



Aros Bostad

Delårsrapport januari-mars 2019

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Delårsrapport januari – mars, 2019

Stark försäljning och produktionsstart av O2 Orminge



- Nettoomsättningen uppgick till 7 092 TSEK (10 739).
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6 401 TSEK (-1 639).
- Resultat före skatt uppgick till 781 TSEK (-1 829).
- Rörelsemarginalen var 23,8 procent (neg).
- Resultat per aktie uppgick till 0,03 SEK (-0,07).
- Antal pågående projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 25 (18), varav 3 (2) är under produktion.
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 30 (19), antal bokade bostäder uppgick till 11 (0).
- Totalt är 76 procent (62) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Aros Bostad har tecknat avtal om att förvärva nio mindre fastigheter i Björknäs, Nacka kommun. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan.

- Aros Bostad har produktionsstartat projekt O2 Orminge i Nacka.
- Aros Bostad har tillträtt en markanvisning från Stockholms stad gällande nybyggnadsprojektet Nockeby i Bromma, samt tecknat entreprenadavtal för projektet.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Försäljningen av bostäderna i den andra och avslutande etappen i projekt Link Järva Krog är påbörjad.
- Aros Bostad har produktionsstartat projekt Nockeby i Bromma. I samband med påbörjandet av byggnationen släpptes samtliga bostäder till försäljning.
- Aros Bostad har blivit utsett till näst bästa bolag som börsintroducerades under 2018 inom kategorin "Miljardbolag – Kvalitet".
- Aros Bostad har tillträtt bostadsprojektet Link Järva Krog och produktionsstartat 94 lägenheter.

Soliditet, %

82,1

Sålda bostäder

30

Bostäder i produktion

333

Finansiella Nyckeltal

TSEK	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Nettoomsättning	7 092	10 739	34 049
Resultat från andelar i intresseföretag	6 401	-1 639	10 577
Rörelseresultat	1 688	-1 281	2 164
Resultat före skatt	781	-1 829	-1 024
Rörelsemarginal, %	23,8	neg	6,4
Resultat per aktie, SEK	0,03	-0,07	-0,02
Eget kapital	437 219	361 555	436 437
Balansomslutning	532 845	420 206	536 730
Soliditet, %	82,1	86,0	81,3

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Sålda bostäder	30	19	74
Bokade bostäder	11	-	48
Produktionsstartade bostäder	58	-	-
Färdigställda bostäder	-	-	-
Bostäder i pågående produktion	333	275	275
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	76	62	80
Bostadsprojekt i projektportföljen	25	18	24
Byggrätter i projektportföljen	3 607	3 481	3 422

VD-ord

Med starten av O2 Orminge har Aros Bostad cirka 330 bostäder i pågående produktion. Vår ambition att öka antalet bostäder i pågående produktion ligger kvar och vi avser att fortsätta starta ytterligare bostadsprojekt under året i linje med vår affärsplan.



”

Den gradvisa förbättringen av marknaden kombinerat med att vi har fler projekt i ett senare produktionsskede har gjort att vi under kvartalet sålt 30 bostäder.

Årets första kvartal inleddes i linje med avslutningen av föregående år. Bostadsmarknaden i Storstockholmsregionen är fortsatt avvaktande med en i princip stillastående prisutveckling och ett högt utbud av nyproducerade bostadsrätter. Vi har dock under det första kvartalet sett något mer positiva signaler i marknaden och kan konstatera att vi, tack vare goda försäljningsinsatser, har sålt betydligt fler bostäder under årets första kvartal jämfört med samma period föregående år.

Det underliggande strukturella behovet av bostäder är fortfarande stort i Storstockholm där det råder en stabil

konjunktur, låg arbetslöshet och fortsatt låga räntor. De införda kreditrestriktionerna, framförallt amorteringskrav och skuldkvottak har, parallellt med bankernas restriktiva hållning till utlåning till kunder, en dämpande effekt på prisutvecklingen. Det försvårar även för kunderna att få tillgång till finansiering för sitt bostadsköp. En förutsättning för att kunderna ska vilja teckna avtal är att bostadsprojektet är produktionsstartat och att tiden mellan avtalstecknande och inflyttning är begränsad. Sammantaget gör detta marknaden avvaktande och vår bedömning är att det rådande marknadsläget kommer att fortsätta under överskådlig tid.



Stark försäljning och produktionsstart av O2 Orminge

Under det första kvartalet i år produktionsstartade vi den första etappen av projektet O2 Orminge i Nacka. O2 Orminge är ett projekt som produceras av moduler i svenskt trä. Modulerna tillverkas i fabrik enligt en industrialiserad produktionsmetod varefter montage sker på byggsplatsen. Metoden förkortar byggtiden och ger förutsättningar för en kostnadseffektiv produktion samtidigt som bostäderna håller en hög kvalitet. Dessutom är trä ett hållbart materialval med lägre koldioxidavtryck än betong, vilket är positivt för miljön. De första inflyttningarna beräknas ske under första kvartalet 2020. Med starten av O2 Orminge har Aros Bostad cirka 330 bostäder i pågående produktion. Vår ambition om att öka antalet bostäder i pågående produktion ligger kvar och vi avser att fortsätta starta ytterligare bostadsprojekt under året i linje med vår affärsplan.

Den gradvisa förbättringen av marknaden kombinerat med att vi har fler projekt i ett senare produktionsskede har gjort att vi under kvartalet sålt 30 bostäder på bindande avtal och 11 bostäder på bokningsavtal, jämfört med 19 sålda bostäder under samma period föregående år. Försäljningsresultatet stärker oss i vår uppfattning att vi levererar attraktiva bostäder till våra kunder i ett segment med god efterfrågan. Av de bostäder vi har i pågående produktion var 76 procent bokade och sålda vid kvartalets slut.

Under årets första kvartal genomfördes inflyttningar av kunder i den sista av tre etapper i projektet K57 i Rosendal, Uppsala. Därmed välkomnade vi de sista kunderna i K57 som under innevarande kvartal går mot ett färdigställande. Per dagens datum har vi endast ett fåtal lägenheter kvar till försäljning i projektet.

I februari ingick vi avtal om förvärv av ett antal utvecklingsfastigheter i Björknäs, Nacka. Detaljplanearbetet är i ett tidigt skede, vilket skapar förutsättningar för Aros Bostad att utveckla ett attraktivt bostadsprojekt med närhet till serviceutbud och kommunala färdmedel. Projektet är vårt tredje projekt i Nacka kommun.

Under kvartalet tillträdde vi fastigheterna för projektet Nockebyn i Bromma från Stockholms stad. Nockebyn är ett fint småskaligt projekt som vi har arbetat med under lång tid. Det känns därför tillfredsställande att vi nu tillträtt fastigheterna och kan produktionsstarta projektet under våren.

Stark finansiell ställning

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden uppgick till 14 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till 2 miljoner kronor. Resultatet är förbättrat jämfört med samma period föregående år, främst till följd av ett högre resultat från intresseföretag. Två av Aros Bostads projekt (Tegeludden 16 och K57 Rosendahl) i Aros Bostads tredje fond, Aros Bostad III, kommer att färdigställas under 2019. Båda projekten har fortsatt stark försäljning och projekten kommer att uppvisa hälsosamma marginaler.

Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2019 till 437 miljoner kronor vilket motsvarar en soliditet om 82,1 procent. Bolagets likvida medel per 31 mars 2019 uppgick till 24 miljoner kronor.

Aros Bostad står väl rustat för att möta behoven på bostadsmarknaden och att omsätta detta i värde för både köpare och investerare. Projektportföljen omfattar idag totalt 25 projekt vilket motsvarar cirka 3 600 bostäder, inklusive de bostäder som är i pågående produktion. Samtliga projekt är noga utvalda i lägen nära kommunikationer, service och rekreationsområden.

Efter ett inledande kvartal med förbättrad försäljning, ytterligare produktionsstart och nya intressanta förvärv ser jag fram emot ett fortsatt spännande 2019.

Stockholm i maj, 2019

Magnus Andersson,
VD, Aros Bostad

Projektportfölj

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi bedömer att den underliggande efterfrågan på den typ av bostäder som vi bygger – moderna, funktionella, och hållbara bostäder i attraktiva lägen – kommer att vara fortsatt stark under lång tid framöver.

Projektportfölj per den 31 mars 2019

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								
K57 Rosendal	Uppsala	20	Aros Bostad III	10 131	161	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Tegeludden 16	Stockholm	20	Aros Bostad III	8 332	114	Nej	Laga kraft	Laga kraft
O2 Orminge brf Syret	Nacka	20	Aros Bostad IV	4 222	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
Summa				22 685	333			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
Nockeby ¹⁾	Stockholm	50	Joint Venture	5 600	49	Ja	Planbesked	Laga kraft
Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 100	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 400	86	Nej	Antagen	Laga kraft
Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 000	120	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Summa				32 100	349			
Projekt under utveckling								
Viveln Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 500	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft
O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 450	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 700	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
Tyesö Tre	Tyesö	20	Aros Bostad IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
Björknäs	Nacka	100	Egen regi	20 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked
Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 550	160	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
Blåklinten	Täby	100	Egen regi	5 900	80	Ja	Planbesked	Antagen
Rödklövern	Täby	100	Egen regi	4 900	55	Ja	Planbesked	Antagen
Viggbyholm	Täby	100	Egen regi	20 250	240	Nej	Planbesked	Antagen
Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	2 850	50	Nej	Planbesked	Samråd
Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Ängsbotten ²⁾	Stockholm	10	Joint Venture	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
Rickomberga ³⁾	Uppsala	50	Joint Venture	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa				232 650	2 925			
Summa samtliga projekt				287 435	3 607			

1) Joint Venture med Revcap.

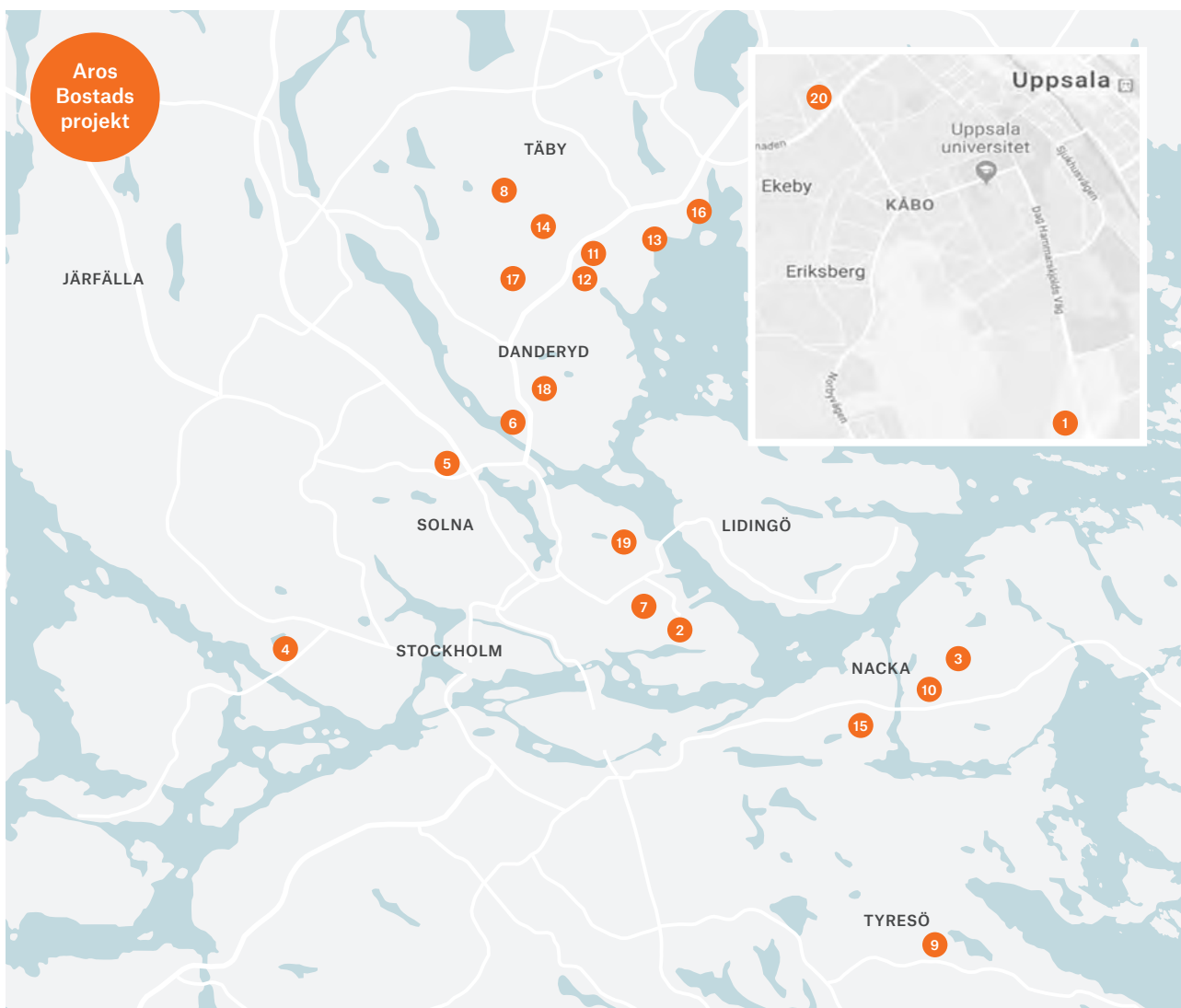
2) Joint Venture med Revcap. Ägandet i projekt Ängsbotten uppgår till 10 procent av kapitalet men med en vinstdelningsprincip som ger Aros Bostad rätt att från 15 procent årlig avkastning erhålla en ökande andel av vinstutfallet.

3) Joint Venture med Stams Fastigheter AB.

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

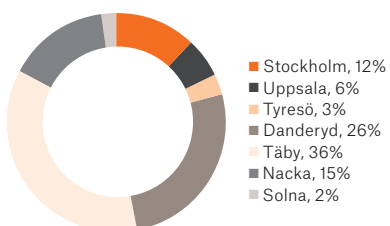
Projekt

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

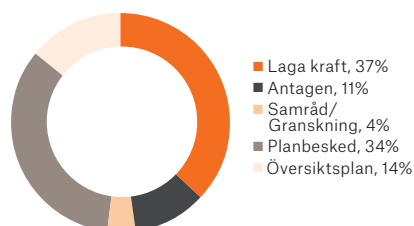


● Se sidorna 6–9 för projektbeskrivning. ● består av i tre projekt, ● består av fyra projekt.

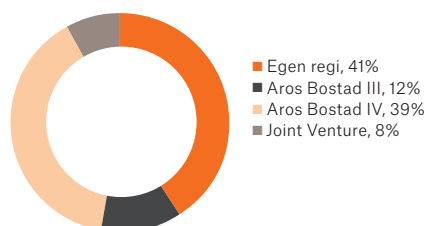
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 K57 (Rosendal, Uppsala)

I Uppsalas nya stadsdel Rosendal uppför Aros Bostad ett projekt med 161 lägenheter. Från välplanerade och yteffektiva loftlägenheter med en takhöjd över fyra meter och sovloft på cirka 15 kvm, till takvåningar med generösa terrasser. I husets hjärta, i den gemensamma Hobby Lobbyn, ges möjligheten att återuppta och utveckla specialintressen. Sedan hösten 2018 pågår inflyttning och projektet kommer att färdigställas under 2019.

Plats: Rosendal, Uppsala

Antal lägenheter: 161

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Pågår



2 Tegeludden 16 (Gärdet, Stockholm)

En kort cykeltur från Stureplan uppför Aros Bostad denna omsorgsfullt framtagna byggnad med 114 nyutvecklade lägenheter, allt från den smart planerade ettan för compact living till det smakfulla penthouse för den som vill och kan satsa på något större. Sedan slutet av 2018 finns en visningslägenhet att besöka.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från sommaren 2019



3 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: 268

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2020



4 Nockeby (Bromma, Stockholm)

Nockeby består av fem stadsvillor om totalt 49 lägenheter varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat. Entreprenadavtal är tecknat för projektet som byggstartas under andra kvartalet 2019.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 49

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020



5 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 planerar vi för ett bostadsprojekt innehållande 94 nya bostäder i hus med sju respektive nio våningar.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020

6 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: 426

Status: Projekt under utveckling, första brf:en säljstartad

Planerad inflyttning: Från 2020



7 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 120

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2021



8 Viveln (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby, planerar Aros Bostad att uppföra cirka 70 radhus. Området idag utgörs främst av villa- och radhusbebyggelse. I anslutning till fastigheten finns en skola och även goda kommunikationer som tar dig till Danderyds sjukhus på cirka 15 minuter.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal lägenheter: 70

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020



9 Tyresö Tre (Tyresö, Stockholm)

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

Plats: Bäverbäcken, Tyresö

Antal lägenheter: 125

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020



10 Björknäs (Nacka, Stockholm)

Aros Bostad har förvärvat nio mindre fastigheter i Nacka kommun med avsikt att driva detaljplan för att vidareutveckla området och tillföra fler bostäder. Ett attraktivt bostadsområde som genom långsiktiga materialval och en hållbar arkitektur kommer att bidra positivt till den omkringliggande boendemiljön. Nacka kommun förespråkar ett hållbart byggande, vilket är helt i linje med Aros Bostads ambition.

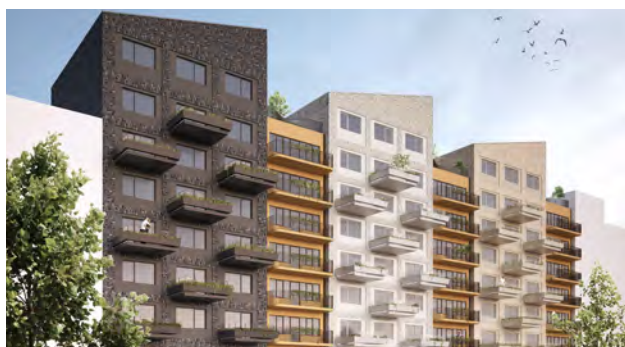
Plats: Nacka

Antal lägenheter: 200

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





11 Blåklinten (Täby, Stockholm)

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

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 80

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 Rödklövern (Täby, Stockholm)

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

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 Viggbyholm (Täby, Stockholm)

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

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal lägenheter: cirka 240

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2022



14 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: Från 2024



15 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: 50

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

16 Hägernäs strand (Täby, Stockholm)

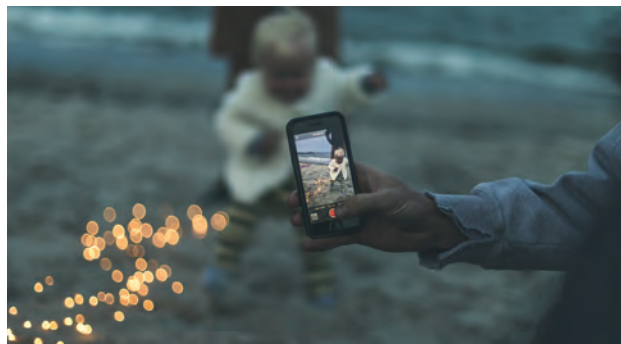
I Hägernäs Strand planerar Aros Bostad att skapa cirka 300 bostäder med bästa vattenläge invid Stora Värtan. Bostäderna och området kommer ägnas stor omsorg där närheten till naturen och Stora Värtan kommer att vara i fokus.

Plats: Täby

Antal lägenheter: 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



17 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

Vid Enebybergs 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: 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



18 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: 375

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



19 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal lägenheter: 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



20 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Uppsala

Antal lägenheter: 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



Finansiell utveckling

Finansiell utveckling under perioden januari–mars 2019

Rörelsens intäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 14 331 TSEK under perioden jämfört med 9 384 TSEK för samma period 2018. Rörelseintäkter består av samtliga intäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.

Ökningen av rörelseintäkter är hänförlig till ett högre resultat från andelar i intresseföretag. Två projekt (K57 i Rosendal, Uppsala samt Tegelludden 16 på Gärdet i Stockholm) i Aros Bostads tredje fond, Aros Bostad III, kommer att färdigställas under 2019. Båda dessa projekt, vilka har en hög marginal, uppvisar en fortsatt stark försäljning och står för större delen av resultatet från andelar i intresseföretag.

Koncernen minskade sin nettoomsättning till 7 092 TSEK under perioden jämfört med 10 739 TSEK under samma period 2018. Den minskade nettoomsättningen är främst hänförlig till att Aros Bostad under perioden har förlängt projekttiden för projekt Invernesshöjden i Danderyds kommun. Detta projekt, som är ett av Aros Bostads största, ägs av bolagets fjärde fond, Aros Bostad IV. När bedömningen görs att projektgenomförandet förlängs innebär det att intäkten för projektet avräknas över en längre tid, vilket ger en negativ effekt på nettoomsättningen för det aktuella kvartalet. Bedömningar kring projektens storlek och löptid görs löpande och är förenat med en viss osäkerhet.

Totalt sett har koncernen under perioden en större projektvolym jämfört med samma period 2018. Ett flertal av projekten som har förvärvats 2018 och 2019 ägs dock till fullo av Aros Bostad och genererar därmed inte något förvaltningsarvode kopplat till fondverksamhet och bidrar däri-genom inte till att öka bolagets nettoomsättning.

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 12 643 TSEK under perioden jämfört med 10 666 TSEK under samma period 2018. Skillnaden är delvis hänförlig till ökade kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö där delar av kostnaderna är av engångskaraktär. Ökningen avser även högre personalkostnader till följd av en större projektorganisation.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 1 688 TSEK under perioden jämfört med -1 281 TSEK under samma period 2018. Ökningen förklaras huvudsakligen av ett högre resultat från intresseföretag, delvis drivet av en ökad lägenhetsförsäljning. En mer utförlig förklaring av skillnaden i resultat från intresseföretag återfinns under totala rörelseintäkter.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -867 TSEK under perioden jämfört med -547 TSEK under samma period 2018. Ökningen förklaras av att koncernen har tagit upp ett nytt lån om 22 079 TSEK för att finansiera förvärvet av projekt Hågernäs Strand.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 781 TSEK under perioden jämfört med -1 829 TSEK under samma period 2018.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 kronor på grund av koncernens skattemässigt negativa resultat. Aros Bostad har gjort bedömningen att de befintliga underskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran. Under samma period 2018 uppgick skatteintäkten till 0 TSEK.

Likviditet och finansiell ställning (jämförelsetal avser 31 mars 2018)

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2019 till 437 219 TSEK (361 555) och soliditeten till 82,1 procent (86). Balansomslutningen uppgick till 532 845 TSEK (420 206). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till två preferensaktieemissioner som genomfördes under september och november 2018, vilka uppgick sammanlagt till 130 177 TSEK. Koncernens egna kapital har även efter den 31 mars 2018 belastats av kvartalsvisa utdelningar om totalt 49 029 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2019 till 74 998 TSEK (45 925), varav 30 331 TSEK (30 446) bestod av skulder till kreditinstitut. Resterande del av koncernens kortfristiga räntebärande skulder uppgår till 37 229 TSEK (15 479). Koncernen tog i november 2018 upp ett nytt lån om 15 150 TSEK för att ersätta ett tidigare lån som amorterades under samma period. Koncernen har även tagit upp ett nytt lån avseende förvärvet av projektet Hägernäs Strand om 22 079 TSEK.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 mars 2019 till 23 832 TSEK (76 296). Därutöver har Aros Bostad tillgång till checkräkningskrediter om 10 000 TSEK.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -11 624 TSEK under perioden, vilket främst är hänförligt till att koncernens andel av intresseföretagets resultat inte ger något kassaflöde under perioden. Upparbetade ej fakturerade intäkter har även ökat under perioden. Koncernen har även investerat -773 TSEK i pågående projekt. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels uppnådda milstolpar i projekt. Koncernens kassaflöde är därför per definition mer ojämnt fördelat än resultatet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -44 309 TSEK, vilket i huvudsak är hänförligt till en investering i projektet i Nockeby om 30 000 TSEK samt en handpenning om 10 000 TSEK avseende förvärvet av projekt Björknäs.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -9 485 TSEK under perioden, vilket är hänförligt utdelning på preferensaktier.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets nettoomsättning för perioden 1 januari - 31 mars 2019 uppgick till 6 332 TSEK jämfört med 8 912 TSEK för samma period föregående år. Rörelseresultatet under perioden 1 januari - 31 mars 2019 uppgick till -4 152 TSEK jämfört med -703 TSEK för samma period föregående år och periodens resultat uppgick till -2 868 TSEK jämfört med -752 TSEK för samma period föregående år.

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 mars 2019 till 463 504 TSEK jämfört med 372 594 TSEK per 31 mars 2018 och består till största del av fordringar hos koncernföretag, kassa och bank samt andelar i koncernföretag. Skulderna uppgick per 31 mars 2019 till 31 599 TSEK jämfört med 7 316 TSEK per 31 mars 2018. Minskningen består till största del av minskade övriga kortfristiga skulder. Eget kapital uppgick per den 31 mars 2019 till 431 905 TSEK jämfört med 363 443 TSEK per 31 mars 2018.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Nettoomsättning	7 092	10 739	34 049
Hysesintäkter	448	284	1 566
Övriga rörelseintäkter	390	0	588
Rörelsens intäkter	7 930	11 023	36 204
Övriga externa kostnader	-6 043	-5 112	-19 945
Personalkostnader	-5 913	-5 510	-24 492
Avskrivningar	-687	-44	-180
Rörelsens kostnader	-12 643	-10 666	-44 617
Resultat från andelar i intresseföretag	6 401	-1 639	10 577
Rörelseresultat	1 688	-1 281	2 164
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-907	-547	-3 188
Finansnetto	-867	-547	-3 188
Resultat före skatt	781	-1 829	-1 024
Skatt	-	-	403
Periodens resultat	781	-1 829	-621
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	788	-1 829	-614
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	-	-7
Periodens totalresultat	781	-1 829	-621
Resultat per aktie (SEK)			
Före utspädning	0,03	-0,07	-0,02
Efter utspädning	0,03	-0,07	-0,02

Koncernens rapport över finansiell ställning

	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	668	801	714
Nyttjanderättstillgång	7 439	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar	8 107	801	714
Finansiella anläggnings- tillgångar			
Andelar i intresseföretag	113 282	49 497	72 532
Långfristiga fordringar	36 734	32 734	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	150 016	82 231	99 266
Summa anläggningstillgångar	158 122	83 032	99 981
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	262 903	207 390	262 903
Pågående arbeten	23 953	19 690	23 180
Kundfordringar	698	5 129	8 424
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	24 647	13 855	19 806
Fordringar hos intresseföretag	175	168	–
Övriga kortfristiga fordringar	35 606	11 930	30 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 908	2 717	2 398
Likvida medel	23 832	76 296	89 249
Summa omsättningstillgångar	374 723	337 174	436 749
SUMMA TILLGÅNGAR	532 845	420 207	536 730

	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	646	619	646
Övrigt tillskjutet kapital	–	361 164	483 840
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	436 554	–260	–48 074
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	437 200	361 522	436 412
Innehav utan bestämmande inflytande	19	32	25
Summa eget kapital	437 219	361 555	436 437
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	–	404	–
Långfristig leasingskuld	4 883	–	–
Övriga långfristiga räntebärande skulder	–	15 479	–
Summa långfristiga skulder	4 883	15 883	–
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30 331	30 446	30 360
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	37 229	–	37 229
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	247	1 500	706
Leverantörsskulder	3 916	3 967	6 688
Övriga kortfristiga skulder	15 045	2 587	21 840
Aktuella skatteskulder	–	184	290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 976	4 085	3 180
Summa kortfristiga skulder	90 743	42 769	100 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	532 845	420 206	536 730

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5 sida 21.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital, 1 jan 2018	619	358 164	1 569	32	360 384
Årets resultat	-	-	-614	-7	-621
Årets totalresultat	-	-	-614	-7	-621
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-49 029 ¹⁾	-	-49 029
Kostnader för emission	-	-7 474	-	-	-7 474
Avslutad nyemission	27	133 150 ²⁾	-	-	133 177
Summa transaktioner med ägare	27	125 676	-49 029	-	76 674
Utgående eget kapital, 31 dec 2018	646	483 840	-48 074	25	436 437
Ingående eget kapital, 1 jan 2019	646	483 840	-48 074	25	436 437
Justering föregående års resultat	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	788	-7	781
Årets totalresultat	-	-	788	-7	781
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-	-	-
Kostnader för emission	-	-	-	-	-
Avslutad nyemission	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital, 31 mar 2019	646	483 840	-47 286	19	437 219

1) Utdelning avser preferensaktier

2) Emission av 1 328 338 preferensaktier per den 27 september 2018 samt 13 november 2018

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	1 688	923	2 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	47	44	180
Andel i intresseföretags resultat	-6 401	1 639	-10 577
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-784	-190	-2 178
Betald inkomstskatt	-	-	-473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 450	2 416	-10 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-2 947	-95	-27 298
Förändring av rörelseskulder	-2 454	-17 896	-16 041
Projektfastigheter	-	-	-
Pågående projekt	-773	-4 990	-6 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 624	-22 981	-60 865
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-34 309	-7 473	-18 292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-87	-136
Långfristiga fordringar	-10 000	-	1 000
Förvärv av dotterbolag	-	-	-28 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 309	-7 560	-45 892
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	3 000	125 704
Upptagna lån	-	-	88 650
Amortering av lån	-29	-27	-89 634
Utbetald utdelning	-9 456	-	-30 162
Aktieägartillskott	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 485	-2 973	94 558
Årets kassaflöde	-65 418	-25 152	-12 199
Likvida medel vid periodens början	89 249	101 448	101 448
Likvida medel vid periodens slut	23 382	76 296	89 249

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-mar 2019	jan-mar 2018	jan-dec 2018
Nettoomsättning	6 332	8 912	30 258
Övriga rörelseintäkter	380	0	228
Rörelsens intäkter	6 713	8 912	30 487
Övriga externa kostnader	-6 375	-4 837	-18 590
Personalkostnader	-4 443	-4 734	-20 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-47	-44	-180
Rörelsens kostnader	-10 865	-9 615	-38 921
Rörelseresultat	-4 152	-703	-8 435
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 659	-	4 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	-376	-48	-521
Resultat från finansiella poster	1 284	-48	3 504
Resultat efter finansiella poster	-2 868	-751	-4 931
Bokslutsdispositioner	-	-	1 835
Skatt	-	-1	-1
Periodens resultat	-2 868	-752	-3 097

Moderföretagets balansräkning

	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggnings- tillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	668	801	714
Summa materiella anläggningstillgångar	668	801	714
Finansiella anläggnings- tillgångar			
Andelar i koncernföretag	20 077	20 077	20 077
Fordringar hos koncernföretag	364 395	33 780	314 645
Andelar i intresseföretag	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	410 726	80 112	360 976
Summa anläggningstillgångar	411 394	80 913	361 691
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager m m			
Pågående projekt	249	948	310
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	449	4 905	216
Fordringar hos koncernföretag	26 412	209 374	27 400
Fordringar hos intresseföretag	246	168	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	913	-	-
Övriga fordringar	1 194	3 187	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 846	4 403	3 438
Summa kortfristiga fordringar	32 060	222 037	32 039
Kassa och bank	19 801	68 696	82 806
Summa omsättningstillgångar	52 110	291 681	115 155
SUMMA TILLGÅNGAR	463 504	372 594	476 846

	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	646	619	646
Summa bundet eget kapital	646	619	646
Fritt eget kapital			
Överkursfond	473 657	350 981	481 131
Balanserade vinst eller förlust	-39 530	12 595	-43 908
Årets resultat	-2 868	-752	-3 097
Summa fritt eget kapital	431 259	362 824	434 127
Summa eget kapital	431 905	363 443	434 773
Obeskattade reserver	-	1 835	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3 308	3 358	5 782
Skulder till koncernföretag	-	-	-
Aktuella skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	25 476	1 150	34 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 816	2 808	1 741
Summa skulder	31 599	7 316	42 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	463 504	372 594	476 846

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

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

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

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

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

Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport för första kvartalet 2019 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2018 med undantag för IFRS 16 Leasingavtal som beskrivs nedan.

Nya redovisningsstandarder

IFRS 16 – Leasingavtal

IFRS 16 tillämpas från 1 januari 2019 och anger att leasetagaren ska redovisa de flesta leasade tillgångar på balansräkningen genom att redovisa såväl tillgången som skulden. Utifrån leasegivarens perspektiv innebär den nya standarden inte i all väsentlighet några större redovisningsmässiga skillnader gentemot tidigare standard. Aros Bostad är endast i ett fåtal fall är att betrakta som leasetagare. Aros Bostad har ett hyreskontrakt avseende bolagets kontor samt ett fåtal leasingbilar där Aros Bostad anses vara leasetagare. För Aros Bostad innebär den nya standarden att det uppstår en tillgång respektive en skuldpost om 8 MSEK vid ingången av 2019. Aros Bostad har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden där beräkningen av skuld och tillgång baseras på leasingavtalets kvarvarande betalningar per 1 januari 2019 och där ingen omräkning av tidigare perioder görs. Övergången innebär en påverkan på vissa nyckeltal men förändringen är inte materiell. Även rörelseresultatet påverkas när en del av leasingkostnaden klassificeras som räntekostnad. Denna effekt är dock inte materiell.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Bostadsprojekt

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

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

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

Börsen har i en promemoria de 17:e december uttalat att en presumption för konsolidering (i enlighet med IFRS 10) av bostadsrättsföreningar bildade av byggbolag (eller representanter för byggbolag). En bedömning måste emellertid göras i varje enskilt fall och specifika omständigheter i olika bolags affärsmodeller påverkar huruvida bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller inte, såsom innehållet i bostadsrättsföreningens stadgar och avtalsvillkor.

Efter genomgång av börsens uttalande har slutsats dragits att Aros Bostad inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning. För mer information rörande IFRS 10 hänvisas till bolagets årsredovisning avseende 2018.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar, fortsättning

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

Aros Bostad äger även egna projekt. Per den 31:e mars 2019 har inget av dessa projekt sålts till en bostadsrättsförening. När Aros Bostad säljer mark, via bolag till en bostadsrättsförening, kommer vinstavräkningen att följa samma modell som för intresseföretaget. Intäkten kommer därmed att redovisas som intäkt från projekt under rörelsens intäkter.

Förvaltningsersättning ("Management fee")

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

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

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

Projektfastigheter

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

Not 4 Finansiella instrument till verkligt värde

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

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter i form av aktier i dotterbolag uppgår till 48 942 TSEK per balansdagen, jämfört med 36 500 TSEK per 31 mars 2018.

Fastighetsinteckningar i koncernen uppgår till 31 500 TSEK på balansdagen, vilket är oförändrat sedan 31 mars 2018. Koncernens företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK. Under samma period 2018 uppgick företagsinteckningarna till 5 000 TSEK.

Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klövern Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Bolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest AB:s förpliktelser enligt avtalet.

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

Övrig information

Väsentliga risker

Aros Bostads verksamhet och den marknad bolaget är verksam på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Aros Bostad är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i not 2 i årsredovisningen för 2018.

Not 6 Händelser efter balansdagen

Försäljningen av bostäderna i den andra och avslutande etappen i projekt Link Järva Krog är påbörjad.

Aros Bostad produktionsstartar projekt Nockeby i Bromma. I samband med påbörjandet av byggnationen släpps samtliga bostäder till försäljning.

Aros Bostad har blivit utsett till näst bästa bolag som börsintroducerades under 2018 inom kategorin "Miljardbolag - Kvalitet".

Aros Bostad har tillträtt fastigheten och produktionsstartat 94 lägenheter inom bostadsprojektet Link Järva Krog.

Moderföretagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2018.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per balansdagen, jämfört med 5 000 TSEK per 31 mars 2018.

Under 2018 lämnade Moderföretaget borgen till NCC Sverige AB med anledning av upphandlad entreprenad gällande projektet Link Järva Krog.

Närstående transaktioner

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 550 TSEK (575) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 mars 2019.

Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 31 mars 2019 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostad 290 TSEK (194).

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 mars 2019, genom Emiren AB, fakturerat bolaget 550 TSEK (575) för konsulttjänster.

Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 0 TSEK (0) i konsultarvode under perioden.

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 31 mars 2019.

Finansiering

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

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

Aktien

Aros Bostadsutveckling har två aktieslag, stam och preferensaktier. Preferensaktien är noterad på Nasdaq First North sedan 19 november 2018. För preferensaktien uppgick sista betalkursen den 31 december 2018 till 107,48 SEK. Preferensaktien ger rätt till en utdelning om 8,5 SEK per år. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningar är 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september. Preferensaktien medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Enligt bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 31 mars 2019 uppgick bolagets aktiekapital till 645 889,62 SEK fördelat på 27 855 150 stamaktier och 4 439 331 preferensaktier. Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Definition av nyckeltal

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

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

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

Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar nya bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen i Storstockholm och Uppsala. Varje enskilt bostadsprojekt är omsorgsfullt planerat och drivs med hög kompetens, från idé till inflyttning, för att säkerställa en trygg ekonomi och gestaltning som står sig över tid.

Bolagsöversikt

Per dagen för rapporten har Aros Bostad 25 bostadsprojekt i projektportföljen fördelat på cirka 3 600 potentiella lägenheter. Projektportföljen har främst byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har sju projekt färdigställts.

Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter. Aros Bostad tar ett helhetsansvar – från förvärv, projektutveckling, marknadsföring och försäljning, till projektgenomförande genom etablerade byggtreprenörer, och slutligen överlämning och eftermarknad. Varje enskilt projekt är väl omhändertaget och drivs med kompetens, närvaro och ett personligt engagemang.

Vision

Genom att utveckla långsiktigt hållbara bostäder åt nöjda kunder så skapar vi högsta möjliga avkastning åt våra investerare.

Mission

Vi vill förstå hur människor vill bo och leva, idag och imorgon, och utifrån detta utvecklar vi stadsbilden med långsiktigt hållbara bostäder. Alla våra köpare ska känna sig stolta över sin nya bostad och känna trygghet i sitt köp, från första visningen fram till inflyttning.

Affärsidé

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

Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapar vi en trygg bostadsaffär för våra kunder och en god avkastning åt våra investerare.

Kundlöfte

Vi lyssnar på vad som är viktigt för våra kunder och ger alla ett personligt bemötande, så att kunden 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

TRYGGHET för våra kunder och investerare

KVALITET i våra bostäder och processer

OMTANKE om våra kunder och i bostädernas utformning

Mål

Varje enskilt projekt ska genom projektutveckling, god marknadsföring och försäljningsfrämjande åtgärder samt ett kostnadseffektivt genomförande maximera marknadsvärdet för projektet och därigenom ge en god avkastning i kombination med balanserad projektrisk.

Finansiella mål

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Projektmarginal

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

Operationella målsättningar:

- Normaliserad årlig produktionstakt om 800 till 1 000 bostäder
- Vara topp tre avseende NKI på samtliga marknader
- Utökad positionering avseende geografi och produkt
- Alla bostadsköpare och entreprenörer på vår hemmamarknad ska se oss som en trovärdig och stabil aktör som står för trygghet, kvalitet och erfarenhet

Utdelningspolicy

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk. Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt även till förvärv av nya projekt.

Organisation och medarbetare

Organisation och medarbetare

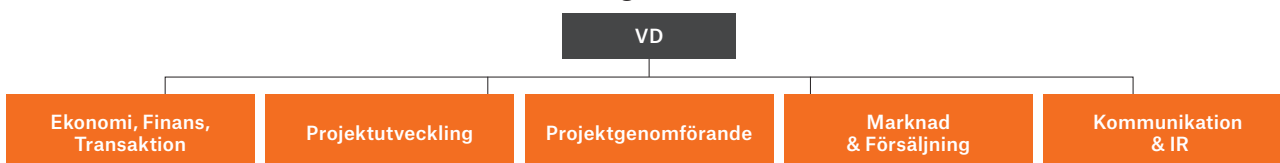
Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 mars 2019 innefattar totalt 23 heltidsbefattningar bestående av 17 heltidsanställda och sex heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. Per den 31 mars 2019 var cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 39 år vid motsvarande tidpunkt.

Aros Bostads organisation består av avdelningar inom ekonomi, finans och transaktion, projektutveckling, projektgenomförande, marknad och försäljning samt kommunikation och IR.

Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen vilka arbetar med totalentreprenörer för byggnationen av bostäderna.

Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymmer relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads organisationsstruktur



Ekonomi, Finans, Transaktion

Inom *Ekonomi, Finans, Transaktion* ingår CFO/Vice VD, funktioner för transaktion, finansiering, controlling, affärsutveckling och hantering av bostadsrättsföreningar. Främsta uppgiften är att hantera Aros Bostads ekonomi och finansiering samt driva och genomföra förvärv och kapitalmarknadsövningar.

Projektutveckling

Inom *Projektutveckling* ingår projektutvecklare, inredningsansvarig och projektutvecklingschef, vilka arbetar med detaljplaner för Aros Bostads projekt.

Projektgenomförande

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

Marknad & Försäljning

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

Kommunikation & IR

Inom *Kommunikation & IR* ingår kommunikations- och IR-chef som ansvarar för kommunikation med kapitalmarknad och aktieägare samt arbetar med Aros Bostads varumärke generellt.

Stockholm den 29 maj 2019

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer: 556699-1088

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Ylva Lagesson
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 maj 2019 klockan 07:30 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Årsstämma	14 juni 2019
Delårsrapport april – juni	30 augusti 2019
Delårsrapport juli – september	28 november 2019
Bokslutskommuniké	28 februari 2019

För ytterligare information

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostad.se



Aros Bostad