



Aros Bostad

## Delårsrapport januari – juni 2023

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

---

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

---

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

## Innehåll

Delårsrapport januari – juni 2023	3
VD-ord	6
Projektportfölj	9
Finansiell information	14
Övrigt	30

Omslaget visar Aros Bostads projekt T2 Fabriksparken, Sundbyberg.

T2 Fabriksparken, Sundbyberg

## Delårsrapport januari – juni 2023

### Perioden januari–juni

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 727 401 TSEK (317 802). Bruttoresultatet uppgick till 150 713 TSEK (89 884) och bruttomarginalen var 20,7 procent (28,3).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 90 013 TSEK (45 503) och rörelsemarginalen var 12,4 procent (14,3). Periodens resultat uppgick till 72 966 TSEK (44 073). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,52 SEK (1,16).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten till 68,6 procent respektive 78,6 procent vid årsskiftet 2022. Eget kapital uppgick till 1 902 669 TSEK jämfört med 1 910 034 TSEK vid årsskiftet 2022 och balansomslutning uppgick till 2 771 840 TSEK respektive 2 430 271 TSEK per årsskiftet. Förändrad soliditet avser främst finansiering av projekt Femöringen och Viggby Ångar.

>> Enligt IFRS uppgick rörelsens intäkter till 562 801 TSEK (14 700), rörelsemarginalen var 13,7 procent (neg). Periodens resultat uppgick till 63 095 TSEK (-20 333). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,32 SEK (-0,54).

>> Enligt IFRS uppgick soliditeten till 52,2 procent respektive 58,1 procent vid årsskiftet 2022. Eget kapital uppgick till 1 546 470 TSEK jämfört med 1 563 707 TSEK vid årsskiftet 2022 och balansomslutning uppgick till 2 962 022 TSEK respektive 2 693 536 TSEK per årsskiftet.

>> Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 22 (989). Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 91 procent.

>> Antal av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder under perioden uppgick till 256 (75). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 308 (38).

### Perioden april–juni

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 338 189 TSEK (168 112). Bruttoresultatet uppgick till 75 316 TSEK (49 609) och bruttomarginalen var 22,3 procent (29,5).

>> Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 41 179 TSEK (24 725) och rörelsemarginalen var 12,2 procent (14,7). Periodens resultat uppgick till 31 380 TSEK (23 824). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 0,66 SEK (0,63).

>> Enligt IFRS uppgick rörelsen intäkter till 66 560 TSEK (6 269). Rörelseresultatet uppgick till 5 525 TSEK (-9 619) och rörelsemarginalen var 8,3 procent (neg). Periodens resultat uppgick till -3 852 TSEK (-10 519). Resultat per aktie före utspädning uppgick till -0,08 SEK (-0,28).

>> Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 12 (896). 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 68 (46). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 56 (9).

**Starkt rörelseresultat och ytterligare produktionsstart trots utmanande marknadsförutsättningar.**

Bostäder i produktion

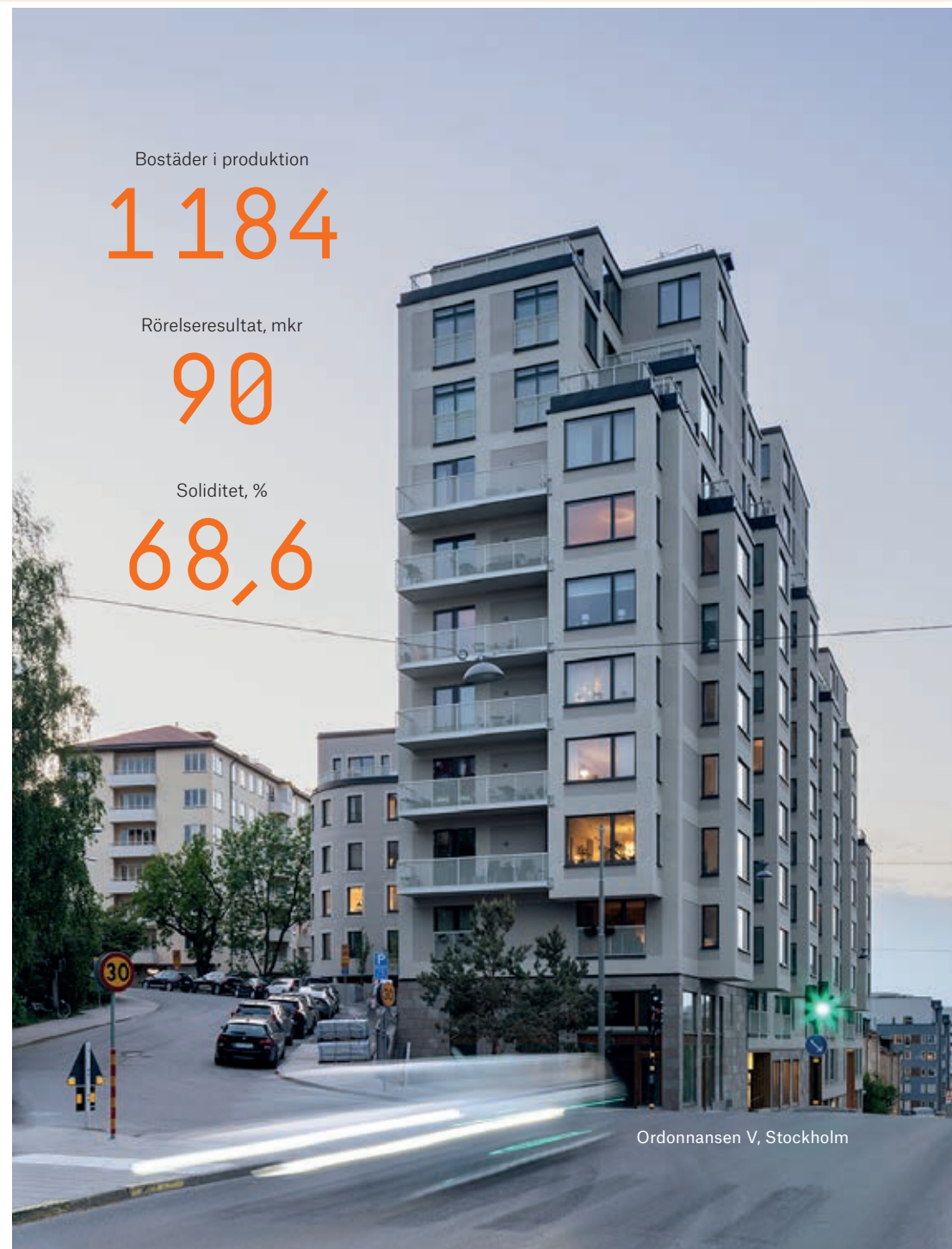
1 184

Rörelseresultat, mkr

90

Soliditet, %

68,6



Ordonnansen V, Stockholm

## Nyckeltal

### Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	22	989	12	896	1 015
varav projekt i egen regi	6	340	2	340	352
varav projekt i JVn	5	75	3	14	83
varav projekt i fonder	11	574	7	542	580
Bokade bostäder	-	33	-	33	13
Av bostadsrättköpare tillträdde bostäder	256	75	68	46	122
varav projekt i egen regi	77	-	25	-	-
varav projekt i JVn	97	-	38	-	-
varav projekt i fonder	82	75	5	46	122
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	308	38	56	9	58
varav projekt i egen regi	65	-	13	-	-
varav projekt i JVn	97	-	38	-	-
varav projekt i fonder	146	38	5	9	58
Produktionsstartade bostäder	383	192	170	192	348
Färdigställda bostäder	378	105	378	105	174
Bostäder i pågående produktion	1 184	973	1 184	973	1 179
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	91	91	91	88
Bostadsprojekt i projektportföljen	66	33	66	33	63
Byggrätter i projektportföljen	6 349	4 908	6 349	4 908	6 527

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

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

TSEK	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022
Rörelsens intäkter	727 401	317 802	338 189	168 112	954 451
Bruttoresultat	150 713	89 884	75 316	49 609	238 444
Bruttomarginal, %	20,7	28,3	22,3	29,5	25,0
Rörelseresultat	90 013	45 503	41 179	24 725	141 348
Rörelsemarginal, %	12,4	14,3	12,2	14,7	14,8
Periodens resultat	72 966	44 073	31 380	23 824	136 156
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,52	1,16	0,66	0,63	3,45
Eget kapital	1 902 669	970 192	1 902 669	970 192	1 910 034
Balansomslutning	2 771 840	1 291 193	2 771 840	1 291 193	2 430 271
Soliditet, %	68,6	75,1	68,6	75,1	78,6

### Finansiella Nyckeltal – Enligt IFRS

TSEK	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022
Rörelsens intäkter	562 801	14 700	66 560	6 269	41 137
Rörelseresultat	76 861	-18 904	5 525	-9 619	-62 550
Rörelsemarginal, %	13,7	neg	8,3	neg	neg
Periodens resultat	63 095	-20 333	-3 852	-10 519	-62 572
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,32	-0,54	-0,08	-0,28	-1,59
Eget kapital	1 546 470	758 185	1 546 470	758 185	1 563 707
Balansomslutning	2 962 022	1 068 580	2 962 022	1 068 580	2 693 536
Soliditet, %	52,2	71,0	52,2	71,0	58,1

2) Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 14-17 och not 3 sid 26.



Tallbacken, Huddinge

### Väsentliga händelser under kvartalet

- >> 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.
- >> Projekten Invernesshöjden brf 1, Ordonnansen V, Ektorpsbacken och Eds allé har färdigställts och lämnats över till respektive bostadsrättsförening.
- >> Aros Bostad har avyttrat Parkvillorna, ett mindre bostadsprojekt i Salems kommun, till en köpeskilling som överstiger bokfört värde.
- >> Aros Bostad har avyttrat och lämnat över fastigheten Täby Grossisten 1 till en extern köpare. Fastigheten, som var del av projektområdet för Aros Bostads utvecklingsprojekt Viggby Ängar, har ej planerats för bostadsändamål. Köpeskillingen översteg det bokförda värdet.
- >> Aros Bostad har förvärvat fastigheten Blåslampan 1 i Sundbyberg från Skandia Fastigheter. Förvärvet omfattar bygggrätter för cirka 180 nya bostadsrättslägenheter, vilket motsvarar den sista etappen med bostäder inom Fabriks-parken. Tillträde är planerat till första kvartalet 2024 och produktionsstart senare under våren, förutsatt att bygglovet har vunnit laga kraft.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- >> Aros Bostad har tecknat markentreprenadavtal med NCC Sverige AB och startat produktionen av Invernesshöjdens tredje etapp, motsvarande 170 lägenheter. Den tredje etappen av Invernesshöjden är såld som ett hyresrättsprojekt och samtliga bostäder i projektet rapporteras därmed som sålda.
- >> Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med TL Bygg för uppförande av fyra flerbostadshus med totalt 156 hyreslägenheter i Huddinge. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj.
- >> Aros Bostad har tillträtt ytterligare ett projekt i byggrättsportföljen som förvärvades från ALM Equity i augusti 2022. Aros Bostad har tidigare tillträtt 23 av de 34 projektmöjligheter som förvärvades. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare ett projekt, Persikan, med en förväntad byggrätt om cirka 112 enheter på Södermalm i Stockholm.
- >> Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC för uppförande av ett flerbostadshus med 170 lägenheter i Invernesshöjden. Samtliga lägenheter är sålda till en investerare som hyresrätter.

## VD-ord

Aros Bostad levererar ännu ett kvartal med ökad omsättning, god lönsamhet och ytterligare produktionsstart av projekt, trots en utmanande marknadssituation. Med ett stort antal startklara bostadsprojekt har vi beredskap att möta en förväntat starkare efterfrågan under 2024 och framåt.

Aros Bostad står fortsatt stabilt och levererar ännu ett kvartal med kraftigt ökad omsättning, ytterligare produktionsstart av projekt och bra vinstmarginaler i linje med våra finansiella målsättningar. Det strategiska beslutet att avyttra en stor del av vår byggrättsportfölj med flerfamiljshus som hyresrätter har medfört att vi även under årets andra kvartal kunnat starta nya bostadsprojekt, samtidigt som vi kraftigt minskar exponeringen mot den för tillfället svagare bostadsrättsmarknaden. Bostadsrätter är dock Aros Bostads kärnaffär och vi har en stor beredskap att öka volymen av bostadsrätter igen i takt med att marknadsförutsättningarna förbättras.

### Hög försäljningsgrad

Andelen sålda bostäder i pågående produktion var vid kvartalets utgång mycket hög, motsvarande 91 procent vilket förklarar av att majoriteten av bostäderna i produktion utgörs av hyresrätter där försäljningsavtal tecknats med externa köpare. Inga nya säljstarter har genomförts under kvartalet, vilket är ett strategiskt beslut i det rådande marknadsläget. Av de cirka 70 bostäder som funnits till försäljning har 12 bostäder sålts på bindande avtal. Det är dock prioriterat att säljstarta bostadsprojekt under hösten och vi har stor beredskap att produktionsstarta projekt där marknadsförutsättningarna är rätt. Den positiva trenden för bostadspriserna har fortsatt under kvartalet och i Stockholms-

området steg priserna på både bostadsrätter och villor med 2 procent, dock baserat på en lägre transaktionsvolym jämfört med samma period föregående år.

### Överlämningar av hyresrättsprojekt

Under 2021 sålde Aros Bostad två projektfastigheter som hyresrätter till CBRE Investment Management. Under kvartalet överlämnades det första bostadsprojektet, den tredje etappen av O2 Orminge med totalt 104 lägenheter, till köparen. Överlämning av det andra bostadsprojektet, den första etappen i Viggby Ängar, planeras ske under årets sista kvartal. Färdigställandet och överlämningen av dessa projekt sker enligt tidplan och är ett kvitto på att affärsmodellen fungerar, med hyresrätter som ett starkt komplement till vår bostadsrättsaffär.

### Ytterligare produktionsstarter

Det är extra glädjande att Aros Bostad under kvartalet kunnat produktionsstarta den tredje etappen av Invernesshöjden i Danderyd, motsvarande 170 hyresrätter som ingår i hyresrättsportföljen som såldes till Patrizia under 2022. Samarbetet med NCC fortsätter i Invernesshöjden där vi bland annat genomför ett pilotprojekt i syfte att med gemensamma krafter hitta lösningar för ett minskat klimatavtryck i produktionen. Att minska klimatavtrycket genom materialval, energilösningar och återbruk är ett prioriterat arbete i vår ambition om att sänka vårt klimatavtryck med 25 procent till 2025. Med produktionsstarten av Invernesshöjdens tredje etapp hade vi vid kvartalets utgång en produktionsvolym om totalt 1 184 bostäder fördelat på 14 projekt. Andelen hyresrätter utgjorde vid kvartalets utgång mer än hälften av det totala antalet bostäder i pågående produktion.



”

Förvärvet av Blåslampan är ett utmärkt exempel på hur vi med en stabil finansiell grund kan fånga framåtriktade affärsmöjligheter och säkerställa att vi kan möta en förbättrad bostadsmarknad med attraktiva bostäder.



### Utökad byggrättsportfölj

Fabriksparken i Sundbyberg är ett framgångsrikt bostadsprojekt för Aros Bostad. Det andra kvarteret i Fabriksparken, som utgörs av Aros Bostads två etapper med Svanenmärkta bostäder, har haft hög efterfrågan och går nu mot sitt färdigställande. Det är därför vältajmat att vi under kvartalet har tecknat avtal med Skandia Fastigheter avseende förvärv av det tredje och sista kvarteret i Fabriksparken, kvarteret Blåslampan. Förberedelserna har påbörjats och produktionsstart planeras ske under första halvåret 2024. Förvärvet är ett utmärkt exempel på hur vi med en stabil finansiell grund kan fånga framåtriktade affärsmöjligheter och säkerställa att vi kan möta en förbättrad bostadsmarknad med attraktiva bostäder. I maj avyttrades en mindre byggrätt i Salems kommun till en extern köpare, över bokfört värde. Byggrätten ingick i den byggrättsportfölj som förvärvades från ALM Equity, men följde

inte Aros Bostads strategi avseende storlek och avyttrades som ett led i en kontinuerlig optimering av byggrättsportföljen. Byggrättsportföljen bestod vid kvartalets utgång av cirka 6 350 byggrätter fördelade över 17 kommuner i vår kärngeografi.

### Stark resultatutveckling

Rörelseresultatet fortsätter att öka under kvartalet och i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Rörelseresultatet för perioden uppgick till cirka 90 miljoner kronor enligt vår segmentsredovisning jämfört med cirka 46 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Rörelseresultatet motsvarar en rörelsemarginal om 12 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 73 miljoner kronor. Det är naturligtvis 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 1,9 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 2,8 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 68,6 procent.

### Beredskap att starta nya bostadsprojekt

Bostadsmarknaden har stabiliserats under kvartalet, men är fortsatt utmanande. Hög inflation och osäkerhet kring den framtida ränteutvecklingen skapar en avvaktande marknad, vilket särskilt påverkar nyproduktion där tiden mellan avtalstecknande och inflyttning är lång. Bostadsproduktionen faller dramatiskt, framförallt i Stockholmsområdet. Detta är oroande, inte minst för att bostadsproduktionen är en viktig katalysator för Sveriges tillväxt. Även om marknaden präglas av osäkerhet i det korta perspektivet så är de långsiktiga förutsättningarna för vår affär mycket goda. Behovet av bostäder i Stockholms-

området är stort och prioriteringen för Aros Bostad är att fortsätta sälja och starta bostadsprojekt där förutsättningarna är rätt. Det är viktigt för oss att återigen öka exponeringen mot bostadsrättsmarknaden för att kunna möta en förväntad ökad efterfrågan under 2024. Vi har en hög beredskap för detta med ett stort antal startklara bostadsprojekt i attraktiva lägen i Stockholmsområdet. 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 augusti, 2023

Magnus Andersson

## Byggrättsportfölj

Aros Bostads affärsplan för åren 2022–2025 anger ett mål om 1 200–1 400 bostäder i pågående produktion. 34 procent av byggrätterna, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

Per den 30 juni hade Aros Bostad 1 184 bostäder, fördelade på 14 projekt, i pågående produktion. Under andra kvartalet har projekt Invernesshöjden etapp 3 produktionsstartats och fem projekt, motsvarande 378 bostäder, har färdigställts och lämnats över till respektive bostadsrättsförening.

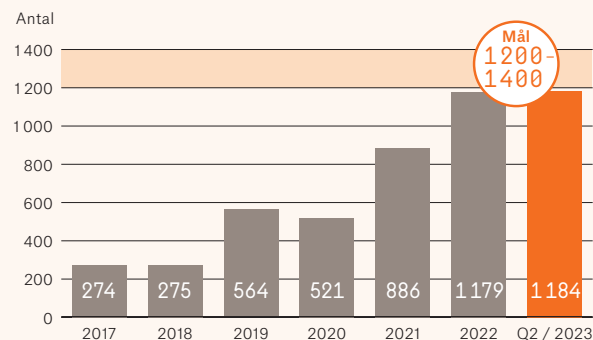
### Färdigställda projekt under kvartalet

- >> Invernesshöjden brf 1
- >> Ordonnansen V
- >> O2 Orminge etapp 3
- >> Ektorpsbacken
- >> Eds allé

### Förvärv i Sundbyberg

Aros Bostad har förvärvat fastigheten Blåslampan 1 i Sundbyberg från Skandia Fastigheter. Förvärvet omfattar byggrätter för cirka 180 nya bostadsrättslägenheter, vilket motsvarar den sista etappen med bostäder inom Fabriksparken. Tillträde är planerat till första kvartalet 2024 och produktionsstart senare under våren, förutsatt att bygglov har vunnit laga kraft.

## Pågående produktion bostäder

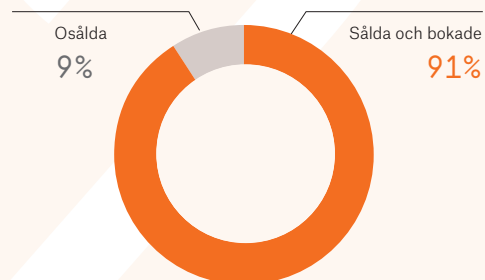


## Försäljning

Totalt är 91 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda med bindande avtal. Nio av projekten i pågående produktion är slutsålda. Fem av projekten i pågående produktion, är sålda som hyresrätter.

Under andra kvartalet har försäljning pågått av bostadsrättsprojekten Fabriksparken, Ektorpsbacken, Slottsparken och Ekerövallen Gällsta, motsvarande totalt 70 bostadsrättslägenheter.

### Bostäder i pågående produktion



Antal	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	22	989	1 015
varav projekt i egen regi	6	340	352
varav projekt i JVn	5	75	83
varav projekt i fonder	11	574	580
Bokade bostäder	-	33	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	91	88
Byggrätter i projektportföljen	6 349	4 908	6 527



Ektorpsbacken, Nacka



# Projektportfölj

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.

## Projektportfölj per den 30 juni 2023

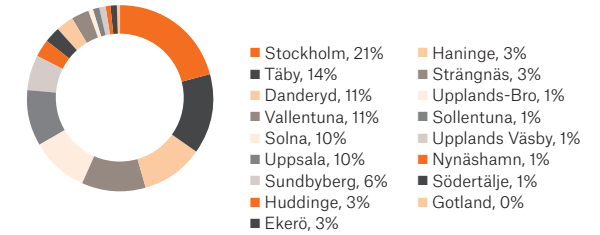
Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
<b>Produktionsstartade projekt</b>											
1	Viggby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q2 2023
2	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
3	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
4	Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
5	Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
6	Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
7	Ekerövallen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
8	Viggby Ängar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
9	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
10	Slottsparken	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
11	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
12	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>2)</sup>	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
13	Femöringen Järva krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
14	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
<b>Summa</b>					<b>105 523</b>	<b>1 184</b>					
<b>15-66 Projekt under utveckling</b>					<b>497 220</b>	<b>5 165</b>					
<b>SUMMA SAMTLIGA PROJEKT</b>					<b>602 743</b>	<b>6 349</b>					

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

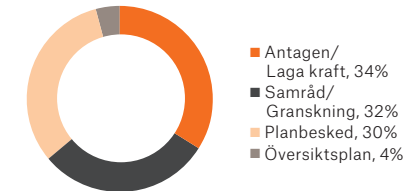
■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

Samtliga projekt, se sid 34-35

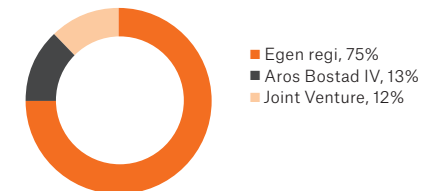
## Kommun, kvm Ljus BTA



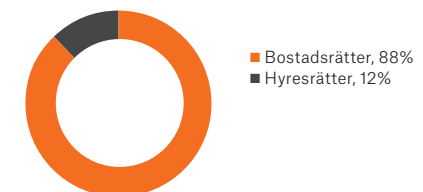
## Projektstatus, kvm Ljus BTA

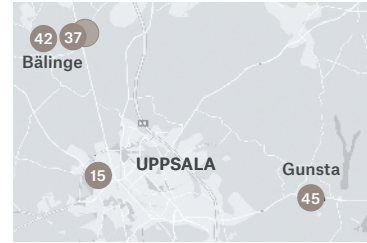
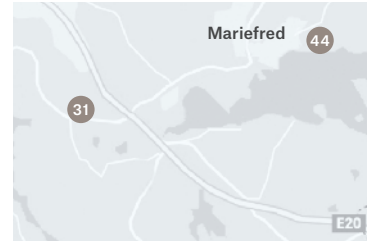
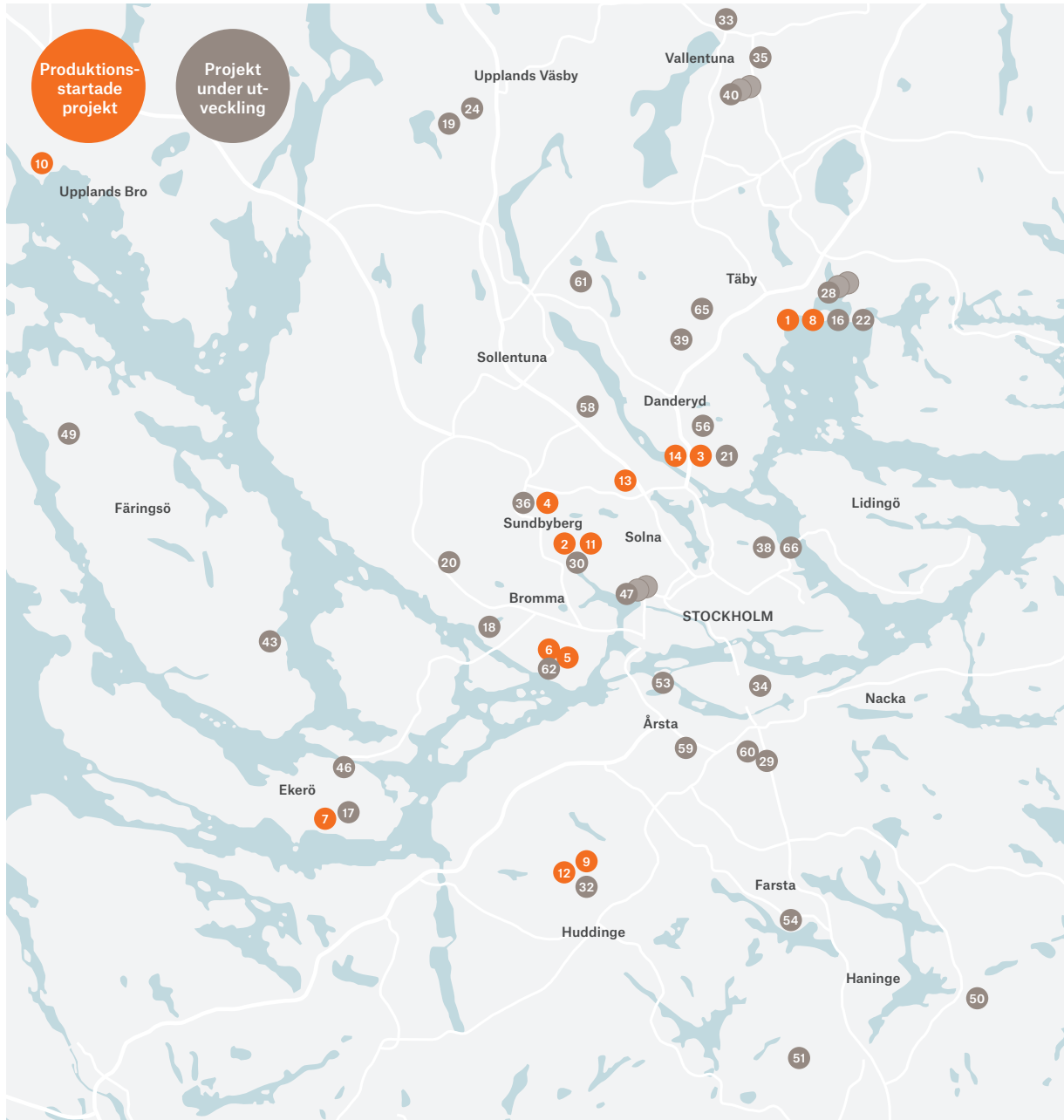


## Legal struktur, kvm Ljus BTA



## Upplåtelseform, kvm Ljus BTA





**Produktionsstartade projekt**

1	Vigbygby Ångar etapp 1	Täby
2	T2 Fabriksparken	Sundbyberg
3	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd
4	Kavalleristen	Sundbyberg
5	Alba 1	Stockholm
6	Alba 2	Stockholm
7	Ekerövallen etapp 2	Ekerö
8	Vigbygby Ångar etapp 2	Täby
9	Tallbacken småhus Södra	Huddinge
10	Slottsparken Bro	Upplands-Bro
11	T1 Fabriksparken	Sundbyberg
12	Tallbacken flerbostäder	Huddinge
13	Femöringen Järva Krog	Solna
14	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd

**Projekt under utveckling**

15	Hildurs trädgårdar	Uppsala
16	Vigbygby Ångar etapp 3	Täby
17	Ekerövallen etapp 3	Upplands Väsby
18	Tyska Botten	Stockholm
19	Eds Allé 2	Upplands Väsby
20	Glimten	Stockholm
21	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd
22	Vigbygby Ångar brf 4	Täby
23	Drabanten	Nynäshamn
24	Eds Allé 3	Upplands Väsby
25	Guldkaggen	Gotland
26	Kalkateljén	Södertälje
27	Sjövillan	Södertälje
28	Hägernäs Strand etapp 1	Täby
29	Fransyskan	Stockholm
30	Blåslampan	Sundbyberg
31	Brobyholm	Strängnäs
32	Tallbacken småhus Norra	Huddinge
33	Ormsta	Vallentuna
34	Persikan	Stockholm
35	Åbyholm Radhus	Vallentuna
36	Ryttmästaren	Sundbyberg
37	Bälinge I etapp 1	Uppsala
38	Ångsbotten	Stockholm
39	Eneby Torg	Danderyd
40	Vallentuna etapp 1	Vallentuna
41	Hägernäs Strand etapp 2	Täby
42	Bälinge I	Uppsala
43	Mörby villatomter	Ekerö
44	Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs
45	Gunsta	Uppsala
46	Ekerö Brygga	Ekerö
47	Pampas Ekelund etapp 1	Solna
48	Bälinge II etapp 2	Uppsala
49	Kungsberga	Ekerö
50	Lillängsvägen	Haninge
51	Solsåtra	Haninge
52	Vallentuna etapp 2	Vallentuna
53	Liljeholmen	Stockholm
54	Farsta Strand	Stockholm
55	Hägernäs Strand etapp 3	Täby
56	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd
57	Pampas Ekelund etapp 2	Solna
58	Edsviken	Sollentuna
59	Årstafältet	Stockholm
60	Slakthusområdet III	Stockholm
61	Väsjön	Sollentuna
62	Tunadalen Bromma	Stockholm
63	Vallentuna etapp 3	Vallentuna
64	Pampas Eklund etapp 3	Solna
65	Förmannen Ella Gärd	Täby
66	Norra Djurgårdstaden	Stockholm



**1 8 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.



**2 11 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 Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här genomför Aros Bostad projekt med 191 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Fabriksparken är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

**Plats:** Sundbyberg  
**Antal bostäder:** 191  
**Status:** Första och andra brfen är produktionsstartade. Första brfen är slutsåld och inflyttad.  
**Inflyttning:** Inflyttning T1 från Q4 2023.



**3 14 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. Etapp två, tre och fyra är sålda och produceras som hyresrättsfastigheter. Första brfen är slutsåld och färdigställd.

**Plats:** Inverness, Danderyd  
**Antal bostäder:** Cirka 474  
**Status:** Andra och tredje etapperna är sålda och produktionsstartade. Fjärde etappen är såld.  
**Inflyttning:** Andra etappen från 2024. Tredje etappen från 2026.



**4 Kavalleristen** (Sundbyberg)  
Rissne Gärd 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 Gärd, Sundbyberg  
**Antal bostäder:** 18  
**Status:** Produktionsstartat, slutsålt.  
**Inflyttning:** Inflyttat.



**5 6 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.



**7 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.



**9 12 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 191

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

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



### 10 Slottsparken (Upplands-Bro)

Bro Mälärstad 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 Mälärstad, Upplands-Bro

**Antal bostäder:** 39

**Status:** Sälj- och produktionsstartat.

**Planerad inflyttning:** Från höst 2023.



### 13 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, sålt som hyresrätt.

**Planerad inflyttning:** Från 2025.



### Finansiering av projekt

Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering, JVn och finansiering från fond-investerare 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 full-investerade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

### Värdering byggrättsportfölj

Per 30 juni 2023 har en värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj genomförts. Del av portföljen har värderats i samarbete med ett auktoriserat värderingsföretag och del av portföljen har värderats internt. 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.

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt Joint Ventures (JV) uppgick till 8,9 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 7,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värdering motsvarar 126 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 till 1,6 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgick till 1,3 miljarder kronor. Värdet och övervärdet har, jämfört med föregående värdering, även påverkats av färdigställda projekt i portföljen samt tillkommande projekt under första halvåret.

### Värdering byggrättsportfölj 30 juni 2023

	Värde Byggrättsportfölj	Varav Aros Bostads andel
Värdering	8,9 mdkr	7,5 mdkr
Anskaffningsvärde	7,3 mdkr	6,2 mdkr
Övervärde	1,6 mdkr	1,3 mdkr

### Utvecklingsvärde byggrättsportfölj

Aros Bostad har per den 30 juni 2023 en byggrättsportfölj om 66 projekt fördelade på 6 349 byggrätter. Baserat på en genomsnittlig projektintäkt för de senast färdigställda projekten samt för projekt i pågående produktion om cirka 77 tkr/kvm BOA samt en genomsnittlig bostadsyta om cirka 67 kvm/bostad kan man räkna fram ett estimerat utvecklingsvärde för Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj, vilket uppgår till cirka 33 miljarder kronor.

### Genomsnittligt projekt Aros Bostad <sup>1)</sup>

Projektintäkt, tkr/m<sup>2</sup>

# 77

Bostadsyta, m<sup>2</sup>

# 67

### Utvecklingsvärde projektportfölj

Miljarder kronor

# 33

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

### Värdering byggrättsportfölj varav Aros Bostads andel

Kronor/aktie <sup>2)</sup>

# 126

2) Inklusive utsällda konvertibler och beräknat antal konvertibler avseende resterande tillträde av portfölj från ALM Equity.



## Finansiell information – segmentsredovisning

### Resultaträkning – segmentsredovisning

TSEK	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022
Vinstavräkning projekt	711 705	303 690	327 627	162 429	913 662
Förvaltningsarvoden	14 125	13 282	9 526	5 481	22 578
Övriga intäkter	1 571	830	1 036	201	18 211
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>727 401</b>	<b>317 802</b>	<b>338 189</b>	<b>168 112</b>	<b>954 451</b>
Projektkostnader	-576 688	-227 919	-262 873	-118 503	-716 006
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150 713</b>	<b>89 884</b>	<b>75 316</b>	<b>49 609</b>	<b>238 444</b>
Personalkostnader	-37 130	-26 239	-21 619	-13 654	-56 682
Externa kostnader	-23 565	-16 833	-12 515	-10 638	-37 955
Avskrivningar	-5	-1 309	-2	-593	-2 459
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-60 700</b>	<b>-44 381</b>	<b>-34 137</b>	<b>-24 884</b>	<b>-97 096</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>90 013</b>	<b>45 503</b>	<b>41 179</b>	<b>24 725</b>	<b>141 348</b>
Finansiella intäkter	19	-	5	-	23
Finansiella kostnader	-17 067	-1 429	-9 805	-901	-5 251
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>72 966</b>	<b>44 073</b>	<b>31 380</b>	<b>23 824</b>	<b>136 120</b>
Skatt	-	-	-	-	36
<b>Periodens resultat</b>	<b>72 966</b>	<b>44 073</b>	<b>31 380</b>	<b>23 824</b>	<b>136 156</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>					
Före utspädning	1,52	1,16	0,66	0,63	3,45
Efter utspädning	1,52	1,16	0,66	0,63	3,44
<b>Antal aktier, st</b>					
Preferensaktier	8 497 950	5 544 789	8 497 950	5 544 789	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	47 862 617	37 920 147	47 862 617	37 920 147	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	47 862 617	38 092 767	47 862 617	38 069 306	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier	47 862 617	37 920 147	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–juni 2023

#### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 727 401 TSEK (317 802). 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 Fabriks-parken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 711 705 TSEK (303 690). Upparbetade förvaltningsarvoden uppgick för perioden till 14 125 TSEK (13 282).

#### Bruttoresultat

Periodens bruttoresultat uppgick till 150 713 TSEK (89 884) och bruttomarginalen var 20,7 procent (28,3). Projektkostnader uppgick till -576 688 TSEK (-227 919).

#### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -60 700 TSEK (-44 381) och utgörs främst av personalkostnader. Externa kostnader uppgick till -23 565 TSEK (-16 833). Ökningen är främst hänförlig till att verksamheten har vuxit och ökat i omfattning.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 90 013 TSEK (45 503) och rörelsemarginalen var 12,4 procent (14,3).

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -17 047 TSEK (-1 429) 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 59 967 TSEK.

#### Skatt

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

#### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 72 966 TSEK (44 073). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 1,52 SEK (1,16).

## Balansräkning – segmentsredovisning

TSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	7	155	12
Nyttjanderättstillgång	-	52	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7</b>	<b>207</b>	<b>12</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	287 578	262 697	298 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	766 304	104 170	1 166 502
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 054 402</b>	<b>367 388</b>	<b>1 465 422</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 054 410</b>	<b>367 595</b>	<b>1 465 434</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	356 789	363 979	215 392
Pågående arbeten	427 729	222 844	313 197
Kundfordringar	1 215	8 181	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	25 833	34 106	33 024
Fordringar hos intresseföretag	16 182	6 448	2 867
Övriga kortfristiga fordringar	418 249	47 183	64 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 332	86 315	226 914
Övriga kortfristiga placeringar	4 250	-	-
Likvida medel	124 851	154 542	107 757
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 717 430</b>	<b>923 598</b>	<b>964 837</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 771 840</b>	<b>1 291 193</b>	<b>2 430 271</b>

TSEK	30 jun 2023	30 jun 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	35 404	-48 488	42 776
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>1 898 800</b>	<b>970 178</b>	<b>1 906 172</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	3 868	14	3 861
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 902 669</b>	<b>970 192</b>	<b>1 910 034</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	319 000	129 841	169 000
Övriga långfristiga skulder	50 000	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>369 000</b>	<b>129 841</b>	<b>169 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	285 083	35 437	207 216
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	24 900	24 900
Leverantörsskulder	11 839	21 572	16 816
Checkräkningskredit	59 967	-	41 620
Skulder till intresseföretag	111	-	-
Övriga kortfristiga skulder	74 328	83 345	23 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 944	25 906	37 124
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>500 171</b>	<b>191 160</b>	<b>351 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 771 840</b>	<b>1 291 193</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 7 TSEK (12) under perioden.

Andelar i intresseföretag uppgick till 287 578 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 14 576 TSEK har delats ut. Successiv vinstavräkning av projekt har minskat andelen med 2 345 TSEK.

Långfristiga fordringar uppgick till 766 304 TSEK (1 166 502). Fordringarna avser främst utlåning till bostadsrättsföreningar för pågående projekt. Under perioden har 279 912 TSEK omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar, avseende bostadsrättsprojekt som kommer att överlämnas inom ett år. Delreglering har gjorts av projekt Eds allé 1, Alba 1 och Kavalleristen om totalt 144 800 TSEK.

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 356 789 TSEK (215 392), ökning förklaras till största del av tillträde av fastighet Femöringen 2 i Solna. Pågående arbeten ökade till 427 729 TSEK (313 197) avseende nedlagda kostnader i projekt.

#### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 124 851 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 31 867 TSEK samt lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 6 100 TSEK. Under kvartalet har finansiering om 246 385 TSEK upptagits samt regleringar från de avräknade projekten Eds allé 1, Alba 1 och Kavalleristen ökat likvida medel med 144 800 TSEK.

#### 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 25 833 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 16 182 TSEK (2 867).

Övriga kortfristiga fordringar uppgick till 418 249 TSEK (64 023). Ökningen består främst av fordringar hos bostadsrättsföreningar som kommer överlämnas inom ett år, motsvarande 279 912 TSEK, som har omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar under perioden.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ökade till 342 332 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 30 juni 2023 till 1 902 669 TSEK (1 910 034). Förändring avser periodens resultat som har tillgodoförts eget kapital samt utdelning preferensaktie fastslagen på årsstämman. Soliditeten var 68,6 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 Ångar och Femöringen Järva Krog. Under perioden har revers om 50 000 TSEK tagits upp för finansiering av projekt Femöringen Järva Krog.

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 285 083 TSEK (207 216) och avser främst finansiering projekt Viggby Ångar.

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

Övriga poster inom kortfristiga skulder uppgick till 190 189 TSEK (119 120). I beloppet ingår checkräkningskredit om 59 967 TSEK (41 620).



## Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

TSEK	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	90 013	45 503	141 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	5	1 309	2 459
Resultat från andelar i intresseföretag	2 346	-40 345	-68 209
Erhållen ränta	19	-	23
Erlagd ränta	-7 720	-1 695	-3 973
Erhållen utdelning	14 576	-	12 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>99 239</b>	<b>4 772</b>	<b>84 034</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-279 417	-114 535	-291 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-180 178</b>	<b>-109 763</b>	<b>-207 861</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-17 074</b>	<b>-8 773</b>	<b>-193 088</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>214 346</b>	<b>82 441</b>	<b>318 068</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>17 094</b>	<b>-36 095</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>124 851</b>	<b>154 541</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 -180 178 TSEK (-109 763) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -17 074 TSEK (-8 773), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 214 346 TSEK (82 441), 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 31 867 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 – juni 2023

#### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 562 801 TSEK (14 700). Ökningen förklaras huvudsakligen av högre nettoomsättning som uppgick till 560 806 TSEK (13 282). 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.

Förvaltningsarvoden ökade till 14 125 TSEK (13 282) under perioden.

Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Antal	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Sålda bostäder	22	989	1 015
varav projekt i egen regi	6	340	352
varav projekt i JVn	5	75	83
varav projekt i fonder	11	574	580
Bokade bostäder	-	33	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	91	91	88
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	308	38	58
varav projekt i egen regi	65	-	-
varav projekt i JVn	97	-	-
varav projekt i fonder	146	38	58
Bostäder i pågående produktion	1 184	973	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-jun 2023
Projekt i egen regi	65 bostäder
Alba 1	Slutsålt
Eds Allé	Slutsålt
Kavalleristen	Slutsålt
Projekt i JV	97 bostäder
T2 Fabriksparken	Slutsålt
Projekt i fonder	146 bostäder
Ordonnansen V	Slutsålt
Ektorsbacken	Försäljning pågår

### Projektkostnader

Projektkostnader uppgick till -497 699 TSEK (-). Projektkostnader avser kostnaden för projekten Alba 1, Eds Allé och Kavalleristen som vinstavräknades i perioden.

### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -64 086 TSEK (-44 447). Personalkostnaderna uppgick till -37 130 TSEK (-26 239), och externa kostnader uppgick till -26 952 TSEK (-16 900). Ökningen är främst hänförlig till att verksamheten har vuxit och ökat i omfattning.

### Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 75 845 TSEK (10 844) 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.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 76 861 TSEK (-18 904). Rörelsemarginalen var 13,7 procent (negativ).

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -13 766 TSEK (-1 429) under perioden. Ökningen beror främst på ökade räntekostnader för upptagna lån avseende Viggby Ängar och Femöringen Järva Krog om 300 000 TSEK samt checkräkningskredit om 59 967 TSEK

### Skatt

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

### Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till 63 095 TSEK (-20 333).

### Finansiell ställning och likviditet

Siffror inom parentes avser 31 december 2022

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 282 751 TSEK (174 521) vid periodens utgång. Poster som har påverkat kassan negativt under perioden är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 31 867 TSEK och lämnade tillskott till intresseföretag om 6 100 TSEK. Under perioden har upptagna lån ökat likvida medel med 380 594 TSEK samt har lån om 40 261 TSEK amorterats. Bostadsrättsföreningar som under perioden har avkonsoliderats på grund av att över 50 procent av bostäderna har tilltratts, minskade likvida medel med 24 961 TSEK.

### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2023 till 1 546 470 TSEK (1 563 707). Förändringen är hänförlig till periodens resultat om 63 095 TSEK samt korrigerad utdelning på grund av nyemission av preferensaktier som skedde sista kvartalet 2022, fastslagen på årsstämman om 16 597 TSEK. Under perioden har även utdelning till preferensaktieägare för kommande år beslutats om 63 735 TSEK. Soliditeten var 52,2 procent (58,1).

### Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 30 juni 2023 till 1 072 652 TSEK (928 113). Ökning är främst hänförlig till finansiering av projekt Viggby Ängar, Femöringen Järva Krog samt Slottsparken. Bostadsrättsföreningar som under perioden har

## Finansiell information – IFRS, forts.

avkonsoliderats 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 -174 135 TSEK (-119 025) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -26 100 TSEK (-8 773), vilket är hänförligt till förvärv av projekt samt investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 308 467 TSEK (82 441), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för finansiering av projekten Viggby Ängar, Slottsparken Bro och Femöringen Järva krog.

Under perioden har även en utdelning om 31 867 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån uppgående till 40 261 TSEK.

### Moderföretaget

#### Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari–30 juni 2023 uppgick till -33 311 TSEK (3 481). Periodens resultat uppgick till -26 703 TSEK (8 421).

#### Finansiell ställning

Siffror inom parentes avser 31 december 2022

Moderföretagets anläggningstillgångar uppgick per 30 juni 2023 till 1 216 821 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 30 juni 2023 till 1 396 072 TSEK (1 503 106). Skulderna uppgick per 30 juni 2023 till 167 577 TSEK (112 163) och består främst av checkräkningskredit om 59 967 TSEK (41 620) samt övriga skulder.

## Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	jan-jun 2023	jan-jun 2022	apr-jun 2023	apr-jun 2022	jan-dec 2022
Nettoomsättning	4	560 806	13 282	65 400	5 481	22 578
Övriga intäkter		1 995	1 417	1 160	788	18 560
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>562 801</b>	<b>14 700</b>	<b>66 560</b>	<b>6 269</b>	<b>41 137</b>
Projektkostnader		-497 699	-	-42 165	-	-
<b>Bruttoresultat</b>		<b>65 102</b>	<b>14 700</b>	<b>24 395</b>	<b>6 269</b>	<b>41 137</b>
Personalkostnader		-37 130	-26 239	-21 619	-13 654	-56 682
Externa kostnader	5	-26 952	-16 900	-15 613	-11 266	-61 089
Avskrivningar		-5	-1 309	-2	-593	-2 459
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-64 086</b>	<b>-44 447</b>	<b>-37 234</b>	<b>-25 512</b>	<b>-120 230</b>
Resultat från andelar i intresseföretag		75 845	10 844	18 365	9 625	16 543
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 861</b>	<b>-18 904</b>	<b>5 525</b>	<b>-9 619</b>	<b>-62 550</b>
Finansiella intäkter		3 310	-	435	-21	24
Finansiella kostnader		-17 076	-1 429	-9 813	-880	-25
<b>Finansnetto</b>		<b>-13 766</b>	<b>-1 429</b>	<b>-9 378</b>	<b>-901</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>63 095</b>	<b>-20 333</b>	<b>-3 852</b>	<b>-10 519</b>	<b>-62 550</b>
Skatt		-	-	-	-	-22
<b>Periodens resultat</b>		<b>63 095</b>	<b>-20 333</b>	<b>-3 852</b>	<b>-10 519</b>	<b>-62 572</b>
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>63 095</b>	<b>-20 333</b>	<b>-3 852</b>	<b>-10 519</b>	<b>-62 572</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderföretagets aktieägare		63 089	-20 333	-3 879	-10 519	-62 565
Innehav utan bestämmande inflytande	7	-	-	27	-	-6
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>63 095</b>	<b>-20 333</b>	<b>-3 852</b>	<b>-10 519</b>	<b>-62 572</b>
<b>Resultat per aktie, SEK</b>						
Före utspädning		1,32	-0,54	-0,08	-0,28	-1,59
<b>Efter utspädning</b>		<b>1,32</b>	<b>-0,53</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,28</b>	<b>-1,58</b>
<b>Antal aktier, st</b>						
Preferensaktier		8 497 950	5 544 789	8 497 950	5 544 789	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		47 862 617	37 920 147	47 862 617	37 920 147	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		47 862 617	38 092 767	47 862 617	38 069 306	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier		47 862 617	37 920 147	47 862 617	37 920 147	47 862 617

## Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Inventarier		7	155	12
Nyttjanderättstillgång		-	52	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7</b>	<b>207</b>	<b>12</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i intresseföretag		220 847	145 995	171 949
Andra långfristiga värdepappersinnehav		520	520	520
Långfristiga fordringar		26 734	26 734	26 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>248 101</b>	<b>173 249</b>	<b>199 204</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>248 109</b>	<b>173 456</b>	<b>199 216</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Projektfastigheter		1 057 223	376 068	1 069 146
Pågående arbeten		1 085 387	261 603	1 124 341
Kundfordringar		1 218	7 418	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		25 833	34 106	33 024
Fordringar hos intresseföretag		16 651	6 964	2 867
Övriga kortfristiga fordringar		171 418	47 584	84 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 183	6 375	4 151
Övriga kortfristiga placeringar		4 250	-	-
Likvida medel		282 751	155 005	174 521
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 713 913</b>	<b>895 124</b>	<b>2 494 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 962 022</b>	<b>1 068 580</b>	<b>2 693 536</b>

TSEK	Not	30 jun 2023	30 jun 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	1 017 796	1 862 270
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		-320 795	-260 495	-303 552
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 542 602</b>	<b>758 171</b>	<b>1 559 846</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		3 868	14	3 861
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 546 470</b>	<b>758 185</b>	<b>1 563 707</b>
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	9	319 000	129 841	169 000
Övriga långfristiga skulder	9	50 000	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>369 000</b>	<b>129 841</b>	<b>169 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	9	618 786	35 437	692 593
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	9	24 900	24 900	24 900
Leverantörsskulder		30 492	14 677	61 632
Checkräkningskredit	9	59 967	-	41 620
Skulder till intresseföretag		114	-	-
Övriga kortfristiga skulder		246 780	78 385	75 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 483	27 156	64 782
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 046 551</b>	<b>180 554</b>	<b>960 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 962 022</b>	<b>1 068 580</b>	<b>2 693 536</b>

## Koncernens rapport över förändring i eget kapital

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	-	-	63 089	7	63 095
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>63 089</b>	<b>7</b>	<b>63 095</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Utdelning	-	-	-80 331	-	-80 331
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-80 331</b>	<b>-</b>	<b>-80 331</b>
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2023</b>	<b>1 127</b>	<b>1 862 270</b>	<b>-320 795</b>	<b>3 868</b>	<b>1 546 470</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	76 861	-18 904	-62 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	5	1 309	2 459
Realisationsresultat	-2 992	-10 844	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-75 845	-	-28 929
Erhållen ränta	3 310	-	24
Erlagd ränta	-7 729	-1 695	1 519
Erhållen utdelning	28 117	-	12 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 728</b>	<b>-30 134</b>	<b>-75 091</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-111 268	-14 788	-38 301
Förändring av rörelseskulder	403 136	29 303	56 454
Projektfastigheter	-487 731	-103 406	-355 398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-174 135</b>	<b>-119 025</b>	<b>-412 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag	-20 000	-	25 703
Investering i intresseföretag	-6 100	-8 773	-16 107
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-26 100</b>	<b>-8 773</b>	<b>9 506</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	380 594	-	423 047
Amortering av lån	-40 261	111 400	-8 335
Aktieägartillskott minoritet	-	-8 166	3 862
Utbetald utdelning	-31 867	-20 793	-41 586
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>308 467</b>	<b>82 441</b>	<b>376 988</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>108 230</b>	<b>-45 357</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>282 751</b>	<b>155 005</b>	<b>174 521</b>

## Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-jun 2023	jan-jun 2022	jan-dec 2022
Förvaltningsarvoden	15 523	41 384	63 800
Övriga intäkter	374	191	257
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>15 896</b>	<b>41 575</b>	<b>64 057</b>
Personalkostnader	-31 323	-21 022	-47 764
Externa kostnader	-17 880	-16 981	-49 772
Avskrivningar	-5	-91	-143
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-49 208</b>	<b>-38 093</b>	<b>-97 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-33 311</b>	<b>3 481</b>	<b>-33 622</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-61 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 260	4 940	19 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 651	-	-351
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>6 608</b>	<b>4 940</b>	<b>-42 369</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-26 703</b>	<b>8 421</b>	<b>-75 991</b>
Skatt på periodens resultat	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-26 703</b>	<b>8 421</b>	<b>-75 991</b>

## Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	7	155	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7</b>	<b>155</b>	<b>12</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	653 057	62 227	653 053
Fordringar hos koncernföretag	527 490	574 305	235 496
Andelar i intresseföretag	10 013	7013	9 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 216 814</b>	<b>669 799</b>	<b>923 815</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 216 821</b>	<b>669 954</b>	<b>923 827</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	633	6 194	1 054
Fordringar hos koncernföretag	266 803	46 672	602 108
Fordringar hos intresseföretag	1 608	-	2 002
Övriga fordringar	50 414	22 413	53 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 271	55 031	32 979
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>346 729</b>	<b>130 310</b>	<b>691 429</b>
Kassa och bank	99	4 762	13
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>346 828</b>	<b>135 072</b>	<b>691 442</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 563 649</b>	<b>805 026</b>	<b>1 615 269</b>

TSEK	30 jun 2023	30 jun 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	-440 687	-242 001	-284 365
Periodens resultat	-26 703	6 329	-75 991
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 394 945</b>	<b>782 235</b>	<b>1 501 979</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 396 072</b>	<b>783 104</b>	<b>1 503 106</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	1 816	5 201	1 763
Checkräkningskredit	59 967	-	41 620
Skulder till koncernföretag	31 625	215	37 120
Övriga skulder	66 897	12 396	19 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 272	4 110	12 647
<b>Summa skulder</b>	<b>167 577</b>	<b>21 922</b>	<b>112 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 563 649</b>	<b>805 026</b>	<b>1 615 269</b>



## Koncernens noter

### Not 1 Allmän information

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

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om 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-jun 2023		jan-jun 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt	711 705	546 681	303 690	-
Förvaltningsarvoden	14 125	14 125	13 282	13 282
Övriga intäkter	1 571	1 995	830	1 417
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>727 401</b>	<b>562 801</b>	<b>317 802</b>	<b>14 700</b>
Projektkostnader	-576 688	-497 699	-227 919	n/a
<b>Bruttoresultat</b>	<b>150 713</b>	<b>65 102</b>	<b>89 884</b>	<b>14 700</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-60 700</b>	<b>-64 086</b>	<b>-44 381</b>	<b>-44 447</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	-	75 845	n/a	10 844
<b>Rörelseresultat</b>	<b>90 013</b>	<b>76 861</b>	<b>45 503</b>	<b>-18 904</b>
Finansnetto	-17 047	-13 766	-1 429	-1 429
<b>Periodens resultat</b>	<b>72 966</b>	<b>63 095</b>	<b>44 073</b>	<b>-20 333</b>

TSEK	30 jun 2023		30 jun 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	1 054 410	248 109	367 595	173 456
Projektfastigheter och pågående arbeten	784 518	2 142 610	586 823	637 671
Likvida medel	124 854	282 751	154 542	155 005
Övriga omsättningstillgångar	808 061	288 552	182 233	102 447
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 771 840</b>	<b>2 962 022</b>	<b>1 291 193</b>	<b>1 068 580</b>
Eget kapital	1 902 669	1 546 470	970 192	758 185
Långfristiga skulder	369 000	369 000	129 841	129 841
Kortfristiga skulder	500 171	1 046 551	191 160	180 554
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 771 840</b>	<b>2 962 022</b>	<b>1 291 193</b>	<b>1 068 580</b>

#### Nyckeltal

	jan-jun 2023		jan-jun 2022	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, %	20,7	11,6	28,3	n/a
Rörelsemarginal, %	12,4	13,7	14,3	neg
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,52	1,32	1,16	-0,54
Soliditet, %	68,6	52,2	75,1	71,0

### NOT 4 Nettoomsättning

	jan-jun 2023	jan-jun 2022
Vinstavräkning projekt	546 681	-
Förvaltningsarvoden	14 125	13 282
<b>Nettoomsättning</b>	<b>560 806</b>	<b>13 282</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-jun 2023	jan-jun 2022
Lokalhyra	-2 480	-
Konsultkostnader	-15 117	-11 663
Övriga kostnader	-9 355	-5 237
<b>Externa kostnader</b>	<b>-26 952</b>	<b>-16 900</b>

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om - TSEK (1 219) 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. Vid årsstämman 2023 beslutades att anta ett nytt optionsprogram 2023/2026 riktat till anställda. Teckningsoptionerna ska tecknas från och med 2 juni 2023 till 31 augusti 2023.

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.

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

Aktieteckning för båda utestående program kunde göras under perioden 1 juni 2023 – 1 augusti 2023 där en option medförde rättigheten att teckna en ny stamaktie i Aros Bostad. Om alla teckningsoptioner konverterats till aktier skulle det medföra en utspädningseffekt om 0 procent.

Optionsprogram 2020/2023	Antal optioner, styck
<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>

Optionsprogram 2021/2023	Antal optioner, styck
<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 30 juni 2023 uppgick totala räntebärande skulder till 1 072 652 TSEK (190 178), fördelade enligt nedan.

	Redovisat värde	
	30 jun 2023	30 jun 2022
Finansiering pågående projekt	993 658	135 741
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	78 995	54 437
	<b>1 072 653</b>	<b>190 178</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	30 jun 2023	30 jun 2022
Fastighetsinteckningar	449 702	59 375
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	127 165	-
Fordringar hos dotterbolag	170 571	-
Borgensförbindelser	367 817	186 166

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 markentreprenadavtal med NCC Sverige AB och startat produktionen av Invernesshöjdens tredje etapp, motsvarande 170 lägenheter. Den tredje etappen av Invernesshöjden är såld som ett hyresrättsprojekt och samtliga bostäder i projektet rapporteras därmed som sålda.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med TL Bygg för uppförande av fyra flerbostadshus med totalt 156 hyreslägenheter i Huddinge. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj.

Aros Bostad har tillträtt ytterligare ett projekt i byggrättsportföljen som förvärvades från ALM Equity i augusti 2022. Aros Bostad har tidigare tillträtt 23 av de 34 projektmöjligheter som förvärvades. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare ett projekt, Persikan, med en förväntad byggrätt om cirka 112 enheter på Södermalm i Stockholm.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC för uppförande av ett flerbostadshus med 170 lägenheter i Invernesshöjden. Samtliga lägenheter är sålda till en investerare som hyresrätter.

## 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 30 juni 2023, jämfört med 10 000 TSEK per 30 juni 2022. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 1 431 233 TSEK per den 30 juni 2023 jämfört med 186 166 TSEK per 30 juni 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 1 110 TSEK (1 100) för konsulttjänster under perioden 1 januari–30 juni 2023.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari–30 juni 2023, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 750 TSEK (1 100) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 361 TSEK (238).

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden 1 januari–30 juni 2023.

## Aktier

### Aros Bostad aktier, 30 juni 2023

Börsvärde.....	1,4 mdkr (stamaktier)
Marknadsplats.....	Nasdaq First North Growth Market

#### Stamaktie serie A

Antal aktier.....	47 862 617
Stängningskurs.....	29,90 SEK
ISIN.....	SE0010547786

#### Preferensaktie B

Antal aktier.....	8 497 950
Stängningskurs.....	71,80 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 30 juni 2023 var 29,90 kronor motsvarande ett börsvärde om 1,4 miljarder kronor. Aros Bostads egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1,9 miljarder kronor.

De enskilt största aktieägarna bekräftade per den 30 juni 2023 framgår i tabellen nedan.

### 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 30 juni 2023 till 71,80 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 6 september 2023 (1,88 SEK), 6 december 2023 (1,87 SEK), 6 mars 2024 (1,88 SEK) och 7 juni 2024 (1,87 SEK).

#### Utdelning Q3 2023 – Preferensaktie B

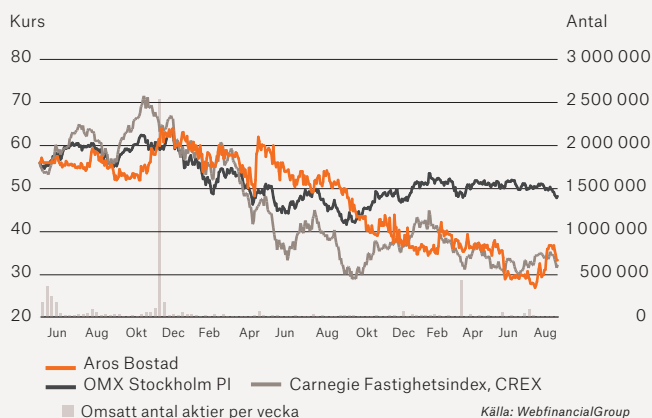
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 augusti 2023
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 augusti 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 september 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	6 september 2023

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

#### Största aktieägare per 30 juni 2023

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
ALM Equity	8 470 971	2 263 161	19,0%	17,9%
Vencom Capital	7 372 984	56 100	13,2%	15,1%
Samir Taha	6 160 900	130 000	11,2%	12,7%
M2 Asset Management	5 290 261	1 634 923	12,2%	11,2%
Första AP-fonden	5 405 050	-	9,6%	11,1%
Per Rutegård	4 755 326	7 863	8,5%	9,8%
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 848 430	-	3,3%	3,8%
Avanza Pension	1 190 627	282 572	2,6%	2,5%
Thomas Hollaus	911 465	-	1,6%	1,9%
Swedbank Försäkring	680 887	13 409	1,2%	1,4%
Övriga	5 775 716	4 109 922	17,6%	12,7%
<b>Totalt</b>	<b>47 862 617</b>	<b>8 497 950</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 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 30 juni 66 bostadsprojekt i olika utvecklingsskeden, motsvarande cirka 6 350 bostäder. Sedan bolaget bildades 2006 har nitton 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 75 procent av projekt i egen regi och resterande genom projekt i fondstrukturer eller JVn tillsammans med institutionella investerare. Portföljen är per 30 juni 2023 värderad till 8,9 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 projektvolymerna 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.

#### 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 produkterbjudandet 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.

### Miljö- och klimatpåverkan

Aros Bostads långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaserna 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, livscykelräkande 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. Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen. Användandet av totalentreprenader för byggnationen av bostäderna möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymerna relativt till antalet, begränsade personalstyrkan.

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 FN:s 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 visuellblåsarsystem, 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.

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 juni 2023 innefattar totalt 41 heltidsbefattningar bestående av 36 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 30 juni 2023

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	Est. första inflytt	
<b>Produktionsstartade projekt</b>											
1	Viggby Ångar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q2 2023
2	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
3	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
4	Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
5	Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
6	Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
7	Ekerövallen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
8	Viggby Ångar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
9	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
10	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
11	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
12	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>2)</sup>	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
13	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
14	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
<b>Summa</b>					<b>105 523</b>	<b>1 184</b>					
<b>Projekt under utveckling</b>											
15	Hildurs trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture <sup>3)</sup>	4 150	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
16	Viggby Ångar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 400	120	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
17	Ekerövallen etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 190	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
18	Tyska Botten	Stockholm	100	Egen regi	3 270	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
19	Eds Allé 2	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 100	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2023	2025
20	Glimten	Stockholm	100	Egen regi	3 540	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2023	2025
21	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023	2025
22	Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2024	2025
23	Drabanten	Nynäshamn	100	Egen regi	4 200	25	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
24	Eds Allé 3	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 050	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
25	Guldakaggen	Gotland	100	Egen regi	1 330	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
26	Kalkateljén	Södertälje	100	Egen regi	960	10	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
27	Sjövillan	Södertälje	100	Egen regi	3 090	30	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
28	Hägernäs Strand etapp 1	Täby	100	Egen regi	5 500	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q2 2024	2026
29	Fransyskan	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2027
30	Blåslampan	Sundbyberg	100	Egen regi	15 000	180	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2026
31	Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
32	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
33	Ormsta	Vallentuna	100	Egen regi	11 670	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2026
34	Persikan	Stockholm	100	Egen regi	9 480	110	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2027
35	Åbyholm Radhus	Vallentuna	100	Egen regi	2 100	15	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.



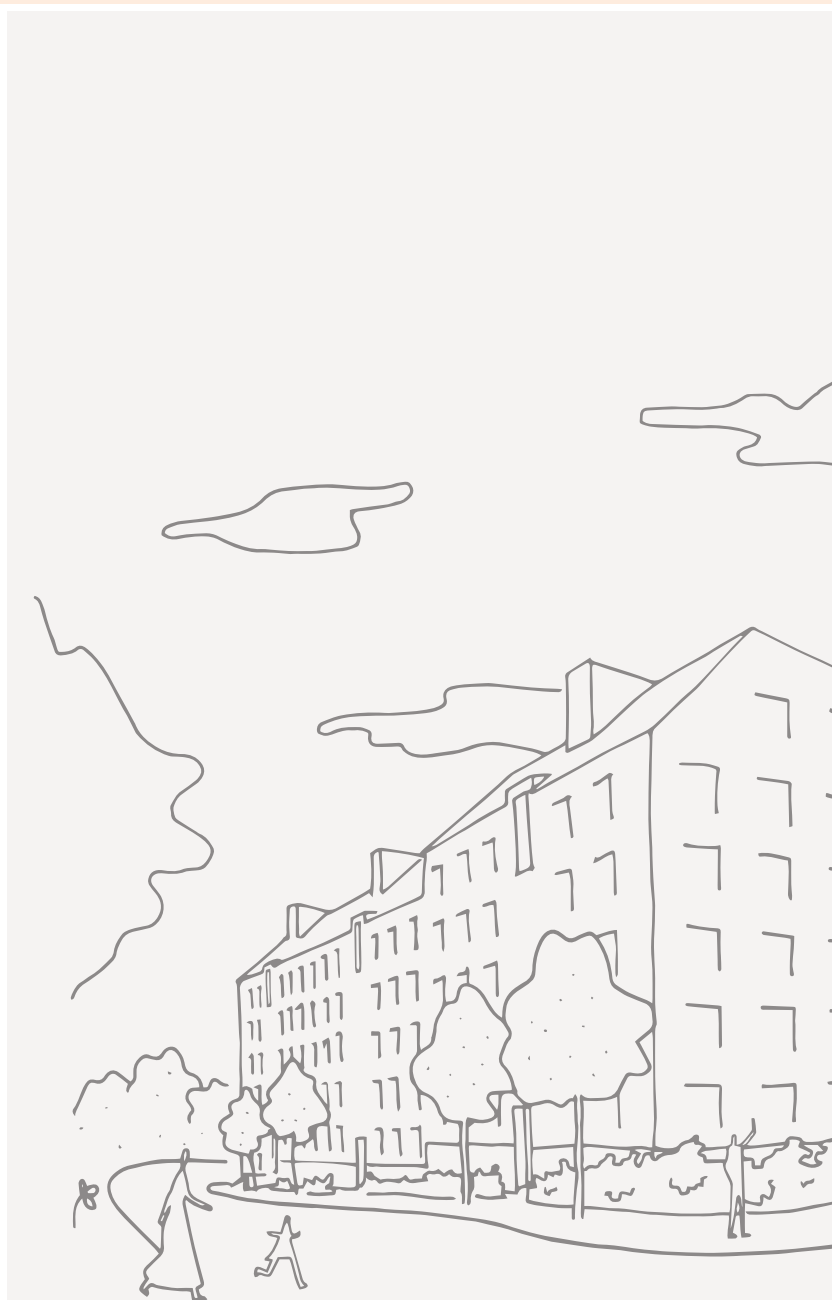


Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt
<b>Projekt under utveckling, forts.</b>										
36	Ryttmästaren	Sundbyberg	100 Egen regi	1 400	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
37	Bällinge II etapp 1	Uppsala	50 Joint Venture <sup>4)</sup>	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q1 2025	2026
38	Ängsbotten	Stockholm	10 Joint Venture <sup>5)</sup>	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2026
39	Eneby Torg	Danderyd	100 Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Planstartad	2025	2026
40	Vallentuna etapp 1	Vallentuna	100 Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2025	2027
41	Hägernäs Strand etapp 2	Täby	100 Egen regi	9 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
42	Bälinge I	Uppsala	100 Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
43	Mörby villatomter	Ekerö	100 Egen regi	2 750	20	Nej	Förstudie	Planavtal	2025	2027
44	Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	100 Egen regi	12 600	135	Nej	Samråd	Samråd	2025	2027
45	Gunsta	Uppsala	100 Egen regi	14 680	95	Ja	Granskning	Granskning	2025	2027
46	Ekerö Brygga	Ekerö	100 Egen regi	7 400	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
47	Pampas Eklund etapp 1	Solna	100 Egen regi	17 500	150	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2028
48	Bällinge II etapp 2	Uppsala	50 Joint Venture <sup>4)</sup>	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2027
49	Kungsberga	Ekerö	100 Egen regi	4 300	50	Nej	Samråd	Samråd	2026	2028
50	Lillängsvägen	Haninge	100 Egen regi	9 970	65	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
51	Solsåtra	Haninge	100 Egen regi	7 700	50	Nej	Planprogram	Planavtal	2026	2028
52	Vallentuna etapp 2	Vallentuna	100 Egen regi	27 500	300	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2026	2028
53	Liljeholmen	Stockholm	100 Egen regi	36 520	350	Nej	Samråd	Samråd	2026	2029
54	Farsta Strand	Stockholm	100 Egen regi	7 500	80	Ja	Planstartad	Planstartad	2026	2028
55	Hägernäs Strand etapp 3	Täby	100 Egen regi	6 100	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2028
56	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	100 Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2026	2029
57	Pampas Eklund etapp 2	Solna	100 Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	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	Planbesked	2027	2029
63	Vallentuna etapp 3	Vallentuna	100 Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
64	Pampas Eklund etapp 3	Solna	100 Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2027	2030
65	Förmannen Ella Gärd	Täby	20 Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2030
66	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	100 Egen regi	14 700	150	Ja	Granskning	Samråd	2029	2031
<b>SUMMA SAMTLIGA PROJEKT</b>				<b>602 743</b>	<b>6 349</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 25 augusti 2023

**Per Rutegård**  
Styrelseordförande

**Joakim Alm**  
Styrelseledamot

**Hanna Bilir**  
Styrelseledamot

**Ossian Ekdahl**  
Styrelseledamot

**Johan A. Gustavsson**  
Styrelseledamot

**Ylva Lagesson**  
Styrelseledamot

**Jörgen Lundgren**  
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 25 augusti 2023 klockan 07:00 (CEST).

### Kommande informationstillfällen

Q3 2023	17 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024
Årsredovisning 2023	12 april 2024
Q1 2024	8 maj 2024
Årsstämma	3 juni 2024
Q2 2023	30 augusti 2024
Q3 2023	15 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025

### Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

**6 sep  
2023**

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 september 2023, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 september 2023.

### Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

**6 dec  
2023**

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 september 2023, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 december 2023.

### Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

**6 mar  
2024**

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 mars 2024, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 mars 2024.

### Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

**7 jun  
2024**

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2024, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 3 juni 2024.

### 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