



Aros Bostad

Inbjudan till teckning av preferensaktier
i Aros Bostadsutveckling AB (publ) med anledning
av utbyteserbjudande till preferensaktieägare

DNB Markets

Begränsningar av distribution av Prospektet och teckning av Nya Preferensaktier i vissa jurisdiktioner

Ej för distribution, publicering eller offentliggörande i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, eller Sydkorea. Prospektet får inte skickas till personer i dessa länder eller någon annan jurisdiktion vartill det är otillåtet att leverera de Nya Preferensaktierna, förutom i enlighet med tillämplig lag. Förutom om det uttryckligen anges annorlunda i Prospektet kan Nya Preferensaktier inte erbjudas, säljas, överlåtas eller levereras, direkt eller indirekt, i eller till något av dessa länder.

Prospektets giltighetstid

Detta prospekt godkändes av Finansinspektionen den 24 november 2020. Prospektet är giltigt i högst tolv månader från detta datum under förutsättning att Aros Bostadsutveckling AB (publ) fullgör skyldigheten att enligt förordning (EU) 2017/1129, om tillämpligt, tillhandahålla tillägg till prospektet i det fall nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar som kan påverka bedömningen av de Nya Preferensaktierna. Skyldigheten att upprätta tillägg till prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet av prospektet till utgången av teckningsperioden. Bolaget har ingen skyldighet att efter teckningsperiodens utgång upprätta tillägg till prospektet.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av Aros Bostadsutveckling AB (publ):s erbjudande till innehavare av preferensaktier i bolaget om frivillig inlösen av befintliga preferensaktier av serie A ("Befintliga Preferensaktier") med återbetalning genom inlösenfördran samt efterföljande teckning av nya preferensaktier av serie B ("Nya Preferensaktier") i bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfördran i enlighet med villkoren som anges i Prospektet ("Utbyteserbjudandet").

Med "Aros Bostad" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhanget, Aros Bostadsutveckling AB (publ), org.nr 556699-1088, ett svenskt publikt aktiebolag, eller den koncern i vilken Aros Bostad är moderbolag ("Koncernen"). Vid hänvisningar till "Nasdaq First North Growth Market" avses, i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MiFID II"), den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag som bedrivs av Nasdaq Stockholm AB där Bolagets Befintliga Preferensaktier är upptagna till handel. Vid hänvisning till "Euroclear Sweden" åsyftas Euroclear Sweden AB.

Prospektet är upprättat som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, som är den svenska behöriga myndigheten enligt Prospektförordningen, i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Varje investerare uppmanas att göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att anta erbjudandet som omfattas av Utbyteserbjudandet. För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra medlemsstater än Sverige. I andra medlemsstater inom EES där Prospektförordningen är tillämplig kan ett erbjudande av aktier endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen samt eventuella implementeringsåtgärder.

Inga Nya Preferensaktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk rätt eller annars strider mot tillämpliga regler i sådan jurisdiktion eller inte kan ske utan tillämpning av undantag från sådan åtgärd. Teckning och förvärfv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller önskar investera i Aros Bostad, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Aros Bostad förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara anmälan om teckning av Nya Preferensaktier om Aros Bostad eller dess rådgivare anser att sådan teckning kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933, enligt dess senaste lydelse, eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, inklusive District of Columbia.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "antar", "anser", "avser", "bedömer", "beräknar", "borde", "bör", "enligt uppskattningar", "förutser", "förutsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, och i varje fall negationer därav, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Prospektet. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kan komma att skilja sig från faktiska resultat, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visa sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investera inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet. Bolaget kan inte lämna några garantier

för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredje partsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekt. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framförallt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer och ändringar i lagar och förordningar.

Efter Prospektets offentliggörande åtar sig inte Bolaget eller någon annan, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

I branschpublikationer eller -rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att riktigheten och fullständigheten i sådan information inte kan garanteras. Aros Bostad har inte verifierat informationen, och kan därför inte garantera korrektheten, i den bransch- och marknadsinformation som återges i Prospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningar och de som har tillfrågats.

Prospektet innehåller också uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån och som inte kan inhämtas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Bolaget baserat på tredje partskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publik tillgänglig information och sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Bolaget anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse av såväl branschen i vilken Bolaget verkar som Bolagets ställning inom branschen.

Information från tredje man har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av sådan information, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Presentation av finansiell information

Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2018, samt den ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari-30 september 2020, vilka har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board, (IASB) såsom de antagits av EU, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt tillämpliga uttalanden (UFR) samt relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:1554) införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Om inget annat uttryckligen anges har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller som inte har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK"), om inte annat anges. "MSEK" står för miljoner kronor och "TSEK" står för tusen kronor.

Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, såsom implementerat i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, och drivs av en börs inom Nasdaq-koncernen. Emittenter på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som emittenter på reglerad marknad, såsom definierat i EU-lagstiftning och implementerat i nationell lagstiftning. De är istället föremål för mindre omfattande regler anpassade för mindre tillväxtföretag. Riskerna hänförliga till en investering i en emittent på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än en investering i en emittent på den reglerade marknaden. Alla emittenter som har aktier upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Det är respektive börs inom Nasdaq-koncernen som godkänner ansökan om uppdragande till handel.



Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Handlingar införlivade genom hänvisning..... | 2 |
| Sammanfattning | 3 |
| Ansvar för prospektet och godkännande myndighet | 9 |
| Bakgrund och motiv | 12 |
| Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning | 12 |
| Redogörelse för rörelsekapital | 34 |
| Riskfaktorer | 35 |
| Information om Bolagets aktier | 39 |
| Om Utbyteserbjudandet samt villkor och anvisningar | 41 |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 46 |
| Historisk finansiell information och nyckeltal..... | 51 |
| Ägarförhållanden, legal information och kompletterande information..... | 56 |
| Tillgängliga dokument..... | 58 |

Handlingar införlivade genom hänvisning

Investorerare bör ta del av all den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information som del av följande dokument ska anses införlivade i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Aros Bostad elektroniskt via Bolagets webbplats, www.arosbostad.se, eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress: Hamngatan 13, 111 47 Stockholm. Bolaget bedömer att de delar av dokumenten som inte införlivas i Prospektet antingen inte är relevanta för investerare eller så återges motsvarande information på annan plats i Prospektet.

Observera att informationen på Bolagets eller tredje parts hemsida inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Information på Bolagets eller tredje parts hemsida har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

| Delårsrapport för perioden 1 januari-30 september 2020 | Sidhänvisning |
|---|----------------------|
| Koncernens rapport över totalresultat | 20 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 21 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 22 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 23 |
| Koncernens noter | 26-31 |
| Revisors granskningsrapport | 37 |

*Aros Bostads delårsrapport för perioden 1 januari-30 september 2020 finns på följande länk:
<https://mb.cision.com/Main/16425/3240649/1337737.pdf>*

| Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2019 | Sidhänvisning |
|--|----------------------|
| Förvaltningsberättelse | 36-38 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 39 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 40 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 41 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 42 |
| Koncernens noter | 43-58 |
| Revisionsberättelse | 71-73 |

*Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2019 finns på följande länk:
https://issuu.com/arosbostad2/docs/aros_bostad_rsredovisning_2019*

| Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2018 | Sidhänvisning |
|--|----------------------|
| Förvaltningsberättelse | 32-34 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 35 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 36 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 37 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 38 |
| Koncernens noter | 39-53 |
| Revisionsberättelse | 67-69 |

*Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2018 finns på följande länk:
https://issuu.com/arosbostad2/docs/aros_bostad_rsredovisning_2018*

Sammanfattning

INLEDNING

- 1.1 Aktieslag och ISIN** Utbyteserbjudandet omfattar Nya Preferensaktier i Aros Bostadsutveckling AB (publ). De Nya Preferensaktierna har ISIN-kod SE0015195706.
- 1.2 Bolagsinformation** **Aros Bostadsutveckling AB (publ)**
Org.nr. 556699-1088
Identifieringskod (LEI): 549300XBM23EMOLANS40
Hamngatan 13, 111 47 Stockholm
08-678 66 40, info@arostad.se
www.arostad.se
- 1.3 Behörig myndighet** Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännandet av Prospektet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen kan kontaktas på följande kontaktuppgifter:
- Finansinspektionen**
Box 7821, 103 97 Stockholm
+46 (0)8 408 980 00, finansinspektionen@fi.se
Hemsida: www.fi.se
- 1.4 Godkännande av Prospektet** Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 24 november 2020.
- 1.5 Upplysningar och varningar** Sammanfattningen bör läsas som en introduktion till EU-tillväxtprospektet och alla beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela EU-tillväxtprospektet. Vid handel i värdepapper kan investeraren förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.

Om ett yrkande relaterat till information i ett EU-tillväxtprospekt görs i domstol kan den investerare som är klagande enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta EU-tillväxtprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningar av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av EU-tillväxtprospektet eller om den tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.

NYCKELINFORMATION OM AROS BOSTAD

- 2.1 Om Aros Bostad** Aros Bostadsutveckling AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Verkställande direktör i Bolaget är Magnus Andersson.

Huvudsaklig verksamhet

Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Stockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län, samt Uppsala. Bolagets fokus har övergått från att historiskt ha konverterat kontorsfastigheter till bostäder till att per dagen för Prospektet fokusera på nyproduktion av bostäder, vilket utgör Aros Bostads huvudsakliga verksamhet. Bolagets projektportfölj har byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, samt genom egna förvärv.

Aros Bostad har, per dagen för Prospektet, totalt 27 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 362 000 kvm, motsvarande cirka 4 300 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym om cirka 22 miljarder SEK. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv.

Ägarförhållanden

Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna eller röstetalet i Bolaget, samt de ledande befattningshavarnas innehav, per den 30 september 2020 inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon aktieägare.

| Aktieägare | Antal Befintliga Preferensaktier | Antal stamaktier | Andel aktiekapital (%) | Andel röster (%) |
|---|----------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| Vencom Residential AB ¹⁾ | 45 109 | 7 669 807 | 20,77 | 23,44 |
| Sultanen Invest AB ²⁾ | 60 805 | 6 410 419 | 17,42 | 19,60 |
| Första AP Fonden | 0 | 6 387 192 | 17,19 | 19,51 |
| PRP Management AB ³⁾ | 0 | 4 990 320 | 13,43 | 15,24 |
| LMK ⁴⁾ | 3 177 127 | 3 318 900 | 17,49 | 11,11 |
| Totalt, större aktieägare | 3 283 041 | 28 776 638 | 86,30 | 88,89 |
| Totalt, ledande befattningshavare ⁵⁾ | 300 | 1 321 300 | 3,56 | 4,04 |
| Övriga aktieägare | 1 615 171 | 2 154 750 | 10,15 | 7,07 |
| Totalt | 4 898 512 | 32 252 688 | 100,00 | 100,00 |

1) Kontrolleras av styrelseordförande Johan A. Gustavsson.

2) Kontrolleras av styrelseledamot Samir Taha.

3) Kontrolleras av styrelseledamot Per Rutegård.

4) Avser LMK Forward AB, LMK Industri Aktiebolag, LMK Stiftelsen, LMK (SEB Life International) och LMK Ventures AB.

5) Avser Magnus Andersson, Ken Wendelin, Henrik Sundén, Anna Åkerlund, Louise Saxholm och Fredrik Hjortzén.

2.2 Finansiell nyckelinformation

Nedan presenteras viss historisk finansiell nyckelinformation för Aros Bostad avseende räkenskapsåren 2019, 2018 samt delårsperioden 1 januari–30 september 2020 och 2019. Den finansiella nyckelinformationen avseende räkenskapsåren 2019 och 2018 har hämtats från Aros Bostads reviderade årsredovisningar för samma perioder och delårsinformation för perioden 1 januari–30 september 2020, med jämförelsesiffror för samma period 2019, har hämtats från Bolagets ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2020. Vidare presenteras nedan viss omräknad finansiell information avseende räkenskapsåret 2019, vilken har upprättats till följd av Bolagets tillämpning av ny redovisningsprincip i enlighet med vad som anges nedan, vilken har hämtats från Bolagets ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2020. Omräknad historisk finansiell information presenteras för räkenskapsåret 2019 samt för perioden 1 januari–30 september 2020 med jämförande omräknad finansiell information för motsvarande period 2019. Bolagets årsredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board, såsom de antagits av EU, samt relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:154) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2020 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Från och med 1 januari 2020 har Aros Bostad tillämpat en ny redovisningsprincip till följd av den dialog som börsnoterade bostadsutvecklare fört med Finansinspektionen angående tillämpningen av IFRS 10 "Koncernredovisning" och IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening. Detta innebär en påverkan på Koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare redovisningsprincip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen, som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

| TSEK (om ej annat anges) | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2019 ¹⁾ | jan-dec 2018 ¹⁾ |
|--|--------------|--------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Rörelsens intäkter | 12 778 | 19 227 | 27 691 | 210 609 | 36 204 |
| Rörelseresultat | -42 115 | 23 495 | 13 433 | 22 529 | 2 164 |
| Periodens resultat | -43 961 | 20 866 | 9 511 | 19 381 | -621 |
| Resultat per aktie, före utspädning SEK | -1,36 | 0,75 | 0,29 | 0,70 | -0,02 |
| Resultat per aktie, efter utspädning SEK | -1,36 | 0,75 | 0,29 | 0,68 | -0,02 |
| Rörelsemarginal, % | Neg | 139,9 | 53,9 | 10,8 | 6,4 |

1) Beräknad i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS.

Koncernens balansräkning i sammandrag

| TSEK (om ej annat anges) | 30 sep 2020 | 30 sep 2019 | 31 dec 2019 | 31 dec 2019 ¹⁾ | 31 dec 2018 ¹⁾ |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Summa tillgångar | 811 863 | 659 757 | 810 165 | 809 299 | 536 730 |
| Summa eget kapital | 466 960 | 414 170 | 552 559 | 603 560 | 436 437 |

1) Beräknad i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS.

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

| TSEK (om ej annat anges) | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2019 ¹⁾ | jan-dec 2018 ¹⁾ |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -88 672 | -50 976 | -178 360 | -117 559 | -60 865 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -20 241 | -63 236 | -72 836 | -92 486 | -45 892 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 38 480 | 45 222 | 247 610 | 204 845 | 94 558 |
| Periodens kassaflöde | -70 433 | -68 990 | -3 586 | -5 200 | -12 199 |

1) Beräknad i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS.

Koncernens nyckeltal

| TSEK (om ej annat anges) | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2019 ¹⁾ | jan-dec 2018 ¹⁾ |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| IFRS-nyckeltal | | | | | |
| Resultat före skatt | -43 961 | 20 866 | 9 509 | 19 381 | -1 024 |
| Alternativa nyckeltal | | | | | |
| Soliditet, % | 57,5 | 62,8 | 68,2 | 74,6 | 81,3 |

1) Beräknad i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS.

2.3 Huvudsakliga risker för Aros Bostad

Risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch

Makroekonomiska risker kan få en stor inverkan på Bolagets verksamhet

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningsstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Storstockholmsområdet, för vilket sannolikheten bedöms som osäker, kan negativt påverka efterfrågan för Bolagets bostäder och Bolagets förmåga att genomföra sina projekt och få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

Den fortsatta utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin är osäker och kan negativt påverka förutsättningarna för Bolaget att framgångsrikt bedriva sin verksamhet

Pandemin påverkar Aros Bostad i första hand indirekt genom pandemins direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen på marknader där Bolaget bedriver eller planerar att bedriva bostadsutvecklingsprojekt. Om till exempel de byggtreprenörer som Aros Bostad anlitar (eller deras underleverantörer) utsätts för negativa effekter till följd av pandemin (till exempel konkurser) kan det negativt inverka på Bolagets möjligheter att byggstarta och/eller färdigställa sina projekt. Utvecklingen av COVID-19-pandemin kan vidare negativt påverka förutsättningarna och benägenheten för bostadsköpare att ta upp bostadslån och köpa nyproducerade bostadsrätter, till exempel på grund av ökad arbetslöshet och ökat antal konkurser.

Tidskrävande detaljplane- och bygglovsprocesser kan leda till försenade och/eller fördröjade projekt

För att Bolaget ska kunna inleda byggnation av bostäder på en fastighet krävs i allmänhet en antagen detaljplan och ett beviljat bygglov. De fastigheter som Bolaget förvärvat är inte alltid belägna inom områden med en sedan tidigare antagen detaljplan eller en detaljplan eller ett bygglov som tillåter byggnation av bostäder i enlighet med Bolagets planer. Processen för att anta eller ändra en detaljplan samt bevilja ett bygglov genomförs i enlighet med plan- och bygglagen i kommunal regi. Eftersom processen möjliggör för sakägare att överklaga fattade beslut kan denna tid förlängas och processerna kan även kräva tidskrävande utredningar, till exempel miljöutredningar avseende tidigare ägares verksamhet på fastigheten eller arkeologiska utgrävningar.

Bolagets verksamhet är föremål för politiska risker på såväl nationell som regional nivå

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggförfaranden, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till befolkningsstillväxt, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner, rörlighet på bostadsmarknaden, räntenivåer samt amorteringskrav. Bolaget kan endast i undantagsfall påverka utvecklingen av dessa faktorer och i sådana fall endast i ytterst begränsad omfattning. På regional nivå är Aros Bostad föremål för politiska risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna med avseende på kommunernas planmonopol. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av forskjutningar av makt och/eller den lokala opinionen i de kommuner Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, verksamhet, och kan därmed påverka Bolagets möjlighet att utnyttja mark för bostadsutveckling.

Motpartsrisiker kopplat till projektutveckling

Det finns en risk att en eller flera byggtreprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Aros Bostad eller byggtreprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett materialiserande av risken, för vilket sannolikheten bedöms som medel, kan bero på en mängd olika orsaker, varav många är utom Bolagets direkta kontroll och vara hänförligt till bland annat utvecklingen och utbredningen av den pågående COVID-19-pandemin, den generella makroekonomiska utvecklingen samt politiska beslut.

Konkurrensen om attraktiva fastigheter är hård

Bolaget och dess konkurrenter vill många gånger driva bostadsutvecklingsprojekt inom samma geografiska områden och konkurrensen om tillgängliga fastigheter i Storstockholmsområdet är hård. Det finns en risk att Bolagets konkurrenter förvärvat fastigheter som Bolaget hade velat förvärva, att Bolagets konkurrenter kan erbjuda konkurrenskraftigare erbjudanden i markansyningsprocesser och att priserna för fastigheter som är intressanta för Koncernen drivs till sådana nivåer som inte är kommersiellt hållbara för Bolaget.

Miljörisiker kopplade till Bolagets fastigheter

Eftersom Bolaget regelbundet förvärvat fastigheter och mark som en del av sin verksamhet innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess koncern-/intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller miss-tanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvattnen, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vidare kan fastigheterna innehålla, eller kan komma visa sig innehålla, ämnen som inte får finnas på fastigheter som används för bostadsändamål, till exempel asbest, vilket kan medföra att Bolaget tvingas vidta saneringsåtgärder.

Försäkringsrisker avseende Bolagets projektfastigheter

Det redovisade värdet av Bolagets projektfastigheter uppgick till totalt cirka 263 MSEK under 2019. Det finns en risk att det försäkringskydd som Aros Bostad har för fastigheter och projekt visar sig vara otillräckligt, eller att skador uppstår som inte omfattas av Bolagets nuvarande försäkringar.

Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt. Per dagen för Prospektet består Aros Bostads finansieringskällor främst av checkräkningskrediter (byggnadskreditiv), banklån, fondfinansiering samt projekt i egen balansräkning. Aros Bostads tillgång till finansiering och dess möjlighet att erhålla sådan från tredje part eller på annat sätt är beroende av olika faktorer som kan begränsa sådan tillgänglighet. Oavsett vilken typ av finansiering som Bolaget vid var tid väljer att söka finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att sådan finansiering inte kan tillhandahållas eller endast kan tillhandahållas Bolaget på villkor som inte är kommersiellt godtagbara för Bolaget, vilket kan leda till att Bolagets pågående eller beslutade investeringar försenas eller att projekt/fastigheter behöver avyttras.

NYCKELINFORMATION OM BOLAGETS VÄRDEPAPPER

3.1 Aktiernas rättigheter

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut tre olika aktieslag, stamaktier, preferensaktier av serie A (de Befintliga Preferensaktierna) och preferensaktier av serie B (de Nya Preferensaktierna). De Nya Preferensaktierna som omfattas av Utbyteserbjudandet är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). Samtliga utgivna aktier i Bolaget är denominerade i svenska kronor (SEK) och är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Per dagen för Prospektet finns totalt 37 151 200 aktier utestående i Bolaget, fördelat mellan 32 252 688 stamaktier och 4 898 512 Befintliga Preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Röst rätt

Stamaktie medför en röst och Befintliga samt Nya preferensaktier en tiondels röst på bolagsstämmor. Varje aktieägare är berättigad till det antal röster som motsvarar aktieägarens aktieinnehav i Bolaget.

3.1 Aktiernas rättigheter – Fortsättning

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier samt Befintliga Preferensaktier och Nya Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger. Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt.

Rätt till utdelning på Nya Preferensaktier

Enligt Bolagets bolagsordning ska, om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna enligt följande. Den årliga preferensutdelning uppgår till 7,50 SEK per Ny Preferensaktie och 8,50 per Befintlig Preferensaktie. Utbetalning av preferensutdelningen ska göras kvartalsvis. Rätt till preferensutdelning ska föreligga första gången den första avstämningsdag som infaller efter den 30 juni 2018 avseende Befintliga Preferensaktier och första gången den avstämningsdag som infaller efter 30 juni 2021 avseende Nya Preferensaktier. Ingen rätt till preferensutdelning avseende de Befintliga respektive Nya Preferensaktierna föreligger på avstämningsdagar som infaller före dessa datum. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna avseende de Befintliga och de Nya Preferensaktierna ska vara 1 mars, 1 juni, 1 september och 1 december varje år. Utbetalning av preferensutdelning ska ske på tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

Rätt till behållning vid likvidation

Om Bolaget upplöses ska Befintliga Preferensaktier samt Nya Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande ett i bolagsordningen särskilt beräknat inlösenbelopp vid tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie. Därefter sker utskiftning till innehavare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Befintliga och/eller Nya Preferensaktier efter beslut från styrelsen eller bolagsstämman. Fördelningen av vilka Befintliga och/eller Nya Preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal Befintliga respektive Nya Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska beräknas enligt formel i Bolagets bolagsordning.

Utdelningspolicy

Beslut om utdelning 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 att förvärva nya projekt. Förutsatt att vinstutdelning beslutas av Bolagets aktieägare på bolagsstämman, har innehavare av Bolagets preferensaktier företrädesrätt till vinstutdelning framför stamaktierna i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

3.2 Handel på Nasdaq First North Growth Market

De Nya Preferensaktierna i Utbyteserbjudandet kommer att bli föremål för ansökan om upptagande till handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Growth Market. Sådan handel beräknas inledas den 30 december 2020.

3.3 Huvudsakliga risker kopplade till Bolagets aktier

Risker relaterade till Bolagets aktier och Utbyteserbjudandet

De Befintliga Preferensaktierna kan komma att inte möta tillämpligt spridningskrav

Bolaget avser att efter den sista utbetalningen av utdelningen som beslutades om på årsstämman den 15 juni 2020, med stöd av bolagsordningens bestämmelser om inlösen, påkalla inlösen av de Befintliga Preferensaktier som inte blir inlösta inom ramen för Utbyteserbjudandet till nominellt belopp om 100 SEK per Befintlig Preferensaktie. Under tiden fram till dess är det Bolagets avsikt att de Befintliga Preferensaktierna ska vara föremål för fortsatt handel på Nasdaq First North Growth Market, förutsatt att Nasdaq First North Growth Markets spridningskrav uppfylls. Det finns en risk att de Befintliga Preferensaktierna, efter genomförandet av Utbyteserbjudandet, inte uppfyller Nasdaq First North Growth Markets spridningskrav, vilket kan innebära att Bolaget tvingas ansöka om avnotering av de Befintliga Preferensaktierna tidigare än vad Bolaget per dagen för Prospektet avser.

Priset för de Nya Preferensaktierna kan komma att vara volatilt och handeln inaktiv

Den Befintliga Preferensaktien har varit upptagen till handel på Nasdaq First North sedan november 2018. Aktiekursen har stundtals varit volatil och omsättningen begränsad. Det högsta respektive lägsta pris till vilket den Befintliga Preferensaktien i Aros Bostad har handlats sedan noteringen fram till den 30 september 2020 är 120 SEK (september 2019) respektive 87 SEK (mars 2020). Det finns en risk att investerare förlorar hela eller delar av sin investering. Det finns också en risk att aktieägare inte har möjlighet att avyttra sitt innehav vid varje given tidpunkt då handeln framgent kan vara föremål för inaktivitet eller vara illikvid.

Bolagets större aktieägares ageranden kan påverka övriga aktieägare och priset för de Nya Preferensaktierna

Bolagets stamaktieägare kommer att kunna utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Aros Bostads aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökning av aktiekapitalet, samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Aros Bostads tillgångar. Stamaktieägarnas intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och de kan komma att utöva sitt inflytande över Aros Bostad på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Kursen för preferensaktierna kan vidare sjunka om det sker en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och/eller större aktieägare, eller när ett större antal aktier säljs.

INFORMATION OM UTBYTESERBJUDANDET

4.1 Villkor och tidsplan för Utbyteserbjudandet

Allmänt om Utbyteserbjudandet

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på förslag från styrelsen, om ett erbjudande till innehavare av Befintliga Preferensaktier om frivillig inlösen av Befintliga Preferensaktier med efterföljande teckning av Nya Preferensaktier. Om samtliga Befintliga Preferensaktier löses in för teckning av Nya Preferensaktier kommer 4 996 479 Nya Preferensaktier att emitteras inom ramen för Utbyteserbjudandet, medförandes en utspädning för stamaktieägare i Bolaget om 0,26 procent av aktiekapitalet och 0,03 procent av rösterna baserat på antalet aktier och röster i Bolaget efter genomförandet av Utbyteserbjudandet men innan genomförandet av den Riktade Emissionen.

Bolagets kostnader med anledning av Utbyteserbjudandet beräknas uppgå till cirka 4,35 MSEK.

Inlösenförfarande, inlösenbelopp och teckningskurs

Preferensaktieägare erbjuds genom Utbyteserbjudandet inlösen av Befintliga Preferensaktier till ett inlösenbelopp om 102 SEK per inlöst Befintlig Preferensaktie att användas för teckning av Nya Preferensaktier. Teckningskursen per Ny Preferensaktie uppgår till ett nominellt värde om 100 SEK. Teckning av Nya Preferensaktier kommer att ske genom kvittning mot inlösenbeloppet. Utbyteserbjudandet kan endast accepteras i förhållande till aktieägares hela innehav av Befintliga Preferensaktier. I de fall en preferensaktieägares antal Befintliga Preferensaktier ej är jämnt delbart med 50, så kommer värdet av den fraktion av en aktie som uppstår (baserat på nominellt värde för Nya Preferensaktier om 100 SEK) att betalas ut kontant inom 30 dagar från registrering av de Nya Preferensaktierna hos Bolagsverket. Investerare som deltar i Utbyteserbjudandet åläggs inte några kostnader av Bolaget.

Utdelning från Nya Preferensaktier

Första utbetalningen av preferensutdelning på Nya Preferensaktier sker den 6 september 2021, förutsatt att årsstämman 2021 beslutar om utdelning. Enligt Bolagets bolagsordning uppgår den årliga preferensutdelningen avseende de Nya Preferensaktierna till totalt 7,50 SEK, motsvarande en kvartalsvis utdelning om 1,88 SEK respektive 1,87 SEK per Ny Preferensaktie.¹⁾

Rätt till utdelning från och inlösen av Befintliga Preferensaktier

Preferensaktieägare kommer att, oavsett om Utbyteserbjudandet accepteras eller ej, i enlighet med beslut på årsstämman den 15 juni 2020, erhålla utdelning som per dagen för Prospektet inte har betalats ut. Kvarvarande utdelningar belöpande på de Befintliga Preferensaktierna kommer att betalas enligt följande:

- 2,12 SEK med avstämningsdag den 1 december 2020;
- 2,13 SEK med avstämningsdag den 1 mars 2021; och
- 2,12 SEK med avstämningsdag den 1 juni 2021.

Styrelsen för Aros Bostad avser att lösa in den Befintliga Preferensaktien till nominellt belopp enligt Bolagets bolagsordning efter den sista utbetalningen enligt ovan.

Anmälningstid

Anmälningstiden för deltagande i Utbyteserbjudandet löper från och med den 25 november 2020 till och med den 9 december 2020. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden.

Deltagande i Utbyteserbjudandet

Direktregistrerade preferensaktieägare och övriga VP-kontoinnehavare

Innehavare av Befintliga Preferensaktier, vars innehav är direktregistrerat hos Euroclear och som önskar delta i Utbyteserbjudandet ska under perioden från och med den 25 november 2020 till och med den 9 december 2020 underteckna och lämna in korrekt ifyllt anmälningssedel enligt fastställt formulär till:

DNB Bank ASA, filial Sverige
DNB Securities Services & Custody
105 88 Stockholm
Tel: 08-473 45 50
Fax: 08-473 45 81
E-mail: emissioner@dnb.se

Anmälningssedlarna ska undertecknas och vara DNB tillhanda senast klockan 15.00 CET den 9 december 2020. Anmälningssedel ska skickas till DNB i enlighet med instruktioner på anmälningssedeln. Anmälningssedel finns tillgänglig på Bolagets hemsida, www.arosbostad.se och DNBS hemsida www.dnb.se/emission.

Förvaltarregistrerade preferensaktieägare och övriga depåkontoinnehavare

Innehavare av Befintliga Preferensaktier, vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen anmälningssedel. Dessa innehavare ska anmäla sig för teckning enligt instruktion från sin förvaltare, eller, om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, genom envar av dessa.

Preferensaktieägare med konton som omfattas av specifika regler

Innehavare av Befintliga Preferensaktier, vars innehav är registrerat på konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investeringsparkonto), eller depå/konto i kapitalförsäkring, ska kontrollera med sina respektive förvaltare gällande deltagande i Utbyteserbjudandet.

Offentliggörande av utfall i Utbyteserbjudandet

Utfallet i Utbyteserbjudandet kommer att offentliggöras omkring den 11 december 2020 genom ett pressmeddelande från Bolaget. Pressmeddelandet kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida, www.arosbostad.se.

Leverans och upptagande till handel av Nya Preferensaktier

Leverans av Nya Preferensaktier

Det antal Befintliga Preferensaktier som anmäls för inlösen kommer att överföras till ett nyöppnat och spärrat VP-konto (apportkonto) i aktieägarens namn i syfte att administrera utbetalning av beslut utdelning på Befintliga Preferensaktier i enlighet med årsstämmans beslut av den 15 juni 2020. Detta innebär att de anmälda Befintliga Preferensaktierna spärras och därmed ej kan överlåtas. I samband med att de Befintliga Preferensaktierna apportreserveras kommer aktieägaren erhålla en VP-avi från Euroclear Sweden som visar uttaget av Befintliga Preferensaktier från aktieägarens VP-konto. När anmälningstiden för Utbyteserbjudandet löpt ut och registrering skett hos Bolagsverket kommer investeraren erhålla en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av nyemitterade Nya Preferensaktier har skett på dennes VP-konto. Registrering av de Nya Preferensaktierna hos Bolagsverket beräknas ske omkring den 29 december 2020. Apportkontot kommer att avslutas under första veckan i juni 2021.

Investerare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

Upptagande till handel av Nya Preferensaktier

De Nya Preferensaktierna kommer att bli föremål för en ansökan om upptagande till handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Growth Market i samband med att de Nya Preferensaktierna har registrerats hos Bolagsverket. Första dag för handel i de Nya Preferensaktierna beräknas vara omkring den 30 december 2020.

¹⁾ Den kvartalsvisa utdelningen uppgår till 1,875 SEK per Ny Preferensaktie, men på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB kommer utdelningen att varannat kvartal uppgå till 1,88 SEK och varannat kvartal 1,87 SEK.

4.2 Bakgrund och motiv samt användning av emissionslikviden

Aros Bostad genomförde i december 2017 Bolagets första emission av preferensaktier, som i november 2018 följdes upp med en spridningsemission och notering av de Befintliga Preferensaktierna på Nasdaq First North. I september 2019 blev Första AP-fonden ny störägare i Bolaget genom en nyemission av stamaktier motsvarande cirka 150 MSEK. Nyemissionen av stamaktier till Första AP-fonden var ett led i Aros Bostads fortsatta ambition att skapa förutsättningar för att ytterligare expandera Bolagets byggrättsportfölj genom värdeskapande förvärv, samtidigt som ägarbasen förstärkes med en värdenommerad institutionell ägare.

Alltsedan Bolagets första preferensaktieemission har Bolaget konsekvent utvecklat sin byggrättsportfölj, genomfört och överlämnat två bostadsutvecklingsprojekt och ytterligare reducerat risken avseende Bolagets finansiella profil. Per den 30 september 2020 hade Bolaget totalt 27 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 362 000 kvm, motsvarande cirka 4 300 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym om cirka 22 miljarder SEK.

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på förslag från styrelsen, om (i) ett erbjudande till innehavare av Befintliga Preferensaktier om frivillig inlösen av Befintliga Preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av Nya Preferensaktier i Bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran ("**Utbyteserbjudandet**") samt (ii) nyemission av Nya Preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt om totalt högst 100 326 091,25 SEK¹⁾ (den "**Riktade Emissionen**"), varvid en del av den Riktade Emissionen kommer att motsvara den del av Utbyteserbjudandet som inte accepteras av befintliga preferensaktieägare.

Preferensaktieägare som accepterar Utbyteserbjudandet erhåller per inlöst Befintlig Preferensaktie en Ny Preferensaktie i Bolaget till ett inlösenbelopp om 102 SEK per inlöst Befintlig Preferensaktie och en teckningskurs för de Nya Preferensaktierna om 100 SEK. Utbyteserbjudandet kan endast accepteras i förhållande till aktieägares hela innehav av Befintliga Preferensaktier.²⁾ Styrelsen i Aros Bostad har för avsikt att, så snart som möjligt efter den 1 juni 2021, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, till nominellt belopp om 100 SEK, lösa in de Befintliga Preferensaktier som inte löses in i samband med Utbyteserbjudandet. De Befintliga Preferensaktierna har berättigat till en årlig preferensutdelning om 8,50 SEK per preferensaktie, medan de Nya Preferensaktierna medför rätt till en årlig preferensutdelning om 7,50 SEK per Ny Preferensaktie. Villkoren för de Nya Preferensaktierna är utformade för att reflektera Bolagets nuvarande förutsättningar och bedömda riskprofil.

Syftet med Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen och skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att på ett tids- och kostnadseffektivt sätt reducera Bolagets finansiella riskprofil genom emission av Nya Preferensaktier vilka belöper med en lägre årlig preferensutdelning jämfört med befintliga preferensaktier samt att på ett tids- och kostnadseffektivt sätt utnyttja möjligheten att på fördelaktiga villkor anskaffa kapital till Bolaget. Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen utgör ett integrerat refinansieringspaket avseende Bolagets preferensaktier.

Preferensaktieägare representerande cirka 90,4 procent av Befintliga Preferensaktier har genom teckningsåtaganden åtagit sig att lösa in sina Befintliga Preferensaktier och teckna Nya Preferensaktier motsvarande sin pro rata-andel av Nya Preferensaktier i Utbyteserbjudandet. Vidare har garantiåtaganden lämnats av vissa befintliga preferensaktieägare, innefattande M2 Asset Management, Merlinum, PEG Capital Partners, Penser Yield, PriorNilsson Yield samt av grundarna³⁾ och av Bolagets VD och vice VD, avseende den del av Utbyteserbjudandet som inte omfattas av teckningsåtaganden till ett belopp om upp till cirka 48 MSEK. Utbyteserbjudandet är således fullt garanterat. Varken tecknings- eller garantiåtagandena är dock säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller andra liknande arrangemang.

Väsentliga intressekonflikter

DNB Markets är finansiell rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet. DNB Markets (samt till DNB Markets närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Aros Bostad för vilka DNB Markets erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Utbyteserbjudandet.

- 1) Den Riktade Emissionen förväntas dock tillföra Bolaget cirka 53 MSEK baserat på lämnade teckningsåtaganden att lösa in Befintliga Preferensaktier med efterföljande teckning av Nya Preferensaktier.
- 2) I de fall en preferensaktieägares antal Befintliga Preferensaktier ej är jämnt delbart med 50, så kommer värdet av den fraktion av en aktie som uppstår (baserat på nominellt värde för Nya Preferensaktier om 100 SEK) att betalas ut kontant inom 30 dagar från registrering av de Nya Preferensaktierna hos Bolagsverket.
- 3) Samir Taha, Per Rutegård och Johan A. Gustavsson.

Ansvar för prospektet och godkännande myndighet

Godkännande av Finansinspektionen

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**").

Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt eller som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen.

Ansvar för Prospektet

Styrelsen för Aros Bostad är ansvarig för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakhållandena och ingen uppgift har utelämnats som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd.

Per dagen för Prospektet består styrelsen i Aros Bostad av styrelseordföranden Johan A. Gustavsson samt styrelseledamöterna Per Rutegård, Samir Taha, Göran Cöster, Ylva Lageson, Jörgen Lundgren och Johan Temse. För fullständig information om styrelsen, se avsnittet "*Styrelse och ledande befattningshavare*".

Information från tredje part

Bolaget försäkrar att information från tredje part i Prospektet har återgivits korrekt och att, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part, inga sakhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. De tredje-partsskällor som Aros Bostad har använt sig av vid upprättandet av Prospektet framgår i källförteckningen nedan. Uttalanden i Prospektet grundar sig på styrelsens och ledningens samlade bedömning om inga andra grunder uttryckligen anges.



Källförteckning

| Förkortning | Källa |
|---|--|
| Ekonomifakta | Ekonomifakta, <i>Medianinkomst</i> , 2020, https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Alla-lan/Stockholms-lan/Stockholm/?var=17249 |
| Eurostat | Eurostat, <i>Real GDP per capita</i> , 2020, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/sdg_08_10/default/table?lang=en |
| Hemnet | Hemnet, <i>Ny data visar-rekordmånga vill flytta</i> , 2020, https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2020/09/11/ny-data-rekordmanga-vill-flytta |
| Konjunkturinstitutet | Konjunkturinstitutet, <i>Tecken på att efterfrågan och produktion börjar vända uppåt</i> , 2020, https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2020-08-13-tecken-pa-att-efterfragan-och-produktion-borjat-vanda-uppat.html |
| Regeringskansliet, Budgetpropositionen för 2021 | Regeringskansliet, <i>Budgetpropositionen för 2021: Jobba Sverige ur krisen tillsammans</i> , 2020, https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2020/09/budgetpropositionen-for-2021-jobba-sverige-ur-krisen-tillsammans/ |
| Regeringskansliet, Ekonomiska åtgärder för 2020 till följd av virusutbrottet | Regeringskansliet, <i>Ekonomiska åtgärder för 2020 till följd av virusutbrottet</i> , 2020, https://www.regeringen.se/sveriges-regering/finansdepartementet/statens-budget/ekonomiska-atgarder-med-anledning-av-covid-19/ |
| Riksbanken | Riksbanken, <i>Pressmeddelande-Reporäntan oförändrad på noll procent</i> , 2020, https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/2020/reporantant-oforandrad-pa-noll-procent/ |
| SBAB | SBAB, <i>Booli Housing Market Index</i> , 2019, http://www.sbab.se/download/18.6ec2bccc16f7f76a25e4f/1578644319928/SBAB%20Booli%20Housing%20Market%20Index%2019Q3.xlsx |
| SCB, Antal lägenheter efter region och hustyp | SCB, <i>Antal lägenheter efter region och hustyp (inklusive specialbostäder). År 2013-2019, 2020</i> , https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T01/ |
| SCB, Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder | SCB, <i>Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder. År 2020-2070, 2020</i> , https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0401__BE0401A/BefProgOsikt-RegN/ |
| SEB | SEB, <i>Boprisindikatorn</i> , September 2020, https://sebgroupp.com/siteassets/press_sv/experttrapper/boprisindikatorn/boprisindikatorn_2009.pdf |
| SOU | SOU, <i>Sveriges Ekonomi-Utsikter till 2025</i> , 2019, https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2019/12/sou-201961/ |
| Stockholms Bostadsförmedling | Stockholms Bostadsförmedling, <i>Statistik-Summering av året 2019</i> , 2020, https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2019/ |
| Stockholms Stad | Stockholms Stad, <i>Statistik och fakta om Stockholm</i> , 2020, https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/ |
| Svensk Mäklarstatistik | <i>Svensk Mäklarstatistik</i> , 2020, https://www.maklarstatistik.se/ |

Bakgrund och motiv

Bakgrund till Utbyteserbjudandet

Aros Bostad genomförde i december 2017 Bolagets första emission av preferensaktier, som i november 2018 följdes upp med en spridningsemission och notering av de Befintliga Preferensaktierna på Nasdaq First North. I september 2019 blev Första AP-fonden ny storägare i Bolaget genom en nyemission av stamaktier motsvarande cirka 150 MSEK. Nyemissionen av stamaktier till Första AP-fonden var ett led i Aros Bostads fortsatta ambition att skapa förutsättningar för att ytterligare expandera Bolagets byggrättsportfölj genom värdeskapande förvärv, samtidigt som ägarbasen förstärkes med en välrenommerad institutionell ägare.

Alltsedan Bolagets första preferensaktieemission har Bolaget konsekvent utvecklat sin byggrättsportfölj, genomfört och överlämnat två bostadsutvecklingsprojekt och ytterligare reducerat risken avseende Bolagets finansiella profil. Per den 30 september 2020 hade Bolaget totalt 27 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 362 000 kvm, motsvarande cirka 4 300 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym om cirka 22 miljarder SEK.

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på förslag från styrelsen, om (i) ett erbjudande till innehavare av Befintliga Preferensaktier om frivillig inlösen av Befintliga Preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av Nya Preferensaktier i Bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran ("**Utbyteserbjudandet**") samt (ii) nyemission av Nya Preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt om totalt högst 100 326 091,25 SEK¹⁾ (den "**Riktade Emissionen**"), varvid en del av den Riktade Emissionen kommer att motsvara den del av Utbyteserbjudandet som inte accepteras av befintliga preferensaktieägare.

Preferensaktieägare som accepterar Utbyteserbjudandet erhåller per inlöst Befintlig Preferensaktie en Ny Preferensaktie i Bolaget till ett inlösenbelopp om 102 SEK per inlöst Befintlig Preferensaktie och en teckningskurs för de Nya Preferensaktierna om 100 SEK. Utbyteserbjudandet kan endast accepteras i förhållande till aktieägares hela innehav av Befintliga Preferensaktier.²⁾ Styrelsen i Aros Bostad har för avsikt att, så snart som möjligt efter den 1 juni 2021, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, till nominellt belopp om 100 SEK, lösa in de Befintliga Preferensaktier som inte löses in i samband med Utbyteserbjudandet. De Befintliga Preferensaktierna har berättigat till en årlig preferensutdelning om

8,50 SEK per preferensaktie, medan de Nya Preferensaktierna medför rätt till en årlig preferensutdelning om 7,50 SEK per Ny Preferensaktie. Villkoren för de Nya Preferensaktierna är utformade för att reflektera Bolagets nuvarande förutsättningar och bedömda riskprofil.

Syftet med Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen och skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att på ett tids- och kostnadseffektivt sätt reducera Bolagets finansiella riskprofil genom emission av Nya Preferensaktier vilka belöper med en lägre årlig preferensutdelning jämfört med Befintliga Preferensaktier samt att på ett tids- och kostnadseffektivt sätt utnyttja möjligheten att på fördelaktiga villkor anskaffa kapital till Bolaget. Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen utgör ett integrerat refinansieringspaket avseende Bolagets preferensaktier. Bolagets kostnader med anledning av Utbyteserbjudandet beräknas uppgå till cirka 4,35 MSEK.

Preferensaktieägare representerande cirka 90,4 procent av Befintliga Preferensaktier har genom teckningsåtaganden åtagit sig att lösa in sina Befintliga Preferensaktier och teckna Nya Preferensaktier motsvarande sin pro rata-andel av Nya Preferensaktier i Utbyteserbjudandet. Vidare har garantiåtaganden lämnats av vissa befintliga preferensaktieägare, innefattande M2 Asset Management, Merlinum, PEG Capital Partners, Penser Yield, PriorNilsson Yield samt av grundarna³⁾ och av Bolagets VD och vice VD, avseende den del av Utbyteserbjudandet som inte omfattas av teckningsåtaganden till ett belopp om upp till cirka 48 MSEK. Utbyteserbjudandet är således fullt garanterat. Varken tecknings- eller garantiåtagandena är dock säkerställda genom pantsättning, spärmedel eller andra liknande arrangemang. Se avsnittet "*Om Företrädesemissionen samt villkor och anvisningar – Tecknings- och garantiåtaganden*" för fullständig information.

Rådgivares intressen

DNB Markets är finansiell rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet. DNB Markets (samt till DNB Markets närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Aros Bostad för vilka DNB Markets erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Baker & McKenzie Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Utbyteserbjudandet.

1) Den Riktade Emissionen förväntas dock tillföra Bolaget cirka 53 MSEK baserat på lämnade teckningsåtaganden att lösa in Befintliga Preferensaktier med efterföljande teckning av Nya Preferensaktier.

2) I de fall en preferensaktieägares antal Befintliga Preferensaktier ej är jämnt delbart med 50, så kommer värdet av den fraktion av en aktie som uppstår (baserat på nominellt värde för Nya Preferensaktier om 100 SEK) att betalas ut kontant inom 30 dagar från registrering av de Nya Preferensaktierna hos Bolagsverket.

3) Samir Taha, Per Rutegård och Johan A. Gustavsson.

Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning

Marknadsöversikt

Inledning

Det prisfall på bostadsmarknaden som inleddes under 2017 har per dagen för Prospektet stabiliserats och bostadspriserna har sakta visat tecken på återhämtning, trots temporära prisfall som en följd av den pågående COVID-19-pandemin. I Stockholmsregionen är prisfallet, per dagen för Prospektet, nästan helt återtaget med bostadsrättspriser som under 2019 stigit med cirka fem procent. Motsvarande siffra i centrala Stockholm är cirka fyra procent enligt Svensk Mäklarstatistik.¹⁾ I landet som helhet såldes cirka 110 000 bostadsrätter under 2019, vilket är nästan 5 000 fler än under 2018. Den pågående COVID-19-pandemin och dess effekter medför dock osäkerhet med avseende på utvecklingen av ekonomin i allmänhet och till viss mån prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Trots den pågående pandemin lägger Aros Bostad ytterligare ett kvartal med tillväxt bakom sig. Under perioden januari till september 2020 har Bolaget produktionsstartat 290 nya bostäder, förvärvat ytterligare 1 470 attraktiva byggrätter och Bolaget har en fortsatt stark försäljning. Med en kompetent organisation och stabil finansiell bas fortsätter Bolaget att utveckla verksamheten i enlighet med Bolagets affärsplan.

Makroekonomiska faktorer och svensk ekonomi

Tillväxt

Den ekonomiska tillväxten i Sverige är, bortsett från den tillfälliga nedgången under COVID-19-pandemin, förhållandevis god och det finns tecken på att allmän efterfrågan och produktion börjar stiga. Sveriges BNP har i genomsnitt vuxit med 2,1-2,4 procent årligen sedan 1980 och uppgick 2019 till 5 021 miljarder SEK. Under 2020 prognostiserar Konjunkturinstitutet att BNP sjunker med 4,8 procent med anledning av COVID-19-pandemin, för att under 2021 igen öka med 3,4 procent.²⁾ Vidare förväntar Sveriges regering att BNP kommer att öka med cirka 2 procent per år fram till 2035.

Sverige tillhör fortsatt det övre skiktet gällande BNP per capita i Europa och låg 2019 på sjätte plats, efter Luxemburg, Irland, Norge, Schweiz och Irland.³⁾ Sveriges BNP per capita indikerar att befolkningen har det förhållandevis gott ställt och att ekonomin förväntas hålla sig på en fortsatt hälsosam nivå i närtid.

Arbetslöshetsutveckling

Arbetslösheten i Sverige har pendlat mellan cirka 6 till cirka 9 procent sedan år 2001. COVID-19-pandemin har dock haft en negativ påverkan på sysselsättningsgraden och arbetslösheten förväntas därför öka till 9,5 procent under år 2021. På längre sikt förväntas dock arbetslösheten att sjunka till cirka 7 procent fram till år 2035, vilket indikerar en förväntad stabil sysselsättningsgrad framöver.⁴⁾

Ränteläge

Ränteläget i Sverige är fortsatt historiskt lågt, med en reporänta som legat under 1 procent sedan 2014 och varit negativ sedan 2015, för att därefter åter nå 0 procent under 2020. Riksbanken har annonserat ett prognosticerat nollränteläge fram till 2023 för att försöka stimulera den svenska ekonomin.⁵⁾

De svenska bolåneräntorna har haft en nedåtgående trend sedan finanskrisen 2007/2008 och har per dagen för Prospektet stabiliserats till mellan 1,5 till 2 procent. I jämförelse pendlade bolåneräntorna kring finanskrisen 2007/2008 mellan cirka 2 och cirka 6 procent. Den nuvarande lågräntemiljön är en bidragande faktor till att prisnivåerna på bostadsmarknaden bibehålls på nuvarande nivåer.

Stimulanspaket

I samband med COVID-19-pandemin har regeringen vidtagit flera åtgärder för att stödja svensk ekonomi, till exempel genom permitteringsstöd till företag, ersättningar för karensavdrag och slopade krav på läkarintyg vid sjuklöneperiod. Per dagen för Prospektet är kostnadsbedömningen av Sveriges utförda budgetpåverkande stödåtgärder cirka 200 miljarder SEK.⁶⁾

Regeringen presenterade i september 2020 ett budgetförslag innehållande finanspolitiska stimulanser med reformer till ett värde om drygt 85 miljarder SEK under 2020 och 105 miljarder SEK under 2021 för att påskynda den svenska ekonomins återhämtning.⁷⁾ Av de kommunicerade 105 miljarder SEK i stimulanser under år 2021 föreslås 24 miljarder SEK att allokeras till svenska hushåll i form av, till exempel, sänkt inkomstskatt och förhöjd a-kassa fram till 2022. Vidare exempel på åtgärder innehåller bland annat slopad uppskovsränta för skatt på vinst vid försäljning av bostäder och höjda ROT-avdrag.

1) Svensk Mäklarstatistik.

2) Konjunkturinstitutet.

3) Eurostat.

4) SOU.

5) Riksbanken.

6) Regeringskansliet, Ekonomiska åtgärder för 2020 till följd av virusutbrottet.

7) Regeringskansliet, Budgetpropositionen för 2021.

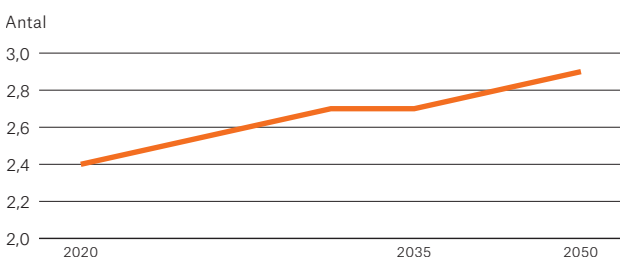
Efterfrågan på bostäder i Storstockholm

Gynnsamma förutsättningar driver bostadsefterfrågan

Storstockholmsregionen utgör, från ett makroekonomiskt perspektiv, en stabil marknad vilket indikerar en god underliggande efterfrågan över tid. Trots turbulensen under COVID-19-pandemin och en avvaktande ekonomi är behovet av nya bostäder i regionen fortsatt stort. Stockholm har den högsta sysselsättningsgraden av Sveriges samtliga län och Storstockholm hade under 2019 cirka 2,4 miljoner invånare, en siffra som beräknas överstiga 2,6 miljoner år 2030.¹⁾ Vidare har Storstockholm under det senaste decenniet stått för en stor del av den nationella tillväxten. Regionen rankas även som en av EU:s snabbast växande huvudstäder.²⁾

Ytterligare en gynnsam förutsättning för en fortsatt hög efterfrågan på bostadsrätter är inkomstnivån i regionen, där Stockholms län har högst medianinkomst jämfört med andra svenska län. Medianvärdet för sammanräknad förvärvsinkomst i Stockholms kommun var 2018 cirka 329 000 SEK, jämfört med Sverigemedel som uppgick till cirka 288 900 SEK samma period.³⁾

Antal invånare i Storstockholm, miljoner



Källa: SCB

Förbättrat sentiment på bostadsmarknaden

Det allmänna läget på bostadsmarknaden är positivt och sentimentet har återhämtat sig efter att COVID-19-pandemin hade en initial negativ effekt på boprisindikatorer. I september 2020 förväntade cirka 55 procent av de tillfrågade en ökning av bostadspriserna, att jämföra med perioden maj/juni 2020 där var motsvarande siffra var 20 procent.⁴⁾ Vidare indikerade en rekordhög andel personer att de planerar att köpa bostad inom sex månader via Hemnets köpbarometer i september 2020. Jämfört med samma tidpunkt 2019 representerar det en ökning på 13 procent.⁵⁾

Som en direkt följd av COVID-19-pandemin föll priserna på bostadsrätter i Stockholmsregionen under det andra kvartalet 2020 med totalt sett 5 procent och i centrala Stockholm med 4 procent. Priserna har därefter återhämtat sig och under sensommaren samt början på hösten 2020 har flera bostadsutvecklare upplevt en positiv försäljningstrend med hög efterfrågan och ytterligare stigande priser.

De stigande priserna inom storstadsregionen medför dock en svårighet för unga köpare att ta sig in på bostadsmarknaden. I kombination med långa köer till förstahandskontrakt medför detta att många unga förstagångsköpare hyr bostäder i andra hand till höga hyror, vilket minskar deras köpkraft och sparande. Per dagen för Prospektet har Riksbyggen föreslagit ett Ungbolån, där unga vuxna i åldern 18-35 ska kunna låna en betydande del av kontantinsatsen till en ränta motsvarande studielån.

Ökad aktivitet på bostadsmarknaden

De senaste månaderna har aktiviteten på marknaden för bostadsrätter i Storstockholm ökat stadigt. Försäljningsvolymerna sjönk tillfälligt under mars, april och maj för att därefter återhämta sig under sommarmånaderna. Under årets första åtta månader såldes 76 300 bostadsrätter, vilket är fem procent fler än under samma period 2019. Under årets första sex månader byggstartades cirka 27 300 bostadslägenheter, vilket är sex procent högre jämfört med samma period 2019. Försäljningen av lägenheter sjönk tillfälligt i mars från cirka 3 800 till 3 200, men återhämtade sig under våren för att sedan sjunka i juli i likhet med tidigare år, dock endast ned till cirka 2 600, en nivå som var cirka 37 procent högre än motsvarande siffra i juli 2019.⁶⁾

Prisutvecklingen på bostadsrätter höll en stigande trend från januari 2019 till februari 2020, med en ökning från cirka 54 700 SEK/kvm upp till 60 000 SEK/kvm. Under COVID-19-pandemins inledande skede, mellan slutet av februari och juni 2020 sjönk priserna till cirka 57 000 SEK/kvm för att sedan öka och nå cirka 58 400 SEK/kvm i augusti månad. Marknaden för bostadsrätter var förhållandevis stillsam under andra halvan av våren 2020 med lägre efterfrågan i förhållande till utbud. Bostadspriserna har dock återhämtat sig och många indikatorer så som till exempel ränteläge, befolkningstillväxt och utbudsbrist i vissa områden visar på en fortsatt långsiktig uppåtgående trend.

1) SCB, Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder.

2) Stockholms Stad.

3) Ekonomifakta.

4) SEB.

5) Hemnet.

6) Svensk Mäklarstatistik.

För nyproducerade bostadsrätter i Aros Bostads kärngeografi, vilket bland annat inkluderar Stockholm, Bromma, Danderyd, Nacka, Solna och Täby, har en stadig prisökning skett under perioden 2010–2020, med en toppnotering under 2017 på cirka 65 200 SEK/kvm och en prisnivå omkring 60 700 SEK/kvm under 2020 per dagen för Prospektet.

Genomsnittliga priser på successionsmarknaden i ovan nämnda områden har följt en liknande utvecklingskurva som nyproducerade bostadsrätter, där toppnoteringen under 2017 uppgick till cirka 58 000 SEK/kvm och 2020 års prisnivå uppgick per dagen för Prospektet till cirka 57 700 SEK/kvm.¹⁾ Volymerna har under alla år sedan 2010 varit väsentligt högre på successionsmarknaden än för nyproduktion, där data från Svensk Mäklarstatistik indikerar en genomsnittlig volym som varit cirka 26 gånger högre mellan 2010-2020.

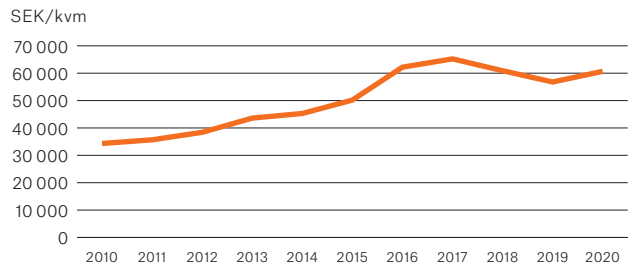
1) Svensk Mäklarstatistik.

2) SCB, Antal lägenheter efter region och hustyp.

3) Stockholms Bostadsförmedling.

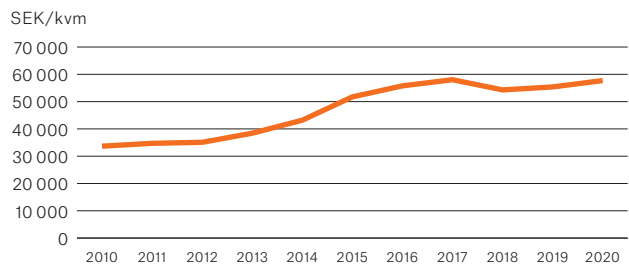
4) SBAB.

Genomsnittlig prisutveckling på nyproduktionsmarknaden i Stockholm, Bromma, Danderyd, Nacka, Solna och Täby



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Genomsnittlig prisutveckling på successionsmarknaden i Stockholm, Bromma, Danderyd, Nacka, Solna och Täby



Källa: Svensk Mäklarstatistik

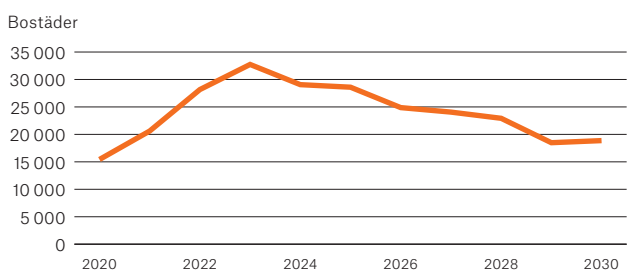


Utbudet av bostäder i Storstockholmsområdet

För att klara bostadsförsörjningen behöver Stockholmsregionen ha ett högt och jämnt bostadsbyggande och kommunerna i regionen har individuella mål om en nyproduktionstakt som sammanlagt motsvarar färdigställandet av 20 000 bostäder per år fram till 2030. Under 2019 färdigställdes cirka 15 000 lägenheter i regionen, jämfört med Stockholms läns prognos på cirka 15 500. Planerna för nybyggda bostäder prognostiseras att nå en topp på cirka 32 700 bostäder i 2024, för att sedan minska successivt ned till cirka 18 800 bostäder år 2030.

Trots de expansiva nyproduktionsplanerna är behovet fortsatt stort, då det per dagen för Prospektet endast finns 1,1 miljon bostäder i förhållande till Storstockholms befolkning på 2,4 miljoner ²⁾. Dessutom stod, per den 31 december 2019, cirka 674 700 personer i kö hos Stockholms bostadsförmedling. ³⁾ Även om byggandet ligger på förhållandevis höga nivåer motsvarar inte nyproduktionen det behov som finns per dagen för Prospektet eller det behov som prognosticerats i förhållande till befolkningstillväxten.

Bostadsbyggnadsplaner 2020–2030 i Stockholms län



Källa: Region Stockholm

Utbuds- och efterfrågeförutsättningar per Storstockholms geografier

Utbud och efterfrågan på nybyggda bostäder var mot slutet av första halvåret 2020 i balans, där SBAB Booli Housing Market Index för bostadsrätter i Stockholm var nära 1,0. Indexet mäter balansen mellan utbud och efterfrågan på nybyggda bostäder i förhållande till hushållens efterfrågan med hänsyn till flyttmönster och köpkraft. Ett värde kring 1,0 indikerar en jämn balans, ett värde över 1,0 indikerar ett överskott och ett värde under 1,0 indikerar underskott. Index för Danderyd, Nacka och Solna, områden där Aros Bostad bland annat är verksamma, uppgick till 0,19, 0,63 respektive 0,7 i tredje kvartalet 2019, vilket indikerar underskott av bostadsrätter i dessa områden där Bolaget verkar. ⁴⁾



Verksamhetsbeskrivning

Aros Bostad har, per dagen för Prospektet, totalt 27 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 362 000 kvm, motsvarande cirka 4 300 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym ¹⁾ om cirka 22 miljarder SEK. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv.

Projektportföljen

27

Totalt antal projekt

362 000

Total utvecklingsbar area, kvm

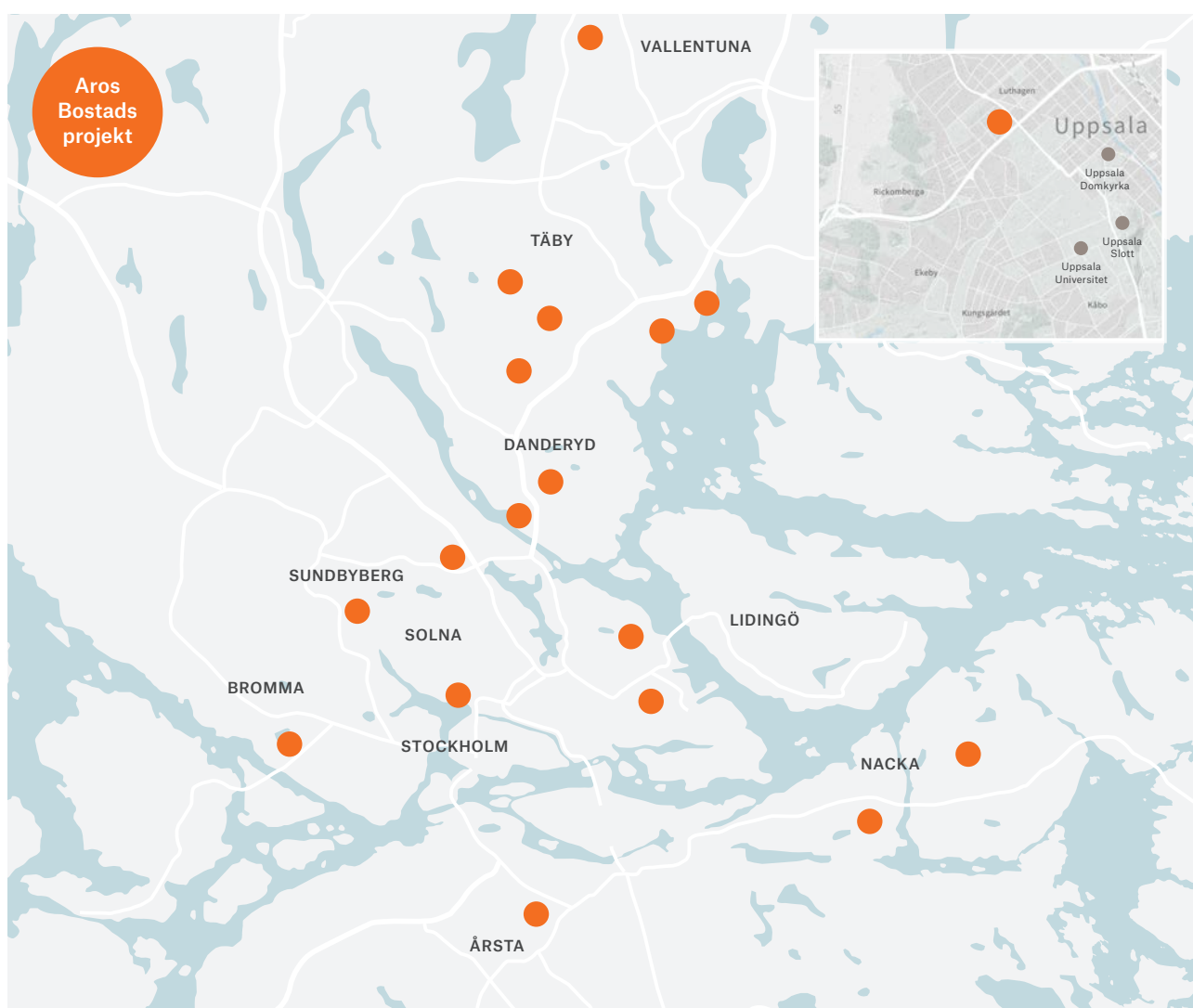
4 300

Potentiella lägenheter

22

Utvecklingsvolym, miljarder SEK

Geografiskt fokus – Stockholms län



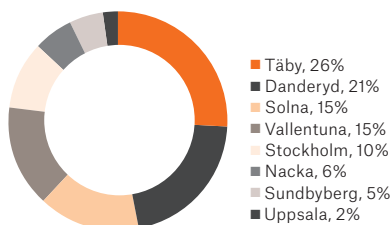
1) Med utvecklingsvolym avses estimerade insatser plus slutplaceringar för varje enskilt projekt i projektportföljen.

Aros Bostad

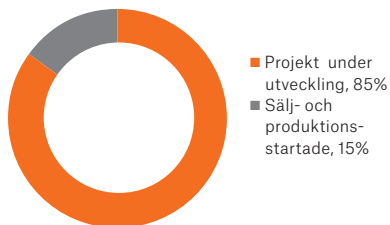
Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Stockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län, samt Uppsala.

Bolagets fokus har övergått från att historiskt ha konverterat kontorsfastigheter till bostäder till att per dagen för Prospektet fokusera på nyproduktion av bostäder, vilket utgör Aros Bostads huvudsakliga verksamhet. Bolagets projektportfölj har byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, samt genom egna förvärv.

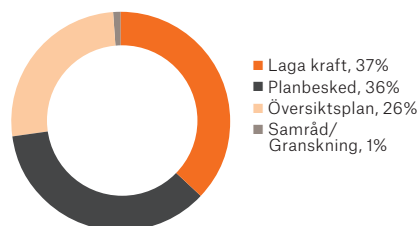
Kommun, kvm ljus BTA



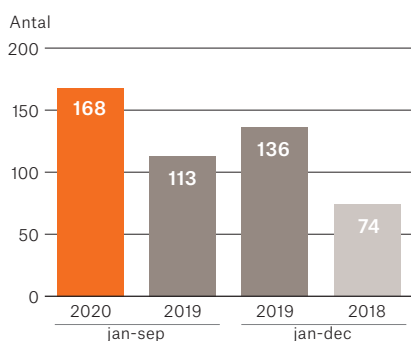
Utvecklingsfas, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Antal sålda lägenheter



Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal

168

Sålda bostäder

579

Bostäder i produktion

Fastighetsrelaterade nyckeltal

| Antal | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jul-sep 2020 | jul-sep 2019 | jan-dec 2019 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Sålda bostäder | 168 | 113 | 103 | 44 | 136 |
| Bokade bostäder | 76 | 26 | 17 | 6 | 25 |
| Produktionsrelaterade bostäder | 290 | 201 | - | - | 289 |
| Färdigställda bostäder | 275 | - | - | - | - |
| Bostäder i pågående produktion | 579 | 476 | 579 | 476 | 564 |
| Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, % | 53 | 74 | 53 | 74 | 70 |
| Bostadsprojekt i projektportföljen | 27 | 25 | 27 | 25 | 22 |
| Byggrätter i projektportföljen | 4 349 | 3 607 | 4 349 | 3 607 | 3 264 |

Finansiella nyckeltal¹⁾

| TSEK | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jul-sep 2020 | jul-sep 2019 | jan-dec 2019 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning | 37 442 | 121 931 | 15 140 | 104 576 | 207 818 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 32 172 | 14 143 | 12 990 | 6 691 | 21 613 |
| Totala rörelseintäkter | 72 029 | 138 512 | 29 070 | 112 035 | 232 221 |
| Rörelseresultat | 27 240 | 6 521 | 14 685 | 5 794 | 22 529 |
| Rörelsemarginal, % | 72,8 | 5,3 | 97,0 | 5,5 | 10,8 |
| Periodens resultat | 25 445 | 3 892 | 14 043 | 5 205 | 19 381 |
| Eget Kapital | 587 367 | 438 478 | 587 367 | 438 478 | 603 560 |
| Balansomslutning | 734 917 | 666 813 | 734 917 | 666 813 | 809 299 |
| Soliditet, % | 79,9 | 65,8 | 79,9 | 65,8 | 74,6 |

1) De finansiella nyckeltalen är beräknade i enlighet med Bolagets principer för segmentsrapportering. Aros Bostad tillämpar sedan januari 2020 även en ny princip för redovisning av Bolagets bostadsrättsprojekt. Bolaget anser dock att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Bolagets verksamhet och överensstämmer med Bolagets interna rapportering. Se avsnittet "Historisk finansiell information och nyckeltal - Koncernens nyckeltal" för mer information.

Information om trender

Utöver de trender som framgår i avsnittet "Marknadsöversikt – Makroekonomiska faktorer och svensk ekonomi" och de finansiella nyckeltalen bedömer Bolaget att det inte finns några övriga betydande kända utvecklingstrender gällande produktion, kostnader och försäljningspriser från den 31 december 2019 fram till dagen för Prospektet.

Bolagets hållbarhetsstrategi

Bolaget fortsätter att fokusera på att stärka sitt hållbarhetsarbete utifrån den hållbarhetsstrategi som styrelsen antog under 2019. Det har bland annat inneburit att utveckla mer systematiska arbetssätt, tillsättande av en intern resurs på Bolaget som arbetar med hållbarhetsfrågor samt att prioritera deltagande i viktiga branschinitiativ. Aros Bostad fokuserar på att minska utsläpp och Bolagets klimatpåverkan, men arbetar även för en sund byggbransch med fokus på säkerhet och hälsa. En rörligare arbetsmarknad gör, enligt Aros Bostad, att Bolaget måste ta ett ännu större ansvar för att folk inte utnyttjas eller far illa på byggarbetsplatser. Bolaget har därför skärpt sin kravställning på flertalet områden mot leverantörer och har under 2020 börjat följa upp dessa på ett systematiskt sätt.

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 inflyttning och är lyhörda för det som är viktigast för deras 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 attraktiva bostäder i bra 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 inflyttning 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

Aros Bostads kundlöften beskriver vad kunden alltid kan förvänta sig av Bolaget. Aros Bostad lyssnar på vad som är viktigt för sina kunder och ger alla ett personligt bemötande så att de känner trygghet genom hela processen från visning till inflyttning. 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



BOLAGETS FOKUSOMRÅDEN



Finansiella och operationella mål

Aros Bostad har tydliga finansiella och operationella mål för verksamheten. Bolaget fokuserar på riskhantering samt löpande uppföljning och kontroll av projektportföljens kassaflöden, vilket skapar grunden för långsiktigt värdeskapande i kombination med förutsättning för tillväxt under finansiell lönsamhet och balans.

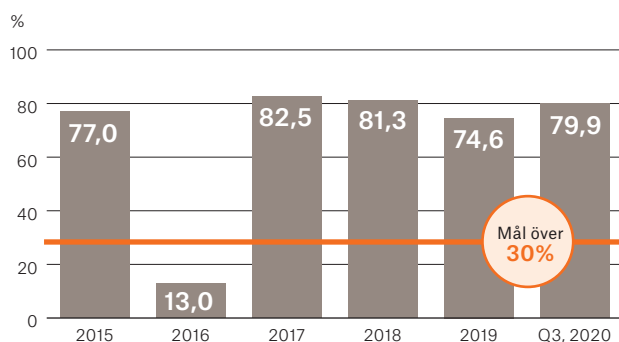
Projekt mål

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

Soliditeten

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Soliditet,%



Projekt marginal

Projekt marginalen, definierat som projektvinst dividerat med projektkostnad, ska över tid uppgå till minst 20 procent. Målet avseende projekt marginalen är framtaget utifrån historiska genomsnittliga projekt marginaler samt nuvarande affärsplan för projektportföljen.

Utdelningspolicy

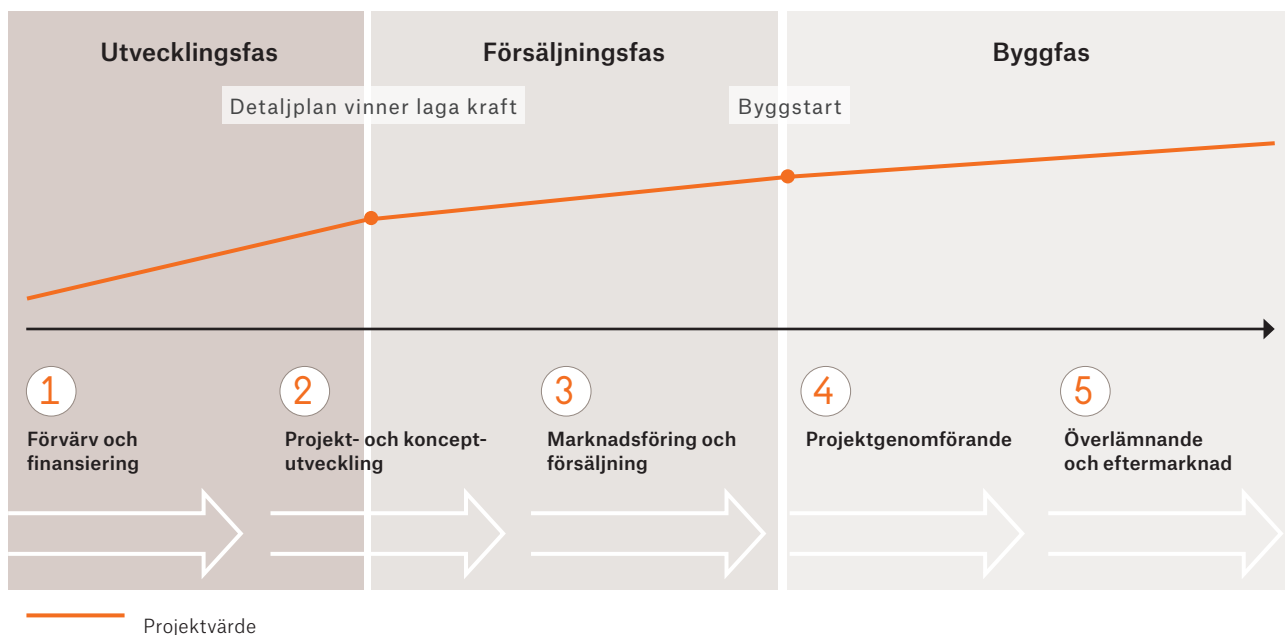
För information om Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet

"Historisk finansiell information och nyckeltal-Utdelningspolicy".

Affärsmodell

Aros Bostad ska utveckla stadsbilden med tidlösa och beständiga bostäder utan att kompromissa på hållbarhet eller kvalitet. Aros Bostads projekt ska präglas av en trygg ekonomi och arkitektur som innefattar genomtänkta funktioner och materialval i ftertraktade områden som står sig över tid.

I syfte att uppnå detta arbetar Aros Bostad utifrån ett helhetsperspektiv i sin affärsmodell som innehåller följande steg:



Information om respektive steg

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|--|--|--|
| Förvärv och finansiering | Projektutveckling | Marknadsföring och försäljning | Projektgenomförande | Överlämnande och eftermarknad |
| <ul style="list-style-type: none"> Aros Bostads investeringskriterier är följande: <ul style="list-style-type: none"> Investeringsstorlek Avkastningskrav Risk Projektid Geografi Infrastruktur Lokal bostadsrättsmarknad Närhet till kommunikationer Avgörande faktorer för projektutveckling med god lönsamhet. <ul style="list-style-type: none"> Att identifiera attraktiva byggrätter i rätt läge till rätt pris Att utveckla attraktiva bostäder som tilltalar Bolagets målgrupper. | <ul style="list-style-type: none"> Efter förvärv och finansiering tar projektutveckling vid för att säkerställa genomförande och värdeskapande. Projektutvecklingsprocessen syftar till att säkerställa att en lagakraftvunnen detaljplan medges som möjliggör ett lönsamt genomförande. Aros Bostad har egna resurser med gedigen kunskap om och erfarenhet av design och arkitektur samt samarbetar i varje enskilt projekt med utvalda arkitektkontor för att ta fram projektets arkitektoniska vision. | <ul style="list-style-type: none"> Individuella marknadsförings- och försäljningsplaner sätts utifrån varje projekts unika förutsättningar. <ul style="list-style-type: none"> För varje projekt skapas en unik identitet och projektvarumärke efter projektets identifierade målgrupp, geografiska läge och volym. Varje bostadsprojekt följer samma försäljningsstruktur för att säkerställa en trygg och beprövad metod mot kunderna. Försäljningen av ett bostadsprojekt sker vanligen etappvis, beroende på projektstorlek, marknadsförutsättningar och bedömd efterfrågan och upptagningsförmåga. | <ul style="list-style-type: none"> Aros Bostads strategi för genomförandet av bostadsprojekten är att minimera entreprenadriskerna samt behovet av interna byggresurser genom att som regel upphandla totalentreprenader. Aros Bostad samarbetar med väl etablerade byggtreprenörer för genomförandet av sina projekt, exempelvis NCC, JM Entreprenad och Peab. Genom att upphandla entreprenader av etablerade aktörer kan Aros Bostad förutom att minimera genomföranderisker även dra nytta av gedigen kompetens och erfarenhet hos etablerade byggtreprenörer | <ul style="list-style-type: none"> När genomförandefasen når sitt slut överlämnas fastigheten och den genomförda entreprenaden. Aros Bostad håller en nära dialog med kunderna och samordnar eftermarknads hantering mellan kund och byggtreprenör. Aros Bostad bistår bostadsrättsföreningen med upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltning i god tid innan överlämning. |
| God tillgång till förvävsobjekt via ett stort nätverk av markägare tillåter ett projektmarginalmål om minst 20 procent. | Ett tydligt koncept och god förståelse för stadens planprocess minimerar tiden mellan förvärv och detaljplanens godkännande. | Aros Bostad arbetar efter en strukturerad marknadsförings och försäljningsmodell skräddarsydd till respektive projekt. | Aros Bostad kan med en relativt liten organisation säkerställa en god kontroll på både produkt, kvalitet och kostnad samtidigt som de stora entreprenadriskerna i form av tid och kostnad hanteras. | Genom att hantera kundkontakten från första mötet fram till och med inflyttning och efterföljande eftermarknadsperiod kan Aros Bostad skapa en djup förståelse för kundernas behov och önskemål. |

1. Förvärv och finansiering

Aros Bostad arbetar löpande med att identifiera och utvärdera nya projekt för bostadsutveckling. Två faktorer är avgörande för projektutveckling med god lönsamhet:

- att identifiera attraktiva byggrätter i rätt läge till rätt pris
- att utveckla attraktiva bostäder som tilltalar Bolagets målgrupper

Inom Aros Bostad finns gedigen branschfarenhet och kompetens för att identifiera nya projektmöjligheter och Bolaget arbetar aktivt med att kontinuerligt förvärva nya projekt. De huvudsakliga investeringskriterierna är följande:

- Investeringsstorlek
- Avkastningskrav
- Risk
- Projektid
- Geografi
- Infrastruktur
- Lokal bostadsrättsmarknad
- Närhet till kommunikationer

Innan ett förvärv genomförs görs en noggrann analys av både det potentiella projektet och av det geografiska upptagningsområdet för det potentiella bostadsprojektet. Denna analys ligger sedan till grund för styrelsens investeringsbeslut. Utöver denna transaktionsanalys arbetar Aros Bostad alltid fram en plan för en alternativ användning av det potentiella bostadsprojektet innan ett förvärvsbeslut fattas.

Förvärv sker från både privata och noterade fastighetsägare samt från såväl kommuner som landsting. Aros Bostad för kontinuerligt en dialog med privata aktörer i branschen samt tjänstemän i strategiskt utvalda kommuner. I dessa dialoger är ett gott renommé på marknaden och etablerade relationer centralt när det gäller att få kännedom om och att identifiera nya potentiella projektmöjligheter. Av projektportföljen per den 30 september 2020 har cirka 12 procent förvärvats via markanvisning från kommuner eller landsting, medan cirka 88 procent förvärvats från andra motparter, oftast med inslag av planrisk, vilket är i linje med Bolagets strategi.

Vid förvärv strävar Aros Bostad efter att transaktionen ska vara villkorad av att en detaljplan som medger att bostadsbyggnation ska vinna laga kraft. Det innebär att merparten av köpeskillingen i en transaktion utbetalas först efter att en detaljplan har vunnit laga kraft, samt att Aros Bostad har rättigheten att frånträda förvärvet om detaljplaneprocessen inte skulle resultera i en möjlighet att bygga bostäder. Alternativt initierar Aros Bostad den alternativa planen för projektet. På detta sätt minskas riskexponeringen mot enskilda investeringar och möjliggör samtidigt en lägre nivå av kapitalbindning.

Aros Bostad deltar även i markanvisningstävlingar och jämförelseförfaranden som kommuner utlyser. Markanvisningstävlingar innebär att kommunen bjuder in ett antal aktörer i en anbudsprocess där en vinnande part väljs baserat på olika urvalskriterier såsom gestaltning, pris och genomförandeförmåga.

Aros Bostads legala förvärvsstruktur är utformad så att projekten normalt ägs av separata projektbolag. Detta medför att projektrisken normalt är begränsad till respektive projektbolag. Finansiering av Aros Bostads olika förvärv ser olika ut beroende på vilket typ av förvärv som genomförs. Ett vanligt och återkommande inslag är tilläggsköpeskillingar för att minimera den finansiella risken i respektive projekt. Ett markförvärv finansieras huvudsakligen med eget kapital medan en förvaltningsfastighet med hyresgäster och därigenom ett befintligt kassaflöde medför möjlighet till att delvis erhålla bankfinansiering med säkerhet i fastigheten. När väl byggnation av ett projekt har inletts, finansierar Aros Bostad denna fas med en kombination av eget kapital och byggnadskreditiv.

Bolagets investeringskommitté utvärderar investeringsmöjligheter som identifieras på marknaden. Innan ett förvärv genomförs genomgår det potentiella projektet ett första grindmöte – Förvärvsgrindmötet. Grindmötena är en del av Aros Bostads interna process för projektstyrning. I grindmötena samlas projektets alla delar såsom ekonomi, lönsamhet, organisation, produkt, bygg, marknadsföring och försäljning ihop till ett beslut om att gå vidare alternativt arbeta om eller förbättra utvalda delar. Grindmötena hålls med ledningsgruppen och berörda projektansvariga och sätter de ekonomiska ramarna för det fortsatta projektarbetet. Under förutsättning att det potentiella förvärvet i grindmötet bedöms ha förutsättningar att uppnå lönsamhetskravet och i övrigt möta kvalitets- och utförandekrav genomförs förvärvet efter slutligt beslut i styrelsen.

2. Projektutveckling

Efter förvärv och finansiering tar projektutveckling vid för att säkerställa genomförande och värdeskapande.

För att möjliggöra bostadsbyggnation på en fastighet krävs en lagakraftvunnen detaljplan samt ett beviljat bygglov. Processen att driva en detaljplan varierar mellan olika kommuner och beror på bostadsprojektets komplexitet, prioritering i kommunen och sakägares inställning. Projektutvecklingsprocessen syftar till att säkerställa att en lagakraftvunnen detaljplan medges som möjliggör ett lönsamt genomförande. Projektutvecklingsfasen består till stor del av att hantera olika frågeställningar med kommuner och olika sakägare, samt att säkerställa att de byggrätter som skapas har goda förutsättningar för ett attraktivt och lönsamt bostadsprojekt.

En central del i Aros Bostads strategi är att utveckla och genomföra attraktiva, väl utförda och funktionellt designade bostadsprojekt med god lönsamhet. För att kunna göra detta har Aros Bostad egna resurser med gedigen kunskap om och erfarenhet av design och arkitektur samt samarbetar i varje enskilt projekt med utvalda arkitektkontor för att ta fram projektets arkitektoniska vision. Genom att redan under detaljplaneskedet identifiera ett koncept för det blivande bostadsprojektet kan Aros Bostad tidigt sätta de utformningsmässiga ramarna för den förväntade målgruppen i det aktuella projektet. Fokus ligger på att tillvarata projektets specifika förutsättningar och skapa en tydlighet i erbjudandet på marknaden.

Tidigt under projektutvecklingsfasen sker det andra grindmötet – Projektstartsgrindmötet. Syftet är att, innan större kostnader för exempelvis projektering tas i projektet, säkerställa att det koncept som utvecklats kan levereras inom de ekonomiska ramar som beslutades under Förvärvsgrindmötet. Under förutsättning att Aros Bostads lönsamhetskrav uppnås i projektet fortsätter projektarbetet alternativt justeras för att åstadkomma detta.

3. Marknadsföring och försäljning

Aros Bostad arbetar efter en strukturerad marknadsförings- och försäljningsmodell. Individuella marknadsförings- och försäljningsplaner sätts utifrån varje projekts unika förutsättningar. Varje projekt namnges och paketeras inom ramen för Aros Bostads varumärke. Projektets identifierade målgrupp och geografiska läge är vägledande för formulering av projektets positionering och unika försäljningsargument.

Aros Bostad arbetar med en försäljningsprocess där varje bostadsprojekt följer samma försäljningsstruktur för att säkerställa en trygg och beprövad metod mot kunderna. Bland annat är försäljningsstart styrd av projektets nivå av intresseanmälningar där en stor volym intresseanmälningar innebär goda förutsättningar för en lyckad försäljningsstart. Tidig marknadsföring med syfte att generera ett intresseregister sker exempelvis i sociala medier, genom annonsering på bostadssiter och genom tryckt annonsering i dags- och lokaltidningar. Innan bostadsprojektet säljstartas genomgår projektet det tredje grindmötet: Sälj- och produktionsgrindmötet. I detta grindmöte hanteras både intäcks- och kostnadsidan av projektet noggrant i syfte att fastställa projektets slutliga budget. I sälj- och produktionsgrindmötet beslutas bland annat prislista för bostadsprojektets lägenheter, bedömd belåning i bostadsrättsföreningen, försäljningsstrategi och försäljningsprognos.

Försäljningen av ett bostadsprojekt sker vanligen etappvis. Detta är särskilt vanligt vid större projekt och är beroende av marknadsförutsättningar och bedömd efterfrågan och upptagningsförmåga. Aros Bostad lägger stor vikt i valet av

mäklarsamarbete för varje bostadsprojekt. Valet av mäklare sker i syfte att passa projektets geografiska läge och målgrupp.

Försäljningsstart sker vanligtvis omkring 18-24 månader före planerad inflyttning. Projektets intressenter bjuds in och har möjlighet att boka/köpa lägenhet efter kronologisk turordning från anmält intresse för projektet. Till säljstarten finns ett projektanpassat säljmaterial som beskriver bostäderna på ett tydligt och tilltalande sätt.

Köpprocessen för köpare till Aros Bostads bostäder går genom tre avtalstyper:

- bokningsavtal
- bindande förhandsavtal och
- upplåtelseavtal

De intressenter som beslutar sig för att förvärva en bostad av Aros Bostad genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att undersöka huruvida köparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet.

4. Projektgenomförande

Efter att ett projekts uppsatta boknings- och eller försäljningsmål är uppnådda startar byggnationen av bostadsprojektet. Byggnationen, eller projektgenomförandet, är den mest kapitalintensiva delen av bostadsprojektet och pågår cirka två år. Start av projektgenomförandet föregås av beslut i styrelsen.

Aros Bostads strategi för genomförandet av bostadsprojekten är att minimera entreprenadriskerna samt behovet av interna byggresurser genom att som regel upphandla totalentreprenader. Totalentreprenad innebär att en extern byggtreprenör har ett kontraktsmässigt åtagande att projektera bygghandlingar och genomföra byggprojektet i enlighet med det koncept som Aros Bostad satt upp för bostadsprojektet. Aros Bostad ansvarar å sin sida för att projektera fram program- och systemhandling och sedan bistå bostadsrättsföreningen som beställare och motpart till totalentreprenörerna under genomförandet, ända fram till dess att kunderna tillträtt sina bostäder och garantibesiktning genomförts. Förfarandet med totalentreprenad ställer krav på att Aros Bostads projektledare har gedigen kompetens inom projektering, bygg- och genomförandefrågor och projektledaren har ett tydligt ekonomiskt ansvar för projektets resultat. På detta sätt kan Aros Bostad, med en relativt liten organisation, säkerställa en god kontroll på både produkt, kvalitet och kostnad samtidigt som de stora entreprenadriskerna i form av tid och kostnad hanteras.

Aros Bostad samarbetar med väl etablerade byggtreprenörer för genomförandet av sina projekt, exempelvis NCC, JM Entreprenad och Peab. Genom att upphandla entreprenader av etablerade aktörer kan Aros Bostad förutom att minimera

genomföranderisker även dra nytta av gedigen kompetens och erfarenhet hos etablerade byggtreprenörer. I totalentreprenaden ingår även ett funktions- och garantiansvar, vilket innebär att totalentreprenörerna har en skyldighet att under garantitiden åtgärda eventuella fel och brister i entreprenaden efter färdigställandet. Genom att upphandla totalentreprenader minskar även Aros Bostad behovet av interna byggresurser för platsledning, inköp och projekteringssamordning och kan istället fokusera resursbehovet kring projektering och projektledning. Detta medför att Aros Bostad även vid en starkt uppåtgående marknad kan hushålla med resurserna och hålla nere omkostnaderna, vilket även är kostnadseffektivt i en nedåtgående marknad.

Aros Bostad strävar efter att utveckla och bygga bostäder med hög kvalitet och hög arkitektonisk nivå. Det innebär att alla projekt är olika i sin utformning och anpassade efter platsens och projektets unika egenskaper. Aros Bostad avser dock även att vinna kostnads- och effektivitets fördelar genom att nyttja liknande stomsystem och tekniska lösningar för olika projekt. Detta görs genom att Aros Bostads projektledare är engagerade i projekteringen av program- och systemhandling och har kompetens inom bygg- och teknikrelaterade frågor. På detta sätt kan Aros Bostad, genom att hitta en avvägd balans mellan projektets ambition och standardisering, skapa unika projekt med god och funktionell utformning utan att göra avkall på lönsamheten.

5. Överlämnande och eftermarknad

När genomförandefasen når sitt slut överlämnas fastigheten och den genomförda entreprenaden. När bostadsprojektet består av flera bostadsrättsföreningar lämnas fastigheterna över etappvis. Aros Bostad tillser, genom externa och oberoende ledamöter med relevant kompetens inom ekonomi, juridik, bygg och fastighetsförvaltning, att den fristående bostadsrättsföreningens styrelse är bemannad under genomförandefasen. Aros Bostad bistår vidare bostadsrättsföreningen med upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltning i god tid innan överlämning till kunderna. Efter genomförd inflyttning och efter att Aros Bostad säkerställt att fastigheten och bostäderna fungerar som planerat, lämnas den fristående bostadsrättsföreningen över till kunderna vid årsstämma. Efter denna tidpunkt bemannar medlemmarna bostadsrättsföreningens styrelse och ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheten.

I samband med inflyttning genomförs en slutbesiktning av byggtreprenaden av en oberoende besiktningsman. Efter genomförd slutbesiktning löper ett antal garantitider. Material och varor som använts i projektgenomförandet har normalt en garantitid på två år. Byggtreprenörens arbetsprestation,

exempelvis handhavande av material och varor, löper normalt sett ut efter fem år. Väsentliga fel som har sin grund i vårdslöshet av byggtreprenören löper normalt sett ut efter tio år. Efter två år genomförs en garantibesiktning där eventuella fel och brister som uppstått under den tvååriga garantiperioden identifieras och hanteras. Byggtreprenören som genomfört bostadsprojektet på totalentreprenad har enligt avtal ansvar för att åtgärda eventuella fel och brister som identifieras i slutbesiktning och garantibesiktning.

Aros Bostad vill hålla en nära dialog med kunderna och samordnar eftermarknadshantering mellan kund och byggtreprenör. Genom att hantera kundkontakten från första mötet fram till och med inflyttning och efterföljande eftermarknadsperiod kan Aros Bostad dra lärdom av erfarenheter, skapa en förståelse för kundernas behov och önskemål samt överföra dessa kunskaper till kommande projekt. Det är även i detta skede den fjärde och sista grunden–Erfarenhetsåterföring–äger rum i syfte att säkerställa organisations lärande av varje genomfört projekt för att kunna använda genererad kunskap och kompetens vid nästkommande bostadsutvecklingsprojekt. Vidare arbetar Aros Bostad systematiskt med att mäta kundnöjdhet genom det etablerade indexet Nöjd Kund Index (NKI).

För varje bostadsrättsförening upprättas en ekonomisk plan som granskas och intygas av externa och oberoende intyggivare. Den ekonomiska planen redovisar bostadsrättsföreningens bedömda intäkter och kostnader under en tioårsperiod och redovisar även de bankkreditiv som Aros Bostad arrangerar för bostadsrättsföreningens räkning. Aros Bostad anser att det är viktigt att bostadsrättsföreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Det sker genom att se till att bostadsrättsföreningen har tillräckliga ekonomiska reserver för att kunna hantera en ökning av räntan på lånen, att erforderliga kostnader och avsättningar till fastighetsunderhåll medtagits i den ekonomiska planen samt att belåningsgraden per bostadsyta är rimlig.

Intäkts- och vinstgenerering i Aros Bostad

Aros Bostad har fyra intäktskällor som utgör Bolagets intäktsgenerering;

- Förvaltningsarvode från Bolagets två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, vilka redovisas som nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.
- Hyresintäkter från ägda förvaltningsfastigheter, som ännu inte erhållit godkänd och lagakraftvunnen detaljplan. Dessa redovisas som hyresintäkter i Bolagets resultaträkning.
- Projektvinster från Bolagets investeringar i Bolagets två fonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV, vilka redovisas som resultat från andelar i intressebolag i Bolagets resultaträkning.
- Projektvinster från Bolagets egna projekt¹⁾, vilka redovisas som nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.

1) Intäkter från egna projekt kan även komma från joint ventures som Bolaget är del av.

Successiv vinstavräkning av Bolagets egna projekt

Aros Bostad påbörjar successiv vinstavräkning för ett bostadsutvecklingsprojekt i och med att bostadsutvecklingsprojektet säljs till en fristående oberoende bostadsrättsförening, vilket typiskt sett sker i samband med projektets byggstart. Detta görs genom att Aros Bostad säljer det aktiebolag som äger projektet till den ovan nämnda bostadsrättsföreningen. Priset för bostadsutvecklingsprojektet som säljs till bostadsrättsföreningen fastställs i aktieöverlåtelseavtal, vilket tecknas mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen.

Vinsten för bostadsutvecklingsprojektet redovisar Aros Bostad successivt över tid i takt med att den risk som Bolaget har åtagit sig enligt aktieägaravtalet successivt avtar med anledning av att projektets färdigställandegrad ökar och att Aros Bostad får en allt bättre visibilitet beträffande sannolikheten för att Bolaget ska behöva köpa osålda lägenheter vid bostadsutvecklingsprojektet färdigställande.

Aros Bostads intäktsgenerering i fonderna presenteras närmare nedan.

Aros Bostads fonder

Aros Bostad har historiskt finansierat större delen av bostadsutvecklingsverksamheten genom samarbeten och strukturer med fonder där Aros Bostad tillsammans med kapitalpartners ingått investeringsavtal med avsikt att bedriva bostadsutveckling för ett eller flera projekt. Aros Bostad ser dessa samarbeten som ett effektivt sätt att fördela och hantera projektets ägande, risk, vinst och finansiering. Aros Bostad erbjuder sin kompetens för att identifiera, konceptualisera och genomföra bostadsutvecklingsprojekt till investerare som vill investera i den typen av bostadsutvecklingsprojekt i utbyte mot finansiering. Bolaget avser att bedriva allt fler nya projekt i egen regi och genom joint ventures, men utesluter inte möjligheten att skapa nya fonder i likhet med Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

Fondernas investeringar finansieras via investeringsåtaganden från respektive investerare, eget kapital från Aros Bostad samt extern finansiering från kreditinstitut. Aros Bostad har totalt rest fyra fonder i samarbete med välrenommerade institutionella och privata investerare. Fondstrukturer med investeringsgarantier från välkapitaliserade aktörer gör Aros Bostad till en långsiktig, trovärdig och finansiellt stark och flexibel aktör med goda förutsättningar att genomföra framgångsrika bostadsprojekt.

Aros Bostad har per dagen för Prospektet två fullinvesterade fonder (Aros Bostad III och Aros Bostad IV) där projekt är under genomförande. Bolagets två första fonder, Aros Bostad I och II, har realiserats med en god avkastning om över 25

respektive över 45 procents årlig internränta. Bland investerare i de, per dagen för Prospektet, aktiva fonderna återfinns Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, LMK Industri, Merlinum och Östersjöstiftelsen. Utöver dessa fonder driver Aros Bostad, per dagen för Prospektet, elva projekt i egen regi, samt två joint ventures tillsammans med RevCap, ett joint venture tillsammans med Stams Fastigheter och ett joint venture tillsammans med Varma.

Förvaltningsarvode

Bolaget äger cirka fem procent av kapitalet i fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Under förvaltningsavtalen i respektive fond erhåller Bolaget ett förvaltningsarvode från respektive fond.

Förvaltningsarvodet är en förvaltningsersättning som betalas till Bolaget över projektens löptid och dess syfte är att täcka löpande kostnader. Förvaltningsarvodet utbetalas under projektets gång enligt ett så kallat milestone-förfarande, vilket innebär att viss andel av totalen förfaller till betalning vid för projektet särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis vid förvärv, när detaljplan vinner laga kraft, beviljande av bygglov och under genomförande. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av förvaltningsarvodet ut under planeringsfasen och resterande del under försäljnings- och byggfasen. Storleken av förvaltningsarvodet regleras i förvaltningsavtal mellan Aros Bostad och dess befintliga fonder och uppgår enligt dessa till fem procent av budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt, så som specificerat i affärsplanen. Bolaget redovisar förvaltningsarvodet under nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.

Vinstdelning

Aros Bostad investerar, i enlighet med aktieägaravtalet i respektive fond, cirka fem procent av det totala egna kapitalet i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Under samma aktieägaravtal är Aros Bostad berättigad till en vinstdelning om 20 procent av eventuell realiserad vinst i fonderna i enlighet med det förfarande som beskrivs nedan. Bolaget redovisar vinstdelningen som resultat från andelar i intresseföretag i Bolagets resultaträkning.

Under aktieägaravtalen ska, när ett specifikt *projekt* är genomfört eller vid likvidation, nettobehållningen delas ut till aktieägarna, varvid hela nettobehållningen ska delas ut och fördelas mellan investerarna i förhållande till deras investerade kapital i det specifika projektbolaget jämte en preferensavkastning. Eventuellt kvarvarande belopp ska delas ut till respektive fond i vilket det specifika projektbolaget ligger.

Vid utdelning från fonderna ska nettoavkastningen delas ut till aktieägarna. I första hand ska utdelning ske till investerarna för att i sin helhet återbetala det investerade kapitalet, och i andra hand ska utdelning ske till Bolaget till dess att allt investerat kapital har återbetalats. Överskjutande utdelningsbara medel, vilket pantsätts till förmån för investerarna intill dess samtliga projekt avslutas, återbetalas till investerarna, inklusive Bolaget, på pro rata-basis, vilket för Bolaget motsvarar 20 procent av sådan utdelning.

Kassaflöden i typprojekt

Till följd av användningen av successiv vinstavräkning skiljer sig Aros Bostads kassaflöden markant från bokförda intäkter, kostnader och vinster i Bolagets resultaträkning. Syftet med detta avsnitt är att ge en läsare en bättre förståelse för kassaflöden i ett typiskt Aros Bostadsprojekt.

I typprojektet, illustrerat nedan, förvärvar och tillträder Aros Bostad en fastighet som är detaljplanelagd för annan användning än bostadsändamål. Andelen av köpeskillingen som betalas vid förvärvstidpunkten respektive vid ett senare tillfälle kan variera, där en så kallad tilläggsköpeskillning i vissa fall betalas till den tidigare fastighetsägaren vid godkänd och lagakraftvunnen detaljplan. Tilläggsköpeskillingens storlek och tidpunkt för betalning, vilket i samtliga fall är vid lagakraftvunnen detaljplan i Aros Bostads projekt, stipuleras i det köpeavtal som ingåtts med den tidigare fastighetsägaren. I ett typprojekt består den största delen av den totala köpeskillingen av tilläggsköpeskillingen, i Aros Bostads fall vanligen 90–95 procent av den totala köpeskillingen. Andelen tilläggsköpeskillning varierar beroende på förvärvets struktur, exempelvis om förvärvet sker genom kommunal markanvisning eller om fastigheten har ett befintligt driftnetto.

Tilläggsköpeskillingens storlek regleras normalt av antalet ljus BTA (ljus bruttoarea) som medges i lagakraftvunnen detaljplan. Ljus BTA, eller ljus bruttoarea i bostadshus, definieras som alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla).

Vid förvärvstidpunkten är tillgången till bankfinansiering relativt låg på grund av begränsade kassaflöden från den fastighet Aros Bostad avser att förvärva. Ansökan om ny detaljplan lämnas in till kommunen och detaljplanarbetet påbörjas. Tiden för detaljplanarbetet varierar men kan typiskt sett pågå under en period om ett till tre år.

Mot slutet av detaljplaneprocessen lämnas en bygglovsansökan in och upphandling av entreprenör sker. Parallellt med detta påbörjas försäljningsfasen. Produktionsfasen pågår under cirka två år och kan, efter uppnådda försäljningskrav från banker, finansieras till större del med bankmedel genom ett byggnadskreditiv. Färdigställande och tillträde av lägenheterna sker vanligtvis i etapper över cirka tre månader. I samband med detta sker även slutplacering av föreningens långsiktiga bankfinansiering, samtidigt som slutlikvid erläggs för respektive lägenhet. Vid överlämnandet till bostadsrättsföreningen sker återbetalning av bankfinansieringen. Givet en projektmarginal på 20 procent, definierat som projektvinst dividerat med projektkostnad, genererar typprojektet en vinst om 150 MSEK. Om typprojektet drivs i en fond istället för egen regi erhåller Aros Bostad ett förvaltningsarvode om fem procent av projektets detaljplanekostnader om 10 MSEK och kostnader för projektgenomförande om 530 MSEK enligt ett milestone-förfarande (se avsnittet "Intäkts- och vinstgenerering i Aros Bostad – Aros Bostads Fonder" ovan) samt 20 procent av den realiserade vinsten om 150 MSEK.



Projektportfölj

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

Aros Bostad fokuserar på att bygga bostäder samt öka sin närvaro i attraktiva mikrolägen där efterfrågan överstiger utbudet i Storstockholm. Aros Bostad har per dagen för Prospektet sju pågående bostadsprojekt. Projektportföljen har byggts upp i fonder

tillsammans med institutionella investerare såsom Första AP-fonden, PGIM (Prudential Inc.), SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen, och investerare så som LMK Industri och Merlinum, samt genom joint ventures och egna förvärv.

Projektportfölj per den 30 september 2020

| 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 | |
|---|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|------------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Sälj- och produktionsstartade projekt | | | | | | | | | |
| 1 | O2 Orminge brf Syret | Nacka | 20 | Aros Bostad IV | 4 218 | 58 | Ja | Planbesked | Laga kraft |
| 1 | O2 Orminge brf Kolet | Nacka | 20 | Aros Bostad IV | 7 452 | 105 | Ja | Planbesked | Laga kraft |
| 2 | Nockebyn ¹⁾ | Stockholm | 50 | Joint Venture | 6 013 | 51 | Ja | Planbesked | Laga kraft |
| 3 | Link Järva Krog | Solna | 100 | Egen regi | 7 197 | 94 | Nej | Laga kraft | Laga kraft |
| 4 | Milstena Skarpäng | Täby | 20 | Aros Bostad IV | 10 132 | 69 | Nej | Laga kraft | Laga kraft |
| 5 | Invernesshöjden brf 1 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 7 486 | 86 | Nej | Antagen | Laga kraft |
| 6 | Ordonnansen V | Stockholm | 20 | Aros Bostad III | 12 193 | 116 | Nej | Ingen plan | Laga kraft |
| Summa | | | | | 54 691 | 579 | | | |
| Sälj- men ej produktionsstartade projekt | | | | | | | | | |
| Summa | | | | | | | | | |
| Projekt under utveckling | | | | | | | | | |
| 1 | O2 Orminge brf Vätet | Nacka | 20 | Aros Bostad IV | 7 950 | 105 | Ja | Planbesked | Laga kraft |
| 5 | Invernesshöjden brf 2 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 12 800 | 155 | Nej | Antagen | Laga kraft |
| 5 | Invernesshöjden brf 3 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 11 250 | 115 | Nej | Antagen | Laga kraft |
| 5 | Invernesshöjden brf 4 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 3 600 | 65 | Nej | Antagen | Laga kraft |
| 7 | Ektorp | Nacka | 20 | Aros Bostad III | 3 600 | 50 | Nej | Planbesked | Granskning |
| 8 | Fabriksparken brf 1 ²⁾ | Sundbyberg | 52 | Joint Venture | 9 000 | 100 | Nej | Laga kraft | Laga kraft |
| 8 | Fabriksparken brf 2 ²⁾ | Sundbyberg | 52 | Joint Venture | 9 000 | 90 | Nej | Laga kraft | Laga kraft |
| 9 | Viggby Ångar brf 1 | Täby | 100 | Egen regi | 10 300 | 100 | Nej | Planbesked | Laga kraft |
| 9 | Viggby Ångar brf 2 | Täby | 100 | Egen regi | 4 900 | 50 | Nej | Planbesked | Laga kraft |
| 9 | Viggby Ångar brf 3 | Täby | 100 | Egen regi | 7 400 | 80 | Nej | Planbesked | Laga kraft |
| 9 | Viggby Ångar brf 4 | Täby | 100 | Egen regi | 2 400 | 15 | Nej | Planbesked | Laga kraft |
| 10 | Rickomberga ³⁾ | Uppsala | 50 | Joint Venture | 6 700 | 100 | Nej | Planbesked | Planbesked |
| 11 | Vallentuna | Vallentuna | 100 | Egen regi | 55 000 | 650 | Nej | Översiktsplan | Översiktsplan |
| 12 | Ängsbotten ¹⁾ | Stockholm | 10 | Joint Venture | 9 600 | 130 | Ja | Planbesked | Planbesked |
| 13 | Hägernäs Strand | Täby | 100 | Egen regi | 20 600 | 300 | Nej | Planbesked | Planbesked |
| 14 | Eneby Torg | Danderyd | 100 | Egen regi | 13 100 | 150 | Nej | Ingen plan | Översiktsplan |
| 15 | Förmanen | Täby | 20 | Aros Bostad IV | 40 000 | 500 | Nej | Planbesked | Planbesked |
| 16 | Timmerhuggaren | Danderyd | 100 | Egen regi | 27 000 | 375 | Nej | Ingen plan | Översiktsplan |
| 17 | Årsta | Stockholm | 100 | Egen regi | 8 000 | 90 | Ja | Planbesked | Planbesked |
| 18 | Pampas | Solna | 100 | Egen regi | 45 000 | 550 | Nej | Planbesked | Planbesked |
| Summa | | | | | 307 200 | 3 770 | | | |
| Summa samtliga projekt | | | | | 361 891 | 4 349 | | | |

1) Joint Venture med Revcap.

2) Joint Venture med Varma.

3) Joint Venture med Stams Fastigheter.

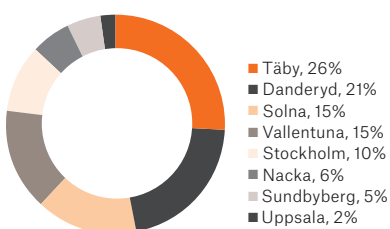
Projekt

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

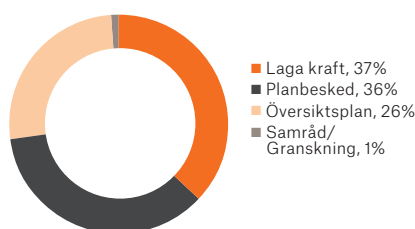


1 Består av tre projekt 5 Består av fyra projekt 8 Består av två projekt 9 Består av fyra projekt
Se sidorna 28-31 för projektbeskrivning.

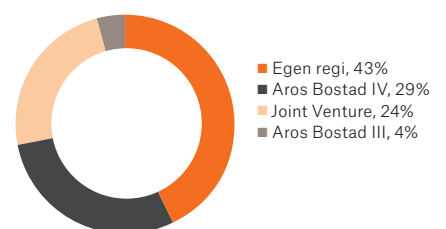
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: Cirka 268

Status: Första och andra brf:erna sälj- och produktionsstartade
Planerad inflyttning: Från vår 2020



2 Nockebyhn (Bromma, Stockholm)

Nockebyhn består av fem stadsvillor om totalt 49 bostadsrättslägenheter samt ett parhus med två äganderätter. Husen är varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat. Produktion pågår och under hösten har de första boende flyttat in. Parhuset är färdigställt.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 51

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från höst 2020



3 Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

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

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från vinter 2020



4 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

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

Plats: Skarpäng, Täby

Antal lägenheter: 69

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2021



5 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 416

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2021

6 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 116

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022



7 Ektorp (Nacka, Stockholm)

I en ekbacke i Ektorp, Nacka, planerar Aros Bostad att uppföra ett bostadshus med ett läge som erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till det idylliska Skurusundet.

Plats: Ektorp, Nacka

Antal lägenheter: Cirka 50

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



8 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)

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

Plats: Sundbyberg, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 190

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



9 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

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

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal lägenheter: Cirka 245

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



10 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Uppsala

Antal lägenheter: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





11 Vallentuna (Vallentuna, Stockholm)

Aros Bostad har tecknat två villkorade avtal för 650 byggrätter i Vallentuna. Avtalen omfattar en avsiktsförklaring rörande Vallentuna Bällsta 2:374 (Björkesta) samt ett köpeavtal avseende Vallentuna Bällsta 2:16 (Solvården). Tillträde beräknas ske tidigast första kvartalet 2021.

Plats: Vallentuna

Antal lägenheter: Cirka 650

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

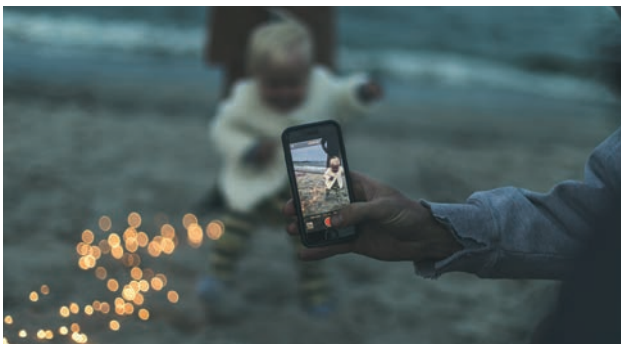
Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar Aros Bostad tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter för ett projekt med cirka 130 bostäder, ett 10 våningar högt bostadshus med klimatsmarta och moderna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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

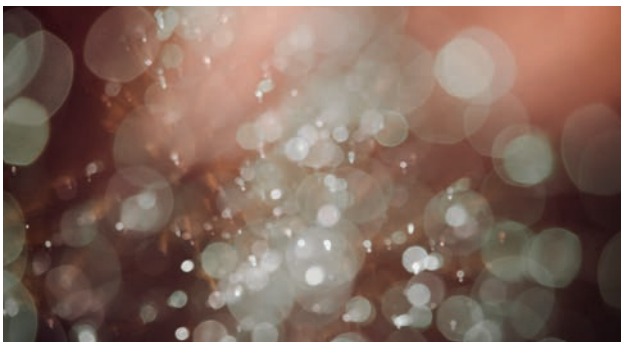
I Hägernäs Strand planerar Aros Bostad att skapa cirka 300 bostäder med bästa vattenläge invid Stora Värtan. Bostäderna och området kommer ägnas stor omsorg där närheten till naturen och vattnet kommer att vara i fokus.

Plats: Täby

Antal lägenheter: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



14 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

15 Förmannen (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby Centrum

Antal lägenheter: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



16 Timmerhuggaren (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 375

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



17 Årsta (Stockholm)

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

Plats: Årsta, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 90

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



18 Pampas Ekelund (Solna, Stockholm)

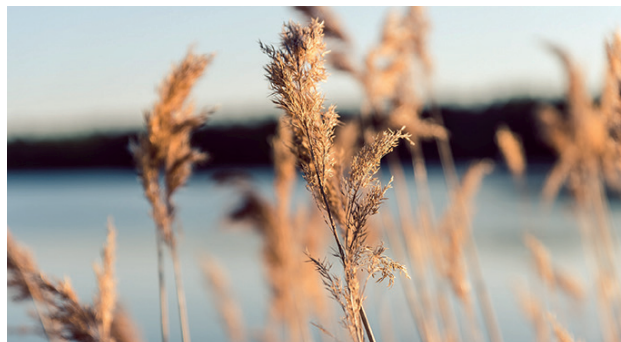
De cirka 550 byggrätter som Aros Bostad förvärvat ingår i den första etappen av Ekelundsområdet, vilket utvecklats av Solna stad och HSB Bostad. Den nya kvartersstaden kommer att ligga i direkt anslutning till Pampas Marina i Solna och med gångavstånd till Kungsholmen och Norrmalm.

Plats: Solna

Antal lägenheter: Cirka 550

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



Koncern- och organisationsstruktur

Allmän bolagsinformation

Aros Bostadsutveckling AB (publ), org.nr. 556699-1088, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholms län, Stockholms kommun, som bildades i Sverige den 16 januari 2006 och registrerades vid Bolagsverket den 6 mars 2006. Bolagets företagsnamn och handelsbeteckning är Aros Bostadsutveckling AB (publ) och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets huvudkontor och besöksadress är

Hamngatan 13, 111 47 Stockholm.

Bolaget kan nås på telefonnummer 08-678 66 40.

Bolagets identifieringskod (LEI) är

549300XBM23EMOLANS40.

Bolagets hemsida är www.arosbostad.se

Observera att informationen på Bolagets hemsida inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

Legal koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen, vilken per den 30 september 2020 bestod av, utöver moderbolaget, 29 stycken direkt och indirekt hel- och delägda dotterföretag. Av följande tabell framgår Koncernens legala struktur. Eftersom bostadsutvecklingsprojekt i Koncernen bedrivs i enskilda projektbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag och fortsatt drift i dessa för att kunna genomföra bostadsutvecklingsprojekten och i förlängningen kunna generera vinst och kassaflöden.

Namn på koncernbolag

Ägarandel,
procent

Aros Bostadsutveckling AB (moderbolag)

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Aros Bostad Förvaltning AB | 100 |
| Ängsbotten Fastighetsutveckling AB | 10 |
| Sjöudden Exploatering AB | 50 |
| Aros Bostad Invest AB | 100 |
| Aros Bostad III AB | 20 ¹⁾ |
| Aros Bostad IV AB | 20 ¹⁾ |
| Aros Sundbyberg Holding AB | 51,6 |
| Aros Sundbyberg Kapital AB | 100 |
| Aros Sundbyberg Projekt 1 AB | 100 |
| Aros Sundbyberg Projekt 2 AB | 100 |
| Nockeby Projekt Holding AB | 50 |
| Nockeby Projekt 2 AB | 100 |
| Aros Bostadskapital 23 AB | 100 |
| Aros Bostadskapital 22 AB | 100 |
| Aros Bostadskapital 20 AB | 100 |
| Herrjärva Försäljnings AB | 100 |
| Rickomberga Utvecklings AB | 50,1 |
| Viggbyholm Utvecklings AB | 100 |
| Bergahällen Bostäder i Åkersberga AB | 100 |
| Viggby ängar Projekt 2 AB | 100 |
| Viggby ängar Projekt 4 AB | 100 |
| Viggby ängar Garagefastighet AB | 100 |
| Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB | 100 |
| Bergidl AB | 100 |
| Aros Hyresbostäder AB | 100 |
| AOS Holding I AB | 100 |
| Betan Utvecklings AB | 100 |
| Saro Projekt AB | 100 |
| Targabågen AB | 100 |

1) Procentsatsen avser Aros Bostads andel av vinsten i respektive fondbolag. Ägandet uppgår till cirka fem procent i respektive fond.

Anställda

I tabellen nedan presenteras en översikt över Bolagets utveckling av medelantalet anställda från 1 januari 2018 till och med den 31 december 2019 samt per den 30 september 2020 med jämförande siffror per 30 september 2019.

| Medelantal anställda | 30 sep 2020 | 30 sep 2019 | 2019 | 2018 |
|----------------------|----------------|----------------|------|------|
| Koncernen, antal | 20 | 16 | 15 | 14 |
| - varav kvinnor, % | 35 | 44 | 47 | 50 |

Finansiering av verksamheten

Aros Bostad finansierar verksamheten genom en kombination av eget kapital och skuldfinansiering. Det egna kapitalet kommer antingen från Bolaget och/eller från investerare i någon av Bolagets fonder, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, beroende på vilken legal struktur som har förvärvat, och därigenom äger och utvecklar, pågående projekt. Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB har institutionella investerare såsom Första AP-fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt privata investerare såsom LMK Industri och Merlinum. Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB är per dagen för Prospektet fullinvesterade, varför Bolaget successivt har övergått till att finansiera fler projekt i egen regi. Bolaget avser att bedriva fler projekt i egen regi och genom joint ventures, men utesluter inte möjligheten att skapa nya fonder med syftet att fördela och hantera projektens ägande, risk och vinst.

Skuldfinansiering i de enskilda projekten erhålls från någon av de banker Aros Bostad samarbetar med. Per den 30 september 2020 uppgick Bolagets egna kapital till 466 960 TSEK, långfristiga skulder till 51 994 TSEK och kortfristiga skulder till 292 909 TSEK.¹⁾

Väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur sedan 30 september 2020 fram till dagen för Prospektet

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020 att genomföra Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen. Den Riktade Emissionen förväntas tillföra Bolaget cirka 53 MSEK före avdrag för transaktionskostnader.²⁾

Utöver ovanstående har inga väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur skett efter den 30 september 2020 fram till dagen för Prospektet.

Investeringar

Väsentliga pågående investeringar

Aros Bostad hade per den 30 september 2020 sju projekt under pågående produktion. Dessa projekt är belägna i Danderyds kommun, Nacka kommun, Solna kommun, Stockholms stad samt Täby kommun och är finansierade med en kombination av eget kapital och byggnadskreditiv från bank.

Väsentliga investeringar sedan utgången av 30 september 2020 fram till per dagen för Prospektet

Utöver investeringar som görs i Bolagets sju projekt under pågående produktion har Bolaget inte gjort några andra väsentliga investeringar sedan utgången av 30 september 2020 fram till per dagen för Prospektet.

1) Beräknat i enlighet med redovisningsprincip tillämpad från och med 1 januari 2020. Motsvarande poster beräknade i enlighet med Bolagets segmentsredovisning, som Bolaget bedömer ger den mest rättvisande bilden av Bolagets verksamhet och överensstämmer med Bolagets interna rapportering, uppgår till 587 367 TSEK, 37 995 TSEK respektive 109 555 TSEK. För mer information, se avsnittet "Historisk finansiell information och nyckeltal" samt "Handlingar införlivade genom hänvisning".

2) Baserat på att samtliga teckningsåtaganden att lösa in Befintliga Preferensaktier med efterföljande teckning av Nya Preferensaktier genomförs, se avsnittet "Om Utbyteserbjudandet samt villkor och anvisningar - Tecknings- och garantiåtaganden" för mer information.

Redogörelse för rörelsekapital

Bolaget bedömer att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov den kommande tolv månadersperioden med beaktande av den nuvarande affärsplanen.

Risikfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt endast begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för Bolaget och/eller Bolagets aktier och som bedöms vara väsentliga för att en investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av väsentligheten av de riskfaktorer som anges i Prospektet har graderats baserat på Bolagets bedömning av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om de skulle materialiseras och har, i de fall riskens förväntade negativa effekt inte kunnat kvantifierats, graderats på en kvalitativ skala med beteckningarna (i) negativ inverkan, (ii) betydande negativ inverkan och (iii) väsentlig negativ inverkan.

Risikfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier vilka omfattar risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch, finansiella risker samt risker relaterade till Bolaget aktier och Utbyteserbjudandet. Risikfaktorerna som presenteras nedan är baserad på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som per dagen för Prospektet bedöms vara mest väsentliga presenteras först inom varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch

Makroekonomiska risker kan få en stor inverkan på Bolagets verksamhet

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning, vilket kan negativt påverka Bolagets målgrupps förmåga och benägenhet att köpa en bostad samt underleverantörers möjligheter att uppfylla sina kontraktuella förpliktelser i Bolagets bostadsutvecklingsprojekt. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Storstockholmsområdet, för vilket sannolikheten är svårbedömd, kan negativt påverka efterfrågan för Bolagets bostäder och Bolagets förmåga att genomföra sina projekt och få en betydande negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

Den fortsatta utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin är osäker och kan negativt påverka förutsättningarna för Bolaget att framgångsrikt bedriva sin verksamhet

Utbrottet och spridningen av COVID-19 har inneburit kraftiga negativa effekter för hela världsekonomin och har som en konsekvens därav påverkat såväl stora som små företag inom många branscher och sektorer. Pandemin påverkar Aros Bostad i första hand indirekt genom pandemins direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen på marknader där Bolaget bedriver eller planerar att bedriva bostadsutvecklingsprojekt. Om till exempel de byggentreprenörer som Aros Bostad anlitar (eller deras underleverantörer) utsätts för negativa effekter till följd av pandemin (till exempel konkurser) kan det negativt inverka på Bolagets möjligheter att bygga

och/eller färdigställa sina projekt. Utvecklingen av COVID-19-pandemin kan vidare negativt påverka förutsättningarna och benägenheten för bostadsköpare att ta upp bostadslån och köpa nyproducerade bostadsrätter, till exempel på grund av ökad arbetslöshet och ökat antal konkurser. Om dessa risker materialiseras, för sannolikheten är svårbedömd eftersom utvecklingen av pandemin ligger utom Bolagets kontroll, kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tidskrävande detaljplane- och bygglovsprocesser kan leda till försenade och/eller fördröjade projekt

För att Bolaget ska kunna inleda byggnation av bostäder på en fastighet krävs i allmänhet en antagen detaljplan och ett beviljat bygglov. De fastigheter som Bolaget förvärfvar är inte alltid belägna inom områden med en sedan tidigare antagen detaljplan eller en detaljplan eller ett bygglov som tillåter byggnation av bostäder i enlighet med Bolagets planer. Processen för att anta eller ändra en detaljplan samt bevilja ett bygglov genomförs i enlighet med plan- och bygglagen i kommunal regi. Detaljplane- och bygglovsprocesserna medger sakägare att yttra sig över den föreslagna bostadsexploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Tiden det tar för att driva igenom en detaljplan varierar beroende på kommun och i vilket skede detaljplaneprocessen befinner sig när Bolaget ger sig in i processen, men Bolaget uppskattar att den genomsnittliga processen (utan överklaganden) uppgår till mellan 12 och 36 månader. Eftersom processen möjliggör för sakägare att överklaga fattade beslut kan denna tid förlängas och processerna kan även kräva tidskrävande utredningar, till exempel miljöutredningar avseende tidigare ägares verksamhet på fastigheten eller arkeologiska utgrävningar. Det finns således en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser försenas och blir mer tidskrävande än vad som på förhand antagits, vilket kan medföra försenade byggstarter och ökade kostnader, vilket i förlängningen kan ha en negativ inverkan på Bolagets förtjänst av projekten.

Bolagets verksamhet är föremål för politiska risker på såväl nationell som regional nivå

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till befolkningstillväxt, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner, rörlighet på bostadsmarknaden, räntenivåer samt amorteringskrav. Bolaget kan endast i undantagsfall påverka utvecklingen av dessa faktorer och i sådana fall endast i ytterst begränsad omfattning. Sannolikheten för att någon av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning är svårbedömd, men ett materialiserande av någon av riskerna kan få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, framtidsutsikter, finansiella ställning och resultat.

På regional nivå är Aros Bostad föremål för politiska risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna med avseende på kommunernas planmonopol, vilket innebär att enbart kommunerna kan besluta om vilken part som ska kunna utnyttja ett visst markområde. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av förskjutningar av makt och/ eller den lokala opinionen i de kommuner Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, verksamhet, och kan därmed påverka Bolagets möjlighet att utnyttja mark för bostadsutveckling. Bolaget bedömer att förskjutning av makt eller den lokala opinionen i det enskilda fallet kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och framtidsutsikter i den eller de berörda kommunerna och att sannolikheten därför är svårbedömd.

Motpartsrisiker kopplat till projektutveckling

Aros Bostads byggprojekt leds av Bolagets interna projektororganisation, vilken i sin tur arbetar gentemot olika byggtrepprenörer för genomförandet av projekten, exempelvis NCC, JM Entreprenad och Peab. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymerna relativt Bolagets till antalet begränsade personalstyrka. I totalentreprenaderna ingår ett funktions- och garantiansvar, vilket innebär att totalentreprenörerna har en skyldighet att under garantitiden åtgärda eventuella fel och brister i entreprenaden efter färdigställandet. Det finns en risk att en eller flera byggtrepprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Aros Bostad eller byggtrepprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett materialiserande av risken, för vilket sannolikheten bedöms som medel, kan bero på en mängd olika orsaker, varav många är utom Bolagets direkta kontroll och vara hänförligt till bland annat utvecklingen och utbredningen av den pågående COVID-19-pandemin, den generella makroekonomiska utvecklingen samt politiska beslut. För det fall Aros Bostads motparter, eller i förekommande fall, motparternas motparter (till exempel

underleverantörer som anlitas av totalentreprenörerna) inte fullgör sina kontraktuella förpliktelser kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att färdigställa sina bostadsutvecklingsprojekt och i förlängningen Bolagets framtidsutsikter och resultat.

Konkurrensen om attraktiva fastigheter är hård

Bolaget och dess konkurrenter vill många gånger driva bostadsutvecklingsprojekt inom samma geografiska områden och konkurrensen om tillgängliga fastigheter i Storstockholmsområdet är hård, både vad avser deltagande i markanvisningar och i förhållande till förvärvsprocesser mot privata och kommunala motparter. Bolaget bedömer att dess konkurrenter främst består av större fastighetsbolag som helt eller delvis är verksamma inom bostadsutveckling i Bolagets kärngeografier och som i flera fall har större finansiella och personella resurser än Bolaget. Kombinationen av att tillgången till attraktiva fastigheter i Storstockholmsområdet är begränsad och att Bolagets konkurrenter ofta har större finansiella resurser än Bolaget, kan leda till att priserna för de fastigheter som intresserar Bolaget inte går att förvärva på för Bolaget kommersiellt hållbara villkor eller att konkurrenternas erbjudanden i markanvisningsprocesser bedöms som mer attraktiva. Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att Bolagets konkurrenter förvärvar fastigheter som Bolaget hade velat förvärva, att Bolagets konkurrenter kan erbjuda konkurrenskraftigare erbjudanden i markanvisningsprocesser och att priserna för fastigheter som är intressanta för Koncernen drivs till sådana nivåer som inte är kommersiellt hållbara för Bolaget. Om Bolaget inte kan genomföra bostadsutvecklingsprojekt på bra områden som ligger inom dess kärngeografi finns en risk att Bolagets bostadsutvecklingsprojekt tvingas förläggas till platser som betraktas som mindre attraktiva av Bolagets målgrupper, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets intäkter och marginaler.

Miljörisiker kopplade till Bolagets fastigheter

Miljöbalkens utgångspunkt är att den som bedrivit, och bedriver, en verksamhet som har bidragit till en förorening eller andra miljöskador, är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Eftersom Bolaget regelbundet förvärvar fastigheter och mark som en del av sin verksamhet innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess koncern-/intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vidare kan fastigheterna innehålla, eller kan komma visa sig innehålla, ämnen som inte får finnas på fastigheter som används för bostadsändamål, till exempel

asbest, vilket kan medföra att Bolaget tvingas vidta saneringsåtgärder. Risken för att en eller flera av dessa risker materialiseras bedöms som låg, men om så sker, att det kan få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och anseende.

Försäkringsrisker avseende Bolagets projektfastigheter

Det redovisade värdet av Bolagets projektfastigheter uppgick till totalt cirka 258 MSEK under 2019. Aros Bostad har per dagen för Prospektet försäkringar som omfattar exempelvis ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring och bygg- och färdigställandegaranti. Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som låg, att det försäkringsskydd som Aros Bostad har för fastigheter och projekt visar sig vara otillräckligt, eller att skador uppstår som inte omfattas av Bolagets nuvarande försäkringar. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Aros Bostad komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten, samt framtida intäkter från fastigheten. Aros Bostad kan därtill bli ansvarig för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och kan komma att bli ansvarig för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att erhålla beräknad förtjänst från projektfastigheten samt öka Bolagets kostnader, inklusive ökade kostnader för att upprätta hålla ett adekvat försäkringsskydd.

Finansiella risker

Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt. Likviditetsfrågan är således av central betydelse för Bolaget. Bolaget arbetar aktivt med likviditetsplanering och i dess likviditetsplan inkluderas bland annat planerade förvärv samt start och genomförande av bostadsutvecklingsprojekt.

Per dagen för Prospektet består Aros Bostads finansieringskällor främst av checkräkningskrediter (byggnadskreditiv), banklån, fondfinansiering samt projekt i egen balansräkning. Tabellen nedan sammanfattar Bolagets huvudsakliga finansiering per den 30 september 2020.

Huvudsaklig finansiering

| MSEK | 30 september 2020 |
|--|-------------------|
| Långfristig del av skulder till kreditinstitut | 36 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 36 |
| Checkräkningskredit | 7,4 |
| Övriga räntebärande skulder | 8 |

Aros Bostads tillgång till finansiering och dess möjlighet att erhålla sådan från tredje part eller på annat sätt är beroende av olika faktorer som kan begränsa sådan tillgänglighet. Lån från tredje part, till exempel en bank, påverkas bland annat av den allmänna kredittillgången, till exempel möjligheten att erhålla byggnadskreditiv samt villkoren för denna form av finansiering, övergripande tillgång till kredit på finansmarknaderna samt Aros Bostads kreditvärdighet. Annan finansiering, till exempel genom nyemission av finansiella instrument i Bolaget, är beroende av bland annat aktieägarnas godkännande därtill samt att det finns ett intresse från finansiärer att investera i finansiella instrument i Bolaget. Oavsett vilken typ av finansiering som Bolaget vid var tid väljer att söka finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att sådan finansiering inte kan tillhandahållas eller endast kan tillhandahållas Bolaget på villkor som inte är kommersiellt godtagbara för Bolaget, vilket kan leda till att Bolagets pågående eller beslutade investeringar försenas eller att projekt/fastigheter behöver avyttras och i förlängningen ha en betydande negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Ränteförändringar kan påverka Bolagets likviditet och finansiella ställning negativt

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur påverkar räntevillkoren och därmed Bolaget upplåningskostnader. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna. En högre räntekostnad riskerar att få en effekt på Bolagets lönsamhet, likviditet och finansiella ställning. I förlängningen kan detta medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämras, och kan även innebära att Bolaget riskerar att bryta mot villkoren i ett eller flera låneavtal. Överträdelse av finansiella åtaganden i låneavtal kan innebära krav på att lån ska återbetalas i förtid. Per den 30 september 2020 uppgick Bolagets lån till kreditinstitut med rörliga räntor till 43 439 TSEK. En förändring av räntan med +/- 1 procent skulle innebära en påverkan på Bolagets räntekostnader med 434 TSEK.

Risker relaterade till Bolagets aktier och Utbyteserbjudandet

De Befintliga Preferensaktierna kan komma att inte möta tillämpligt spridningskrav

Bolaget har erhållit teckningsåtaganden från befintliga preferensaktieägare att lösa in Befintliga Preferensaktier med efterföljande teckning av Nya Preferensaktier motsvarande 90,2 procent av de Befintliga Preferensaktierna. Bolaget avser att efter den sista utbetalningen av utdelningen som beslutades om på årsstämman den 15 juni 2020, med stöd av bolagsordningens bestämmelser om inlösen, påkalla inlösen av de Befintliga Preferensaktier som inte blir inlösta inom ramen för Utbyteserbjudandet till nominellt belopp om 100 SEK per Befintlig Preferensaktie. Under tiden fram till dess är det Bolagets avsikt att de Befintliga Preferensaktierna ska vara föremål för fortsatt handel på Nasdaq First North Growth Market, förutsatt att Nasdaq First North Growth Markets spridningskrav uppfylls. Det finns en risk att de Befintliga Preferensaktierna, efter genomförandet av Utbyteserbjudandet, inte uppfyller Nasdaq First North Growth Markets spridningskrav, vilket kan innebära att Bolaget tvingas ansöka om avnotering av de Befintliga Preferensaktierna tidigare än vad Bolaget per dagen för Prospektet avser, vilket skulle få en väsentlig negativ inverkan på sådana preferensaktieägares möjligheter att avyttra sina Befintliga Preferensaktier på marknaden.

Priset för de Nya Preferensaktierna kan komma att vara volatilt och handeln inaktiv

Den Befintliga Preferensaktien har varit upptagen till handel på Nasdaq First North sedan november 2018. Aktiekursen har stundtals varit volatil och omsättningen begränsad. Det högsta respektive lägsta pris till vilket den Befintliga Preferensaktien i Aros Bostad har handlats sedan noteringen fram till den 30 september 2020 är 120 SEK (september 2019) respektive 87 SEK (mars 2020). Volatiliteten och likviditeten i Bolagets preferensaktier kan påverkas av ett antal olika interna och externa faktorer. Till de interna faktorerna hör bland annat förvärv av nya bolag och kvartalsvariationer. Till de externa

faktorerna hör allmänna ekonomiska förhållanden, branschfaktorer, konjunktur samt ytterligare externa faktorer som till exempel utbrottet av COVID-19 som medfört högre volatilitet på världens aktiemarknader och som inte är relaterade till Bolagets verksamhetsutveckling. Det finns en risk att investerare förlorar hela eller delar av sin investering. Det finns också en risk att aktieägare inte har möjlighet att avyttra sitt innehav vid varje given tidpunkt då handeln framgent kan vara föremål för inaktivitet eller vara illikvid. Stora skillnader mellan köp- och säljkurser innebär vidare i allmänhet en högre transaktionskostnad för investerare och ökar risken för en volatil handel i Bolagets aktie.

Bolagets större aktieägares ageranden kan påverka övriga aktieägare och priset för de Nya Preferensaktierna

Under förutsättning att Utbyteserbjudandet accepteras av samtliga befintliga preferensaktieägare, samt efter genomförandet av den Riktade Emissionen, kommer antalet Nya Preferensaktier att uppgå till 5 551 631 motsvarande 555 163 röster och antalet stamaktier till 32 252 688 motsvarande lika många röster. Bolagets stamaktieägare kommer således fortsatt att kunna utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Aros Bostads aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökning av aktiekapitalet, samgående, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Aros Bostads tillgångar. Stamaktieägarnas intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och de kan komma att utöva sitt inflytande över Aros Bostad på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Kursen för preferensaktierna kan vidare sjunka om det sker en omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och/eller större aktieägare, eller när ett större antal aktier säljs. Försäljningar av stora mängder aktier från de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Information om Bolagets aktier

Allmän information

Utbyteserbjudandet avser Bolagets erbjudande till innehavare av Befintliga Preferensaktier i Bolaget om frivillig inlösen av Befintliga Preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av Nya Preferensaktier i Bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran. De Nya Preferensaktierna i Bolaget har ISIN-kod SE0015195706 och emitteras i enlighet med svensk lagstiftning och i svenska kronor.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut tre olika aktieslag, stamaktier, preferensaktier av serie A (de Befintliga Preferensaktierna) och preferensaktier av serie B (de Nya Preferensaktierna). De Nya Preferensaktierna som omfattas av Utbyteserbjudandet är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). De Nya Preferensaktierna är fritt överlåtbara.

Rösträtt

Stamaktie medför en röst och Befintliga samt Nya Preferensaktier en tiondels röst på bolagsstämmor. Varje aktieägare är berättigad till det antal röster som motsvarar aktieägarens aktieinnehav i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier samt Befintliga Preferensaktier och Nya Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger. Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger. Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt.

Rätt till utdelning på Nya Preferensaktier

Enligt Bolagets bolagsordning ska, om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna enligt följande.

Den årliga preferensutdelningen uppgår till 7,50 SEK per Ny Preferensaktie och 8,50 per Befintlig Preferensaktie. Utbetalning av preferensutdelningen ska göras kvartalsvis. Rätt till preferensutdelning ska föreligga första gången den första avstämningsdag som infaller efter den 30 juni 2018 avseende Befintliga Preferensaktier och första gången den avstämningsdag som infaller efter den 30 juni 2021 avseende Nya Preferensaktier. Ingen rätt till preferensutdelning avseende de Befintliga respektive Nya Preferensaktierna föreligger på avstämningsdagar som infaller före dessa datum.

Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna avseende de Befintliga och de Nya Preferensaktierna ska vara 1 mars, 1 juni, 1 september och 1 december varje år. Utbetalning av preferensutdelning ska ske på tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Om ingen preferensutdelning lämnats på Befintliga och/eller Nya Preferensaktier, eller om vinstutdelning understigande preferensutdelningen för de Befintliga och/eller Nya Preferensaktierna lämnats, ska de Befintliga och/eller Nya Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Befintlig och/eller Ny Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**"). Det Innestående Beloppet ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio procent, varvid uppräkningsen ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av preferensutdelning skett (eller borde ha skett, i vilket fall det inte skett någon vinstutdelning alls). De Befintliga och Nya Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska, under förutsättning att Befintliga och Nya Preferensaktier erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt Innestående Belopp, stamaktier erhålla utdelning.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

Rätt till behållning vid likvidation

Om Bolaget upplöses ska Befintliga Preferensaktier samt Nya Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande ett i bolagsordningen särskilt beräknat inlösenbelopp vid tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie. Därefter sker utskiftning till innehavare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Befintliga och/eller Nya Preferensaktier efter beslut från styrelsen eller bolagsstämman. Fördelningen av vilka Befintliga och/eller Nya Preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal Befintliga respektive Nya Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska beräknas enligt formel som framgår av Bolagets bolagsordning.

Tillämpliga regler vid uppköpserbudanden m.m.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbudande skulle lämnas avseende aktierna i Aros Bostad när aktierna är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market tillämpas för sådant erbjudande, per dagen för Prospektet, Takeoverregler för vissa handelsplattformar ("**Takeoverreglerna**").

Om styrelsen eller verkställande direktören i Aros Bostad, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Aros Bostad enligt Takeoverreglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. Bolaget får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbudandet. Efter ett offentligt uppköpserbudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägares aktier i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551).

Aktierna i Aros Bostad är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inga offentliga uppköpserbudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Aros Bostad är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

Beslut avseende Utbyteserbjudandet

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på styrelsens förslag, att genomföra Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen. De Nya Preferensaktierna som omfattas av Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen kommer att emitteras med stöd av detta beslut.

Registrering hos Bolagsverket

Nya Preferensaktier som emitteras med anledning av Utbyteserbjudandet beräknas att registreras hos Bolagsverket den 29 december 2020. Den angivna tidpunkten är preliminär och kan komma att ändras.

Skattefrågor i samband med Utbyteserbjudandet

Investerare i Utbyteserbjudandet bör uppmärksamma att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Bolagets registreringsland som är Sverige kan inverka på eventuella inkomster från värdepapperna. Investerare uppmanas att konsultera dennes oberoende rådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå i samband med en investering i Bolaget med anledning av Utbyteserbjudandet.

Om Utbyteserbjudandet samt villkor och anvisningar

Allmänt om Utbyteserbjudandet

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på styrelsens förslag, om ett erbjudande till innehavare av Befintliga Preferensaktier om frivillig inlösen av Befintliga Preferensaktier med efterföljande teckning av Nya Preferensaktier. Om samtliga Befintliga Preferensaktier löses in för teckning av Nya Preferensaktier kommer 4 996 479 Nya Preferensaktier att emitteras inom ramen för Utbyteserbjudandet, medförande en utspädning för stamaktieägare i Bolaget om 0,26 procent av aktiekapitalet och 0,03 procent av rösterna baserat på antalet aktier och röster i Bolaget efter genomförandet av Utbyteserbjudandet men innan genomförandet av den Riktade Emissionen.

I samband med Utbyteserbjudandet sker även den Riktade Emissionen, se avsnittet "*Bakgrund och motiv*". Den Riktade Emissionen kommer, under förutsättning av Utbyteserbjudandet accepteras av samtliga preferensaktieägare för efterföljande teckning av Nya Preferensaktier, medföra en utspädning för befintliga aktieägare i Bolaget om cirka 1,7 procent av aktiekapitalet och 0,2 procent av rösterna i Bolaget beräknat på antalet aktier i Bolaget efter genomförandet av Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen.

Inlösenförfarande, inlösenbelopp och teckningskurs

Preferensaktieägare erbjuds genom Utbyteserbjudandet inlösen av Befintliga Preferensaktier till ett inlösenbelopp om 102 SEK per inlöst Befintlig Preferensaktie att användas för teckning av Nya Preferensaktier. Teckningskursen per Ny Preferensaktie uppgår till ett nominellt värde om 100 SEK. Teckning av Nya Preferensaktier kommer att ske genom kvittning mot inlösenbeloppet. Utbyteserbjudandet kan endast accepteras i förhållande till aktieägares hela innehav av Befintliga Preferensaktier. I de fall en preferensaktieägares antal Befintliga Preferensaktier ej är jämnt delbart med 50, så kommer värdet av den fraktion av en aktie som uppstår (baserat på nominellt värde för Nya Preferensaktier om 100 SEK) att betalas ut kontant inom 30 dagar från registrering av de Nya Preferensaktierna hos Bolagsverket.

Investorare som deltar i Utbyteserbjudandet åläggs inte några kostnader av Bolaget.

Utdelning från Nya Preferensaktier

Första utbetalningen av preferensutdelning på Nya Preferensaktier sker den 6 september 2021, förutsatt att årsstämman 2021 beslutar om utdelning. Enligt Bolagets bolagsordning uppgår den årliga preferensutdelningen avseende de Nya Preferensaktierna till totalt 7,50 SEK, motsvarande en kvartalsvis utdelning om 1,88 SEK respektive 1,87 SEK per Ny Preferensaktie.¹⁾

1) Den kvartalsvisa utdelningen uppgår till 1,875 SEK per Ny Preferensaktie, men på grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB kommer utdelningen att varannat kvartal uppgå till 1,88 SEK och vartannat kvartal 1,87 SEK.

Rätt till utdelning från och inlösen av Befintliga Preferensaktier

Preferensaktieägare kommer att, oavsett om Utbyteserbjudandet accepteras eller ej, i enlighet med beslut på årsstämman den 15 juni 2020, erhålla utdelning som per dagen för Prospektet inte har betalats ut. Kvarvarande utdelningar belöande på de Befintliga Preferensaktierna kommer att betalas enligt följande:

- 2,12 SEK med avstämningsdag den 1 december 2020;
- 2,13 SEK med avstämningsdag den 1 mars 2021; och
- 2,12 SEK med avstämningsdag den 1 juni 2021.

Styrelsen för Aros Bostad avser att, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, till nominellt belopp om 100 SEK per Befintlig Preferensaktie, lösa in den Befintliga Preferensaktien efter den sista utbetalningen enligt ovan.

Anmälningstid

Anmälningstiden för deltagande i Utbyteserbjudandet löper från och med den 25 november 2020 till och med den 9 december 2020. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden.

Deltagande i Utbyteserbjudandet

Direktregistrerade preferensaktieägare och övriga VP-kontoinnehavare

Innehavare av Befintliga Preferensaktier, vars innehav är direktregistrerat hos Euroclear och som önskar delta i Utbyteserbjudandet ska under perioden från och med den 25 november 2020 till och med den 9 december 2020 underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till:

DNB Bank ASA, filial Sverige
DNB Securities Services & Custody
105 88 Stockholm
Tel: 08 - 473 45 50
Fax: 08 - 473 45 81
E-mail: emissioner@dnb.se

Anmälningssedlarna ska undertecknas och vara DNB tillhanda senast klockan 15.00 CET den 9 december 2020. Anmälningssedel ska skickas till DNB i enlighet med instruktioner på anmälningssedeln. Anmälningssedel finns tillgänglig på Bolagets hemsida, www.arosbostad.se och DNBS hemsida www.dnb.se/emission.

VP-konto och aktuellt innehav av Befintliga Preferensaktier kommer att framgå av den förtryckta anmälningssedeln som sänds ut tillsammans med följebrev till direktregistrerade preferensaktieägare i Aros Bostad. Innehavarna bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Förvaltarregistrerade preferensaktieägare och övriga depåkontoinnehavare

Innehavare av Befintliga Preferensaktier, vars innehav är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen anmälningssedel. Dessa innehavare ska anmäla sig för teckning enligt instruktion från sin förvaltare, eller, om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, genom envar av dessa.

Preferensaktieägare med konton som omfattas av specifika regler

Innehavare av Befintliga Preferensaktier, vars innehav är registrerade på konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investeringsparkonto), eller depå/konto i kapitalförsäkring, ska kontrollera med sina respektive förvaltare gällande deltagande i Utbyteserbjudandet.

Offentliggörande av utfall i Utbyteserbjudandet

Utfallet i Utbyteserbjudandet kommer att offentliggöras omkring den 11 december 2020 genom ett pressmeddelande från Bolaget. Pressmeddelandet kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida, www.arosbostad.se.

Leverans och upptagande till handel av Nya Preferensaktier

Leverans av Nya Preferensaktier

Det antal Befintliga Preferensaktier som anmäls för inlösen kommer att överföras till ett nyöppnat och spärrat VP-konto (apportkonto) i aktieägarens namn i syfte att administrera utbetalning av beslutad utdelning på Befintliga Preferensaktier i enlighet med årsstämans beslut av den 15 juni 2020. Detta innebär att de anmälda Befintliga Preferensaktierna spärras och därmed ej kan överlåtas. I samband med att de Befintliga Preferensaktierna apportreserveras kommer aktieägaren erhålla en VP-avi från Euroclear Sweden som visar uttaget av

Befintliga Preferensaktier från aktieägarens VP-konto. När anmälningssperioden för Utbyteserbjudandet löpt ut och registrering skett hos Bolagsverket kommer investeraren erhålla en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av nyemitterade Nya Preferensaktier har skett på dennes VP-konto. Registrering av de Nya Preferensaktierna hos Bolagsverket beräknas ske omkring den 29 december 2020. Apportkontot kommer att avslutas under första veckan i juni 2021.

Investerare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

Upptagande till handel av Nya Preferensaktier

De Nya Preferensaktierna kommer att bli föremål för en ansökan om upptagande till handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Growth Market. Första dag för handel i de Nya Preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market beräknas vara omkring den 30 december 2020.

Finansiell rådgivare och emissionsinstitut

DNB Markets är Bolagets finansiella rådgivare med anledning av Utbyteserbjudandet. DNB Markets kan nås på följande kontaktuppgifter: Regeringsgatan 59, 105 88 Stockholm.

DNB Markets agerar även emissionsinstitut i anledning av Utbyteserbjudandet. Att DNB Markets är emissionsinstitut innebär inte att DNB Markets betraktar den som anmält sig för teckning i Utbyteserbjudandet som kund hos DNB Markets. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Deltagare i Utbyteserbjudandet bör själva kontrollera att de förtrycka uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Tecknings- och garantiåtaganden

Teckningsåtaganden

Nedan följer en förteckning över de preferensaktieägare som genom teckningsåtaganden har åtagit sig att lösa in sina Befintliga Preferensaktier och teckna Nya Preferensaktier motsvarande sin pro rata-andel av Nya Preferensaktier i Utbyteserbjudandet. Beloppen i tabellen är baserade på nominellt belopp om 100 SEK per Ny Preferensaktie.

| Aktieägare | Teckningsåtagande i SEK | Andel av antalet Befintliga Preferensaktier, % |
|------------------------------|-------------------------|--|
| LMK-Stiftelsen | 90 900 000,00 | 18,6 |
| LMK Industri AB | 80 300 000,00 | 16,4 |
| LMK Ventures AB | 70 492 300,00 | 14,4 |
| LMK Forward AB | 40 000 000,00 | 8,2 |
| LMK (SEB Life International) | 36 020 400,00 | 7,4 |
| Erik Penser Fonder | 27 081 900,00 | 5,5 |
| Merlinum AB | 20 000 000,00 | 4,1 |
| PEG Capital Partners AB | 20 000 000,00 | 4,1 |
| Olof Isberg | 12 500 000,00 | 2,6 |
| M2 Asset Management | 10 202 000,00 | 2,1 |
| Visionalis AB | 9 000 000,00 | 1,8 |
| PriorNilsson Fonder | 6 390 400,00 | 1,3 |
| Sultanen Invest | 6 080 500,00 | 1,2 |
| Anerem Aktiebolag | 5 200 000,00 | 1,1 |
| Vencom Residential AB | 4 510 900,00 | 0,9 |
| FP Capital BV | 3 408 300,00 | 0,7 |
| Totalt | 442 086 700,00 | 90,2 |

Garantiåtaganden

Nedan följer en förteckning av de aktieägare som lämnat garantiåtaganden avseende den del av Utbyteserbjudandet som inte omfattas av teckningsåtaganden enligt ovan. Garantivtalen är ingångna till huvudsakligen liknande villkor som gäller för tecknare i den Riktade Emissionen, där garantier erbjuds att teckna Nya Preferensaktier till en teckningskurs om 96,25 SEK per Ny Preferensaktie (jämfört med nominellt belopp om 100 SEK per Ny Preferensaktie), i syfte att täcka den del av Utbyteserbjudandet som ej tecknas av befintliga preferensaktieägare. Beloppen i tabellen är baserade på en teckningskurs om 96,25 SEK per Ny Preferensaktie.

Garantivtalen med garanterna har ingåtts den 21 oktober 2020 och 22 oktober 2020. Garanterna erhåller en ersättning om 1,5 procent av garanterat belopp. Garantiåtagandena uppgår till totalt cirka 48 MSEK.

| Garant | Garantiåtagande i SEK | Andel av Utbyteserbjudandets nominella värde, % |
|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Erik Penser Fonder ¹⁾ | 8 601 381,25 | 1,8 |
| Merlinum AB ²⁾ | 8 074 990,00 | 1,6 |
| PEG Capital Partners AB ³⁾ | 8 074 990,00 | 1,6 |
| M2 Asset Management ⁴⁾ | 8 074 990,00 | 1,6 |
| PriorNilsson Fonder ⁵⁾ | 8 074 990,00 | 1,6 |
| Sultanen Invest ⁶⁾ | 1 999 978,75 | 0,4 |
| Vencom Residential AB ⁷⁾ | 1 999 978,75 | 0,4 |
| FP Capital BV ⁸⁾ | 1 999 978,75 | 0,4 |
| Ken Wendelin ⁹⁾ | 422 922,50 | 0,1 |
| Magnus Andersson ⁹⁾ | 422 922,50 | 0,1 |
| Totalt | 47 747 122,50 | 9,7 |

1) c/o FCG Fonder, Östermalmstorg 1, 11442 Stockholm.

2) Tutaryd Muraregård, 34191 Ljungby.

3) Box 411, 11173 Stockholm.

4) Bredgränd 4, 11130 Stockholm.

5) PriorNilsson Yield, Box 7136, 10387 Stockholm.

6) c/o MPC Consulting, Postbox 375, 11173 Stockholm.

7) Box 3291, 10365 Stockholm.

8) Kingsfordweg 103, 1043GP Amsterdam.

9) Kan nås genom Bolagets adress.

Varken tecknings- eller garantiåtagandena är säkerställda genom pantsättning, spärmedel eller andra liknande arrangemang för att säkerställa att den likvid som omfattas av åtagandena kommer att tillföras Bolaget.

Åtagande att avstå från att sälja aktier (Lock-Up)

Vissa befintliga aktieägare i Bolaget som har lämnat tecknings- och/eller garantiåtaganden enligt ovan, vilkas innehav motsvarar totalt cirka 45 procent av det totala antalet aktier i Bolaget, har åtagit sig att, fram till dagen då utfallet av Utbyteserbjudandet offentliggörs av Bolaget, vilket beräknas ske omkring den 11 december 2020, inte sälja eller på annat sätt genomföra en transaktion som skulle ha samma ekonomiska effekt.

Överlåtelsebegränsningar

Erbjudandet att teckna delta i Utbyteserbjudandet i enlighet med villkoren i Prospektet riktar sig enbart till allmänheten i Sverige och inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller i något annat land där deltagande i Utbyteserbjudandet skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk lag eller strida mot regler i sådant land. Prospektet och andra i Utbyteserbjudandet tillhörande handlingar får följaktligen inte, helt eller delvis, distribueras i eller till ovan nämnda länder eller annan jurisdiktion där sådan distribution eller deltagande i Utbyteserbjudandet skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder.

Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftning i någon delstat i USA eller någon provinslag i Kanada. Därför får aktier eller andra värdepapper utgivna av Aros Bostad inte överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering.

Anmälan om teckning av Nya Preferensaktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

Information om behandling av personuppgifter

Den som deltar i Utbyteserbjudandet kommer att lämna personuppgifter till DNB. Personuppgifter som har lämnats till DNB kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som krävs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka DNB samarbetar. Information om behandling av

personuppgifter lämnas av DNB, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av DNB genom en automatisk process hos Euroclear Sweden. Mer information om hur DNB behandlar personuppgifter återfinns på DNBs hemsida <https://www.dnb.se/se/sv/global/allmänna-villkor.html#Personuppgifter>.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/ EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerande direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "MiFID II:s produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har de Nya Preferensaktierna i Aros Bostad varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för de Nya Preferensaktierna i Aros Bostad är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("målmarknaden"). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörer notera att: värdet på de Nya Preferensaktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; de Nya Preferensaktierna i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktier i de Nya Preferensaktierna i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enskilt eller tillsammans med en finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Utbyteserbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II, eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande Nya Preferensaktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande de Nya Preferensaktierna i Aros Bostad och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelse

Enligt Aros Bostads bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till åtta ledamöter med högst fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs som utgångspunkt årligen på årsstämman för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av sju stämموvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden.

Styrelseledamöterna, deras befattning och tillträdesår i styrelsen beskrivs i tabellen till höger. Styrelsen och de ledande befattningshavarna för Bolaget kan nås på följande kontaktuppgifter: Hamngatan 13, 111 47 Stockholm, 08 - 678 66 40, info@arostad.se.

| Namn | Position | Tillträdesår |
|---------------------|--------------------|--------------|
| Johan A. Gustavsson | Styrelseordförande | 2006 |
| Per Rutegård | Styrelseledamot | 2006 |
| Samir Taha | Styrelseledamot | 2006 |
| Göran Cöster | Styrelseledamot | 2016 |
| Ylva Lageson | Styrelseledamot | 2018 |
| Jörgen Lundgren | Styrelseledamot | 2019 |
| Johan Temse | Styrelseledamot | 2019 |



Johan A. Gustavsson (född 1963)

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Johan A. Gustavsson är en av grundarna till Aros Bostad och har tidigare varit verksam i styrelsen för bland annat Hop Lun International Ltd och Naturkompaniet AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i flera bolag inom Vencom-koncernen. Styrelseledamot i Artificial Solutions International AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Johan A. Gustavsson, privat eller via bolag, 7 669 807 stamaktier och 45 109 Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Per Rutegård (född 1972)

Utbildning: Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije Universitet i Bryssel.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Per Rutegård är en av grundarna till Aros Bostad och har tidigare varit styrelseledamot för Vencom Property Partners AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande i Vidden Bostad AB, Profi Partner AB och PRP Management AB samt styrelseledamot i TKAR Investment AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Per Rutegård, privat eller via bolag, 4 990 320 stamaktier och 34 083 Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Samir Taha (född 1970)

Utbildning: Ekonomexamen från Uppsala universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Samir Taha är en av grundarna till Aros Bostad och har tidigare varit VD för Scarena Production AB samt Super Communications AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande i Awardit AB (publ), Nya Arkitektriket AB och HeSaPa Holding AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Samir Taha, privat eller via bolag, 6 410 419 stamaktier och 60 805 Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Göran Cöster (född 1951)

Utbildning: Företagsekonomi vid Barlock institutet och Stockholms universitet. Examen vid affärsbankernas interna utbildning samt ett stort antal kurser vid Skandinaviska Enskilda Bank.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Göran Cöster var under 40 år anställd i SEB varav 15 år som Head of Real Estate Finance Sweden. Tidigare styrelseledamot i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Debt Management AB och Brunswick Real Estate Capital Advisory AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Göran Cöster, privat eller via bolag, inga stamaktier eller Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Ylva Lageson (född 1971)

Utbildning: Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Ylva Lageson var tidigare VD för Nobelhuset och Deputy division Manager på NCC Sverige AB. Ylva Lageson har även innehaft en rad positioner hos NCC Construction Sverige, bland annat som Project Manager.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseledamot i Aktiebolaget Svensk Byggtjänst och Byggföretagen. EVP Business Area Manager på NCC Industry.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Ylva Lageson, privat eller via bolag, inga stamaktier eller Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Jörgen Lundgren (född 1967)

Utbildning: Civilekonom från Mittuniversitetet.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Jörgen Lundgren har tidigare varit regions-VD på Castellum AB, VD samt vice VD på Fastighets AB Norrporten samt regionchef på Nordea och Danske Bank

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande i flertal bolag inom Mäklarhuset-koncernen samt VD för Annhem Fastigheter AB och styrelseposter i flertal bolag inom Annhem-koncernen.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Jörgen Lundgren, privat eller via bolag, inga stamaktier eller Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Johan Temse (född 1973)

Utbildning: Civilingenjör inom fastighetsekonomi från KTH.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Johan Temse var tidigare Investment Manager vid Aberdeen Asset Management. Tidigare styrelseordförande för AIPP Active Apis AB. Tidigare styrelseledamot för flertalet bolag inom Secore-koncernen.

Övriga betydande pågående uppdrag: Chef för Realta Tillgångar vid Första AP-fonden. Styrelseordförande i Vasakronan Holding AB, Urbanea Fastigheter AB och J.S. Bång Fastigheter AB. Styrelseledamot i Vasakronan AB (publ), Willhem AB (publ), Polhem Infra AB samt flertalet bolag inom Secore-koncernen

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Johan Temse, privat eller via bolag, inga stamaktier eller Befintliga Preferensaktier i Bolaget.

Ledande befattningshavare

| Namn | Position | Tillträdesår |
|------------------|--------------------------------|--------------|
| Magnus Andersson | VD | 2017 |
| Ken Wendelin | CFO och vice VD | 2016 |
| Henrik Sundén | Chef Projektgenomförande | 2018 |
| Anna Åkerlund | Kommunikations- och IR-chef | 2018 |
| Louise Saxholm | Försäljnings- och marknadschef | 2020 |
| Fredrik Hjortzén | Projektutvecklingschef | 2020 |



Magnus Andersson (född 1972)

Utbildning: Civilingenjör väg- och vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet samt kandidatexamen i ekonomi med inriktning finansiering från Stockholms Universitet.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Magnus Andersson har en bakgrund från JM och Skanska och bland annat varit EVP för Skanskas Infrastrukturutvecklingsverksamhet, VD för Skanskas Bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien samt Operativ Chef/COO på Oscar Properties.

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Magnus Andersson, privat eller via bolag, 557 050 stamaktier och inga Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Ken Wendelin (född 1975)

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och examen från McDonald's Business School i Chicago. Diplomutbildning för Finansanalytiker (CEFA) från Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Ken Wendelin har tidigare varit Director och Global Co-Head Real Estate hos SEB Corporate Finance samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (publ) och Catella.

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Ken Wendelin, privat eller via bolag, 764 250 stamaktier och inga Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Henrik Sundén (född 1979)

Utbildning: Högskoleingenjör i byggt teknik och ekonomi vid KTH. Kandidatexamen företagsekonomi från Stockholms universitet.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Henrik Sundén har tidigare arbetat som projektledare hos Oscar Properties och Järntorget Bostad AB.

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Henrik Sundén, privat eller via bolag, inga stamaktier eller Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Anna Åkerlund (född 1975)

Utbildning: Civilingenjör i fastighetsekonomi vid KTH/LTH.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Anna Åkerlund har tidigare varit HR- och kommunikationschef vid Brunswick Real Estate, kommunikationschef och chef för investerarrelationer hos Sveafastigheter och chef för Global Residential Innovations respektive chef för Group RD Brand och kommunikation vid Skanska AB. Anna Åkerlund var dessförinnan kommunikationschef för Skanska Commercial Development Europe.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB och Brunswick Real Estate Debt Management AB.

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Anna Åkerlund, privat eller via bolag, inga stamaktier och 300 Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Louise Saxholm (född 1980)

Utbildning: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Tidigare engagemang/erfarenhet: Louise Saxholm var tidigare försäljnings- och marknadschef vid Tobin Properties AB. Dessförinnan var Louise Saxholm Category & Shopper Development Manager för Norden vid Johnson & Johnson, samt Customer Marketing Manager, Pharmacy, för Norden vid GlaxoSmithKline.

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Louise Saxholm, privat eller via bolag, inga stamaktier eller Befintliga Preferensaktier i Bolaget.



Fredrik Hjortzén (född 1970)

Utbildning: -

Tidigare engagemang/erfarenhet: Fredrik Hjortzén har tidigare varit Senior Affärsutvecklare för Skanska samt Affärsutvecklare för Serneke respektive Skanska. Fredrik Hjortzén har även varit Affärschef för BoKlok.

Övriga betydande pågående uppdrag: -

Innehav: Per dagen för Prospektet äger Fredrik Hjortzén, privat eller via bolag, inga stamaktier eller Befintliga Preferensaktier i Bolaget.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Inga styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har, utöver vad som anges nedan, under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkesammanslutningar) bundits vid, eller varit föremål för påföljd

på grund av, brott, eller (iii) förbudits av domstol att vara medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Skatteverket beslutade under beskattningsåret 2019 att upptaxera och påföra styrelseordförande Johan A. Gustavsson skattetillägg till följd av den skattemässiga hanteringen av utländska styrelsearvoden och utdelningar från utländska bolag avseende beskattningsåren 2013–2016.

Vidare har Skatteverket inlett granskning av den skattemässiga hantering av vissa utdelningar som har lämnats från den avslutade fonden Aros Bostad II. Skatteverket har inom ramen för granskningen övervägt att beskatta mottagarna för viss utdelning i inkomstslaget tjänst enligt praxis om differentierad utdelning men har ännu inte fattat beslut om hur utdelningen ska beskattas. Bolagets styrelseledamöter Johan A. Gustavsson, Per Rutegård och Samir Taha omfattas av denna granskning. Vidare anges i övervägandet att informationen har överlämnats till berörda myndigheter för eventuell vidare utredning.

Ersättning till styrelsen, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut.

På årsstämman den 15 juni 2020 beslutades att arvodet till styrelsens ledamöter och inrättade utskottsledamöter ska utgå med följande belopp.

- 200 000 SEK till envar styrelseledamot och 400 000 SEK till styrelseordförande; och
- 40 000 SEK till envar ledamot av revisionsutskottet och 60 000 SEK till ordförande av utskottet.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som medlemmar i styrelsen.

Ersättningar under 2019

Nedanstående tabell visar ersättning som har utbetalats till styrelseledamöter och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2019.

| TSEK | Grundlön | Pensionskostnader | Rörlig ersättning | Övrig ersättning | Totalt |
|---|--------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------|
| Styrelsen | | | | | |
| Johan A. Gustavsson | 440 | 0 | 0 | 0 | 440 |
| Samir Taha | 240 | 0 | 0 | 2 200 ²⁾ | 2 440 |
| Per Rutegård | 200 | 0 | 0 | 2 280 ²⁾ | 2 480 |
| Göran Cöster | 240 | 0 | 0 | 0 | 240 |
| Ylva Lagesson | 200 | 0 | 0 | 0 | 200 |
| Jörgen Lundgren | 200 | 0 | 0 | 0 | 200 |
| Johan Temse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Styrelsen totalt | 1 520 | 0 | 0 | 4 480 | 6 000 |
| Ledande befattningshavare | | | | | |
| Magnus Andersson, VD | 2 187 | 783 | 700 ¹⁾ | 0 | 3 670 |
| Övriga ledande befattningshavare, totalt sex personer | 5 594 | 2 009 | 458 ¹⁾ | 1 503 ²⁾ | 9 564 |
| Ledande befattningshavare totalt | 7 781 | 2 792 | 1 158 | 1 503 | 13 234 |
| Styrelse och ledande befattningshavare totalt | 9 301 | 2 792 | 1 158 | 5 983 | 19 234 |

1) Avser rörlig lön enligt anställningsavtal.

2) Avser konsultarvode.

Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Historisk finansiell information och nyckeltal

Den historiska finansiella informationen för Aros Bostad har införlivats i Prospektet genom hänvisning. Införlivade dokument och korshänvisningar till respektive del som införlivas presenteras i avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*". Den införlivade historiska finansiella informationen består av Koncernens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2018 samt Bolagets ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020. Bolagets årsredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board, såsom de antagits av EU, samt relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:154) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2020 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Ingen information i Prospektet har reviderats om det inte uttryckligen anges annorlunda.

Från och med 1 januari 2020 har Aros Bostad tillämpat en ny redovisningsprincip till följd av den dialog som börsnoterade bostadsutvecklare fört med Finansinspektionen angående tillämpningen av IFRS 10 "Koncernredovisning" och IFRS 15

"Intäkter från avtal med kunder" avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening. Detta innebär en påverkan på Koncernens finansiella resultat och ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare redovisningsprincip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen, som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten projektfastigheter.

Den presenterade historiska finansiella informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med de införlivade delarna av Aros Bostads reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019 och 2018 samt de införlivade delarna av den ej reviderade men översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2020, vilka har införlivats i Prospektet genom hänvisning enligt följande:



| Delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2020 | Sidhänvisning |
|--|----------------------|
| Koncernens rapport över totalresultat | 20 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 21 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 22 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 23 |
| Koncernens noter | 26–31 |
| Revisors granskningsrapport | 37 |
| Aros Bostads delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2020 finns på följande länk: https://mb.cision.com/Main/16425/3240649/1337737.pdf | |

| Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2019 | Sidhänvisning |
|--|----------------------|
| Förvaltningsberättelse | 36–38 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 39 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 40 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 41 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 42 |
| Koncernens noter | 43–58 |
| Revisionsberättelse | 71–73 |
| Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2019 finns på följande länk: https://issuu.com/arosbostad2/docs/aros_bostad_rsredovisning_2019 | |

| Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2018 | Sidhänvisning |
|--|----------------------|
| Förvaltningsberättelse | 32–34 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 35 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 36 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 37 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 38 |
| Koncernens noter | 39–53 |
| Revisionsberättelse | 67–69 |
| Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2018 finns på följande länk: https://issuu.com/arosbostad2/docs/aros_bostad_rsredovisning_2018 | |

Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Aros Bostad elektroniskt via Bolagets webbplats, www.arosbostad.se. Fullständig information om de finansiella rapporter som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, tillsammans med en förteckning över korshänvisningar till relevanta delar i de finansiella rapporterna, återfinns i avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Koncernens nyckeltal

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authority (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. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering: IFRS och årsredovisningslagen.

Bolaget bedömer att de alternativa nyckeltal som presenteras nedan ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska situation samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Dessutom ska sådana alternativa nyckeltal, såsom Bolaget har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Detta beror på att sådana nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kan räkna fram dem på ett annat sätt.

För definitioner och beskrivning av anledningen till användningen av de finansiella alternativa nyckeltalen, se "Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt tillämplig redovisningsstandard" nedan. Utöver de finansiella alternativa nyckeltalen presenteras även Bolagets fastighetsrelaterade operationella nyckeltal nedan.

Nedanstående tabeller visar Koncernens nyckeltal för räkenskapsåren 2019 och 2018 och perioden 1 januari-30 september 2020 och 2019. De segmentsberäknade nyckeltalen nedan visar den påverkan på Koncernens finansiella resultat och ställning som den nya tillämpningen av IFRS 10 och IFRS 15 har på Bolagets nyckeltal. Skillnaden består i att intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare tillämpad redovisningsprincip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande

har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen, som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten projektfastigheter. Bolaget avser fortsättningsvis att rapportera enligt båda beräkningssätten och anser att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Bolagets verksamhet och överensstämmer med Bolagets interna rapportering.

De finansiella nyckeltalen nedan har reviderats respektive översiktligt granskats såtillvida inte annat anges.

| TSEK (om ej annat anges) | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2019 ¹⁾ | jan-dec 2018 ¹⁾ |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| IFRS-nyckeltal | | | | | |
| Nettoomsättning | 10 364 | 16 788 | 24 900 | 207 818 | 34 049 |
| Resultat före skatt | -43 961 | 20 866 | 9 509 | 19 381 | -1 024 |
| Resultat per aktie, SEK | -1,36 | 0,75 | 0,29 | 0,68 | -0,02 |
| Alternativa nyckeltal | | | | | |
| Totala rörelseintäkter | 12 778 | 61 102 | 70 901 | 232 221 | 46 781 |
| Rörelseresultat | -42 115 | 23 495 | 13 433 | 22 529 | 2 164 |
| Rörelsemarginal, % | Neg | 139,9 | 53,9 | 10,8 | 6,4 |
| Soliditet, % | 57,5 | 62,8 | 68,2 | 74,6 | 81,3 |

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS.

Segmentsberäknade nyckeltal

| TSEK (om ej annat anges) | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2018 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 37 442 | 121 931 | 207 818 | 34 049 |
| Resultat före skatt | 25 445 | 3 892 | 19 381 | -1 024 |
| Resultat per aktie, SEK | 0,79 | 0,14 | 0,68 | -0,02 |
| Totala rörelseintäkter | 72 029 | 138 512 | 232 221 | 46 781 |
| Rörelseresultat | 27 240 | 6 521 | 22 529 | 2 164 |
| Rörelsemarginal, % | 72,8 | 5,3 | 10,8 | 6,4 |
| Soliditet, % | 79,9 | 65,8 | 74,6 | 81,3 |

Fastighetsrelaterade operationella nyckeltal

| | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2018 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Sålda bostäder | 168 | 113 | 136 | 74 |
| Bokade bostäder | 76 | 26 | 25 | 48 |
| Produktionsstartade bostäder | 290 | 201 | 289 | - |
| Färdigställda bostäder | 275 | - | - | - |
| Bostäder i pågående produktion | 579 | 476 | 564 | 275 |
| Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, % | 53 | 74 | 70 | 80 |
| Bostadsprojekt i projektportföljen | 27 | 25 | 22 | 24 |
| Byggrätter i projektportföljen | 4 349 | 3 607 | 3 264 | 3 422 |

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt tillämplig redovisningsstandard

| Nyckeltal | Definition | Motivering |
|------------------------|--|---|
| Totala rörelseintäkter | Summan av nettoomsättning, hyresintäkter, övriga rörelseintäkter samt resultat från andelar i intresseföretag. | Totala rörelseintäkter används för att visa Bolagets totala intäktsbild. |
| Rörelseresultat | Rörelseresultat räknas fram genom att reducera rörelsekostnader från Bolagets totala rörelseintäkter. | Rörelseresultatet används för att visa Bolagets resultat från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter. |
| Rörelsemarginal, % | Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen. | Rörelsemarginal används för att visa Bolagets marginal från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter för att investerare ska få en bild av Bolagets lönsamhet. |
| 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. |

Avstämning av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

| TSEK (om ej annat anges) | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2019 ¹⁾ | jan-dec 2018 ¹⁾ |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Totala rörelseintäkter | | | | | |
| Rörelsens intäkter | 12 778 | 19 227 | 27 691 | 210 609 | 36 204 |
| (+) Resultat från andelar i intresseföretag | neg | 41 875 | 43 210 | 21 613 | 10 577 |
| Totala rörelseintäkter | 12 778 | 61 102 | 70 901 | 232 221 | 46 781 |
| Rörelsemarginal, % | | | | | |
| Rörelseresultat | -42 115 | 23 495 | 13 433 | 22 529 | 2 164 |
| (/) Nettoomsättning | 10 364 | 16 788 | 24 900 | 207 818 | 34 049 |
| Rörelsemarginal, % | neg | 139,9 | 53,9 | 10,8 | 6,4 |
| Soliditet, % | | | | | |
| Eget kapital | 466 960 | 414 170 | 552 559 | 603 560 | 436 437 |
| (/) Balansomslutning | 811 863 | 659 757 | 810 165 | 809 299 | 536 730 |
| Soliditet, % | 57,5 | 62,8 | 68,2 | 74,6 | 81,3 |

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS.

Avstämningstabeller baserat på segmentsberäknade nyckeltal

| TSEK (om ej annat anges) | jan-sep 2020 | jan-sep 2019 | jan-dec 2019 | jan-dec 2018 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Totala rörelseintäkter | | | | |
| Nettoomsättning | 37 442 | 121 931 | 207 818 | 34 049 |
| Resultatandel intresseföretag | 32 172 | 14 143 | 21 613 | 10 577 |
| Övriga intäkter | 2 414 | 2 438 | 2 791 | 2 154 |
| Totala rörelseintäkter | 72 029 | 138 512 | 232 221 | 46 781 |
| Rörelsemarginal, % | | | | |
| Rörelseresultat | 27 240 | 6 521 | 22 529 | 2 164 |
| (/) Nettoomsättning | 37 442 | 121 931 | 207 818 | 34 049 |
| Rörelsemarginal, % | 72,8 | 5,3 | 10,8 | 6,4 |
| Soliditet, % | | | | |
| Eget kapital | 587 367 | 438 478 | 603 560 | 436 437 |
| (/) Balansomslutning | 734 917 | 666 813 | 809 299 | 536 730 |
| Soliditet, % | 79,9 | 65,8 | 74,6 | 81,3 |

Betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning efter den 30 september 2020

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på styrelsens förslag, att genomföra Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen. Den Riktade Emissionen förväntas tillföra Bolaget cirka 53 MSEK före avdrag för transaktionskostnader.¹⁾

Utöver ovanstående har det inte inträffat några betydande förändringar avseende Bolagets finansiella ställning efter den 30 september 2020 fram till dagen för Prospektet.

Utdelningspolicy

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån

utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk. Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till att förvärva nya projekt.

Förutsatt att vinstutdelning beslutas av Bolagets aktieägare på bolagsstämman, har innehavare av Bolagets preferensaktier företrädesrätt till vinstutdelning framför stamaktierna i enlighet med bolagsordningens bestämmelser. För mer information, se avsnittet "*Information om Bolagets aktier - Vissa rättigheter förenade med aktierna*".

Nedanstående tabell anger total utdelning för Bolagets Befintliga Preferensaktie och stamaktie såsom beslutat på årsstämman för 2020, 2019 respektive 2018.

| | Total utdelning Befintliga Preferensaktier, SEK | Total utdelning stamaktier, SEK |
|-----------------|--|------------------------------------|
| Årsstämman 2020 | 41 637 352,00 (8,50 per Befintlig Preferensaktie) | 0,00 |
| Årsstämman 2019 | 37 734 313,50 (8,50 per Befintlig Preferensaktie) | 0,00 |
| Årsstämman 2018 | 26 443 441,00 (8,50 per Befintlig Preferensaktie) | 0,00 |

1) Baserat på att samtliga teckningsåtaganden att lösa in Befintliga Preferensaktier med efterföljande teckning av Nya Preferensaktier genomförs, se avsnittet "*Om Utbyteserbjudandet samt villkor och anvisningar - Tecknings- och garantiåtaganden*" för mer information.

Ägarförhållanden, legal information och kompletterande information

Allmän information om aktierna i Aros Bostad

Bolaget har emitterat aktier i två olika aktieslag, stamaktier och preferensaktier av serie A (Befintliga Preferensaktier). Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 625 000 SEK och högst 2 500 000 SEK, och antalet aktier ska vara lägst 31 250 000 och högst 125 000 000 aktier. Per den 30 september 2020 uppgick Bolagets aktiekapital till 743 024,00 SEK fördelat på totalt 32 252 688 stamaktier och 4 898 512 preferensaktier och varje aktie hade ett kvotvärde om 0,02 SEK. Samtliga aktier var per den 30 september 2020 fullt betalda.

Genomförandet av Utbyteserbjudandet, under förutsättning att samtliga Befintliga Preferensaktier löses in, och den Riktade Emissionen, medför en ökning av Bolagets aktiekapital om 13 062,38 SEK (från 743 024,00 SEK till 756 086,38 SEK) genom nyemission av 5 551 631 Nya Preferensaktier, innebärande att det totala antalet aktier i förhållande till antalet aktier innan Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen

ökar från 37 151 200 aktier till 37 804 319 aktier (varav 32 252 688 utgörs av stamaktier och 5 551 631 av Nya Preferensaktier) och varje aktie kommer att ha ett kvotvärde om 0,02 SEK. De Nya Preferensaktierna kommer tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market under kortnamnet (ticker) AROS PREF B (ISIN-kod: SE0015195706). Per dagen för Prospektet är samtliga aktier i Aros Bostad denominerade i SEK och fullt betalda och fritt överlåtbara.

Ägarförhållanden

Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna eller röstetalet i Bolaget, samt de ledande befattningshavarnas innehav, per den 30 september 2020 inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Stamaktie i Bolaget berättigar till en röst på bolagsstämma medan preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

| Aktieägare | Antal Befintliga Preferensaktier | Antal stamaktier | Andel aktiekapital (%) | Andel röster (%) |
|---|----------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| Vencom Residential AB ¹⁾ | 45 109 | 7 669 807 | 20,77 | 23,44 |
| Sultanen Invest AB ²⁾ | 60 805 | 6 410 419 | 17,42 | 19,60 |
| Första AP Fonden | 0 | 6 387 192 | 17,19 | 19,51 |
| PRP Management AB ³⁾ | 0 | 4 990 320 | 13,43 | 15,24 |
| LMK ⁴⁾ | 3 177 127 | 3 318 900 | 17,49 | 11,11 |
| Totalt, större aktieägare | 3 283 041 | 28 776 638 | 86,30 | 88,89 |
| Totalt, ledande befattningshavare ⁵⁾ | 300 | 1 321 300 | 3,56 | 4,04 |
| Övriga aktieägare | 1 615 171 | 2 154 750 | 10,15 | 7,07 |
| Totalt | 4 898 512 | 32 252 688 | 100,00 | 100,00 |

1) Kontrolleras av styrelseordförande Johan A. Gustavsson.

2) Kontrolleras av styrelseledamot Samir Taha.

3) Kontrolleras av styrelseledamot Per Rutegård.

4) Avser LMK Forward AB, LMK Industri Aktieföretag, LMK Stiftelsen, LMK (SEB Life International) och LMK Ventures AB.

5) Avser Magnus Andersson, Ken Wendelin, Henrik Sundén, Anna Åkerlund, Louise Saxholm och Fredrik Hjortzén.

Aktieägaravtal m.m.

Såvitt styrelsen känner till finns inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen

känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras.

Teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Bolaget har, per dagen för Prospektet, ett utestående teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram vilket beskrivs nedan. Utöver teckningsoptioner utgivna inom ramen för detta incitamentsprogram finns inga andra utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra utbytbara värdepapper eller värdepapper som är förenade med rätt till teckning av annat värdepapper i Bolaget.

Incitamentsprogram 2020/2023

Årsstämman beslutade den 15 juni 2020 om nyemission av maximalt 520 117 teckningsoptioner, till följd varav Bolagets aktiekapital kan komma att öka med maximalt 10 403 SEK. Teckningsoptionerna medför rätt till nyteckning av stamaktier i Bolaget. Bolagets dotterbolag Aros Bostadskapital 23 AB har tecknat samtliga teckningsoptioner för att vidareöverlåta dessa till deltagare i incitamentsprogrammet. Rätt att förvärva teckningsoptionerna ska, i enlighet med nedan fördelning, tillkomma ledande befattningshavare, anställda och nyckelpersoner som är eller blir anställda i Bolaget eller i Koncernen:

A. koncernledningen och övriga nyckelpersoner bestående av upp till tio befattningar, erbjuds att förvärva vardera högst 30 000 teckningsoptioner och sammanlagt högst 300 000 teckningsoptioner; och

B. anställda inom Koncernen bestående av upp till 20 personer erbjuds att förvärva vardera högst 15 000 teckningsoptioner och sammanlagt högst 300 000 teckningsoptioner.

Teckningsoptionerna ska överlåtas till deltagarna (punkt A och B ovan) senast den 15 maj 2021, under förutsättning att överlåtelse enligt fördelningen i punkterna A och B ovan inte överstiger det maximala emitterade antalet teckningsoptioner. Efter den 15 maj 2021 ska icke överlåtna teckningsoptioner makuleras.

Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Bolaget under perioden från och med den 1 juni 2023 till och med den 1 augusti 2023, eller den tidigare dag som följer av villkoren för teckningsoptionerna. Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption ska vara 40,38 kronor.

Förutsatt nyttjande av samtliga erbjudna teckningsoptioner kan den maximala utspädningseffekten av incitamentsprogram 2020/2023 uppgå till högst cirka 1,38 procent av det totala antalet aktier och 1,56 procent av det totala antalet röster i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Väsentliga avtal

Undantaget sådana avtal som ingåtts inom ramen för Bolagets normala verksamhet, har Bolaget inte ingått några väsentliga avtal under den senaste tolv månadersperioden räknat från per dagen för Prospektet.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få, eller under den senaste tolv månadersperioden haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

Närstående parter är samtliga dotterbolag inom Koncernen samt ledande befattningshavare i Koncernen, det vill säga styrelsen och koncernledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner med närstående avser dessa personers transaktioner med Koncernen.

Närståendetransaktioner för perioden 1 januari 2020 fram till dagen för Prospektet

Nedanstående transaktioner med närstående har genomförts under perioden 1 januari 2020 fram till dagen för Prospektet. Bolaget bedömer att samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor. Utöver de nedan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter, de ledande befattningshavarna eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden.

- Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget cirka 1,97 MSEK för konsulttjänster.
- Styrelseledamot Samir Taha har genom E-Miren AB fakturerat Bolaget cirka 1,97 MSEK för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat Bolaget cirka 0,64 MSEK för konsulttjänster.

Intressen

Intressekonflikter

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Aros Bostad och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Aros Bostad till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget). Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Tillgängliga dokument

Följande handlingar finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida www.arosbostad.se under Prospektets giltighetstid.

- Bolagets registreringsbevis; och
- Bolagets bolagsordning.

[Sidan har avsiktligen lämnats blank]



Aros Bostad

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Hamngatan 13
111 47 Stockholm
08 - 678 66 40
info@arostad.se
www.arostad.se