  
Styrelseledamot

**Hanna Bilir**  
Styrelseledamot

**Teresa Isele**  
Styrelseledamot

**Ylva Lagesson**  
Styrelseledamot

**Jörgen Lundgren**  
Styrelseledamot

**Per Rutegård**  
Styrelseledamot

**Samir Taha**  
Styrelseledamot

**Magnus Andersson**  
VD

**Aros Bostadsutveckling AB (publ)**  
Organisationsnummer 556699-1088

## **Granskning av Delårsrapporten**

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

# Övrig information

## Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 maj 2023 klockan 07:00 (CEST).

## Kommande informationstillfällen

Årsstämma	1 juni 2023
Q2 2023	25 augusti 2023
Q3 2023	17 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024

## Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

7  
JUN  
2023

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2023, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 juni 2023.

## För ytterligare information:

### Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: [magnus.andersson@arostad.se](mailto:magnus.andersson@arostad.se)

### Maja Dahlén, CFO

Telefon +46 73 518 92 89

E-post: [maja.dahlen@arostad.se](mailto:maja.dahlen@arostad.se)

### Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: [anna.akerlund@arostad.se](mailto:anna.akerlund@arostad.se)

### Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

[www.arostad.se](http://www.arostad.se)



Aros Bostad