



Aros Bostad

Delårsrapport, januari – september 2018





Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – september 2018.....	4
VD-ord.....	6
Finansiell utveckling.....	8
Projektportfölj.....	10
Urval av projekt.....	11

Finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat.....	14
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	15
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	16
Koncernens rapport över kassaflöden.....	17
Moderbolagets resultaträkning.....	18
Moderbolagets balansräkning.....	19
Koncernens noter.....	20
Moderbolagets noter.....	22
Definition av nyckeltal.....	23
Aros Bostad i korthet.....	24
Organisation och medarbetare.....	25
Övrig information.....	28

Omslaget visar Link Järva Krog, Solna
som beräknas vara färdigt 2020/2021.

Delårsrapport januari – september 2018



Perioden

januari – september 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 28 128 TSEK (33 321)
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6 107 TSEK (31 217)
- Resultat före skatt uppgick till 1 819 TSEK (34 801)
- Rörelsemarginalen var 13,8 procent (127,8)
- Resultat per aktie uppgick till 0,07 SEK (60,97)
- Antal pågående projekt uppgick till 24 (17) varav 2 (2) är under produktion
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 61 (105), totalt är 76 procent (57) av bostäder i pågående produktion sålda

Perioden

juli – september 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 7 371 TSEK (4 166)
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 361 TSEK (-867)
- Resultat före skatt uppgick till -1 343 TSEK (-7 817)
- Rörelsemarginalen var negativ (negativ)
- Resultat per aktie uppgick till -0,05 SEK (-11,33)
- Antal sålda bostäder under tredje kvartalet uppgick till 19 (16)

Finansiella Nyckeltal

TSEK	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-dec 2017
Nettoomsättning	28 128	33 321	7 371	4 166	40 645
Resultat från andelar i intresseföretag	6 107	31 217	361	-867	28 682
Rörelseresultat	3 888	42 595	-556	-5 164	29 554
Resultat före skatt	1 819	34 801	-1 343	-7 817	13 127
Rörelsemarginal, %	13,8	127,8	neg	neg	72,7
Resultat per aktie, SEK	0,07	60,97	-0,05	-11,33	0,48
Eget kapital	352 125	72 975	352 125	72 975	360 384
Balansomslutning	528 985	431 682	528 985	431 682	436 602
Soliditet, %	66,6	16,9	66,6	16,9	82,5

Soliditet, %

66,6

Sålda bostäder

61

Bostäder i produktion

275

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-dec 2017
Sålda bostäder	61	105	19	16	112
Produktionsstartade bostäder	-	114	-	114	114
Färdigställda bostäder	-	48	-	-	48
Bostäder i pågående produktion ¹⁾	275	274	275	274	274
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	76	57	76	57	59
Bostadsprojekt i projektportföljen ¹⁾	24	17	24	17	18

1) Max antal under perioden.



Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Aros Bostad har tecknat avtal med RO-gruppen som genomför förberedande rivning för projekt Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm, rivningen beräknas pågå fram till årsskiftet 2018/2019.
- Den 22 augusti togs första spadtaget för första etappen av projekt O2 Orminge vilket är Aros Bostads första projekt i Nacka.
- Aros Bostad har tecknat avtal med NCC som genomför inledande mark- och grundläggningsarbeten för projekt Invernesshöjden i Danderyd, Stockholm.
- Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av tre fastigheter i Skarpäng, Täby kommun. Fastigheterna omfattas av en lagakraftvunnen detaljplan som medger bebyggelse av småhus motsvarande 56 par- och radhus.

Väsentliga händelse efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har under november månad genomfört en kvittningsemission av preferensaktier och därigenom konverterat en revers uppgående till cirka 76 miljoner kronor i kapitalbelopp inklusive upplupen ränta. Reversen var utställd till bolaget från LMK Forward AB.
- Aros Bostad har under november månad genomfört en spridningsemission av preferensaktier motsvarande cirka 25 miljoner kronor samt noterat detta instrument på Nasdaq First North i Stockholm. Bolaget har genom spridningsemissionen erhållit cirka 750 nya preferensaktieägare.
- Aros Bostad har under november månad påbörjat försäljningen av bostadsrätter i projektet Link Järva Krog i Solna. Bostäderna är en del av den nya kvartersstaden Järva Krog där det planeras för nya kontor, bostäder, restauranger och butiker.

VD-ord

Det kan knappast ha undgått någon att den svenska bostadsmarknaden har genomgått ett tufft år. Som bostadsutvecklare får man på nära håll observera problematiken, som i mångt och mycket grundar sig i att bankerna blivit mer restriktiva i sin utlåning.



”

För Aros Bostads del innebär förändringen i branschen en möjlighet att ta ytterligare marknadsandelar. Oavsett trögheten i banksystemet är det fortfarande bostadsbrist på de marknader där Aros Bostad är verksamt.

Potentiella kunder får inte finansiering med de nya, tuffare kraven. Trots att spekulanter är solventa och våra lägenheter har en bra prisbild, får de inte tillgång till finansiering, vilket i sin tur begränsar rörligheten på marknaden både för säljare och för köpare. I tillägg till detta ser vi hur den yngre målgruppen, som söker sin första bostad, har allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden, framförallt som ett resultat av de regulatoriska åtstramningarna. Sammantaget skapar detta låsningar på bostadsmarknaden, vilket begränsar rörligheten. Effekten har blivit en nedgång i marknaden, vilket har resulterat i många uppskjutna eller avyttrade utvecklingsprojekt i branschen.

Det har under de senaste åren talats om att det byggs mycket i Stockholmsregionen, men i ”fel” segment. Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi bedömer att den underliggande efterfrågan på den typ av bostä-

der som vi bygger – prisvärda, moderna och väl genomförda med hög kvalitet – kommer att vara fortsatt stark under lång tid framöver.

För Aros Bostads del innebär förändringen i branschen en möjlighet att ta ytterligare marknadsandelar. Oavsett trögheten i banksystemet är det fortfarande bostadsbrist på de marknader där Aros Bostad är verksamt. Mot bakgrund av vår affärsidé om att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen med materialval och arkitektur som står sig över tid samt i kombination med en stabil finansiering, väljer vi att starta nya projekt för att kunna möta ett framtida behov av välutformade bostäder. Tillsammans med kapitalstarka och välrenommerade institutioner som ägare i våra fonder, samt genom en förstärkt balansräkning under det senaste året, har vi ambitionen att fortsätta förädla de 3 400 lägenheter som vi har i vår byggrättsportfölj.



Finansiell och operativ utveckling

Aros Bostads intäkter för perioden uppgick till 36 miljoner kronor (66) och rörelseresultatet uppgick till 4 miljoner kronor (43). Det lägre resultatet jämfört med samma period föregående år kan härledas till att Aros Bostad har färre projekt som är i fasen att de genererar avkastning samt att vi nu är inne i en svagare marknad med lägre försäljningstakt som följd.

Under tredje kvartalet såldes 19 (16) bostäder, vilket innebär att 76 procent av våra bostäder i pågående produktion är sålda. Bostäder i pågående byggnation uppgick till 275. Av det totala antalet bostäder vi har i vår totala portfölj är nu 17 procent säljstartade och 8 procent produktionsstartade.

Stark finansiell ställning

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2018 till 352 miljoner kronor (73), vilket motsvarar en soliditet om 66,6 procent (16,9). Samtidigt uppgick Aros Bostads likvida medel vid kvartalets slut till 109 miljoner kronor (96).

Vidare har vi i våra fonder kapitalstarka och välrenommerade intuitioner som ägare, vilket innebär att vi kan ta första spadtaget i nya projekt trots striktare krav från bankerna gällande sålda lägenheter. Detta ger oss möjlighet att fortsätta vara en aktiv bostadsutvecklare, trots det rådande marknadsklimatet.

Våra långsiktiga finansiella mål anger att den genomsnittliga projektmarginalen över tid ska uppgå till minst 20 procent, samt att Aros Bostads soliditet skall överstiga 30 procent.

Emission och listning av preferensaktie

I samband med en strategiöversyn under 2017 beslutade vi att skapa förutsättningar för att kunna tillvarata de långsiktiga möjligheter som ett mer återhållsamt marknadsklimat skulle kunna erbjuda. Vi gjorde samma bedömning före Lehman-krisen, vilket gjorde att vi kunde genomföra bra förvärv när andra hade begränsade ekonomiska möjligheter till nya förvärv. Vår strategiöversyn föregående år medförde att vi fattade beslut om att emittera preferensaktier för att förvärva och driva utvalda projekt i egen balansräkning. Vi har det senaste året verkställt detta beslut och kapitaliserat upp Aros Bostad, vilket har skapat möjlighet för oss att förvärva projekt i Hägernäs och Skarpäng i Täby kommun samt Järva Krog i Solna kommun, tre bostadsprojekt motsvarande cirka 450 byggrätter.

I oktober beslutade vår styrelse att notera Aros Bostads preferensaktie vid Nasdaq First North. Första dag för handel var 19 november och vi kan hälsa cirka 750 nya aktieägare välkomna till bolaget.

Stockholm i november

Magnus Andersson,
VD, Aros Bostad

Finansiell utveckling

Finansiell utveckling under perioden januari–september 2018

Totala rörelseintäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 35 720 TSEK under perioden jämfört med 66 342 TSEK för samma period 2017. Rörelseintäkter består av samtliga intäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.

Förändringen av rörelseintäkter är främst hänförlig till resultat från andelar i intresseföretag. För perioden har endast tre projekt vinstavräknats i begränsad omfattning. Under jämförelseperioden 2017 slutavräknades ett projekt (Sjöhusen i Gröndal, Stockholm), vidare vinstavräknades tre projekt med god försäljning i en starkare marknad. Resultatet från intresseföretag justeras för minoritetens rättigheter till utdelning på preferensaktier under löpande projekt.

Förändringen av rörelseintäkter beror även på att koncernen minskade sin nettoomsättning till 28 128 TSEK under perioden jämfört med 33 321 TSEK under samma period 2017. Den minskade nettoomsättningen är främst hänförlig till att Aros Bostad under tredje kvartalet beslutade att inte genomföra ett befintligt projekt i Kista, vilket innebar uteblivna projektledningsintäkter om cirka fyra miljoner kronor. Aros Bostad har i stället förvärvat ett nytt projekt i Skarpäng, Täby vilket kommer att ersätta projektet i Kista.

Aros Bostad har även fått förlänga projekttiden för projekten i Orminge och Inverness jämfört med samma period föregående år. Förlängningen beror på att båda projekten har delats upp på flera bostadsrättsföreningar med olika tidpunkter för färdigställande, vilket sammantaget ger en längre projektperiod.

När bedömningen görs att ett projekt förlängs innebär det att den avtalade intäkten för projektet avräknas över en längre tid, vilket ger en negativ effekt för det aktuella kvartalet. Bedömningar kring projektens storlek och löptid görs löpande och är förenat med en viss osäkerhet.

Totalt sett har koncernen under perioden en större projektvolym jämfört med 2017. Ett flertal av projekten som har förvärvats 2017 och 2018 ägs till fullo av Aros Bostad och genererar därmed inte något projektledningsarvode.

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 31 832 TSEK under perioden jämfört med 23 747 TSEK under samma period 2017. Skillnaden är i stor utsträckning hänförlig till ökade kostnader för personal samt lokal med anledning av pågående uppbyggnad av organisation samt där tillkommande omkostnader.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 3 888 TSEK under perioden jämfört med 42 595 TSEK under samma period 2017. Minskningen kan huvudsakligen förklaras av ett lägre resultat från intresseföretag. Utförligare förklaring av skillnaden i resultat från intresseföretag återfinns under totala rörelseintäkter.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -2 068 TSEK under perioden jämfört med -7 793 TSEK under samma period 2017. Minskningen förklaras av att majoriteten av koncernens lån omvandlats till preferensaktier genom en riktad nyemission under december 2017.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 1 819 TSEK under perioden jämfört med 34 801 TSEK under samma period 2017.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 kronor på grund av koncernens skattemässigt negativa resultat. Aros Bostad har gjort bedömningen att de befintliga underskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran. Under samma period 2017 uppgick skattekostnaden till 836 TSEK.

Likviditet och finansiell ställning (jämförelsetal avser 30 september 2017)

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick den 30 september 2018 till 352 125 TSEK (72 975) och soliditeten till 66,6 procent (16,9). Balansomslutningen uppgick till 528 985 TSEK (431 682). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission som genomfördes under december 2017 och januari 2018 vilken uppgick till 311 099 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 september 2018 till 141 989 TSEK (315 449), varav 30 389 TSEK (30 500) bestod av skulder till kreditinstitut. Resterande del består av övriga långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder om 111 600 TSEK (284 949). En stor del av koncernens skulder har under slutet av 2017 omvandlats till eget kapital genom tidigare nämnd preferensaktieemission, vilket förklarar den lägre skuldsättningen jämfört med föregående år.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2018 till 108 597 TSEK (96 108). Därutöver har Aros Bostad tillgång till checkräkningskrediter om 5 000 TSEK.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -37 854 TSEK under perioden, vilket främst är hänförligt till att upparbetade ej fakturerade intäkter ökat under perioden. Koncernen har även investerat 4 022 TSEK i pågående projekt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -40 062 TSEK, vilket främst är hänförligt till förvärv av dotterbolaget Targabågen AB (projekt Hägernäs). Förvärvet av Targabågen AB är ett tillgångsförvärv i bolagsform. Aros Bostad har även investerat 12 845 TSEK i intressebolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 85 066 TSEK under perioden, vilket främst är hänförligt till ett upptaget lån om 73 500 TSEK i september 2018. Lånet har efter periodens utgång omvandlats till preferensaktier. Koncernen har även genomfört en nyemission av preferensaktier vilket tillfört koncernen 32 400 TSEK under perioden.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat och finansiella ställning

Moderbolagets nettoomsättning för perioden 1 januari - 30 september 2018 uppgick till 24 933 TSEK jämfört med 26 962 TSEK för samma period föregående år. Rörelseresultatet under perioden 1 januari - 30 september 2018 uppgick till -2 606 TSEK jämfört med 5 272 TSEK för samma period föregående år och periodens resultat uppgick till -103 TSEK jämfört med 3 618 TSEK för samma period föregående år.

Moderbolagets tillgångar uppgick per 30 september 2018 till 455 446 TSEK jämfört med 211 627 TSEK per 30 september 2017 och består till största del av fordringar hos koncernföretag, kassa och bank samt andelar i koncernföretag. Skulderna uppgick per 30 september 2018 till 104 433 TSEK jämfört med 153 234 TSEK per 30 september 2017. Minskningen består till största del av minskade övriga kortfristiga skulder. Eget kapital uppgick per den 30 september 2018 till 351 014 TSEK jämfört med 58 392 TSEK per 30 september 2017.

Projektportfölj

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi bedömer att den underliggande efterfrågan på den typ av bostäder som vi bygger – prisvärda, moderna och väl genomförda med hög kvalitet – kommer att vara fortsatt stark under lång tid framöver.

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

Projektportföljen har till stor del byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investerare, däribland LMK Industri och Merlinum.

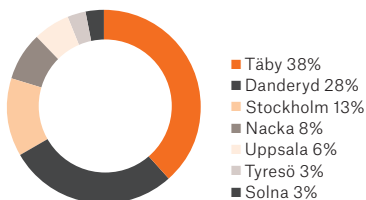
Projektportfölj per den 30 september 2018

Namn	Kommun	Aros Bostads ägarandel	Fond / Egen Regi ("ER")	Ljus BTA (kvm)	Antal lägenheter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Status detaljplan
Sälj- och produktionsstartade projekt								
K57 Rosendal	Uppsala	20%	AB III	10 131	161	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Tegeludden 16	Stockholm	20%	AB III	8 332	114	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Summa				18 463	275			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
Nockebyn	Stockholm	100%	ER	5 600	49	Ja	Planbesked	Laga kraft
O2 Orminge Brf Syret	Nacka	20%	AB IV	4 222	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
Ordonnansen V	Stockholm	20%	AB III	12 000	122	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 1	Danderyd	20%	AB IV	7 400	86	Nej	Antagen	Laga kraft
Summa				29 222	315			
Projekt under utveckling								
O2 Orminge Brf Kolet	Nacka	20%	AB IV	7 450	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
O2 Orminge Brf Vätet	Nacka	20%	AB IV	7 700	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
Link Järva Krog	Solna	100%	ER	7 100	95	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Tyresö Tre	Tyresö	20%	AB IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
Invernesshöjden Brf 2	Danderyd	20%	AB IV	12 550	160	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 3	Danderyd	20%	AB IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 4	Danderyd	20%	AB IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
Viveln Skarpäng	Täby	20%	AB IV	8 800	55	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Blåklinten	Täby	100%	ER	5 900	80	Ja	Planbesked	Antagen
Rödklövern	Täby	100%	ER	4 900	55	Ja	Planbesked	Antagen
Viggbyholm	Täby	100%	ER	20 250	240	Nej	Planbesked	Antagen
Förmannen	Täby	20%	AB IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
Ektorp	Nacka	20%	AB III	2 850	80	Nej	Planbesked	Samråd
Hägernäs Strand	Täby	100%	ER	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
Eneby Torg	Danderyd	100%	ER	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Timmerhuggaren	Danderyd	100%	ER	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Ängsbotten ¹⁾	Stockholm	10%	ER	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
Rickomberga ²⁾	Uppsala	50%	ER	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa				218 050	2 835			
Summa samtliga projekt				265 735	3 425			

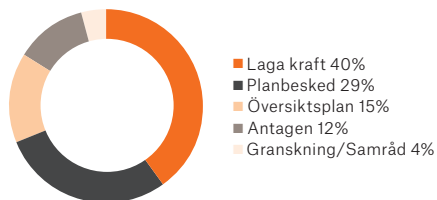
1) JV med Revcap. Ägandet i projekt Ängsbotten uppgår till 10 procent av kapitalet men med en vinstdelningsprincip som ger moderbolaget rätt att från 15 procent årlig avkastning erhålla en ökande andel av vinstutfallet.

2) JV med Stams Fastigheter AB.

Projektportfölj, fördelning per kommun, kvm ljus BTA



Projektportfölj, fördelat på detaljplanstadie



Urval av projekt

K57 (Rosendal, Uppsala)

I Uppsalas nya stadsdel Rosendal uppför Aros Bostad ett projekt med 161 lägenheter. Från välplanerade och yteffektiva loftlägenheter med en takhöjd över fyra meter och sovloft på ca 15 kvm, till takvåningar med generösa terrasser. I husets hjärta, i den gemensamma Hobby Lobbyn, ges möjligheten att återuppta och utveckla specialintressen.

Plats: Rosendal, Uppsala

Antal lägenheter: 161

Status: Sälj- och produktionsstartat, inflytt pågår

Planerad inflyttning: Från hösten 2018



Tegeludden 16 (Gärdet, Stockholm)

Fem minuters cykeltur från Stureplan uppför Aros Bostad denna omsorgsfullt framtagna byggnad med 114 nyutvecklade lägenheter, allt från den smart planerade ettan för compact living till det smakfulla penthouseet för den som vill och kan satsa på något större.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från våren 2019



Nockeby (Bromma, Stockholm)

Nockeby består av fem stadsvillor om totalt 49 lägenheter varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 49

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020





O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

I Orminge, stadsdelscentrum för Boo i Nacka kommun, planerar Aros Bostad för 268 lägenheter i ett nytt spännande kvarter. Projektet är uppdelat i tre bostadsrättsföreningar. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel.

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: 268

Status: Projekt under utveckling, första brf:en säljstartad

Planerad inflyttning: Från 2020



Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 122

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020



Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklas ett nytt bostadskvarter med 426 lägenheter. Projektet är uppdelat i fyra kapitel/bostadsrättsföreningar. Läget erbjuder optimala kommunikationer med buss, tunnelbana och Roslagsbanan i omedelbar närhet. Ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: 426

Status: Projekt under utveckling, första brf:en säljstartad

Planerad inflyttning: Från 2020



Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

I knypunkten Järva Krog i Solna, växer en helt ny och hållbar stadsdel fram. Här blandas kontor, handel, hotell, restauranger, bostäder och omsorg. Syftet är att skapa en levande gatumiljö i hela området. Här planerar vi för ett bostadsprojekt innehållande 95 nya bostäder i sju respektive nio våningar.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 95

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020



Tyresö Tre (Tyresö, Stockholm)

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

Plats: Bäverbäcken, Tyresö

Antal lägenheter: 125

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020

Viveln (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby, planerar Aros Bostad att uppföra 55 par-, rad- och kedjehus. Området idag utgörs främst av villa- och radhusbebyggelse. I anslutning till fastigheten finns en skola och även goda kommunikationer som tar dig till Danderyds sjukhus på cirka 15 minuter.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal lägenheter: 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020



Blåklinten (Täby, Stockholm)

I utvecklingsområdet Västra Roslags-Näsby växer en ny stadsdel fram med cirka 800 bostäder och verksamheter. Här har Aros Bostad tillsammans med arkitekterna DinellJohansson vunnit en markanvisningstävling och erhållit en del av kvarteret Blåklinten från Täby kommun. Läget erbjuder goda kommunikationer och den närliggande Roslagsbanan tar dig till Östra station i Stockholm på bara ett par minuter.

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 80

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2021



Rödklövern (Täby, Stockholm)

I utvecklingsområdet Västra Roslags-Näsby har Aros Bostad tillsammans med arkitekterna Axeloth vunnit en markanvisningstävling och erhållit en del av kvarteret Rödklövern från Täby Kommun. Kvarteret har en hög miljöprofil och integrerar växtlighet och grönytor i arkitekturen och gårdsmiljön. Härifrån tar den närliggande Roslagsbanan dig till Östra station i Stockholm på bara ett par minuter.

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2022



Vigbyholm (Täby, Stockholm)

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

Plats: Vigbyholm, Täby

Antal lägenheter: cirka 240

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2022



Förmannen (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby Centrum

Antal lägenheter: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2024



Finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-dec 2017
Nettoomsättning	28 128	33 321	7 371	4 166	40 645
Hysesintäkter	1 118	817	433	200	1 076
Övriga rörelseintäkter	366	987	351	171	1 887
Rörelsens intäkter	29 612	35 125	8 155	4 537	43 607
Övriga externa kostnader	-14 126	-13 773	-3 534	-5 021	-27 640
Personalkostnader	-17 573	-9 943	-5 493	-3 804	-15 031
Avskrivningar	-133	-31	-45	-9	-64
Rörelsens kostnader	-31 832	-23 747	-9 072	-8 834	-42 735
Resultat från andelar i intresseföretag	6 107	31 217	361	-867	28 682
Rörelseresultat	3 888	42 595	-556	-5 164	29 554
Finansiella intäkter	-	0	-	-	0
Finansiella kostnader	-2 068	-7 793	-787	-2 653	-16 427
Finansnetto	-2 068	-7 793	-787	-2 653	-16 427
Resultat före skatt	1 819	34 801	-1 343	-7 817	13 127
Skatt	-	-836	-	1 502	150
Periodens resultat	1 819	33 966	-1 343	-6 314	13 276
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 819	33 966	-1 343	-6 314	13 276
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	1 827	33 966	-1 343	-6 314	13 289
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	-	0	-	-12
Periodens totalresultat	1 819	33 966	-1 343	-6 314	13 276
Resultat per aktie (SEK)					
Före utspädning	0,07	60,97	-0,05	-11,33	0,48
Efter utspädning	0,07	60,97	-0,05	-11,33	0,48

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	738	184	758
Andelar i intresseföretag	62 255	57 597	43 663
Långfristiga fordringar	26 734	25 734	32 734
Summa anläggnings- tillgångar	89 727	83 515	77 154
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	262 783	207 391	207 391
Pågående arbeten	20 680	22 298	16 906
Kundfordringar	5 427	6 299	9 607
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	22 156	13 416	14 294
Fordringar hos intresseföretag	186	168	168
Övriga kortfristiga fordringar	17 351	335	7 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 077	2 152	2 403
Likvida medel	108 597	96 108	101 448
Summa omsättnings- tillgångar	439 258	348 167	359 447
SUMMA TILLGÅNGAR	528 985	431 682	436 602

TSEK	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	625	557	619
Övrigt tillskjutet kapital	390 558	50 127	358 164
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-39 083	22 246	1 569
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	352 100	72 930	360 352
Innehav utan bestämmande inflytande	25	45	32
Summa eget kapital	352 125	72 975	360 384
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	404	555	404
Skulder till kreditinstitut	-	-	-
Övriga långfristiga räntebäran- de skulder	22 079	174 949	15 209
Summa långfristiga skulder	22 482	175 503	15 613
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	30 389	30 500	30 473
Övriga kortfristiga räntebäran- de skulder	89 521	110 000	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	1 333	16 032	12 609
Leverantörsskulder	3 759	7 306	8 479
Övriga kortfristiga skulder	25 626	15 408	3 377
Aktuella skatteskulder	177	856	-
Upplupna kostnader och förut- betalda intäkter	3 573	3 102	5 667
Summa kortfristiga skulder	154 378	183 203	60 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	528 985	431 682	436 602

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5 sida 19.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinst- medel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital, 1 jan 2017	557	50 127	-11 720	45	39 009
Årets resultat	-	-	13 289	-12	13 276
Årets totalresultat	-	-	13 289	-12	13 276
Transaktioner med ägare:					
Avslutad nyemission	62	308 037	-	-	308 099
Summa transaktioner med ägare	62	308 037	-	-	308 099
Utgående eget kapital, 31 dec 2017	619	358 164	1 569	33	360 384
Ingående eget kapital, 1 jan 2018	619	358 164	1 569	33	360 384
Årets resultat	-	-	1 827	-7	1 819
Årets totalresultat	-	-	1 827	-7	1 819
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-42 478 ¹⁾	-	-42 478
Avslutad nyemission	7	32 393 ²⁾	-	-	32 400
Summa transaktioner med ägare	7	32 393	-42 478	-	-10 178
Utgående eget kapital, 30 sep 2018	625	390 558	-39 083	25	352 125

1) Utdelning avser preferensaktier

2) Emission av 300 000 preferensaktier per den 27 september 2018

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3 888	42 595	29 554
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	133	31	64
Andel i intressebolags resultat	-6 107	-31 217	-17 282
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-887	-5 809	-15 836
Betald inkomstskatt	-473	-753	-774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 446	4 847	-4 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-11 747	7 830	-3 504
Förändring av rörelseskulder	-18 639	-6 818	-18 360
Projektfastigheter	-	-	-
Pågående projekt	-4 022	-6 610	-1 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 854	-751	-27 354
Investeringsverksamheten			
Investering i intressebolag	-12 845	-12 809	-12 809
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-113	-190	-797
Långfristiga fordringar	1 000	-25 734	-32 734
Förvärv av dotterbolag	-28 464	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 062	-38 733	-46 340
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	32 400	-	308 099
Upptagna lån	73 500	110 000	111 478
Amortering av lån	-84	-3 963	-273 990
Utbetald utdelning	-20 750	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	85 066	106 037	145 587
Årets kassaflöde	7 150	66 553	71 893
Likvida medel vid periodens början	101 448	29 555	29 555
Likvida medel vid periodens slut	108 597	96 108	101 448

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	jan-sep 2018	jan-sep 2017	jul-sep 2018	jul-sep 2017	jan-dec 2017
Nettoomsättning	24 933	26 962	7 969	5 808	33 022
Övriga rörelseintäkter	238	7	237	0	1 807
	25 170	26 969	8 206	5 808	34 829
Övriga externa kostnader	-13 248	-13 114	-3 342	-4 896	-26 477
Personalkostnader	-14 395	-8 552	-4 639	-3 264	-13 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-133	-31	-45	-9	-64
Rörelseresultat	-2 606	5 272	181	-2 361	-4 735
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 581	-1	912	-1	2 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77	-563	-23	-178	-2 554
	2 504	-564	889	-179	-330
Resultat efter finansiella poster	-102	4 709	1 069	-2 540	-5 065
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	3 387
Skatt	-1	-1 091	0	532	-
Periodens resultat	-103	3 618	1 069	-2 008	-1 678

Moderbolagets balansräkning

TSEK	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	738	184	758
	738	184	758
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20 077	15 077	20 077
Fordringar hos koncernföretag	36 368	54 039	36 368
Andelar i intresseföretag	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
	82 700	95 370	82 700
Summa anläggningstillgångar	83 437	95 554	83 457
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående projekt	40	6 281	239
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	5 120	752	6 931
Fordringar hos koncernföretag	250 084	3	197 743
Fordringar hos intresseföretag	186	168	168
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	-	5 069	5 069
Övriga fordringar	2 075	1 694	713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 115	7 770	4 575
	269 580	15 456	215 437
Kassa och bank	102 388	94 335	85 145
Summa omsättningstillgångar	372 008	116 072	300 583
SUMMA TILLGÅNGAR	455 446	211 627	384 040
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	625	557	619
	625	557	619
Fritt eget kapital			
Överkursfond	359 624	39 944	347 981
Balanserade vinst eller förlust	-9 133	14 274	14 274
Årets resultat	-103	3 618	-1 678
	350 388	57 835	360 577
Summa eget kapital	351 014	58 392	361 195
Obeskattade reserver	1 835	2 522	1 835
Kortfristiga skulder			
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-	6 515	7 658
Leverantörsskulder	3 404	7 042	7 176
Skulder till koncernföretag	-	10 100	-
Aktuella skatteskulder	-	1 038	-
Övriga skulder	96 886	123 929	1 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 308	2 088	4 253
Summa skulder	102 598	150 712	21 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	455 446	211 627	384 040

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 på sida 20.

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

Aros Bostadsutveckling AB org. nr 556699-1088, med dess dotterföretag bedriver bostadsutveckling. Moderbolaget 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 inte annat anges.

Rörelsesegment ska identifieras utifrån den interna rapporteringen till Aros Bostads högste verkställande beslutsfattare, vilken Aros Bostad har identifierat som koncernchefen (VD), samt baserat på ledningens struktur. Koncernledningens struktur och den interna rapportering som används av koncernchefen för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för Bolagets bedömning att hela koncernen utgör ett rörelsesegment. Således presenteras ingen separat segmentsredovisning.

Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana 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.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2017, sidorna 36–39, med undantag för IFRS 9 och IFRS 15. Ingen omräkning har gjorts avseende ingående balanser med hänsyn till effekter från de nya redovisningsstandarderna IFRS 9 och IFRS 15.

Nya redovisningsstandarder

IFRS 9 - Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. IFRS 9 ska tillämpas från 2018 med omräkning av ingående balans 2018. Det är Aros Bostads bedömning att IFRS 9 inte förändrar hur Bolagets finansiella instrument ska värderas. Aros Bostads bedömning är att IFRS 9 skulle kunna påverka värderingen av vissa skulder och fordringar men effekten bedöms inte vara väsentlig.

IFRS 15 - Intäkter från avtal med kunder

Från och med 1 januari 2018 tillämpar Aros Bostad en ny standard för redovisning av intäkter, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. IFRS 15 ersätter tidigare gällande standarder och tolkningar avseende intäktsredovisning. IFRS 15 har medfört principiella skillnader för koncernens intäktsredovisning avseende bostadsrättsföreningsprojekt men implementeringen av IFRS 15 har inte medfört några materiella kvantitativa effekter. Aros Bostad tillämpar övergångsreglerna om framåtriktande retroaktivitet.

IFRS 16 - Leasingavtal

IFRS 16 ska tillämpas från 1 januari 2019 och anger att leasetagaren ska redovisa de flesta leaseade tillgångar på balansräkningen genom att redovisa såväl tillgången som skulden. Utifrån leasegivarens perspektiv innebär den nya standarden inte i all väsentlighet några större redovisningsmässiga skillnader gentemot tidigare standard. Aros Bostad har gjort bedömningen att de endast i ett fåtal fall är att betrakta som leasetagare. Effekten av att tillämpa IFRS 16 bedöms i dagsläget vara ytterst begränsad.

Not 3 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 av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Bostadsprojekt

I syfte att förstå intäktsredovisningen är det även viktigt att förstå Aros Bostads affärsmodell. Moderföretaget har ett antal dotterföretag som konsolideras i koncernen. Det finns även ett antal intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden i koncernen. Intresseföretagens intäkter redovisas alltså inte på raden nettoomsättning i resultaträkningen utan som resultatandel från intresseföretag och påverkar värdet på andelar i intresseföretag.

Intresseföretaget säljer, via bolag, mark och utförd projektering till en bostadsrättsförening. Det är bostadsrättsföreningen som bedöms utgöra kunden till intressebolaget. Avtalet innebär även ett risktagande för intresseföretaget i den entreprenad som en för Aros Bostads oberoende part utför åt bostadsrättsföreningen. Dessutom utlovar intresseföretaget att vid en viss tidpunkt köpa osålda lägenheter från bostadsrättsföreningen. Mark inklusive utförd projektering bedöms utgöra ett prestationsåtagande och denna intäkt redovisas när kontrollen övergår vilket bedöms ske vid en tidpunkt. Denna tidpunkt sammanfaller med den juridiska äganderättsövergången av aktierna. Priset för denna del är fast. Risktagandet i entreprenaden bedöms utgöra ett separat prestationsåtagande med ett rörligt transaktionspris och intäkten redovisas över tid. Åtagandet att förvärva osålda lägenheter bedöms utgöra en del av transaktionspriset och reducerar intäkten baserat på sannolikhetsbedömningar om köp förväntas ske eller ej. Intresseföretaget går även i borgen för bostadsrättsföreningens lån, vilket redovisas som en finansiell garanti enligt IFRS 9, som i sin tur hänvisar till IFRS 15, och intäkten från denna garanti redovisas över tid.

Aros Bostad gör löpande bedömningar avseende risktagandet i entreprenaden samt risktagandet avseende osålda lägenheter. Resultatet från intresseföretag justeras även för minoritetens rättigheter till utdelning på preferensaktier under löpande projekt. Om ingen vinstavräkning är genomförd värderas projekten till nedlagd kostnad. Bolaget gör bedömningen att det redovisade resultatet från intresseföretag inte helt speglar den underliggande lönsamheten. Detta eftersom finansieringen av utvecklingsprojekt till stor del sker i ett tidigt skede medan resultatavräkning från de underliggande projekten generellt sker senare, vilket medför att Aros Bostads andel av resultatet redovisningsmässigt framstår som sämre i projektens tidiga skeden.

Aros Bostad äger även egna projekt. Per den 30:e september 2018 har inget av dessa projekt sålts till en bostadsrättsförening. När Aros Bostad säljer mark, via bolag till en bostadsrättsförening kommer vinstavräkningen att följa samma modell som för intressebolaget. Intäkten kommer att redovisas som intäkt från projekt under rörelsens intäkter.

Denna beskrivning visar på de bedömningar som företagsledningen gjort vid tillämpning av IFRS 15 baserat på vår affärsmodell. De mest kritiska bedömningarna avser om intäkten ska redovisas vid en tidpunkt eller över tid. Aros Bostads intäktsredovisning innebär ett antal kritiska uppskattningar framförallt med avseende på de uppskattningar och bedömningar som krävs av rörlig ersättning när intäkten redovisas över tid.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar, fortsättning

Förvaltningsersättning ("Management fee")

För projektledning av projekten i de två AIFM-fonderna, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, erhålls ersättning kontinuerligt över projektens löptid. Storleken på ersättningen regleras i förvaltningsavtal och uppgår enligt dessa till en avtalad ersättning i förhållande till budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt. Ersättningen faktureras under projektets gång enligt ett milestone-förfarande, där viss andel av totalen förfaller till betalning vid projektet särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis när detaljplan vinner laga kraft samt vid beviljande av bygglov. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av ersättningen ut under utvecklings- och detaljplanefasen samt ungefär hälften under genomförandefasen.

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

Aros Bostad gör bedömningen att det inte finns några olika kategorier av förvaltningsarvodet och därför görs ingen uppdelning av intäkter från avtal med kunder.

Projektfastigheter

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

Not 4 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 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter i form av aktier i dotterbolag uppgår till 176 042 TSEK per balansdagen, jämfört med 186 120 TSEK per 30 september 2017.

Fastighetsinteckningar i koncernen uppgår till 31 500 TSEK på balansdagen, vilket är oförändrat sedan 30 september 2017. Koncernens företagsinteckningar uppgår till 5 000 TSEK vilket är oförändrat sedan 30 september 2017.

Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klöver Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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.

Aros Bostad har den 27 april 2018 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i NCC Property Fyrtiotre AB och indirekt fastigheten Solna Herrjärva 1. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 63 400 TSEK. Tillträde av aktierna sker preliminärt under första kvartalet 2019. 18 600 TSEK av köpeskillingen kommer att erläggas kontant och resterande del erläggs genom revers.

Övrig information

Väsentliga risker

Aros Bostads verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Koncernen 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 risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 26–28 i årsredovisningen för 2017.

Not 6 Händelser efter balansdagen

Styrelsen i Aros Bostad beslutade den 26 oktober 2018 att erbjuda allmänheten i Sverige att teckna 200 000 preferensaktier motsvarande 19,6 MSEK och därtill, i händelse av stort intresse för erbjudandet, en överteckningsoption om 50 000 preferensaktier motsvarande 4,9 MSEK. Skälet till erbjudandet var att uppnå det spridningskrav som ställs för bolag inför upptagande till handel på Nasdaq First North och följaktligen utöka aktieägarbasen. Den totala storleken på erbjudandet, inklusive överteckningsoptionen, uppgick till 24,5 MSEK.

Bolaget erhöll av Nasdaq Stockholm AB den 25 oktober 2018 ett villkorat godkännande avseende upptagande till handel av preferensaktien på Nasdaq First North i Stockholm. Godkännandet var villkorat av att spridningskravet uppfylldes senast den första handelsdagen. Spridningskravet uppfylldes och offentliggjordes den 13 november 2018. Första dag för handel för preferensaktierna ägde rum den 19 november 2018.

Den 27 september 2018 ställde Bolaget ut en revers med ett kapitalbelopp om 73,5 MSEK till LMK Forward AB. Aros Bostad hade rätt att, istället för kontant återbetalning, lösa lånet genom att tillse att LMK Forward AB erhåller nya preferensaktier motsvarande kapitalbeloppet, jämte upplupen ränta. Under november 2018 genomförde Aros Bostad en kvittningsemission i syfte att lösa ovanstående lån mot 778 338 preferensaktier i Aros Bostad motsvarande ett belopp om 76,3 MSEK.

Den 11 november påbörjade Aros Bostad försäljningen av bostadsrätter i projektet Link Järva Krog i Solna. Bostäderna är en del av den nya kvarterstaden Järva Krog där det planeras för nya kontor, bostäder, restauranger och butiker.

Moderbolagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin delårsrapport enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2017.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderbolagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 5 000 TSEK per balansdagen. Moderbolaget har inga andra ställda säkerheter eller borgensförbindelser.

Närstående transaktioner

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget 1 725 TSEK för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 september 2018. Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 30 september 2018 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostad 648 TSEK.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 september 2018, genom Emiren AB, fakturerat Bolaget 1 725 TSEK för konsulttjänster. Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 8 TSEK i konsultarvode under perioden.

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 30 september 2018.

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.

Aktien och aktieägare

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 30 september 2018 uppgick Bolagets aktiekapital till 625 322,86 SEK fördelat på 27 855 150 stamaktier och 3 410 993 preferensaktier. Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna utgivna av Bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Definition av nyckeltal

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

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

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

Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen. Vi tar ansvar för hela processen från idé till färdig bostad och är lyhörda för det som är viktigast för våra kunder i respektive område. Varje projekt drivs med hög kompetens och personligt engagemang för att säkerställa en trygg ekonomi i kombination med en arkitektur som står sig över tid.

Bolagsöversikt

Per dagen för rapporten har Aros Bostad 24 bostadsprojekt i projektportföljen motsvarande en total utvecklingsbar area om cirka 266 000 kvm ljus BTA fördelat på cirka 3 400 potentiella lägenheter. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har sju projekt färdigställt med en total area om cirka 47 000 kvm, motsvarande 409 lägenheter, och en investerings- och utvecklingsvolym om cirka 2,1 miljarder kronor.

Aros Bostads värden

Aros Bostad utvecklar nya bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen. Aros Bostad tar ansvar för hela processen från idé till färdig bostad och är lyhörda för det som är viktigast för våra kunder i respektive område. Varje enskilt projekt drivs med hög kompetens och personligt engagemang för att säkerställa en trygg ekonomi och arkitektur som står sig över tid.

Affärsidé

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

Vision

Aros Bostads vision är att alla köpare ska känna sig stolta över sin nya bostad och att de från första visningen fram till inflytt känner trygghet i sitt köp.

Mission

Aros Bostad vill förstå hur människor vill bo och leva, idag och imorgon och utifrån detta utveckla stadsbilden med långsiktigt hållbara bostäder.

Kundlöfte

Vi lyssnar på vad som är viktigt för våra kunder och ger alla ett personligt bemötande, så att kunderna känner trygghet genom hela processen från visning till inflytt. Varje enskilt projekt är väl omhändertaget och drivs med kompetens och närvaro, för att säkerställa en sund ekonomi och långsiktigt hållbara bostäder med genomtänkta funktioner.

Kärnvärden

TRYGGHET för våra kunder och investerare

KVALITET i våra bostäder och processer

OMTANKE om våra kunder och i bostädernas utformning

Våra fokusområden

SKÖNHET genom gestaltning som står sig över tid

FUNKTION utifrån målgrupp

HÅLLBARHET i planering, processer och bostäder

Finansiella mål

Aros Bostad har tydliga finansiella mål för den operativa verksamheten. Centralt är fokus på riskhantering, löpande uppföljning och kontroll av projektportföljens kassaflöden, vilket skapar grunden för långsiktigt värdeskapande i kombination med förutsättningar för tillväxt under finansiell lönsamhet och balans.

Varje enskilt projekt ska, genom projektutveckling, projektspecifika marknadsförings- och försäljningsåtgärder samt ett kostnadseffektivt genomförande, maximera marknadsvärdet för projektet och därigenom ge en god avkastning i kombination med en balanserad projektrisk.

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Projektmarginal

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

Utdelningspolicy

Innehavare av bolagets preferensaktier har företräde till utdelning framför stamaktieägare. Inom ramen för utdelningspolicyn kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier att beaktas innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs.

Beslut om utdelningar avseende stamaktien 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 ett flertal projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt även att förvärva nya projekt.

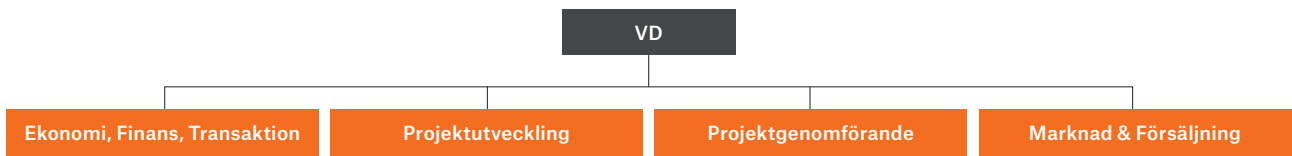
Organisation och medarbetare

Organisation och medarbetare

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 september 2018 innefattar totalt 21 heltidsbefattningar bestående av 15 heltidsanställda och sex heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. Per den 30 september 2018 var cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 37 år vid motsvarande tidpunkt.

Aros Bostads organisation består av avdelningar inom ekonomi, finans och transaktion, projektutveckling, projektgenomförande samt marknad och försäljning. Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen vilka arbetar med totalentreprenörer för byggnationen av bostäderna. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads organisationsstruktur



Ekonomi, Finans, Transaktion

Inom *Ekonomi, Finans, Transaktion* ingår CFO/Vice VD, funktioner för transaktion, finansiering, controlling, affärsutveckling och förvaltning av bostadsrättsföreningar. Områdets främsta uppgift är att sköta Aros Bostads ekonomi och finansiering samt driva och genomföra förvärv och kapitalmarknadsövningar.

Projektutveckling

Inom *Projektutveckling* ingår projektutvecklare och projektutvecklingschef som arbetar med detaljplaner för Aros Bostads projekt.

Projektgenomförande

Inom *Projektgenomförande* ingår projektledare och projektgenomförandechef som arbetar med att genomföra Aros Bostads projekt.

Marknad & Försäljning

Inom *Marknad & Försäljning* ingår personal som arbetar med marknadsföring och försäljning av Aros Bostads projekt. Personal som ingår i området inkluderar marknads- och försäljningschef, marknadsansvarig, marknadsassistent, säljansvarig samt kund- och eftermarknadsansvarig.

Stockholm den 29 november 2018

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer: 556699-1088

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Revisors granskningsrapport
Aros Bostadsutveckling AB (publ), org.nr 556699-1088

Till Styrelsen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Aros Bostadsutveckling AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 november 2018
Ernst & Young AB

Daniel Öberg
Auktoriserad revisor

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 30 november 2018 klockan 07:30 (CET).

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2018, 28 februari 2018

För ytterligare information

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostad.se



Aros Bostad