



Aros Bostad

Bokslutskommuniké 2019

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Innehållsförteckning

Bokslutskommuniké 2019	2
VD-ord	4
Projektportfölj	6
Projekt.....	7

Finansiell information

Finansiell utveckling.....	14
Koncernens rapport över totalresultat	16
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	17
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	18
Koncernens rapport över kassaflöden	19
Moderföretagets resultaträkning	20
Moderföretagets balansräkning	21
Koncernens noter	22
Moderföretagets noter	24
Definition av nyckeltal	25
Aros Bostad i korthet.....	26
Organisation och medarbetare	27
Övrig information	29

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt
Invernesshöjden i Danderyd.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



Bokslutskommuniké 2019

Ett händelserikt år med produktionsstart av fyra projekt, ökad försäljning och Första AP-fonden som ny storägare i Aros Bostad.

Perioden januari – december

- Nettoomsättningen uppgick till 207 818 TSEK (34 049).
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 21 613 TSEK (10 577).
- Totala rörelseintäkter, bestående av koncernens samtliga intäkter inklusive resultat från andelar i intresseföretag, uppgick till 232 222 TSEK (46 781).
- Resultat före skatt uppgick till 19 381 TSEK (–1 024).
- Rörelsemarginalen var 10,8 procent (6,4).
- Resultat per aktie uppgick till 0,60 SEK (–0,02).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 136 (74), antal bokade bostäder uppgick till 25 (48).
- Antal pågående projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 22 (24), varav 6 (2) är under produktion.
- Totalt är 70 procent (80) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.

Perioden oktober – december

- Nettoomsättningen uppgick till 85 887 TSEK (5 922).
- Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 7 469 TSEK (4 470).
- Totala rörelseintäkter uppgick till 93 709 TSEK (11 061).
- Resultat före skatt uppgick till 15 489 TSEK (–2 844).
- Rörelsemarginalen var 18,6 procent (neg).
- Resultat per aktie uppgick till 0,48 SEK (–0,09).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 23 (13), antal bokade bostäder uppgick till 0 (34). ¹⁾

1) Inga bokningsavtal tecknades under det fjärde kvartalet jämfört med 34 bokningsavtal samma period föregående år, då vi vid den perioden hade fler projekt till försäljning i tidigt skede.

Finansiella Nyckeltal

TSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Nettoomsättning	207 818	34 049	85 887	5 922
Resultat från andelar i intresseföretag	21 613	10 577	7 469	4 470
Totala rörelseintäkter	232 222	46 781	93 709	11 061
Rörelseresultat	22 529	2 164	16 008	–1 724
Resultat före skatt	19 381	–1 024	15 489	–2 844
Rörelsemarginal, %	10,8	6,4	18,6	neg
Resultat per aktie, SEK	0,60	–0,02	0,48	–0,09
Eget kapital	603 560	436 437	603 560	436 437
Balansomslutning	809 299	536 730	809 299	536 730
Soliditet, %	74,6	81,3	74,6	81,3

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Sålda bostäder	136	74	23	13
Bokade bostäder	25	48	–	34
Produktionsstartade bostäder	287	–	86	–
Färdigställda bostäder	–	–	–	–
Bostäder i pågående produktion	562	275	562	275
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	70	80	70	80
Bostadsprojekt i projektportföljen	22	24	22	24
Byggrätter i projektportföljen	3 262	3 422	3 262	3 422

Soliditet, %

74,6

Sålda bostäder

136

Bostäder i produktion

562

Definitioner av nyckeltal, se sid 25.



Väsentliga händelser

- Aros Bostad har tecknat avtal om att förvärva nio mindre fastigheter i Björknäs, Nacka kommun. Tillträde sker vid lagakraftvunnen detaljplan.
- Aros Bostad har produktionsstartat första etappen av projekt O2 Orminge i Nacka.
- Aros Bostad har tillträtt en markanvisning från Stockholms stad gällande nybyggnadsprojektet Nockebyrn i Bromma, samt tecknat entreprenadavtal för projektet.
- Försäljning av bostäderna i den andra och avslutande etappen i projekt Link Järva Krog är påbörjad.
- Aros Bostad har startat byggnationen av bostäder i projekt Nockebyrn i Bromma.
- Aros Bostad har blivit utsett till näst bästa bolag som börsintroducerades under 2018 inom kategorin "Miljardbolag – kvalitet".
- Aros Bostad har startat byggnationen av bostäder i Link Järva Krog i Solna.
- Aros Bostad har genomfört en nyemission av preferensaktier motsvarande cirka 45 miljoner kronor.
- För att öka kundens trygghet i köpet av en nyproducerad bostadsrätt har Aros Bostad infört en säkerhet i förhandsavtalen, vilken ger kunden rätt att häva avtalet vid försening. De nya avtalen kommer i ett första steg att tillämpas i projektet Link Järva Krog.
- 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.

- Aros Bostad har slutfört riktad nyemission till Första AP-fonden och erhållit en likvid om 150 miljoner kronor för emitterade aktier.
- Aros Bostad har produktionsstartat första etappen av projekt Invernesshöjden i Danderyd.
- Aros Bostad har valt att inte fullfölja de tidigare kommunicerade förvärven av projekten Blåklinten och Rödklövern i Västra Roslags-Näsby i Täby kommun samt Björknäs i Nacka kommun. Detta till följd av förändrade förutsättningar i respektive detaljplan.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har tecknat avtal med Stockholms kommun avseende en markanvisning för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet.
- Aros Bostad har sålt samtliga lägenheter i bostadsprojektet Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm. Projektet, som närmar sig färdigställande, är Aros Bostads tredje bostadsprojekt inom samma geografiska närområde.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal för uppförande av 120 bostäder i projekt Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.

Efter ett händelserikt 2019 med produktionsstart av fyra nya projekt, kraftigt ökad försäljning och Första AP-fonden som ny storägare i Aros Bostad, står vi väl rustade med en attraktiv byggrättsportfölj, kompetenta medarbetare samt en stark finansiell ställning.



När vi summerar 2019 kan vi konstatera att det prisfall på bostadsmarknaden som inleddes under 2017 nu stabiliserats och att bostadspriserna sakta visar tecken på återhämtning. Enligt Svensk Mäklarstatistik steg priserna på bostadsrätter under året med 5 procent i Storstockholmsregionen, och med 4 procent i centrala Stockholm, vilket innebär att stora delar av det totala prisfallet som inleddes 2017 nu är återtaget. Förutom en positiv prisutveckling noterar vi även tydliga framsteg i antalet sålda bostäder. I landet som helhet såldes cirka 110 000 bostadsrätter under 2019, nästan 5 000 fler än 2018, vilket visar att efterfrågan på bostäder är fortsatt god. Men även om både priserna och volymen sålda bostäder utvecklas positivt är det tydligt att marknaden fortfarande påverkas negativt av de kreditrestriktioner som infördes under 2017, samt av bankernas restriktiva hållning i kreditgivningen till kunder. Behovet av blocköverskridande politiska reformer för att minska låsningarna på bostadsmarknaden och uppnå en väl fungerande bostadsmarknad är minst lika stort som tidigare. Inte minst för att minska trösklarna för förstagångsköpare.

Även om siffrorna nu ser mer positiva ut generellt, har bostadsmarknaden i Stockholmsregionen genomgått en stor omställning under de senaste åren. Antalet produktionsstartade bostäder har fallit drastiskt, konkurrenter har slagits ut och försäljningsmodellen har förändrats.

Det är därför väldigt glädjande att Aros Bostad i detta marknadsklimat har kunnat öka antalet bostäder i pågående produktion och under 2019 avsevärt förbättrat försäljningen. Under året har vi produktionsstartat fyra projekt i för Aros Bostad nya geografiska områden; första etappen av projekt O2 Orminge i Nacka, projekt Nockeby i Bromma, projekt Link Järva Krog i Solna samt första etappen av projekt Invernesshöjden i Danderyd. Vi har en långsiktig syn på

bostadsmarknaden och ser en stor konkurrensfördel i vår förmåga att, med en stabil finansiell bas, kunna starta bostadsprojekt med eget kapital. Ytterligare ett exempel på detta är att vi under det sista kvartalet offentliggjorde att vi tecknat avtal med Peab för uppförandet av bostadsprojektet Ordonnansen V på Gärdet, vårt fjärde projekt i närområdet.

Vi avser att produktionsstarta Ordonnansen V under innevarande kvartal 2020 och ser fram emot att leverera ännu ett högkvalitativt bostadsprojekt i ett mycket attraktivt läge i centrala Stockholm.

Fortsatt god försäljning under årets sista kvartal

Efterfrågan på bostäder i de geografiska områden där vi är verksamma, Stockholm och Uppsala, är fortsatt hög. Försäljningen av våra bostäder har under 2019 hållit en väsentligt bättre nivå jämfört med föregående år. Verksamhetsåret 2019 sålde vi 136 bostäder på bindande avtal jämfört med 74 bostäder under samma period föregående år, en ökning med cirka 84 procent. För projekt i tidigt försäljningsskede tecknas bokningsavtal vilka för året uppgick till 25 bokningsavtal jämfört med 48 stycken föregående år. Under det fjärde kvartalet sålde vi 23 bostäder på bindande avtal, jämfört med 13 bostäder under samma period föregående år. Inga bokningsavtal tecknades under det fjärde kvartalet jämfört med 34 bokningsavtal samma period föregående år, då vi vid den perioden hade fler projekt till försäljning i tidigt skede.

De bostadsprojekt som närmar sig färdigställande är i princip slutsålda. I vårt projekt Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm såldes den sista lägenheten av 114 i januari i år och i vårt projekt K57 i Uppsala har vi i skrivande stund enbart två av totalt 161 lägenheter kvar. Av de bostäder vi har i pågående produktion var 70 procent sålda eller bokade vid slutet av fjärde kvartalet 2019.

Produktionsstart av Invernesshöjden i Danderyd

Vi fortsätter att expandera verksamheten i linje med antagen affärsplan och under sista kvartalet 2019 produktionsstartades den första etappen av vårt hittills största bostadsprojekt, Invernesshöjden i Danderyd. Vi har under en tid genomfört förberedande mark- och grundläggningsarbeten, men har nu påbörjat byggnationen av detta bostadsprojekt som har en planerad inflyttning under 2021. Aros Bostad har därmed sex projekt om totalt 562 bostäder under pågående produktion fördelade på de fyra kommunerna Stockholms stad, Uppsala, Solna och Nacka.

Kontinuerlig utvärdering av vår byggrättsportfölj

Aros Bostad har en stark och välpositionerad byggrättsportfölj och i takt med att vi ökar antalet bostäder i pågående produktion arbetar vi aktivt med att förvärva mark för nya bostadsprojekt. Tiden för utveckling av bostadsprojekt är lång och vi föredrar att förvärva fastigheter och byggrätter tidigt för att kunna påverka utformningen av bostäderna och säkerställa bra ingångsvärden på byggrätterna.

I början av 2020 tilldelades vi, genom ett markanvisningsförfarande, cirka 90 bostadsbyggrätter av Stockholms stad i den femte etappen i utbyggnaden av Årstafältet som är ett stort utvecklingsprojekt i Stockholm. Detaljplanen beräknas vara klar 2023 och utgör ett fint tillskott till vår nuvarande byggrättsportfölj.

Första AP-fonden ny storägare i Aros Bostad

Den 2 september offentliggjorde vi att Första AP-fonden valt att investera i Aros Bostad genom att förvärva cirka 20 procent av bolaget. Första AP-fonden är sedan tidigare huvudinvesterare i vår fjärde fond, Aros Bostad IV. Genom transaktionen kliver en mycket stark och långsiktig ägare in i Aros Bostad, vilket gör att vi, tillsammans med en attraktiv byggrättsportfölj, en effektiv organisation med kompetenta medarbetare samt en stark finansiell ställning står väl rustade för att möta den framtida marknadsutvecklingen.

Kapitalmarknadsövningar

Under september blev Aros Bostad utsett till näst bästa bolag som börsnoterades under 2018 inom kategorin "Miljardbolag – Kvalitet". Detta mot bakgrund av den preferensaktienotering vi genomförde i november 2018 i syfte att kapitalisera upp Aros Bostad för att kunna genomföra bra affärer och ta ytterligare ett steg i enlighet med antagen affärsplan. Detta pris ser vi som ett kvitto på att vårt fokuserade och långsiktiga arbete med att utveckla Aros Bostad börjar få genomslagskraft ut mot marknaden.



”
De bostadsprojekt
som närmar sig
färdigställande
är i princip
slutsålda.

I början av december höll Aros Bostad sin första kapitalmarknadsdag för att presentera vår affärsplan och vår syn på den framtida utvecklingen för en bredare publik. Kapitalmarknadsdagen hölls i projektet Tegeludden 16 på Gärdet. Vi ser, i takt med att marknaden återhämtar sig, att det finns möjligheter för ytterligare tillväxt. Tillväxten kan ske genom att vi fortsätter att genomföra befintliga projekt i vår byggrättsportfölj, men även genom att öka fokuseringen på kostnadseffektiva bostäder som tillverkas i fabrik. Idag genomför vi projektet O2 Orminge i samarbete med Lindbäcks, och vi står inför att produktionsstarta vårt första renodlade småhusprojekt, Milstena Skarpäng, i Täby kommun under innevarande år. Båda dessa bostadsprojekt är exempel på ambitionen att öka tillväxten inom industriellt byggda bostäder.

Ökat resultat och fortsatt god soliditet

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden uppgick till cirka 232 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 23 miljoner kronor. Rörelseresultatet har ökat, främst till följd av att två av Aros Bostads projekt (Link Järva Krog och Viggby Ångar) i egen balansräkning samt delar av två projekt (Invernesshöjden och O2 Orminge) i Aros Bostads fjärde fond har börjat vinstavräknas.

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2019 till 604 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 74,6 procent. Bolagets likvida medel per 31 december 2019 uppgick till cirka 84 miljoner kronor.

Stockholm i februari, 2020

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 31 december 2019

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA (kvm)	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan
Sälj- och produktionsstartade projekt								
1 K57 Rosendal	Uppsala	20	Aros Bostad III	10 131	161	Nej	Laga kraft	Laga kraft
2 Tegelludden 16	Stockholm	20	Aros Bostad III	8 332	114	Nej	Laga kraft	Laga kraft
3 O2 Orminge brf Syret	Nacka	20	Aros Bostad IV	4 218	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
4 Nockeby ¹⁾	Stockholm	50	Joint Venture	5 599	49	Ja	Planbesked	Laga kraft
5 Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
6 Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft
Summa				42 963	562			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
7 Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 200	120	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Summa				12 200	120			
Projekt under utveckling								
8 Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 150	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft
3 O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 450	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
3 O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
9 Viggby Ängar	Täby	100	Egen regi	20 250	240	Nej	Planbesked	Laga kraft
10 Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	2 850	50	Nej	Planbesked	Samråd
6 Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 850	150	Nej	Antagen	Laga kraft
6 Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
6 Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
11 Tyresö Tre	Tyresö	20	Aros Bostad IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
12 Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
13 Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
14 Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
15 Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
16 Ängsbotten ²⁾	Stockholm	10	Joint Venture	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
17 Rickomberga ³⁾	Uppsala	50	Joint Venture	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa				202 050	2 580			
Summa samtliga projekt				257 213	3 262			

1) Joint Venture med Revcap.

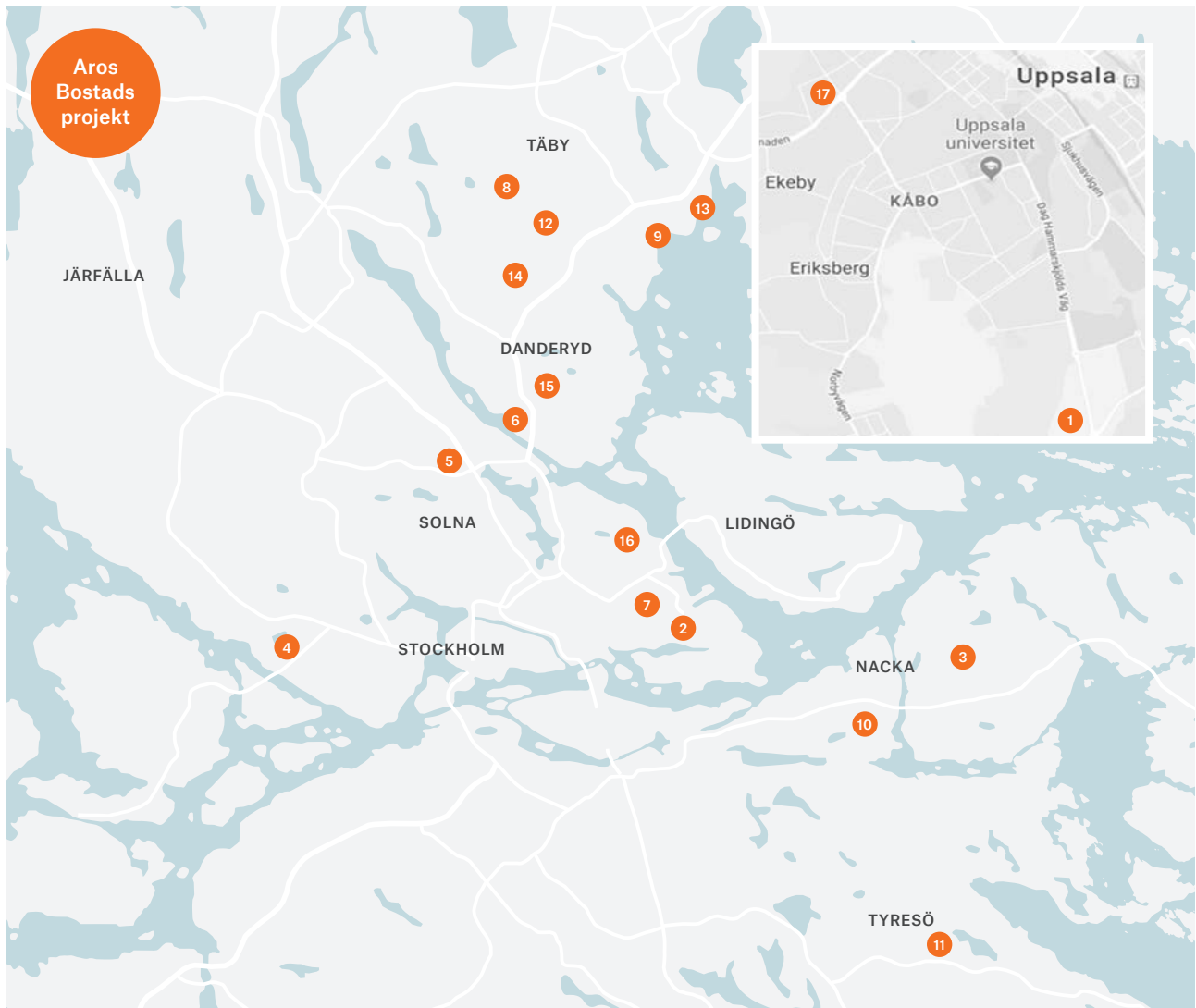
2) Joint Venture med Revcap.

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.

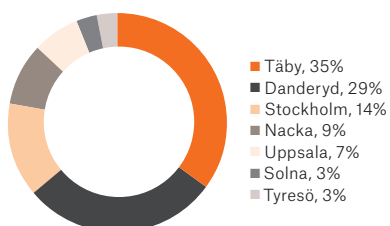
Projekt

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.

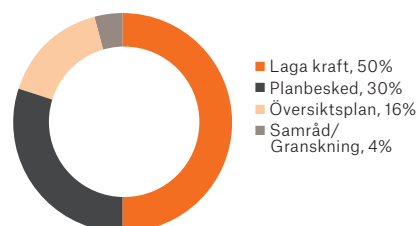


● Se sidorna 8–11 för projektbeskrivning. ● 3 består av i tre projekt, ● 6 består av fyra projekt.

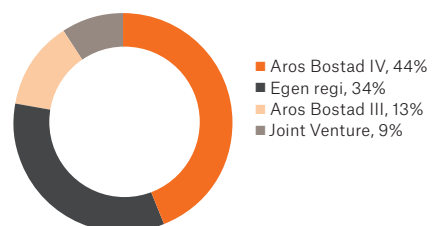
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 K57 (Rosendal, Uppsala)

I Uppsalas nya stadsdel Rosendal har Aros Bostad uppfört 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. De boende har flyttat in och färdigställande av projektet pågår.

Plats: Rosendal, Uppsala

Antal lägenheter: 161

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Inflytt klar



2 Tegeludden 16 (Gärdet, Stockholm)

En kort cykeltur från Stureplan har Aros Bostad uppfört 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. De boende har flyttat in och färdigställande av projektet pågår.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Inflytt klar



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. 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 pågår byggnation av ett bostadsprojekt bestående av 94 nya bostäder i hus med sju respektive nio våningar.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020

6 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: 416

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

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 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby planerar Aros Bostad för cirka 70 nya trivsamma radhus i bostadsrättsform. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och Rösjöbadet. Radhusen, som är ritade av arkitektbyrån DinellJohansson, utförs i olika storlekar och med varierat utseende. Det nya bostadsområdet planeras som ett trivsamt bostadskvarter, med en gemensam pool som träffpunkt för de boende i området.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal lägenheter: Cirka 70

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2021



9 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

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

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 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



12 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



13 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby

Antal lägenheter: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



14 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

15 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



16 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



17 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Uppsala

Antal lägenheter: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a







Finansiell utveckling

Finansiell utveckling under perioden januari–december 2019

Rörelsens intäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 232 222 TSEK under perioden jämfört med 46 781 TSEK för samma period 2018. Koncernens totala rörelseintäkter består av verksamhetens samtliga intäkter inklusive resultat från andelar i intresseföretag.

Koncernens nettoomsättning utgörs av intäkter från försäljning av mark, vinstavräkning från egna projekt samt intäkter i form av förvaltningsarvoden avseende projektledning av projekt som ägs av Aros Bostads två fonder. Koncernen ökade sin nettoomsättning till 207 818 TSEK under perioden jämfört med 34 049 TSEK under samma period 2018.

Under perioden har mark i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar sålts till bostadsrättsföreningar och vinstavräkning har påbörjats för projekten. Detta har medfört en intäkt på 182 917 TSEK under perioden.

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

Resultat från andelar intresseföretag har ökat med 11 035 TSEK jämfört mot samma period föregående år. Under perioden har successiv vinstavräkning av delar av projekten Invernesshöjden och O2 Orminge påbörjats, vilket bidragit till ökningen av resultat från andelar i intresseföretag.

Rörelsens kostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 209 692 TSEK under perioden jämfört med 44 617 TSEK under samma period 2018. Ökningen beror i huvudsak på inköp av mark som har sålts vidare till bostadsrättsföreningar 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 relaterat till att projekt under pågående produktion har ökat jämfört med samma period 2018.

Upparbetade kostnader för projekt som inte kommer att bli av belastar perioden och uppgick till 6 642 TSEK, fördelat på 603 TSEK för projekt Björknäs och totalt 6 039 TSEK för projekten Blåklinten och Rödklövern.

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16, som beskrivs närmare i stycke *Nya redovisningsstandarder* i Not 2, innebär att posten avskrivningar har ökat med 2 497 TSEK medan posten övriga externa kostnader har reducerats med 2 561 TSEK. Mellanskillnaden om 64 TSEK avser räntekomponenten i leasingavtalen och är redovisad som en räntekostnad.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 22 529 TSEK under perioden jämfört med 2 164 TSEK under samma period 2018. Ökningen förklaras i huvudsak av påbörjad successiv vinstavräkning av de egna projekten Link Järva Krog samt Viggby Ångar, reducerat med effekten för förvaltningsarvoden relaterat till förlängda projekttider, som förklaras under avsnittet *Rörelsens intäkter* samt ökning av resultat från andelar i intresseföretag.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -3 148 TSEK under perioden jämfört med -3 188 TSEK under samma period 2018. Koncernen har under perioden ökat sin projekt- och förvärvsbelåning med 61 366 TSEK genom förvärvet av projekt Link Järva Krog samt genom upptagna lån från Erik Penser Bank om 50 000 TSEK hänförligt till finansieringen av projekt Viggby Ångar. Eftersom dessa räntekostnader har aktiverats i balansräkningen för respektive projekt har den ökade belåningen inte haft någon effekt på resultatet.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 19 381 TSEK under perioden jämfört med -1 024 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 403 TSEK.

Likviditet och finansiell ställning (Jämförelsetal avser 31 december 2018)

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2019 till 603 560 TSEK (436 437) och soliditeten till 74,6 procent (81,3). Balansomslutningen uppgick till 809 299 TSEK (536 730). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission, uppgående till 45 000 TSEK, samt en stamaktieemission, uppgående till 150 000 TSEK, som genomförts under perioden. Beloppen är exklusive emissionskostnader, som har tillkommit med 5 632 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden belastats av utdelningar om totalt 41 637 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2019 till 165 519 TSEK (67 589), varav 86 238 TSEK (30 360) 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 det egna projektet Viggby Ångar samt till nyttjad checkräkningskredit om 10 000 TSEK. Av koncernens övriga räntebärande skulder har en amortering gjorts med 14 079 TSEK under kvartalet. En delfinansiering av projekt Link Järva Krog har även gjorts under perioden, vilket gav en ökad skuld om 61 366 TSEK. Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 31 december till 79 281 TSEK (37 229).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 84 049 TSEK (89 249).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -137 209 TSEK (-60 865) under perioden, vilket till största del förklaras av förändring i löpande rörelsefordringar. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till 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 -72 836 TSEK (-45 892), vilket i huvudsak är hänförligt till en investering i projekt Nockeby om 47 000 TSEK. Koncernen har även förvärvat dotterbolaget Herrjärva projekt AB, vilket påverkat kassan negativt med 18 600 TSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 204 845 TSEK (94 558) under perioden, vilket delvis förklaras av att koncernen har tagit upp nya lån avseende projekten Viggby Ångar 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 31 december utnyttjat sin checkräkningskredit. Aros Bostad har även genomfört två nyemissioner under perioden, vilket tillfört koncernen 174 368 TSEK i likvida medel.

Utdelning har betalats ut med 39 686 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets nettoomsättning för perioden 1 januari - 31 december 2019 uppgick till 18 719 TSEK (30 258). 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 engångseffekt på nettoomsättningen för perioden. Bedömningar kring projektets storlek och löptid görs löpande och är förenade med viss osäkerhet. Rörelseresultatet under perioden 1 januari - 31 december 2019 uppgick till -23 990 TSEK (-8 435) och periodens resultat uppgick till -17 740 TSEK (-3 097).

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 december 2019 till 602 260 TSEK (476 846) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Skulderna uppgick per 31 december 2019 till 37 432 TSEK (42 073). Under perioden har en checkräkningskredit upptagits vilken har ökat skulderna med 9 915 TSEK. Resterande förändring i skulderna beror på att amortering av en skuld har gjorts genom konvertering till aktier under perioden uppgående till 15 150 TSEK.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2019 till 564 827 TSEK (434 773). Ökningen beror i huvudsak på två nyemissioner om totalt 195 000 TSEK, minskat med emissionskostnader om 5 632 TSEK, som har genomförts under perioden samt beslutad utdelning om 41 637 TSEK.

Finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Nettoomsättning	207 818	34 049	85 887	5 922
Hysesintäkter	1 840	1 566	496	448
Övriga rörelseintäkter	951	588	-144	222
Rörelsens intäkter	210 609	36 204	86 240	6 591
Projektkostnader	-158 946	-	-63 943	-
Övriga externa kostnader	-20 084	-19 945	-5 656	-5 819
Personalkostnader	-27 979	-24 492	-7 431	-6 919
Avskrivningar	-2 683	-180	-671	-47
Rörelsens kostnader	-209 692	-44 617	-77 701	-12 785
Resultat från andelar i intresseföretag	21 613	10 577	7 469	4 470
Rörelseresultat	22 529	2 164	16 008	-1 724
Finansiella intäkter	-	0	-	0
Finansiella kostnader	-3 148	-3 188	-519	-1 120
Finansnetto	-3 148	-3 188	-519	-1 120
Resultat före skatt	19 381	-1 024	15 489	-2 844
Skatt	-	403	-	403
Periodens resultat	19 831	-621	15 489	-2 441
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	19 831	-621	15 489	-2 441
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	19 395	-614	15 489	-2 441
Innehav utan bestämmande inflytande	-13	-7	-	-
Periodens totalresultat	19 381	-621	15 489	-2 441
Resultat per aktie				
Före utspädning	0,60	-0,02	0,48	-0,09
Efter utspädning	0,60	-0,02	0,48	-0,09
Preferensaktier, st	4 898 512	4 439 331	4 898 512	3 410 993
Stamaktier, st	32 252 688	27 855 150	32 252 688	27 855 150

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	528	714
Nyttjanderättstillgång	5 379	-
Summa materiella anläggningstillgångar	5 907	714
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	148 420	72 532
Långfristiga fordringar	126 350	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	274 770	99 266
Summa anläggningstillgångar	280 677	99 981
 <i>Omsättningstillgångar</i>		
Projektfastigheter	262 897	262 903
Pågående arbeten	45 347	23 180
Kundfordringar	1 471	8 424
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32 157	19 806
Fordringar hos intresseföretag	3 461	-
Övriga kortfristiga fordringar	66 830	30 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 409	2 398
Likvida medel	84 049	89 249
Summa omsättningstillgångar	528 622	436 749
 SUMMA TILLGÅNGAR	809 299	536 730

TSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	743	646
Övrigt tillskjutet kapital	673 112	483 840
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-70 317	-48 074
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	603 538	436 412
 Innehav utan bestämmande inflytande	22	25
Summa eget kapital	603 560	436 437
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	50 000	-
Långfristig leasingsskuld	2 971	-
Summa långfristiga skulder	52 971	-
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	36 238	30 360
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	69 366	37 229
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-	706
Leverantörsskulder	3 915	6 688
Checkräkningskredit	9 915	-
Övriga kortfristiga skulder	26 339	21 840
Aktuella skatteskulder	71	290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 923	3 180
Summa kortfristiga skulder	152 767	100 294
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	809 299	536 730

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5 sida 23.

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	360 352
Årets resultat	-	-	- 614	-7	-614
Årets totalresultat	-	-	-614	-7	-614
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-49 029	-	-49 029
Kostnader för emission	-	-7 474	-	-	-7 474
Avslutad nyemmission	27	133 150	-	-	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	436 412
Ingående eget kapital 1 jan 2019	646	483 840	-48 074	25	436 412
Årets resultat	-	-	19 395	-13	19 395
Årets totalresultat	-	-	19 395	-13	19 395
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	10	-
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-5 632	-	-	-5 632
Avslutad nyemmission	97	194 903	-	-	195 000
Summa transaktioner med ägare	97	189 271	-41 637	10	147 731
Utgående eget kapital 31 dec 2019	743	673 112	-70 317	22	603 538

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 529	2 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186	180
Andel i intresseföretags resultat	-21 613	-10 577
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-2 057	-2 178
Betald inkomstskatt	-	-473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-955	-10 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-75 131	-27 298
Förändring av rörelseskulder	-38 517	-16 041
Pågående projekt	-22 606	-6 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-137 209	-60 865
Investeringsverksamheten		
Investering i intresseföretag	-54 236	-18 292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-136
Långfristiga fordringar	-	1 000
Förvärv av dotterföretag	-18 600	-28 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 836	-45 892
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	174 368	125 704
Upptagna lån	84 514	88 650
Amortering av lån	-14 351	-89 634
Utbetald utdelning	-39 686	-30 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	204 845	94 558
Årets kassaflöde	-5 200	-12 199
Likvida medel vid periodens början	89 249	101 448
Likvida medel vid periodens slut	84 049	89 249

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018	okt-dec 2019	okt-dec 2018
Nettoomsättning	18 719	30 258	4 036	5 326
Övriga rörelseintäkter	828	228	378	-9
Rörelsens intäkter	19 548	30 487	4 413	5 316
Övriga externa kostnader	-21 228	-18 590	-5 855	-5 343
Personalkostnader	-22 123	-20 151	-6 030	-5 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-187	-180	-47	-47
Rörelsens kostnader	-43 537	-38 921	-11 932	-11 146
Rörelseresultat	-23 990	-8 435	-7 519	-5 829
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 357	4 025	1 955	1 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 107	-521	-56	-444
Resultat från finansiella poster	6 250	3 504	1 899	1 001
Resultat efter finansiella poster	-17 740	-4 931	-5 619	-4 828
Bokslutsdispositioner	-	1 835	-	1 835
Skatt	-	-1	-	-
Periodens resultat	-17 740	-3 097	-5 619	-2 993

Moderföretagets balansräkning

TSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier, verktyg och installationer	528	714
Summa materiella anläggningstillgångar	528	714
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	40 077	20 077
Fordringar hos koncernföretag	428 612	314 645
Andelar i intresseföretag	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	494 943	360 976
Summa anläggningstillgångar	495 471	361 691
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Varulager m m		
Pågående projekt	39	310
Summa varulager m m	39	310
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 232	216
Fordringar hos koncernföretag	38 017	27 400
Fordringar hos intresseföretag	830	-
Övriga fordringar	32 060	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 651	3 438
Summa kortfristiga fordringar	73 790	32 039
Kassa och bank	32 960	82 806
Summa omsättningstillgångar	106 789	115 155
SUMMA TILLGÅNGAR	602 260	476 846

TSEK	31 dec 2019	31 dec 2018
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	743	646
Summa bundet eget kapital	743	646
Fritt eget kapital		
Överkursfond	662 992	481 131
Balanserade vinst eller förlust	-81 168	-43 908
Årets resultat	-17 740	-3 097
Summa fritt eget kapital	564 084	434 127
Summa eget kapital	564 827	434 773
Kortfristiga skulder		
Checkräkningskredit	9 915	-
Leverantörsskulder	2 385	5 782
Övriga skulder	21 835	34 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 298	1 741
Summa skulder	37 432	42 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	602 260	476 846

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 24.

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 fjärde 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. Moderföretaget 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 31 december 2019 har två av dessa projekt, Link Järva Krog och Viggby Ängar, sålts till bostadsrättsföreningar och vinstavräkning har påbörjats. När Aros Bostad säljer mark, via bolag, till en bostadsrättsförening följer vinstavräkningen samma modell som för intresseföretagen, enligt beskrivning nedan. Dock kommer intäkten från de egna projekten att redovisas som nettoomsättning och inte som resultatandel från intresseföretag, vilket är fallet för intresseföretagen.

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 presumtion 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. Frågan ligger hos FI för ställningstagande.

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")

Aros Bostad äger andel i intresseföretagen, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, vilka är så kallade AIFM-fonder. Det innebär att de står under direktiv om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("AIFM") hos Finansinspektionen. För projektledning av projekten i dessa två fonder 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 31 december vilket är oförändrat jämfört mot samma period 2018.

Fastighetsinteckningar i koncernen uppgår till 128 708 TSEK per 31 december 2019, jämfört med 31 500 TSEK den 31 december 2018. Koncernens företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK. Under samma period 2018 uppgick företagsinteckningarna till 5 000 TSEK. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 123 662 TSEK per den 31 december 2019 jämfört mot 17 072 TSEK för samma period 2018.

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.

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 Aros Bostads årsredovisning 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 tecknat avtal med Stockholms kommun avseende en markanvisning för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet.

Aros Bostad har sålt samtliga lägenheter i bostadsprojektet Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal för uppförande av 120 bostäder i projekt Ordonnansen på Gärdet i Stockholm.

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 31 december 2019, jämfört med 5 000 TSEK per 31 december 2018. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för dotterföretag om totalt 133 662 TSEK per den 31 december 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 2 280 TSEK (2 000) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 december 2019.

Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 31 december 2019 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostadsutveckling AB 677 TSEK (502).

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 december 2019, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 2 200 TSEK (2 000) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 173 TSEK (88).

Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknads-mässiga 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 december 2019.

Aktien

Aros Bostadsutveckling AB 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 2019 till 107,50 SEK. Preferensaktien ger rätt till en utdelning om 8,5 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar. Preferensaktien medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Enligt Aros Bostadsutveckling ABs bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 31 december 2019 uppgick bolagets aktiekapital till 743 024 SEK fördelat på 32 252 688 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 rörelseintäkter.	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

I februari 2020 har Aros Bostad 23 bostadsprojekt i projektportföljen fördelat på cirka 3 400 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.

Kärnvärden

TRYGGHET för våra kunder och investerare

KVALITET i våra bostäder och processer

OMTÄNK 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 december 2019 innefattar totalt 23 heltidsbefattningar bestående av 18 heltidsanställda och fem heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. Per den 31 december 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 februari 2020

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

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 februari 2020 klockan 07:30 (CET).

Kommande informationstillfällen

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 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@arosbostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arosbostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arosbostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arosbostad.se



Aros Bostad