



Aros Bostad

Delårsrapport januari – september 2019

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Delårsrapport januari – september 2019

Första AP-fonden ny storägare i Aros Bostad

Perioden januari – september

- Nettoomsättningen uppgick till 121 931 TSEK (28 128).
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 14 143 TSEK (6 107).
- Resultat före skatt uppgick till 3 892 TSEK (1 819).
- Rörelsemarginalen var 5,3 procent (13,8).
- Resultat per aktie uppgick till 0,14 SEK (0,07).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 113 (61), antal bokade bostäder uppgick till 26 (14).
- Antal pågående projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 25 (24), varav 5 (2) är under produktion.
- Totalt är 74 procent (76) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.

Perioden juli – september

- Nettoomsättningen uppgick till 104 576 TSEK (7 371).
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6 691 TSEK (361).
- Resultat före skatt uppgick till 5 205 TSEK (–1 343).
- Rörelsemarginalen var 5,5 procent (neg).
- Resultat per aktie uppgick till 0,19 SEK (–0,05).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 44 (19), antal bokade bostäder uppgick till 6 (8).

Innehållsförteckning

VD-ord.....	2
Projektportfölj	4
Projekt.....	5

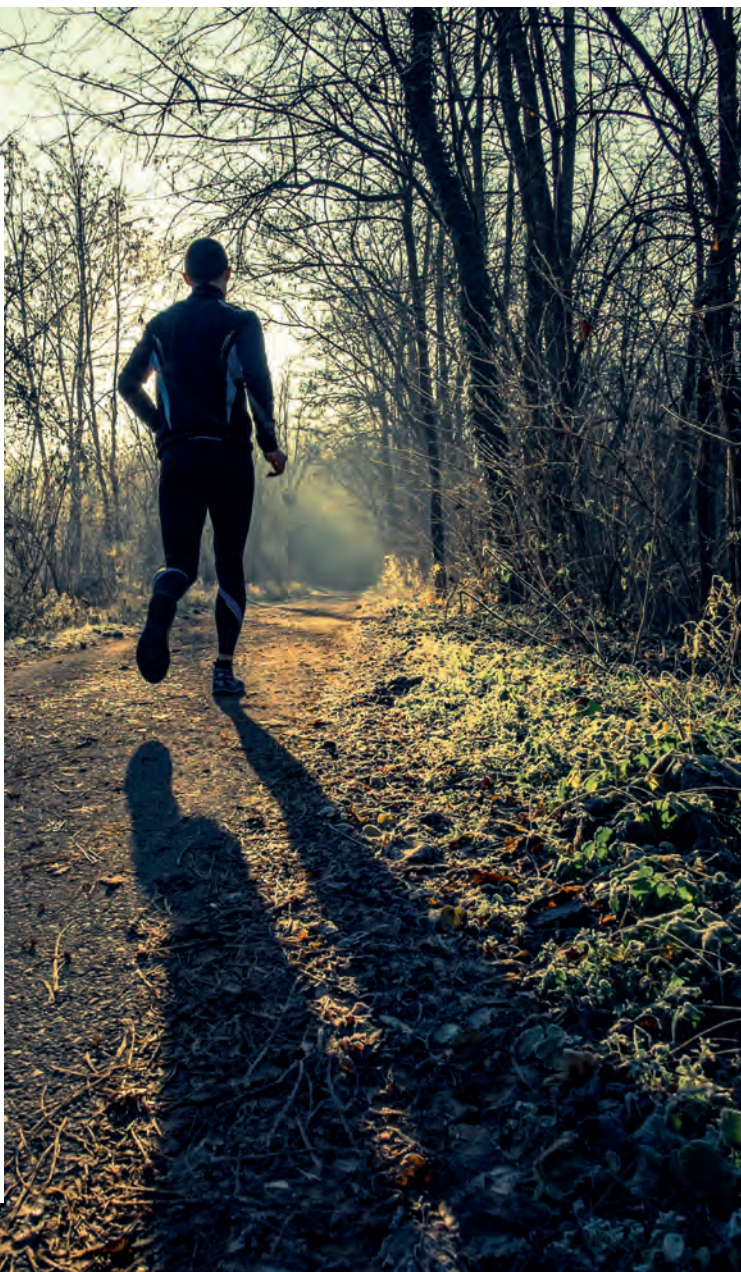
Finansiell information

Finansiell utveckling.....	10
Koncernens rapport över totalresultat.....	12
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	13
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	14
Koncernens rapport över kassaflöden	15
Moderföretagets resultaträkning.....	16
Moderföretagets balansräkning	17
Koncernens noter	18
Moderföretagets noter.....	20
Definition av nyckeltal	21
Aros Bostad i korthet.....	22
Organisation och medarbetare.....	23
Revisors granskningsrapport.....	25
Övrig information	26

Omslaget visar Aros Bostads projekt Link Järva Krog i Solna.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Aros Bostad har ingått avtal om att emittera 4 397 538 stamaktier om cirka 150 miljoner kronor till Första AP-fonden. Syftet med genomförd nyemission är att skapa förutsättningar för att ytterligare expandera Aros Bostads byggrättsportfölj genom värdeskapande förvärv. Samtidigt förstärks ägarbasen med en välrenommerad institutionell ägare.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har slutfört riktad nyemission till Första AP-fonden och erhållit en likvid om 150 miljoner kronor för emitterade aktier.

Soliditet, %
65,8

Sålda bostäder
113

Bostäder i produktion
476

Finansiella Nyckeltal

TSEK	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jan-dec 2018
Nettoomsättning	121 931	28 128	104 576	7 371	34 049
Resultat från andelar i intresseföretag	14 143	6 107	6 691	361	10 577
Rörelseresultat	6 521	3 888	5 794	-556	2 164
Resultat före skatt	3 892	1 819	5 205	-1 343	-1 024
Rörelsemarginal, %	5,3	13,8	5,5	neg	6,4
Resultat per aktie, SEK	0,14	0,07	0,19	-0,05	-0,02
Eget kapital	438 478	352 125	438 478	352 125	436 437
Balansomslutning	666 813	528 985	666 813	528 985	536 730
Soliditet, %	65,8	66,6	65,8	66,6	81,3

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jan-dec 2018
Sålda bostäder	113	61	44	19	74
Bokade bostäder	26	14	6	8	48
Produktionsstartade bostäder	201	-	-	-	-
Färdigställda bostäder	-	-	-	-	-
Bostäder i pågående produktion	476	275	476	275	275
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	74	76	74	76	80
Bostadsprojekt i projektportföljen	25	24	25	24	24
Byggrätter i projektportföljen	3 607	3 425	3 607	3 425	3 422

VD-ord

Med Första AP-fonden som ny storägare i Aros Bostad välkomnar vi en mycket stark och långsiktig ägare tillsammans med vilken vi kommer att fortsätta utveckla bolaget.



”

Vi står nu mycket väl rustade för att möta den framtida marknadsutvecklingen med en attraktiv byggrättsportfölj, en effektiv organisation med kompetenta medarbetare samt en stark finansiell ställning.

Under det senaste året är uppgången tre procent i båda dessa geografiska områden. Vi ser även en väsentligt högre transaktionstakt jämfört med samma period föregående år.

Hög efterfrågan

Efterfrågan på bostäder i de geografiska områden vi är verksamma, Stockholm och Uppsala, är fortsatt hög, vilket vi framförallt kan se i den framgångsrika försäljningen av bostäderna i våra projekt Tegeludden 16 och K57 som under perioden gått mot sitt färdigställande. Båda dessa projekt är goda exempel på hur försäljningsmodellen ändrats under de senaste åren. Försäljning

Den positiva trenden på bostadsmarknaden i Storstockholmsregionen som vi noterat under årets två första kvartal har fortsatt under sensommaren och hösten. Bostadsmarknaden i Storstockholm påverkas fortsatt av skärpta amorteringskrav och den restriktiva hållningen från bankerna i kreditgivningen till kunder, men vi ser en viss uppgång i bostadspriserna. Priserna på bostadsrätter ökade med fyra procent i centrala Stockholm och med två procent för hela Storstockholmsregionen under senaste kvartalet enligt Svensk Mäklarstatistik.

av bostäder på ritning är betydligt svårare än tidigare, medan vi ser en god försäljningstakt i de projekt som produktionsstartats och som har en kort tid till inflyttning. Aros Bostads förmåga att produktionsstarta bostadsprojekt med eget kapital utgör därmed en stor styrka och konkurrensfördel. Vår bedömning är som tidigare att det rådande marknadsklimatet kommer att bestå under överskådlig tid och att marknaden gradvis kommer att fortsätta förbättras, i takt med att utbudet minskar och efterfrågan på väl utformade bostäder av hög kvalitet består.



Link Järva Krog



Tegeludden 16

Fortsatt god försäljning

Vi fortsätter att expandera verksamheten i linje med antagen affärsplan och vi har idag en projektportfölj bestående av totalt 25 projekt, vilket motsvarar cirka 3 600 bostäder inklusive de bostäder som är i pågående produktion. Aros Bostad har fem projekt under pågående produktion, bestående av totalt 476 bostäder. Försäljningen av våra bostäder har under årets tre första kvartal hållit en väsentligt bättre nivå jämfört med samma period föregående år. Under det tredje kvartalet sålde vi 44 bostäder på bindande avtal och sex bostäder på bokensavtal, jämfört med 19 respektive åtta bostäder under samma period föregående år.

De bostadsprojekt som närmar sig färdigställande är i princip slutsålda, vilket stärker oss i vår uppfattning att vi levererar attraktiva bostäder till ett segment av kunder där det råder god efterfrågan. Av de bostäder vi har i pågående produktion var 74 procent sålda eller bokade vid kvartalets slut. Under det tredje kvartalet slutfördes inflyttningarna i projektet Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm, vilket blir det tredje bostadsprojektet som vi färdigställer i samma geografiska närområde. Tegeludden 16 är ett projekt som visar att vi kunnat erbjuda attraktiva bostäder med stor efterfrågan även i en marknad som drabbats av avmattning.

Första AP-fonden ny storägare i Aros Bostad

Den 2 september offentliggjorde vi att Första AP-fonden, dels genom förvärv av befintliga aktier och dels genom en riktad nyemission, valt att investera i Aros Bostad och därigenom bli en ny storägare i bolaget. Förslaget godkändes vid en extra bolagsstämma den 18 september, och genom dessa transaktioner kontrollerar Första AP-fonden 19,8 procent av

befintliga stamaktier i Aros Bostad och 19,5 procent av antalet röster. Första AP-fonden är sedan tidigare huvudinvesterare i vår fjärde fond, Aros Bostad IV. Genom transaktionerna välkomnar vi en mycket stark och långsiktig aktieägare till Aros Bostad. Vi ser fram emot detta utökade samarbete och att tillsammans fortsätta utveckla Aros Bostad. Vi står nu mycket väl rustade för att möta den framtida marknadsutvecklingen med en attraktiv byggrättsportfölj, en effektiv organisation med kompetenta medarbetare samt en stark finansiell ställning.

Stark finansiell ställning

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden uppgick till cirka 139 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 7 miljoner kronor. Rörelseresultatet har ökat, främst till följd av att två av Aros Bostads projekt (Invernesshöjden och O2 Orminge) i Aros Bostads fjärde fond samt ett projekt (Link Järva Krog) i egen balansräkning, vilka sedan tidigare är under produktion, har börjat vinstavräknas under kvartalet.

Det egna kapitalet uppgick per 30 september 2019 till 438 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 65,8 procent. Bolagets likvida medel per 30 september 2019 uppgick till cirka 19 miljoner kronor.

Efter ytterligare ett kvartal med fortsatt god försäljning och välkommandet av Första AP-fonden som ny huvudägare ser jag fram emot vår fortsatta tillväxtresa.

Stockholm i november, 2019

Magnus Andersson

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 30 september 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
Nockeby ¹⁾	Stockholm	50	Joint Venture	5 599	49	Ja	Planbesked	Laga kraft
Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Summa				35 481	476			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
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				19 400	206			
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
Viggbyholm	Täby	100	Egen regi	20 250	240	Nej	Planbesked	Laga kraft
Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	2 850	50	Nej	Planbesked	Samråd
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
Tyresö Tre	Tyresö	20	Aros Bostad IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
Björknäs	Nacka	100	Egen regi	20 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked
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				287 531	3 607			

1) Joint Venture med Revcap.

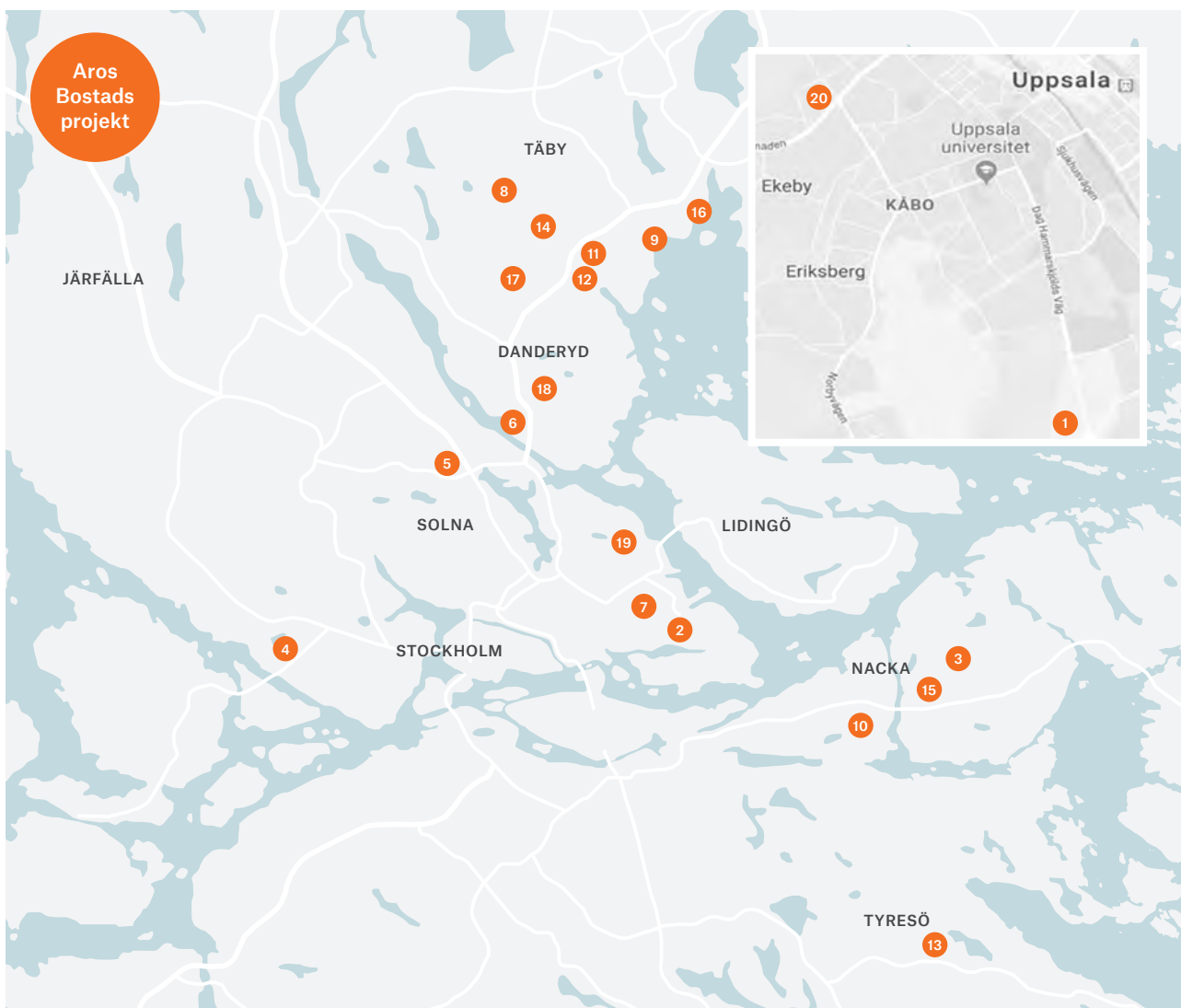
2) Joint Venture med Revcap.

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.

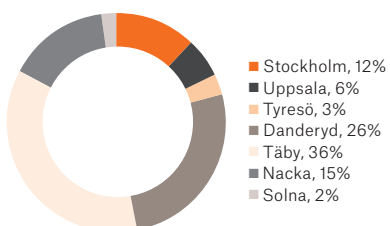
Projekt

Aros Bostads projektportfölj innefattar 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.

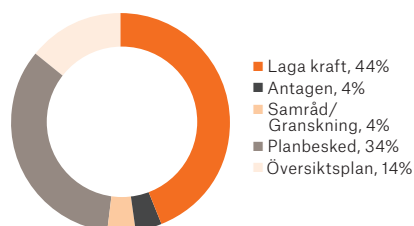


● Se sidorna 6–9 för projektbeskrivning. ● består av i tre projekt, ● består av fyra projekt.

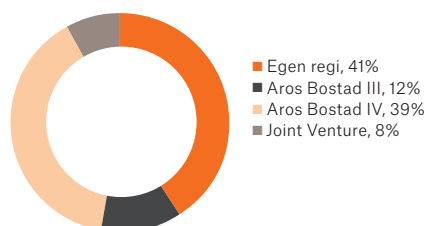
Kommun, kvm ljus BTA



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 nytvecklade 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 sommaren 2019 pågår inflyttning och projektet kommer att färdigställas under 2019.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Pågår



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 produktionsstartat

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. Projektet är byggstartat och samtliga bostäder släppta till försäljning.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 49

Status: Sälj- och 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. Projektet är byggstartat och samtliga bostäder släppta till försäljning.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- och 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 2021



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 2022



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: Cirka 70

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2021



9 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: n/a



10 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





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: Cirka 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: Cirka 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 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: Cirka 125

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



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: n/a



15 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: Cirka 200

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

16 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

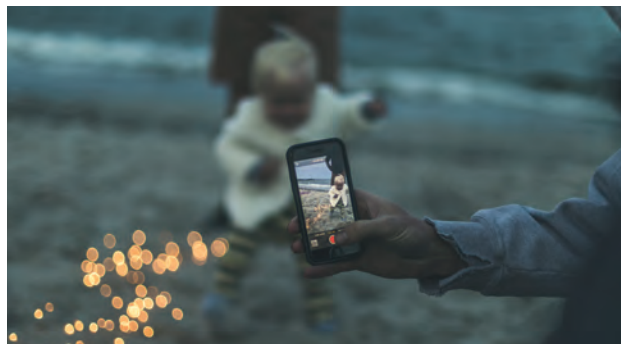
I Hägernäs Strand planerar Aros Bostad att skapa cirka 300 bostäder med bästa vattenläge inviad Stora Värtan. Bostäderna och området kommer ägnas stor omsorg där närheten till naturen och Stora Värtan kommer att vara i fokus.

Plats: Täby

Antal lägenheter: Cirka 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: Cirka 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: Cirka 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: Cirka 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.

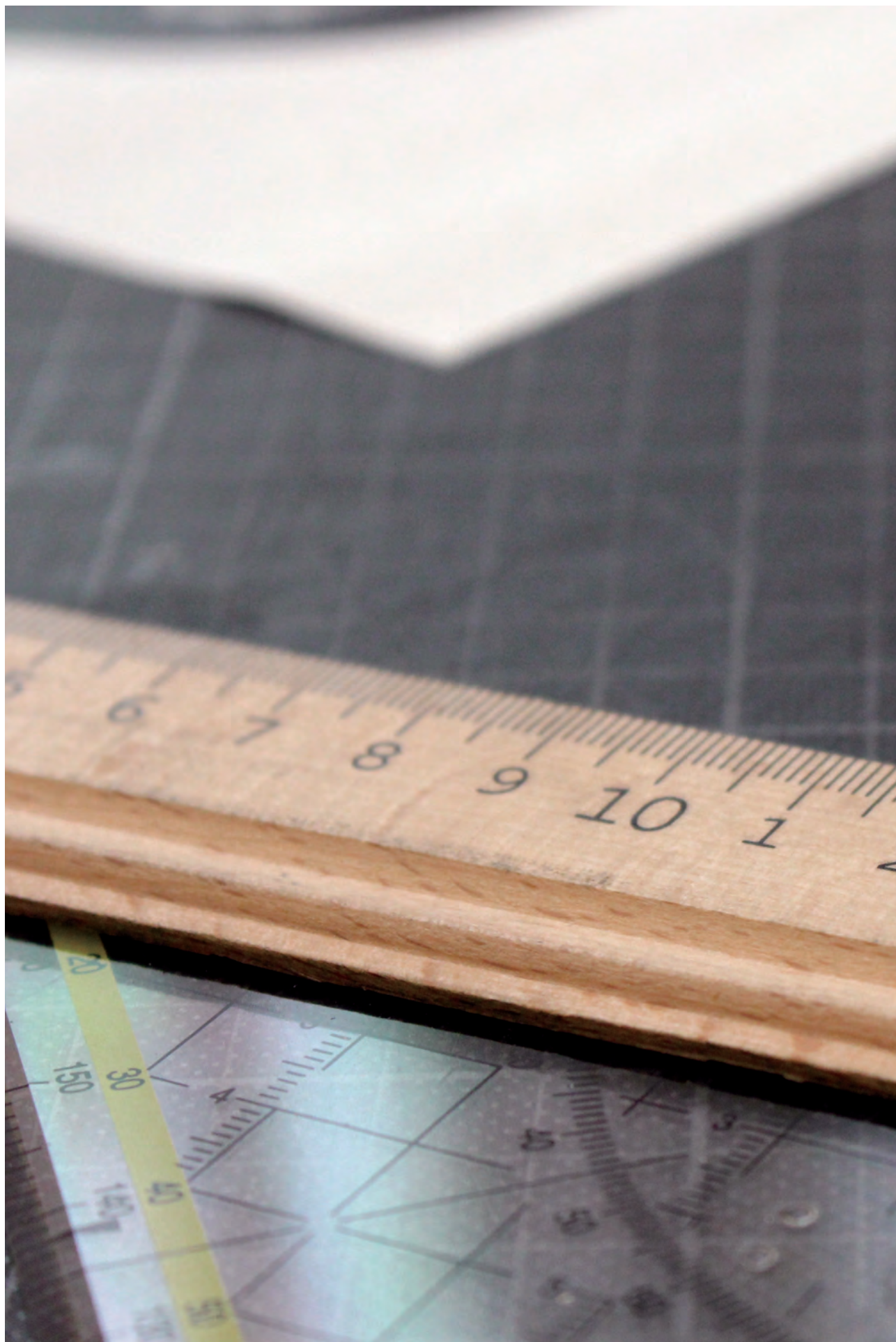
Plats: Uppsala

Antal lägenheter: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a







Finansiell utveckling

Finansiell utveckling under perioden januari–september 2019

Rörelsens intäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 138 512 TSEK under perioden jämfört med 35 719 TSEK för samma period 2018. Koncernens totala rörelseintäkter består av verksamhetens samtliga intäkter inklusive resultat från andelar i intresseföretag.

Koncernens nettoomsättning utgörs av intäkt från försäljning av mark, förvaltningsarvoden avseende projektledning av projekt som ägs av Aros Bostads två fonder samt av vinstavräkning från egna projekt. Koncernen ökade sin nettoomsättning till 121 931 TSEK under perioden jämfört med 28 128 TSEK under samma period 2018.

Aros Bostad har förlängt projekttiden för flertalet projekt, vilket innebär lägre förvaltningsarvoden för perioden. När bedömningen görs att projektgenomförandet förlängs innebär det att intäkten för projektet avräknas över en längre tid, vilket ger en negativ effekt på förvaltningsarvodet och därigenom nettoomsättningen för perioden. Bedömningar kring projektens storlek och löptid görs löpande och är förenade med en viss osäkerhet.

Under perioden har mark i det egna projektet Link Järva Krog sålts till en bostadsrättsförening och vinstavräkning har påbörjats för projektet. Detta har medfört en intäkt på 105 143 TSEK under kvartalet.

Resultat från andelar i intresseföretag har ökat med 8 036 TSEK jämfört mot samma period föregående år. Under perioden har successiv vinstavräkning av projekten Invernesshöjden och O2 Orminge påbörjats vilket bidragit till ökningen av resultat från andelar i intresseföretag.

Rörelsens kostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 131 991 TSEK under perioden jämfört med 31 832 TSEK under samma period 2018. Ökningen beror i huvudsak på inköp av mark som har sålts vidare till en bostadsrättsförening under perioden. I övrigt är skillnaden hänförlig till ökade kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö samt för högre personalkostnader till följd av en större organisation, vilket är kopplat till att projekt under pågående produktion har ökat jämfört med samma period 2018.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 6 521 TSEK under perioden jämfört med 3 888 TSEK under samma period 2018. Ökningen förklaras i huvudsak av påbörjad successiv vinstavräkning av projekt Link Järva Krog, reducerat med effekten av förlängda projekttider som förklaras under avsnittet ”Rörelsens intäkter” samt ökning av resultat från andelar i intresseföretag.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 629 TSEK under perioden jämfört med -2 068 TSEK under samma period 2018. Ökningen förklaras av att koncernen under perioden har ökat sin projekt- och förvärvsbelåning med 61 366 TSEK genom förvärvet av projekt Link Järva Krog från NCC. Koncernen har även under perioden tagit upp ett lån från Erik Penser Bank om 50 000 TSEK hänförligt till finansieringen av projekt Viggbyholm.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 3 892 TSEK under perioden jämfört med 1 819 TSEK under samma period 2018.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 TSEK 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 30 september 2018)

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2019 till 438 478 TSEK (352 125) och soliditeten till 65,8 procent (66,6). Balansomslutningen uppgick till 666 813 TSEK (528 985). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission som genomfördes under november 2018, uppgående till 100 777 TSEK. Koncernen har även under 2019 genomfört en nyemission av preferensaktier om 45 000 TSEK. Koncernens egna kapital har efter den 30 september 2018 belastats av utdelningar om totalt 48 188 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 september 2019 till 173 627 TSEK (141 989), varav 90 183 TSEK (30 389) bestod av skulder till kreditinstitut. Ökningen av skulder till kreditinstitut består i huvudsak av ett nytt lån från Erik Penser Bank om 50 000 TSEK hänförligt till projekt Viggbyholm samt en utnyttjad checkkredit. Förändringen av koncernens övriga räntebärande skulder, som per 30 september 2019 uppgår till 83 444 (111 600), är hänförlig dels till konvertering av revers till preferensaktier under fjärde kvartalet 2018 samt återbetalning av lån vilket gav en minskad skuld om 89 521 TSEK, dels till periodens delfinansiering av projekt Link Järva Krog vilket gav en ökad skuld om 61 366 TSEK.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2019 till 18 861 TSEK (108 597).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -62 311 TSEK (37 854) under perioden, vilket till största del förklaras av att koncernen har investerat -16 258 TSEK (-4 022) i pågående projekt. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder. Koncernens kassaflöde är därför per definition mer ojämnt fördelat än resultatet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -81 836 TSEK (-40 062), vilket i huvudsak är hänförligt till en investering i projekt Nockeby om 46 000 TSEK samt en handpenning avseende förvärvet av projekt Björknäs om 10 000 TSEK. Koncernen har även förvärvat dotterbolaget Herrjärva projekt AB, vilket påverkat kassan negativt med 18 600 TSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 73 758 TSEK (85 066) under perioden, vilket delvis förklaras av att koncernen har tagit upp nya lån avseende projekten Viggbyholm om 50 000 TSEK och Link Järva Krog om 61 366 TSEK, där det senare lånet har påverkat kassaflödet med 18 600 TSEK. Vidare har koncernen per den 30 september utnyttjat sin checkkredit. Aros Bostad har även genomfört en nyemission under perioden, vilket tillfört koncernen 24 786 TSEK i likvida medel.

Utdelning har betalats ut med 29 301 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets nettoomsättning för perioden 1 januari - 30 september 2019 uppgick till 14 684 TSEK (24 933). Den minskade omsättningen beror på att Aros Bostad har förlängt projektiden för flertalet projekt. 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 perioden. Bedömningar kring projektets storlek och löptid görs löpande och är förenade med en viss osäkerhet. Rörelseresultatet under perioden 1 januari - 30 september 2019 uppgick till -16 471 TSEK (-2 606) och periodens resultat uppgick till -12 121 TSEK (-103).

Moderföretagets tillgångar uppgick per 30 september 2019 till 484 391 TSEK (455 446) och består till största del av fordringar hos koncernföretag och andelar i koncernföretag.

Skulderna uppgick per 30 september 2019 till 63 598 TSEK (102 598). Minskningen av kortfristiga skulder beror på att det 2018 fanns en revers om 76 227 TSEK som konverterades till preferensaktier i det fjärde kvartalet 2018. Det fanns också en post om 21 728 TSEK avseende beslutad men ännu ej utbetald preferensaktieutdelning.

Eget kapital uppgick per den 30 september 2019 till 420 793 TSEK (351 014).

Finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jan-dec 2018
Nettoomsättning	121 931	28 128	104 576	7 371	34 049
Hysesintäkter	1 343	1 118	448	433	1 566
Övriga rörelseintäkter	1 095	366	320	351	588
Rörelsens intäkter	124 369	29 612	105 344	8 155	36 204
Projektkostnader	-94 400	-	-94 400	-	-
Övriga externa kostnader	-15 031	-14 126	-4 842	-3 534	-19 945
Personalkostnader	-20 548	-17 573	-6 328	-5 493	-24 492
Avskrivningar	-2 013	-133	-671	-45	-180
Rörelsens kostnader	-131 991	-31 832	-106 242	-9 072	-44 617
Resultat från andelar i intresseföretag	14 143	6 107	6 691	361	10 577
Rörelseresultat	6 521	3 888	5 794	-556	2 164
Finansiella intäkter	0	-	-	-	0
Finansiella kostnader	-2 629	-2 068	-589	-787	-3 188
Finansnetto	-2 629	-2 068	-589	-787	-3 188
Resultat före skatt	3 892	1 819	5 205	-1 343	-1 024
Skatt	-	-	-	-	403
Periodens resultat	3 892	1 819	5 205	-1 343	-621
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	3 892	1 819	5 205	-1 343	-621
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	3 906	1 827	5 206	-1 343	-614
Innehav utan bestämmande inflytande	-13	-7	-1	0	-7
Periodens totalresultat	3 892	1 819	5 205	-1 343	-621
Resultat per aktie					
Före utspädning	0,14	0,07	0,19	-0,05	-0,02
Efter utspädning	0,14	0,07	0,19	-0,05	-0,02
Preferensaktier, st	4 898 512	3 410 993	4 898 512	3 410 993	4 439 331
Stamaktier, st	27 855 150	27 855 150	27 855 150	27 855 150	27 855 150

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	574	738	714
Nyttjanderättstillgång	6 003	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	6 578	738	714
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	139 951	62 255	72 532
Långfristiga fordringar	116 700	26 734	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	256 651	88 989	99 266
Summa anläggnings-tillgångar	263 228	89 727	99 981
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	262 903	262 783	262 903
Pågående arbeten	38 993	20 680	23 180
Kundfordringar	950	5 427	8 424
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	30 273	22 156	19 806
Fordringar hos intresseföretag	25	186	-
Övriga kortfristiga fordringar	38 178	17 351	30 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 402	2 077	2 398
Likvida medel	18 861	108 597	89 249
Summa omsättnings-tillgångar	403 584	439 258	436 749
SUMMA TILLGÅNGAR	666 813	528 985	536 730

TSEK	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	655	625	646
Övrigt tillskjutet kapital	392 911	390 558	483 840
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	44 900	-39 083	-48 074
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	438 466	352 100	436 412
Innehav utan bestämmande inflytande	12	25	25
Summa eget kapital	438 478	352 125	436 437
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	-	404	-
Skulder till kreditinstitut	50 000	-	-
Långfristig leaseingskuld	3 585	-	-
Övriga långfristiga ränte-bärande skulder	-	22 079	-
Summa långfristiga skulder	53 585	22 482	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	30 247	30 389	30 360
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	83 444	89 521	37 229
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-	1 333	706
Leverantörsskulder	8 710	3 759	6 688
Checkräkningskredit	9 936	-	-
Övriga kortfristiga skulder	36 383	25 626	21 840
Aktuella skatteskulder	-	177	290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 029	3 573	3 180
Summa kortfristiga skulder	174 749	154 378	100 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	666 813	528 985	536 730

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5 sida 19.

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 2018-01-01	619	358 164	1 569	32	360 352
Årets resultat			1 827	-7	1 827
Årets totalresultat	-	-	1 827	-7	1 827
Transaktioner med ägare:					
Utdelning			-42 478		-42 478
Avslutad nyemission	7	32 393		0	32 400
Summa transaktioner med ägare	7	32 393	-42 478	0	-10 078
Utgående eget kapital 2018-09-30	625	390 558	-39 083	25	352 100
Årets resultat	-	-	-2 441	0	-2 441
Årets totalresultat	-	-	-2 441	0	-2 441
Transaktioner med ägare:					
Utdelning			-6 551		-6 551
Kostnader för emission		-7 474			-7 474
Avslutad nyemission	21	100 757			100 777
Summa transaktioner med ägare	21	93 283	-6 551	0	86 753
Utgående eget kapital 2018-12-31	646	483 840	-48 074	25	436 412
Årets resultat	-	-	3 906	-13	3 906
Årets totalresultat	-	-	3 906	-13	3 906
Transaktioner med ägare:					
Utdelning ¹⁾			-41 637		-41 637
Kostnader för emission		-5 214			-5 214
Avslutad nyemission ²⁾	9	44 991			45 000
Summa transaktioner med ägare	9	39 777	-41 637	-	-1 851
Utgående eget kapital 2019-09-30	655	523 617	-85 806	12	438 466

1) Utdelning avser preferensaktier, justering med -4 164 TSEK har gjorts i tredje kvartalet, avseende utdelning för bemyndigad men ej utförd emission av preferensaktier.

2) Emission av 459 181 preferensaktier per den 3 juni 2019.

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	6 521	3 888	2 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	140	133	180
Andel i intresseföretags resultat	-14 143	-6 107	-10 577
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-2 385	-887	-2 178
Betald inkomstskatt	-	-473	-473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 867	-3 446	-10 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-21 701	-11 747	-27 298
Förändring av rörelseskulder	-14 486	-18 639	-16 041
Pågående projekt	-16 258	-4 022	-6 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62 311	-37 854	-60 865
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-53 236	-12 485	-18 292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-113	-136
Långfristiga fordringar	-10 000	1 000	1 000
Förvärv av dotterföretag	-18 600	-28 464	-28 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 836	-40 062	-45 892
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	24 786	32 400	125 704
Upptagna lån	78 514	73 500	88 650
Amortering av lån	-241	-84	-89 634
Utbetald utdelning	-29 301	-20 750	-30 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	73 758	85 066	94 558
Årets kassaflöde	-70 388	7 150	-12 199
Likvida medel vid periodens början	89 249	101 448	101 448
Likvida medel vid periodens slut	18 861	108 597	89 249

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-sep 2019	jan-sep 2018	jul-sep 2019	jul-sep 2018	jan-dec 2018
Nettoomsättning	14 684	24 933	638	7 969	30 258
Övriga rörelseintäkter	450	238	-322	237	228
Rörelsens intäkter	15 134	25 170	315	8 206	30 487
Övriga externa kostnader	-15 372	-13 248	-4 743	-3 342	-18 590
Personalkostnader	-16 093	-14 395	-5 139	-4 639	-20 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-140	-133	-47	-45	-180
Rörelsens kostnader	-31 605	-27 776	-9 929	-8 025	-38 921
Rörelseresultat	-16 471	-2 606	-9 613	181	-8 435
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 402	2 581	1 896	2 581	4 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 052	-77	-219	-23	-521
Resultat från finansiella poster	4 350	2 504	1 677	2 557	3 504
Resultat efter finansiella poster	-12 121	-102	-7 936	2 738	-4 931
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	1 835
Skatt	-	-1	-	0	-1
Periodens resultat	-12 121	-103	-7 936	2 738	-3 097

Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggnings- tillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	574	738	714
Summa materiella anläggningstillgångar	574	738	714
Finansiella anläggnings- tillgångar			
Andelar i koncernföretag	20 077	20 077	20 077
Fordringar hos koncernföretag	373 095	36 368	314 645
Andelar i intresseföretag	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	419 426	82 700	360 976
Summa anläggnings- tillgångar	420 001	83 437	361 691
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående projekt	166	40	310
Summa vaulager m m	166	40	310
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	743	5 120	216
Fordringar hos koncernföretag	54 538	250 084	27 400
Fordringar hos intresseföretag	-	186	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt	638	-	-
Övriga fordringar	2 485	2 075	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 983	12 115	3 438
Summa kortfristiga fordringar	60 386	269 580	32 039
Kassa och bank	3 838	102 388	82 806
Summa omsättnings- tillgångar	64 390	372 008	115 155
SUMMA TILLGÅNGAR	484 391	455 446	476 846

TSEK	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	655	625	646
Summa bundet eget kapital	655	625	646
Fritt eget kapital			
Överkursfond	513 426	359 624	481 131
Balanserade vinst eller förlust	-81 168	-9 133	-43 908
Årets resultat	-12 121	-103	-3 097
Summa fritt eget kapital	420 138	350 388	434 127
Summa eget kapital	420 793	351 014	434 773
Obeskattade reserver	-	1 835	-
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	9 913	-	-
Leverantörsskulder	7 585	3 404	5 782
Skulder till koncernföretag	10 000	-	-
Övriga skulder	32 107	96 886	34 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 993	2 308	1 741
Summa skulder	63 598	102 598	42 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	484 391	455 446	476 846

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 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 tredje 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 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 har endast ett fåtal kontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt enligt IFRS 16. Aros Bostad har ett hyreskontrakt avseende bolagets kontor samt ett fåtal leasingbilar där Aros Bostad anses vara leasagare. För Aros Bostad innebär den nya standarden att det uppstår en tillgång respektive en skuldpост 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.

Intäktsredovisning för bostadsprojekt

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

Aros Bostad äger även egna projekt. Per den 30 september 2019 har ett av dessa projekt (Link Järva Krog) sålts till en bostadsrättsförening och vinstavräkning påbörjats. När Aros Bostad säljer mark, via bolag till en bostadsrättsförening följer vinstavräkningen samma modell som för intresseföretaget. Intäkten kommer därmed att redovisas som nettoomsättning.

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 2018 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.

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 förenade med en viss osäkerhet. Löptiden har erfarenhetsmässigt visat sig vara det mest svårbedömda. Skillnaden mellan vad som är fakturerat och vad som är upparbetat redovisas som fordran eller skuld.

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

Projektfastigheter

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

Not 4 Finansiella instrument till verkligt värde

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

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter i form av aktier i dotterbolag uppgår till 48 942 TSEK per den 30 september jämfört mot 176 042 TSEK per 30 september 2018.

Fastighetsinteckningar i koncernen uppgår till 119 833 TSEK per 30 september 2019, jämfört med 31 500 den 30 september 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 Klöver Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka 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 Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 73 072 TSEK per den 30 september 2019.

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 och not 18 i årsredovisningen för 2018.

Finansiering

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

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

Not 6 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har slutfört riktad nyemission till Första AP-fonden och erhållit en likvid om 150 miljoner kronor för emitterade aktier.

Moderföretagets noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 30 september 2019, jämfört med 5 000 TSEK per 30 september 2018. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 73 072 TSEK per den 30 september 2019.

Övrig information

Närstående transaktioner

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 1 690 TSEK (1 725) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 september 2019.

Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 30 september 2019 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostad 512 TSEK (648).

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 september 2019, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 650 TSEK (1 725) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 34 TSEK (8).

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 30 september 2019.

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 30 september 2019 till 106 SEK. Preferensaktien ger rätt till en utdelning om 8,5 SEK per år. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna är 29 november, 28 februari, 1 juni och 1 september. Preferensaktien medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Enligt Aros Bostads bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 30 september 2019 uppgick bolagets aktiekapital till 655 073,24 SEK fördelat på 27 855 150 stamaktier och 4 898 512 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 dels av förvaltningsintäkter avseende projektledning av bostadsprojekt som ägs av Aros Bostads två AIFM-fonder Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, dels av intäkter från vinstavräkning av egna projekt.	Nettoomsättning används för att visa bolagets sammanlagda intäkter från projektledning av bostadsprojekt i Aros Bostads två AIFM-fonder och intäkter från vinstavräkning av egna projekt.
Rörelseintäkter	Rörelseintäkter utgörs av samtliga intäktsposter samt resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseintäkter används för att visa intäkter från projektledning, övriga intäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.
Resultat från andelar i intresseföretag	Andel av resultat från intresseföretag (Aros Bostads två AIFM-fonder, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB).	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

OMTÄNKE 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 30 september 2019 innefattar totalt 24 heltidsbefattningar bestående av 18 heltidsanställda och sex heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. Per den 30 september 2019 var cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 38 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 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 28 november 2019

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer: 556699-1088

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Johan Temse
Styrelseledamot

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Aros Bostadsutveckling AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 28 november 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 november 2019 klockan 07:30 (CET).

Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké	28 februari 2020
Årsredovisning	15 maj 2020
Delårsrapport januari – mars	29 maj 2020
Årsstämma	15 juni 2020
Delårsrapport april – juni	28 augusti 2020
Delårsrapport juli – september	27 november 2020

Utbetalning av utdelning till ägare av preferensaktier

Utdelning Q4 2019

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 november 2019
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 november 2019
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	29 november 2019
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 december 2019

Utdelning Q1 2020

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 februari 2020
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 februari 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	28 februari 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 mars 2020

Utdelning Q2 2020

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 maj 2020
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 maj 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 juni 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 juni 2020

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

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