



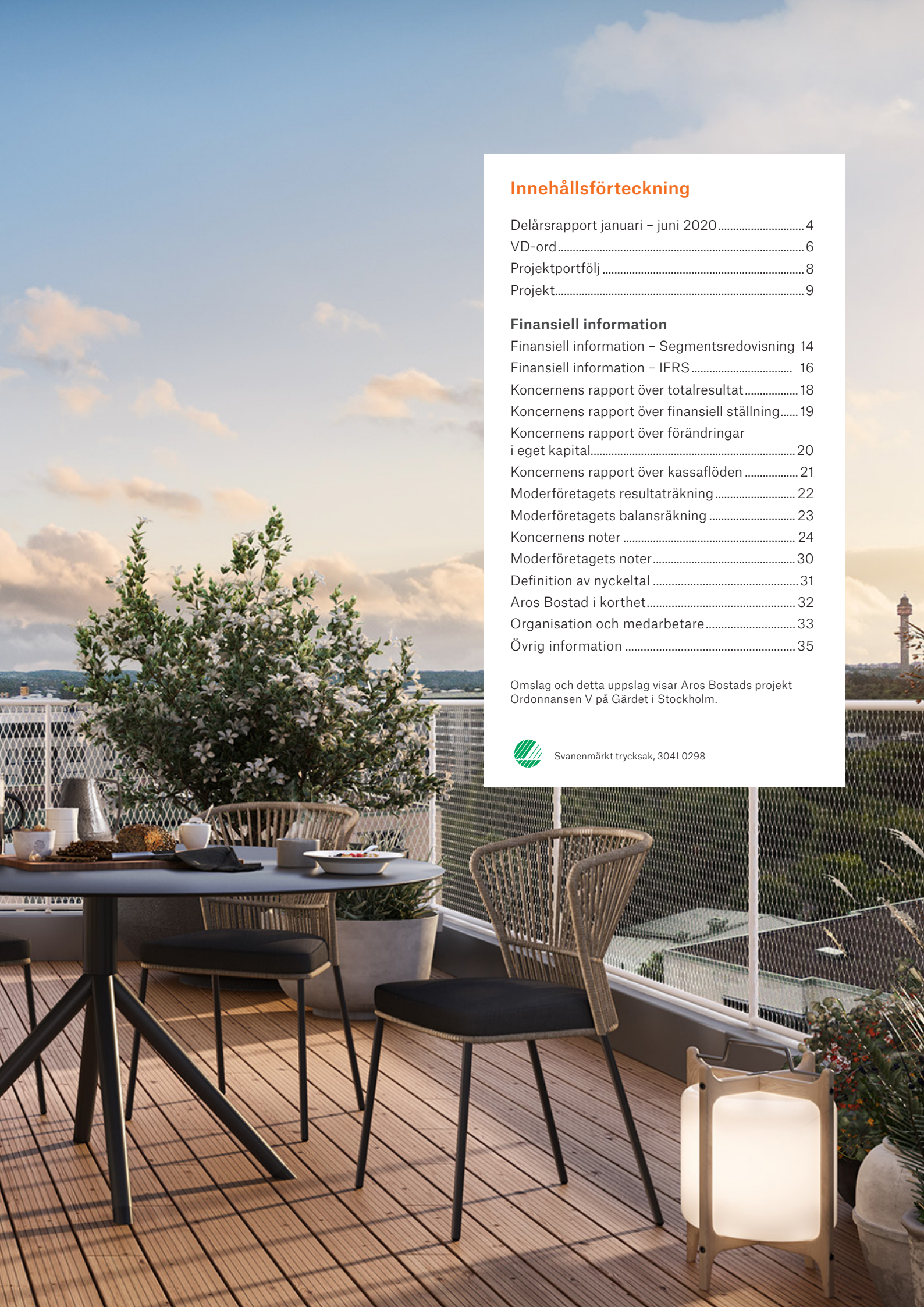
Aros Bostad

Delårsrapport januari – juni 2020

Aros Bostadsutveckling AB (publ)







Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – juni 2020.....	4
VD-ord.....	6
Projektportfölj.....	8
Projekt.....	9

Finansiell information

Finansiell information – Segmentsredovisning	14
Finansiell information – IFRS.....	16
Koncernens rapport över totalresultat.....	18
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	19
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	20
Koncernens rapport över kassaflöden.....	21
Moderföretagets resultaträkning.....	22
Moderföretagets balansräkning.....	23
Koncernens noter.....	24
Moderföretagets noter.....	30
Definition av nyckeltal.....	31
Aros Bostad i korthet.....	32
Organisation och medarbetare.....	33
Övrig information.....	35

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt
Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298

Delårsrapport januari – juni 2020

Tre nya produktionsstarter, ytterligare förvärv av attraktiva byggrätter och en fortsatt stark försäljning.

Perioden januari–juni

- Aros Bostad har ändrat redovisningsprincip avseende bostadsrättsföreningar. Nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Segmentsredovisningen speglar tidigare tillämpad redovisning med successiv vinstavräkning.
- Enligt segmentredovisningen uppgick nettoomsättningen till 22 302 TSEK (17 355) och resultat från andelar i intresseföretag till 19 183 TSEK (7 452). Totala rörelseintäkter uppgick till 42 959 TSEK (26 477).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 12 555 TSEK (728) och rörelsemarginalen var 56,3 procent (4,2). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 11 402 TSEK (–1 312).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 65 (69), antal bokade bostäder uppgick till 59 (20).
- Antal projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 23 (25), varav 7 (5) är under produktion. Två projekt har färdigställts.
- Totalt är 40 procent (66) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 5 953 TSEK (40 620) och periodens resultat före skatt till –31 403 TSEK (12 828). Rörelsemarginalen enligt IFRS var negativ (85,7) och resultat per aktie uppgick till –0,97 SEK (0,46).

Perioden april–juni

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 7 295 TSEK (10 262) och resultat från andelar i intresseföretag till 17 843 TSEK (1 051). Totala rörelseintäkter uppgick till 25 878 TSEK (12 146).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 10 159 TSEK (–960) och rörelsemarginalen var 139,3 procent (neg). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 9 615 TSEK (–2 093).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 30 (39), antal bokade bostäder uppgick till 55 (9).
- Antal pågående projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 23 (25), varav 7 (5) är under produktion. Ett projekt har färdigställts.
- Totalt är 40 procent (66) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 769 TSEK (32 442) och periodens resultat före skatt till –18 984 TSEK (18 203). Rörelsemarginalen enligt IFRS var negativ (188,4) och resultat per aktie uppgick till –0,59 SEK (0,65).

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan–jun 2020	jan–jun 2019	apr–jun 2020	apr–jun 2019	jan–dec 2019
Sålda bostäder	65	69	30	39	136
Bokade bostäder	59	20	55	9	25
Produktionsstartade bostäder	290	201	290	143	289
Färdigställda bostäder	275	–	114	–	–
Bostäder i pågående produktion	579	476	579	476	564
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	40	66	40	66	70
Bostadsprojekt i projektportföljen	23	25	23	25	22
Byggrätter i projektportföljen	3 254	3 607	3 254	3 607	3 264

Soliditet, %
78,8

Sålda bostäder
65

Bostäder i produktion
579

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Aros Bostad har produktionsstartat projekt Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm.
- Aros Bostad har säljstartat den andra etappen med 105 lägenheter i projekt O2 Orminge Nacka.
- Aros Bostad har färdigställt projekt Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm i samband med godkänd slutbesiktning.
- Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av fastigheter inom bostadskvarteret Fabriksparken i centrala Sundbyberg, med avsikt att utveckla cirka 180 nya bostäder uppdelade på två bostadsrättsföreningar.
- Aros Bostad tog emot Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling för bostadsprojektet O2 Orminge.
- Aros Bostad har produktionsstartat den andra etappen om 105 nya lägenheter i projekt O2 Orminge i Nacka.
- Aros Bostad har sålt samtliga lägenheter i bostadsprojektet K57 Rosendal i Uppsala.
- Aros Bostad har produktionsstartat 69 nya radhus i projekt Milstena Skarpäng i Täby.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har rekryterat personer inom projektutveckling, eftermarknad och transaktion. Fredrik Hjortzén tar plats i ledningsgruppen som ansvarig för bolagets projektutveckling, med särskilt fokus på kostnadseffektiva och industriellt tillverkade bostäder.
- Aros Bostad har förvärvat cirka 500 byggrätter i området Pampas - Ekelund i Solna av HSB Bostad. Affären innebär att HSB Bostad och Aros Bostad ska utveckla den helt nya stadsdelen tillsammans, via ett gemensamt exploateringsbolag.

Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning ¹⁾

TSEK	jan-jun 2020	jan-jun 2019	apr-jun 2020	apr-jun 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	22 302	17 355	7 295	10 262	207 818
Resultat från andelar i intresseföretag	19 183	7 452	17 843	1 051	21 613
Totala rörelseintäkter	42 959	26 477	25 878	12 146	232 221
Rörelseresultat	12 555	728	10 159	-960	22 529
Rörelsemarginal, %	56,3	4,2	139,3	neg	10,8
Periodens resultat	11 402	-1 312	9 615	-2 093	19 381
Eget Kapital	581 068	433 250	581 068	433 250	603 560
Balansomslutning	737 332	711 641	737 332	711 641	809 299
Soliditet, %	78,8	60,9	78,8	60,9	74,6

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS ²⁾

	jan-jun 2020	jan-jun 2019	apr-jun 2020	apr-jun 2019	jan-dec 2019
Totala rörelseintäkter	5 953	40 620	769	32 442	70 901
Rörelseresultat	-30 200	14 868	-18 389	19 336	13 433
Resultat före skatt	-31 403	12 828	-18 984	18 203	9 509
Rörelsemarginal, %	neg	85,7	neg	188,4	53,9
Resultat per aktie, SEK	-0,97	0,46	-0,59	0,65	0,29
Eget kapital	487 261	406 109	487 261	406 109	552 559
Soliditet, %	59,6	59,3	59,6	59,3	68,2

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 14-15 och not 4 sid 27-28.

2) Aros Bostad tillämpar från och med delårsrapporten för januari-mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 2 sid 24. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Definitioner av nyckeltal, se sid 31.

VD-ord

Trots den pågående Coronapandemin lägger vi ytterligare ett kvartal med tillväxt bakom oss. Med tre nya produktionsstarter, ytterligare förvärv av attraktiva byggrätter och en fortsatt stark försäljning fortsätter vi, med en kompetent organisation och stabil finansiell bas, att utvecklas i enlighet med vår affärsplan.



Årets andra kvartal präglades av den pågående Coronapandemin och dess påverkan på samhället. Efter en inledande osäkerhet kring pandemins konsekvenser, avvaktande marknad och fallande bostadspriser har läget gradvis stabiliserats. I takt med att smittspridningen minskar ser vi tecken på en stabilisering av marknaden och en successiv återhämtning av ekonomin i Sverige. Under det andra kvartalet föll priserna på bostadsrätter i Storstockholmsregionen totalt sett med 5 procent och i centrala Stockholm med 4 procent som en direkt följd av Coronapandemin. Under slutet av kvartalet noterade vi dock en positiv pristillväxt och sensommar, som normalt sett har en relativt låg aktivitet, präglades istället av hög efterfrågan och ytterligare stigande priser. Trots viss turbulens i prisbildningen har transaktionstakten legat på en stabil nivå under kvartalet. I juni såldes cirka 10 000, eller 14 procent fler, bostadsrätter jämfört med samma månad förra året i landet och under årets första halvår såldes cirka 58 000, eller 3 procent fler, bostadsrätter än förra året.

Produktionsstart av Ordonnansen V, Milstena och ytterligare en etapp i O2 Orminge

Vi fortsätter vår tillväxtresa genom att öka antalet bostäder i pågående produktion. Under kvartalet slutfördes projektet Tegeludden 16 i samband med godkänd slutbesiktning, samtidigt som tre nya projekt produktionsstartades.

Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm, med 116 lägenheter, produktionsstartades i april och har en beräknad första inflyttning till första halvåret 2022. Ordonnansen V, med sitt unika citynära läge och med direkt närhet till såväl tunnelbana som Gärdets grönområden är vårt fjärde bostadsprojekt i närområdet.

I juni produktionsstartade vi även radhusprojektet Milstena Skarpäng i Täby kommun. Milstena Skarpäng, med 69 radhus, är vårt första renodlade småhusprojekt och ett första steg i vår strategi att öka andelen producerade bostäder i detta segment.

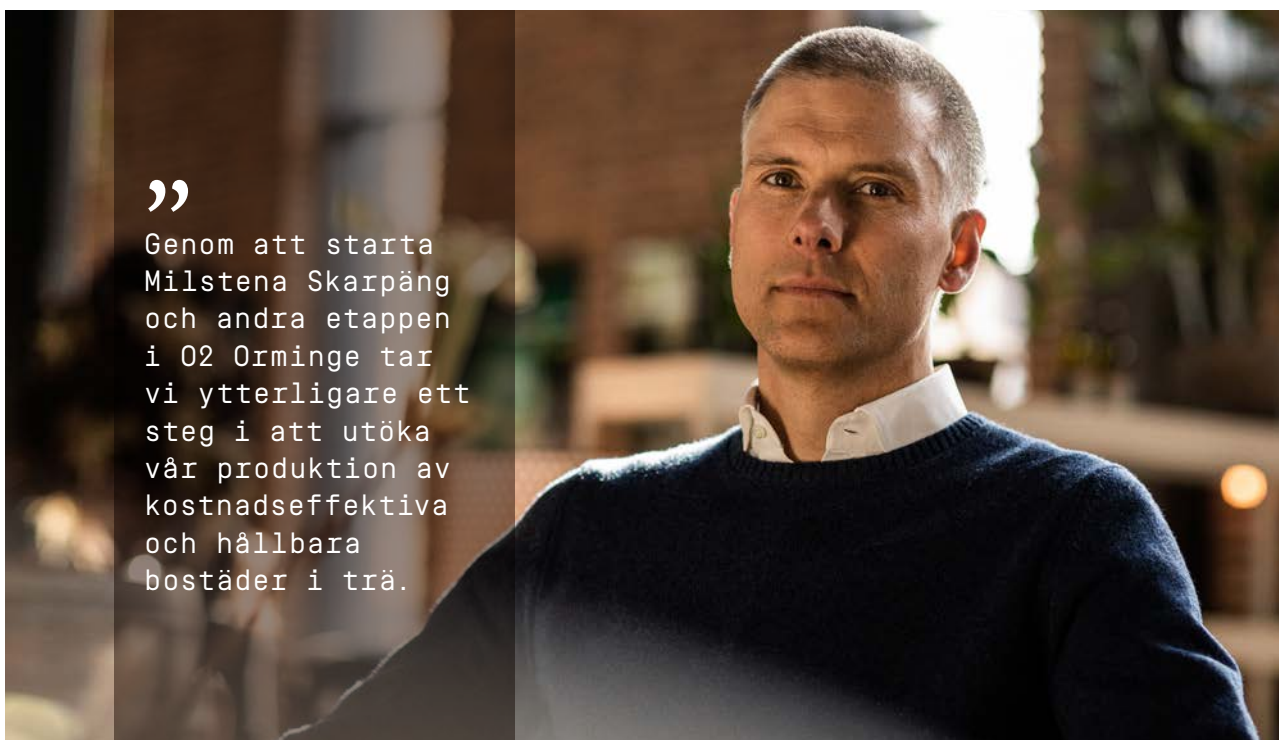
Samma månad produktionsstartade vi även ytterligare en etapp i bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka. Den nya etappen med totalt 105 lägenheter produceras, liksom den första etappen, på ett industrialiserat sätt med moduler i trä som tillverkas i fabrik och monteras på arbetsplatsen.

Genom att starta Milstena Skarpäng och andra etappen i O2 Orminge tar vi ytterligare ett steg i att utöka vår produktion av kostnadseffektiva och hållbara bostäder i trä. O2 Orminge hade även äran att tilldelas Nackas utmärkelse för hållbar stadsutveckling, inte minst för projektets fokus på social hållbarhet, exempelvis genom utformning av trygga gårdsmiljöer.

Med ovan nämnda produktionsstarter har vi nu 579 lägenheter i pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Nacka, Täby, Danderyd och Solna.

God efterfrågan och försäljning under årets första kvartal

Försäljningen av våra bostäder har under det andra kvartalet i år, trots den pågående Coronapandemin, hållit en väsentligt bättre nivå jämfört med samma period föregående år. Under det andra kvartalet såldes den sista lägenheten i projektet K57 i Rosendal, Uppsala samtidigt som vi säljstartade Ordonnansen V och ytterligare en etapp i O2 Orminge. Vi har vidtagit flera försäljningsåtgärder med hänsyn till Coronapandemin under kvartalet, inte minst i form av att erbjuda personliga



”

Genom att starta Milstena Skarpäng och andra etappen i 02 Orminge tar vi ytterligare ett steg i att utöka vår produktion av kostnadseffektiva och hållbara bostäder i trä.

visningar och att arbeta mer digitalt. Vi har även i större utsträckning än tidigare erbjudit möjligheten att skriva bokningsavtal istället för bindande förhandsavtal i projekten. Under kvartalet sålde vi 30 bostäder på bindande avtal och 55 bostäder på bokningsavtal jämfört med 39 bostäder respektive 9 bostäder under samma period föregående år. Totalt sett innebär detta en väsentlig försäljningsökning. Av de bostäder vi har i pågående produktion var cirka 40 procent sålda eller bokade vid slutet av andra kvartalet 2020.

Förvärv av nya byggrätter i ett attraktivt läge i Sundbyberg

I takt med att vi ökar produktionsvolymen behöver vi kontinuerligt utöka byggrättsportföljen med nya projektmöjligheter. I maj skrev vi, i ett joint venture (JV) med finländska Varma, avtal med Skandia Fastigheter om förvärvet av fastigheterna Sundbyberg Tråden 1 och 2 i centrala Sundbyberg. Fastigheterna förvärvas med färdig detaljplan som möjliggör cirka 180 lägenheter och är ett centralt beläget projekt i Sundbyberg med direkt närhet till service och kommunikation. Förberedelserna för produktionsstart har redan påbörjats och vi räknar med att kunna starta projektet under nästa år. Med förvärvet av dessa fastigheter etablerar vi oss i en för Aros Bostad ny kommun som vi under en längre tid haft för avsikt att etablera oss i och vi ser fram emot att kunna genomföra detta attraktiva bostadsprojekt i kommunen.

Förändrad redovisning och positivt resultat

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden enligt segmentsredovisningen uppgick till cirka 43 miljoner kronor

och rörelseresultatet uppgick till cirka 13 miljoner kronor. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen har ökat jämfört med samma period föregående år, främst till följd av vinstavräkning för Aros Bostads projekt Link Järva Krog, Viggby Ångar och Nockeby.

Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 30 juni 2020 till cirka 581 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 78,8 procent. Bolagets likvida medel enligt segmentsredovisningen per 30 juni 2020 uppgick till cirka 38 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att vi, trots ett kvartal som präglats av stor osäkerhet på grund av den pågående Coronapandemin, gradvis ser en stabilisering av marknaden. Det är särskilt glädjande att vi, trots det turbulenta läget, kunnat fortsätta utveckla bolaget enligt plan med ytterligare produktionsstarter, stark försäljning och förvärv av nya byggrätter. Vi är väl rustade att hantera situationen för verksamheten och anpassar oss löpande efter de nya förutsättningarna. Vår bedömning är att behovet av bostäder fortsatt kommer att vara starkt i takt med att Coronasituationen stabiliseras och att vi, i takt med att ekonomin återstartas, kommer att se en fortsatt god efterfrågan på våra bostäder. Aros Bostad står stadigt med en kompetent organisation, stabil finansiell bas och attraktiva bostadsprojekt och en stark vilja att fortsätta utveckla verksamheten med full kraft.

Stockholm i augusti, 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 30 juni 2020

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 O2 Orminge brf Syret	Nacka	20	Aros Bostad IV	4 218	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
2 Nockeby ¹⁾	Stockholm	50	Joint Venture	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft
3 Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
4 Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft
5 Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft
1 O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
6 Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	9 830	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Summa				54 389	579			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
Summa				-	-			
Projekt under utveckling								
1 O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
7 Viggby Ångar	Täby	100	Egen regi	20 250	240	Nej	Planbesked	Laga kraft
8 Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	2 850	50	Nej	Planbesked	Samråd
4 Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 850	150	Nej	Antagen	Laga kraft
4 Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
4 Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
9 Fabriksparken brf 1 ²⁾	Sundbyberg	52	Joint Venture	9 900	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft
9 Fabriksparken brf 2 ²⁾	Sundbyberg	52	Joint Venture	9 000	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft
10 Tyresö Tre	Tyresö	20	Aros Bostad IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
11 Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
12 Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
13 Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
14 Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
15 Ängsbotten ³⁾	Stockholm	10	Joint Venture	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
16 Rickomberga ⁴⁾	Uppsala	50	Joint Venture	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
17 Årsta	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked
Summa				211 350	2 675			
Summa samtliga projekt				265 739	3 254			

1) Joint Venture med Revcap.

2) Joint Venture med Varma.

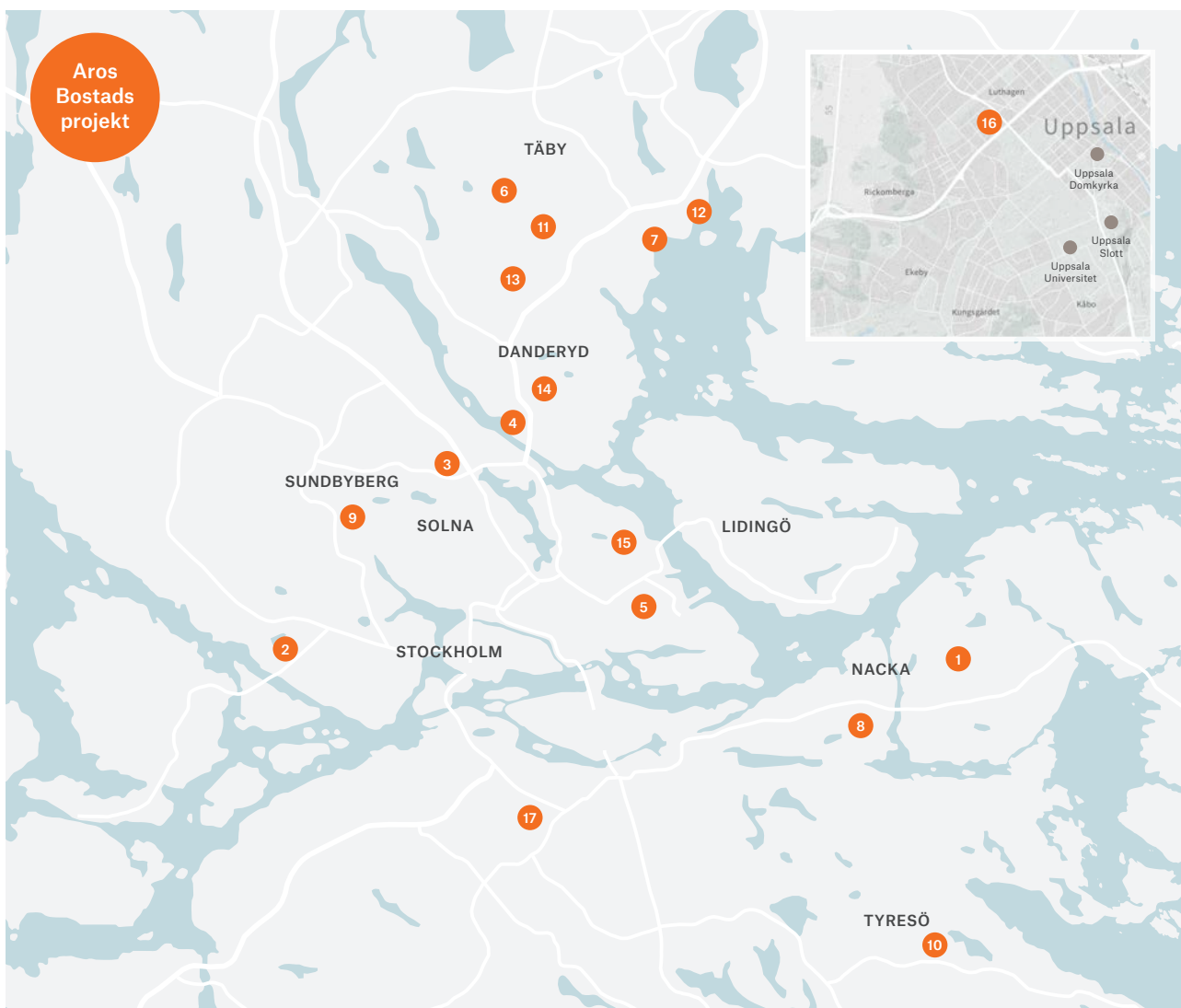
3) Joint Venture med Revcap.

4) Joint Venture med Stams Fastigheter.

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.

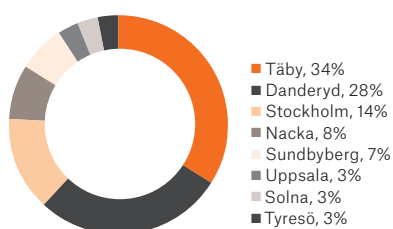
Projekt

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.

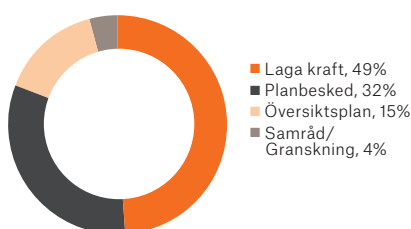


● Se sidorna 10-13 för projektbeskrivning. ① Består av tre projekt, ④ Består av fyra projekt.

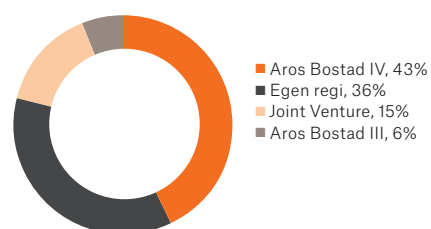
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: Cirka 268

Status: Första och andra brf:erna sälj- och produktionsstartade

Planerad inflyttning: Från vår 2020



2 Nockeby (Bromma, Stockholm)

Nockeby består av fem stadsvillor om totalt 49 bostadsrättslägenheter samt ett parhus med två äganderätter. Husen är varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat. Projektet är byggstartat och samtliga bostäder släppta till försäljning. Parhuset är färdigställt.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 51

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från höst 2020



3 Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

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

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från vinter 2020



4 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 416

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2021



5 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 116

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022

6 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby pågår byggnation av 69 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: 69

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2021



7 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



8 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



9 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här planerar Aros Bostad för cirka 180 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 180

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



10 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





11 Förmannen (Täby, Stockholm)

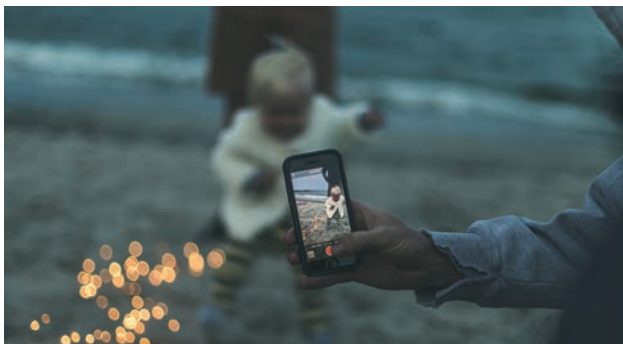
Ett stenkast bort från Täby Centrum planerar Aros Bostad för cirka 500 lägenheter. Det som per dagen för rapporten är en kommersiell fastighet kommer att omvandlas till ett modernt bostadskvarter med närhet till goda kommunikationer.

Plats: Täby Centrum

Antal lägenheter: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 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



13 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



14 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

15 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



16 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



17 Årsta (Stockholm)

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

Plats: Årsta, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 90

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-jun 2020	jan-jun 2019	apr-jun 2020	apr-jun 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	22 302	17 355	7 295	10 262	207 818
Resultatandel intresseföretag	19 183	7 452	17 843	1 051	21 613
Övriga intäkter	1 475	1 670	741	833	2 791
Rörelsens intäkter	42 959	26 477	25 878	12 146	232 221
Projektkostnader	-	-	-	-	-158 946
Övriga kostnader	-30 404	-25 749	-15 719	-13 106	-50 746
Rörelsens kostnader	-30 404	-25 749	-15 719	-13 106	-209 692
Rörelseresultat	12 555	728	10 159	-960	22 529
Finansiella poster	-1 153	-2 040	-544	-1 133	-3 148
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	11 402	-1 312	9 615	-2 093	19 381

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Ändrad redovisningsprincip från 1 januari 2020

I segmentsredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Rörelsens intäkter

Ökad nettoomsättning är i huvudsak hänförlig till intäkter från projekt avseende vinstavräkningar i de egna projekten Link Järva krog och Viggby Ängar.

Nettoomsättningen har påverkats negativt till följd av att förvaltningsarvode faktureras för färre projekt i Aros Bostads två fonder än motsvarande period föregående år. Aros Bostad har även under perioden reserverat upp arbetat förvaltningsarvode för projektet Tyresö Tre med anledning av osäkerhet om dess genomförande.

Resultat från andelar i intresseföretag har ökat jämfört med motsvarande period föregående år, vilket i huvudsak beror på att vinstavräkning för projekt Nockeby har påbörjats i perioden.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader har ökat med 4 655 TSEK under perioden jämfört med samma period 2019. Ökningen är i huvudsak hänförlig till ökade kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö samt för högre personalkostnader till följd av en större organisation och en ökad projektportfölj.

Periodens resultat

Periodens rörelseresultat uppgick till 11 402 TSEK jämfört med -1 312 TSEK under samma period 2019.

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
Anläggningstillgångar	264 192	162 932	280 677
Projektfastigheter och pågående arbeten	317 007	408 087	308 244
Likvida medel	37 610	64 244	84 049
Övriga omsättningstillgångar	118 523	76 379	136 329
SUMMA TILLGÅNGAR	737 332	711 641	809 299
Eget kapital	581 068	433 250	603 560
Långfristiga skulder	52 208	54 197	52 971
Kortfristiga skulder	104 056	224 195	152 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	737 332	711 641	809 299

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning (jämförelsetalen avser 30 juni 2019)

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar har ökat med 101 260 TSEK jämfört med samma period föregående år. Förändringen beror dels på ökade långfristiga fordringar om 112 339 TSEK, främst avseende utlåning till bostadsrättsförening i projekt Link Järva Krog.

Andelar i intresseföretag har totalt sett minskat under perioden med 9 163 TSEK. Förändring av andelar i intresseföretag beror dels på en erhållen utdelning från intresseföretag som skett under första kvartalet samt på successiva vinstavräkningar för projekt i Arod Bostads fonder som gjorts sedan jämförelseperioden.

Projektfastigheter och pågående arbeten

Projektfastigheter och pågående arbeten har minskat med 91 080 TSEK sedan jämförelseperioden, vilket i huvudsak beror på nerförsäljning av projekt Link Järva Krog till en bostadsrättsförening.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2020 till 37 610 TSEK (64 244).

Övriga omsättningstillgångar

Ökningen av övriga omsättningstillgångar om 42 144 TSEK beror i huvudsak på successiv vinstavräkning för de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar.

Eget kapital

Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig till en riktad stamaktieemission, om 150 000 TSEK till Första AP-fonden, som genomförts sedan 30 juni 2019. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 5 632 TSEK. Koncernens egna kapital har under samma period belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK. Ett aktieägartillskott om 7 744 TSEK har mottagits i perioden.

Långfristiga skulder

Koncernen har sedan jämförelseperioden minskat de långfristiga skulderna med 1 989 TSEK, vilket beror på att den långfristiga leasingskulden har minskat.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har sedan jämförelseperioden minskat med 120 139 TSEK främst avseende projekt Link Järva Krog.

Finansiell information - IFRS

Finansiell utveckling under perioden januari – juni 2020

Ändrad redovisningsprincip från den 1 januari 2020

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av *IFRS 10 Koncernredovisning* och *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Aros Bostad anses kontrollera bostadsrättsföreningen har Aros Bostad valt, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts.

Intäkten redovisas, efter ändringen av redovisningsprincip, då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten *Projektfastigheter*. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

I segmentsredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Den nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Detta innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Justeringarna har även medfört effekter på tidigare rapporterade nyckeltal. Se not 2 för ytterligare beskrivning av den nya redovisningsprincipen och not 3 för information om omräkningseffekterna.

Rörelsens intäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 5 953 TSEK under perioden jämfört med 19 025 TSEK för samma period 2019. Koncernens nettoomsättning utgörs av intäkter i form av förvaltningsarvoden avseende projektledning av projekt som ägs av Aros Bostads två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Koncernen minskade sin nettoomsättning till 4 478 TSEK under perioden jämfört med 17 355 TSEK under samma period 2019. Minskningen beror dels på att förvaltningsarvode har faktureras för färre projekt i perioden samt att Aros Bostad under perioden har reserverat upparbetat förvaltningsarvode för projekt Tyresö Tre med anledning av osäkerhet om dess genomförande.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 30 461 TSEK under perioden jämfört med 25 752 TSEK under samma period 2019. Ökningen består av högre personalkostnader till följd av en större organisation jämfört med samma period 2019.

Resultat från andelar i intresseföretag för perioden är negativt till följd av omräkning enligt ny redovisningsprincip och uppgår till -5 692 TSEK. Förändringen jämfört med samma period föregående år avser främst vinstavräkning av projekt i fonden Aros Bostad III i jämförelseperioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -30 200 TSEK under perioden jämfört med 14 868 TSEK under samma period 2019.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 203 TSEK under perioden jämfört med -2 040 TSEK under samma period 2019.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till -31 403 TSEK under perioden jämfört med 12 828 TSEK under samma period 2019. Skillnaden är främst hänförlig till lägre nettoomsättning och högre personalkostnader samt lägre resultat från andelar i intresseföretag.

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 2019 uppgick skatteintäkten till 0 TSEK.

Likviditet och finansiell ställning (Jämförelsetal avser 30 juni 2019)

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2020 till 43 172 TSEK (64 368).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2020 till 487 261 TSEK (406 109) och soliditeten till 59,6 procent (59,3). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en riktad stamaktieemission till Första AP-fonden om 150 000 TSEK, som genomförts sedan samma period 2019. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 5 632 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK. Ett aktieägartillskott har mottagits under perioden om 7 744 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 juni 2020 till 248 971 TSEK (206 089), varav 240 971 TSEK (80 300) bestod av skulder till kreditinstitut. Ökningen av skulder består i huvudsak av upptagna lån om 204 888 TSEK hänförligt till de egna projekten Viggby Ångar och Link Järva Krog. Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 30 juni 2020 till 8 000 TSEK (115 777).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -75 220 TSEK (-35 962) under perioden, vilket förklaras av erhållen utdelning om 63 290 samt investering i pågående projekt om -96 866 TSEK. 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.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -5 474 TSEK (-48 926), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 38 045 TSEK (59 849) under perioden, vilket delvis förklaras av att koncernen har tagit upp nya lån samt amorterat lån med en nettoeffekt om 51 120 TSEK. Utdelning har betalats ut med 20 819 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare. Slutligen har ett aktieägartillskott om 7 744 TSEK erhållits.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 11 470 TSEK (14 046). Den minskade omsättningen är kopplad till minskningen i förvaltningsarvoden som har fakturerats från koncernen.

Moderföretagets rörelseresultatet för perioden 1 januari - 30 juni 2020 uppgick till -14 052 TSEK (-6 857) och periodens resultat uppgick till -9 533 TSEK (-4 185).

Moderföretagets tillgångar uppgick per 30 juni 2020 till 576 316 TSEK (492 672) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 juni 2020 till 513 657 TSEK (428 706). Ökningen beror i huvudsak på en nyemission om totalt 150 000 TSEK, minskat med emissionskostnader om 5 632 TSEK, som har genomförts under perioden sedan 30 juni 2019, samt beslutad utdelning till preferensaktieägare om 41 637 TSEK.

Skulderna uppgick per 30 juni 2020 till 62 659 TSEK (63 966). Under perioden har amortering av checkräkningskredit gjorts om 10 020 TSEK samt utlåning till koncernföretag har ökat med 11 500 TSEK.

Koncernens rapport över totalresultat - IFRS

TSEK	jan-jun 2020	jan-jun ¹⁾ 2019	apr-jun 2020	apr-jun ¹⁾ 2019	jan-dec ¹⁾ 2019
Nettoomsättning	4 478	17 355	28	10 262	24 900
Hysesintäkter	1 113	896	534	448	1 840
Övriga rörelseintäkter	361	775	206	385	951
Rörelsens intäkter	5 953	19 025	769	11 095	27 691
Projektkostnader	-	-	-	-	-6 642
Övriga externa kostnader	-10 575	-10 191	-4 738	-4 145	-20 164
Personalkostnader	-18 390	-14 220	-10 203	-8 307	-27 979
Avskrivningar	-1 495	-1 342	-761	-655	-2 683
Rörelsens kostnader	-30 461	-25 752	-15 702	-13 106	-57 468
Resultat från andelar i intresseföretag	-5 692	21 595	-3 456	21 347	43 210
Rörelseresultat	-30 200	14 868	-18 389	19 336	13 433
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-1 203	-2 040	-595	-1 133	-3 924
Finansnetto	-1 203	-2 040	-595	-1 133	-3 924
Resultat före skatt	-31 403	12 828	-18 984	18 203	9 509
Skatt	-	-	-	-	2
Periodens resultat	-31 403	12 828	-18 984	18 203	9 511
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-31 403	12 828	-18 984	18 203	9 511
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	-31 378	12 841	-18 959	18 208	9 524
Innehav utan bestämmande inflytande	-26	-13	-25	-6	-13
Periodens totalresultat	-31 403	12 828	-18 984	18 203	9 511
Resultat per aktie					
Före utspädning	-0,97	0,46	-0,59	0,65	0,29
Efter utspädning	-0,97	0,46	-0,59	0,65	0,29
Preferensaktier, st	4 898 512	4 898 512	4 898 512	4 898 512	4 898 512
Stamaktier, st	32 252 688	27 855 150	32 252 688	27 855 150	32 252 688

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 2.

Koncernens rapport över finansiell ställning - IFRS

TSEK	30 jun 2020	30 jun ¹⁾ 2019	31 dec ¹⁾ 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	434	621	528
Nyttjanderättstillgång	4 899	6 627	5 379
Summa materiella anläggningstillgångar	5 333	7 249	5 907
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	65 230	91 813	128 738
Långfristiga fordringar	26 734	36 734	26 735
Summa finansiella anläggningstillgångar	91 964	128 547	155 473
Summa anläggnings-tillgångar	97 297	135 796	161 380
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	553 993	378 320	465 071
Pågående arbeten	53 292	50 783	45 347
Kundfordringar	268	2 153	1 471
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	32 156	31 545	32 207
Fordringar hos intresseföretag	233	4 175	3 461
Övriga kortfristiga fordringar	34 622	15 710	13 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 096	2 100	1 746
Likvida medel	43 172	64 368	85 821
Summa omsättnings-tillgångar	719 832	549 154	648 786
SUMMA TILLGÅNGAR	817 128	684 949	810 165

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 2.

TSEK	30 jun 2020	30 jun ¹⁾ 2019	31 dec ¹⁾ 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	743	655	743
Övrigt tillskjutet kapital	673 112	527 757	673 112
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-194 333	-122 317	-121 318
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	479 521	406 096	552 536
Innehav utan bestämmande inflytande	7 740	13	22
Summa eget kapital	487 261	406 109	552 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	50 000	50 000	50 000
Långfristig leasingskuld	2 208	4 197	2 971
Summa långfristiga skulder	52 208	54 197	52 971
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	190 971	30 300	36 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	8 000	115 777	101 698
Leverantörsskulder	4 806	9 066	3 985
Checkräkningskredit	-	10 012	9 915
Övriga kortfristiga skulder	56 083	52 440	29 364
Aktuella skatteskulder	-	-	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 799	7 049	23 302
Summa kortfristiga skulder	277 659	224 644	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	817 128	684 949	810 165

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 7 sid 29.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital - IFRS

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 2019	646	483 840	-48 074	25	436 412
Justering pga. ändrad redovisningsprincip	-	-	-41 131	-	-41 131
Justerad ingående balans	646	483 840	-89 205	25	395 281
Årets resultat	-	-	9 524	-13	9 524
Årets totalresultat	-	-	9 524	-13	9 524
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	10	-
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-5 632	-	-	-5 632
Avslutad nyemission	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	-121 318	22	552 536
Ingående eget kapital 1 jan 2020	743	673 112	-121 318	22	552 536
Årets resultat	-	-	-31 378	-26	-31 378
Årets totalresultat	-	-	-31 378	-26	-31 378
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	7 744	-
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Summa transaktioner med ägare	-	-	-41 637	7 744	-41 637
Utgående eget kapital 30 jun 2020	743	673 112	-194 333	7 740	479 521

Koncernens rapport över kassaflöden - IFRS

TSEK	jan-jun 2020	jan-jun ¹⁾ 2019	jan-dec ¹⁾ 2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-30 200	14 868	13 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	94	93	186
Andel i intresseföretags resultat	5 692	-21 595	-43 210
Erhållen ränta och utdelning	63 290	-	-
Erlagd ränta	-2 037	-1 867	-2 058
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 839	-8 501	-31 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-16 965	-10 345	-7 041
Förändring av rörelseskulder	1 772	106 019	-29 620
Pågående projekt	-96 866	-123 135	-110 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 220	-35 962	-178 360
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-5 474	-38 926	-54 236
Långfristiga fordringar	-	-10 000	-
Förvärv av dotterföretag	-	-	-18 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 474	-48 926	-72 836
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	43 926	174 368
Upptagna lån	154 993	50 000	127 279
Amortering av lån	-103 873	-15 210	-14 351
Utbetald utdelning	-20 819	-18 867	-39 686
Aktieägartillskott	7 744	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 045	59 849	247 610
Årets kassaflöde	-42 649	-25 039	-3 586
Likvida medel vid periodens början	85 821	89 407	89 407
Likvida medel vid periodens slut	43 172	64 368	85 821

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om i enlighet med ny redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt. Redovisningsprinciper beskrivs närmare i not 2.

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-jun 2020	jan-jun 2019	apr-jun 2020	apr-jun 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	11 470	14 046	6 598	7 714	18 719
Övriga rörelseintäkter	52	773	-15	392	828
Rörelsens intäkter	11 522	14 819	6 583	8 106	19 548
Övriga externa kostnader	-11 293	-10 629	-4 970	-4 254	-21 228
Personalkostnader	-14 188	-10 954	-8 582	-6 511	-22 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-93	-93	-47	-47	-187
Rörelsens kostnader	-25 574	-21 676	-13 599	-10 812	-43 537
Rörelseresultat	-14 052	-6 857	-7 016	-2 705	-23 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 721	3 506	2 372	1 846	7 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	-201	-833	-47	-457	-1 107
Resultat från finansiella poster	4 520	2 673	2 325	1 389	6 250
Resultat efter finansiella poster	-9 533	-4 185	-4 691	-1 316	-17 740
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-9 533	-4 185	-4 691	-1 316	-17 740

Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggnings- tillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	434	621	528
Summa materiella anläggningstillgångar	434	621	528
Finansiella anläggnings- tillgångar			
Andelar i koncernföretag	40 077	20 077	40 077
Fordringar hos koncernföretag	412 226	375 895	428 612
Andelar i intresseföretag	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	478 558	422 226	494 943
Summa anläggnings- tillgångar	478 992	422 848	495 471
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående projekt	1 476	231	39
Summa varulager m m	1 476	231	39
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	1 820	1 232
Fordringar hos koncernföretag	87 690	52 447	68 017
Fordringar hos intresseföretag	233	246	830
Övriga fordringar	2 442	1 380	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 298	2 724	1 651
Summa kortfristiga fordringar	92 663	58 617	73 790
Kassa och bank	3 185	10 977	32 960
Summa omsättnings- tillgångar	97 324	69 825	106 789
SUMMA TILLGÅNGAR	576 316	492 672	602 260

TSEK	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	743	655	743
Summa bundet eget kapital	743	655	743
Fritt eget kapital			
Överkursfond	662 992	517 567	662 992
Balanserade vinst eller förlust	-140 545	-85 331	-81 168
Årets resultat	-9 533	-4 185	-17 740
Summa fritt eget kapital	512 914	428 051	564 084
Summa eget kapital	513 657	428 706	564 827
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 666	2 395	2 385
Checkräkningskredit	-	10 012	9 915
Skulder till koncernföretag	11 500	-	-
Övriga skulder	44 450	48 020	21 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 043	3 539	3 298
Summa skulder	62 659	63 966	37 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	576 316	492 672	602 260

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 30.

Koncernens noter

Not 1 Allmän information

Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad") 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.

Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport för andra kvartalet 2020 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 2019 med undantag för att Aros Bostad har bytt redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt, vilket beskrivs nedan.

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av *IFRS 10 Koncernredovisning* och *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Aros Bostad anses kontrollera bostadsrättsföreningen har Aros Bostad valt, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten *Projektfastigheter*. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

I segmentsredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Då koncernen utgörs av ett segment har segmentsinformation inte lämnats tidigare eftersom det sammanfallit med koncernen som helhet. Eftersom koncernen följer upp enligt tidigare tillämpade principer kommer segmentsinformation presenteras enligt detta.

Den nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Detta innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Justeringarna har även medfört effekter på tidigare rapporterade nyckeltal. Se not 3 för information om omräkningseffekterna.

Intäkter, ny redovisningsprincip

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Aros Bostads ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från försäljning av bostadsrätter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadsrätt ingås löpande med kunderna, vanligen med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Aros Bostad har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid den tidpunkt då bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

Resultat från andelar i intresseföretag

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att Aros Bostad redovisar sin andel av intresseföretagens resultat som "Resultat från andelar i intresseföretag" i koncernens *Rapport över totalresultat*. I koncernens *Rapport över finansiell ställning* redovisas innehaven som "Andelar i intresseföretag". Resultat från intresseföretagens bostadsprojekt är redovisat enligt samma principer som Aros Bostad tillämpar.

Nya redovisningsstandarder från 2020

Inga nya redovisningsstandarder som trätt i kraft 1 januari 2020 har haft någon påverkan på Aros Bostads redovisning.

Not 3 Effekter från byte av redovisningsprincip

Aros Bostad har från den 1 januari 2020 bytt redovisningsprincip avseende bostadsprojekt som säljs via en bostadsrättsförening. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se mer information om de nya redovisningsprinciperna i not 2. Nedan följer en beskrivning av effekterna på koncernens *Rapport över totalresultat* och *Rapport över finansiell ställning*.

Effekter på Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning

Konsolidering av bostadsrättsföreningen

Enligt tidigare principer har Aros Bostad bedömt att varje bostadsrättsförening är en fristående juridisk person över vilken koncernen inte hade bestämmande inflytande. Utifrån den bedömningen har bostadsrättsföreningen inte konsoliderats i koncernredovisningen. IFRS är ett principbaserat regelverk vilket lämnar utrymme för flera bedömningar. Aros Bostad har i årsredovisningen för 2019 beskrivit de bedömningar som utgjort grund för tidigare princip att inte konsolidera bostadsrättsföreningen. Som en följd av Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att Finansinspektionen anser att bostadsrättsföreningen ska konsolideras. Aros Bostad har följt utvecklingen av dialogen, analyserat den egna affären och tagit beslutet att konsolidera bostadsrättsföreningen, vilket även medför att tidpunkten för när intäkter och kostnader hänförliga till projektet ska redovisas har ändrats.

Rapport över totalresultat

Enligt tidigare princip har intäkter från försäljning av fastighet redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Efter ändringen av redovisningsprincip anser Aros Bostad att det är bostadsrättsköparen som utgör kunden och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Detta har lett till en förändring av Nettoomsättning och intäkter från egna

projekt om -182 917 TSEK för 2019 och 0 TSEK för perioden jan-jun 2019, en förändring på Resultat från andelar i intresseföretag på 21 597 TSEK för 2019 och 14 143 TSEK för jan-jun 2019 samt en minskning av Projektkostnader på 152 304 TSEK för 2019 och 0 TSEK för perioden jan-jun 2019. Totalt har ändringen av redovisningsprincip medfört att periodens resultat har förändrats med -9 870 TSEK för 2019 och 14 140 TSEK för perioden jan-jun 2019.

Rapport över finansiell ställning

Som en följd av att Aros Bostad anser att bostadsrättsföreningen ingår i koncernen redovisar Aros Bostad bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsprojekt i Rapport över finansiell ställning under posten *Projektfastigheter*. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt kostnader från den externa entreprenören, och interna kostnader från projektledning av bostadsprojektet. Räntor och andra lånekostnader som uppläggningsavgifter som härrör från finansieringen av bostadsprojektet aktiveras löpande som en del av samma balanspost. Projektfastigheter har ökat med 202 174 TSEK per 31 dec 2019 och 21 017 TSEK per 30 jun 2019. Eliminering av fordringar på bostadsrättsföreningen har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 99 615 TSEK per 31 dec 2019 och 0 TSEK per 30 jun 2019 och minskat Kortfristiga fordringar med 53 169 TSEK per 31 dec och 20 696 TSEK per 30 jun 2019. Andel i intresseföretag har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 19 682 TSEK per 31 dec 2019 och 27 137 per 30 jun 2019. Likvida medel har ökat med 1 772 TSEK per 31 dec 2019 och med 124 TSEK per 30 jun 2019. Övriga kortfristiga skulder har ökat med 51 868 TSEK per 31 dec 2019 och med 449 TSEK per 30 jun 2019. Ökningen avser i huvudsak bostadsrättsföreningens skulder till den externa entreprenören. Eget kapital har minskat med 51 002 TSEK per 31 dec 2019 och med 27 141 per 30 jun 2019. Totalt har balansomslutningen ökat med 866 TSEK per 31 dec 2019 och minskat med 26 692 TSEK per 30 jun 2019 till följd av ändringen av redovisningsprincip.

I sammanställningen på nästa sida visas effekterna av den förändrade redovisningsprincipen på koncernens finansiella rapporter för 2019 och perioden 1 jan - 30 jun 2019.

Not 3 Effekt från byte av redovisningsprincip, fortsättning

Resultaträkning förkortad

TSEK	jan-jun 2019			apr-jun 2019			jan-dec 2019		
	IFRS	Omräknad	IFRS Omräknings-effekt	IFRS	Omräknad	IFRS Omräknings-effekt	IFRS	Omräknad	IFRS Omräknings-effekt
Nettoomsättning	17 355	17 355	-	10 262	10 262	-	207 818	24 900	-182 917
Resultat från intresseföretag	7 452	21 595	14 143	1 051	21 347	20 296	21 613	43 210	21 597
Övriga intäkter	1 670	1 670	-	833	833	-	2 791	2 791	-
Totala rörelseintäkter	26 477	40 620	14 143	12 146	32 442	20 296	232 221	70 901	-161 320
Projektkostnader	-	-	-	-	-	-	-158 946	-6 642	152 304
Övriga kostnader	-25 749	-25 752	-2	-13 106	-13 106	-	-50 746	-50 826	-80
Finansnetto	-2 040	-2 040	-	-1 133	-1 133	-	-3 148	-3 924	-776
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Årets resultat	-1 312	12 828	14 140	-2 093	18 203	20 296	19 381	9 511	-9 870

Balansräkning förkortad

TSEK	30 jun 2019			31 dec 2019		
	IFRS	Omräknad	IFRS Omräknings-effekt	IFRS	Omräknad	IFRS Omräknings-effekt
Materiella anläggningstillgångar	7 249	7 249	-	5 907	5 907	-
Finansiella anläggningstillgångar	155 684	128 547	-27 137	274 770	155 473	-119 297
Summa anläggningstillgångar	162 932	135 796	-21 137	280 677	161 380	-119 297
Projektfastigheter	357 303	378 320	21 017	262 897	465 071	202 174
Pågående arbete	50 783	50 783	-	45 347	45 347	-
Kortfristiga fordringar	76 379	55 683	-20 696	136 328	52 546	-83 782
Likvida medel	64 244	64 368	124	84 049	85 821	1 772
Summa omsättningstillgångar	548 709	549 154	444	528 622	648 786	120 164
SUMMA TILLGÅNGAR	711 641	684 949	-26 692	809 299	810 165	866
Eget kapital	433 250	406 109	-27 141	603 560	552 559	-51 002
Långfristiga skulder	54 197	54 197	-	52 971	52 971	-
Övriga kortfristiga skulder	224 195	224 644	449	152 767	204 635	51 868
Summa skulder	278 392	278 841	449	205 739	257 607	51 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	711 641	684 949	-26 692	809 299	810 165	866

Nyckeltal

	30 jun 2019			31 dec 2019		
	IFRS	Omräknad	IFRS Omräknings-effekt	IFRS	Omräknad	IFRS Omräknings-effekt
Rörelsemarginal, %	4,2	85,7	81,5	10,8	53,9	43,1
Resultat per aktie, SEK	-0,05	0,46	0,51	0,60	0,29	-0,31
Soliditet, %	60,9	59,3	-1,6	74,6	68,2	-6,4

Not 4 Segmentredovisning

Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, som beskrivs i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Det innebär att intäkter redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Bostadsrättsföreningen ses som en extern motpart och Aros Bostad redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Dessa principer innebär att Aros Bostad i segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentredovisningen. I kolumnen "Konsolidering" läggs effekterna av att konsolidera bostadsrättsföreningen tillbaka.

Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

TSEK	apr-jun 2020			apr-jun 2019			jan-dec 2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Nettoomsättning	7 295	-7 267	28	10 262	-	10 262	207 818	-182 917	24 900
Resultatandel intresseföretag	17 843	-21 299	-3 456	1 051	20 296	21 347	21 613	21 597	43 210
Övriga intäkter	741	-	741	833	-	833	2 791	-	2 791
Projektkostnader	-	-	-	-	-	-	-158 946	152 304	-6 642
Övriga kostnader	-15 719	18	-15 702	-13 106	-	-13 106	-50 746	-80	-50 826
Rörelseresultat	10 159	-28 548	-18 389	-960	20 296	19 336	22 529	-9 096	13 433
Finansiella poster	-544	-51	-595	-1 133	-	-1 133	-3 148	-776	-3 924
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Periodens resultat	9 615	-28 599	-18 984	-2 093	20 296	18 203	19 381	-9 870	9 511

TSEK	jan-jun 2020			jan-jun 2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Nettoomsättning	22 302	-17 824	4 478	17 355	-	17 355
Resultatandel intresseföretag	19 183	-24 875	-5 692	7 452	14 143	21 595
Övriga intäkter	1 475	-	1 475	1 670	-	1 670
Projektkostnader	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	-30 404	-56	-30 461	-25 749	-2	-25 752
Rörelseresultat	12 555	-42 755	-30 200	728	14 140	14 868
Finansiella poster	-1 153	-51	-1 203	-2 040	-	-2 040
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	11 402	-42 805	-31 403	-1 312	14 140	12 828

Not 4 Segmentredovisning, fortsättning

30 juni 2020				30 juni 2019			31 dec 2019		
TSEK	Segment	Konsolide- ring	IFRS	Segment	Konsolide- ring	IFRS	Segment	Konsolide- ring	IFRS
Anläggningstillgångar	264 192	-166 896	97 297	162 932	-27 137	135 796	280 677	-119 297	161 380
Projektfastigheter och pågående arbeten	317 007	290 279	607 285	408 087	21 017	429 103	308 244	202 174	510 418
Likvida medel	37 610	5 562	43 172	64 244	124	64 368	84 049	1 772	85 821
Övriga omsättningstillgångar	118 523	-49 148	69 375	76 379	-20 696	55 683	136 329	-83 783	52 546
SUMMA TILLGÅNGAR	737 332	79 796	817 128	711 641	-26 692	684 949	809 299	866	810 165
Eget kapital	581 068	-93 807	487 261	433 250	-27 141	406 109	603 560	-51 002	552 559
Långfristiga skulder	52 208	-	52 208	54 197	-	54 197	52 971	-	52 971
Kortfristiga skulder	104 056	173 603	277 659	224 195	449	224 644	152 767	51 867	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	737 332	79 796	817 128	711 641	-26 692	684 949	809 299	866	810 165

Not 5 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 för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Bostadsprojekt (intäktsredovisning samt intresseföretags bedömning av kontroll över brf)

Aros Bostad har utrett huruvida koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Aros Bostad har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Aros Bostad konsoliderar därför bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, trots att koncernen inte äger någon andel i bostadsrättsföreningen.

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 projektets 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.

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 6 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 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	30 jun 2020	30 jun 2019
Fastighetsinteckningar	207 198	119 833
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	202 124	27 072

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag.

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 ABs 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 osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i not 2 och not 18 i Aros Bostads årsredovisning för 2019.

Finansiering

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

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

Not 8 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har rekryterat personer inom projektutveckling, eftermarknad och transaktion. Fredrik Hjortzén tar plats i ledningsgruppen som ansvarig för bolagets projektutveckling, med särskilt fokus på kostnadseffektiva och industriellt tillverkade bostäder.

Aros Bostad har förvärvat cirka 500 byggrätter i området Pampas – Ekelund i Solna av HSB Bostad. Affären innebär att HSB Bostad och Aros Bostad ska utveckla den helt nya stadsdelen tillsammans, via ett gemensamt exploateringsbolag.

Första hälften av verksamhetsåret 2020 har formats av osäkerhet gällande det så kallade Coronaviruset, Covid-19, och dess effekter på vårt idag globala samhälle. Allt är dock inte nattsvart. Affärsmodellen för oss bostadsutvecklare har stöpts om från grunden under de senaste årens normalisering av nyproduktionsmarknaden för bostäder. Detta bedömer Aros Bostad är en fördel under rådande marknadssituation. Säljtaken har förskjutits från att ha varit framtung tidigt i bostadsprojekten till att i större utsträckning återfinnas i slutet av varje enskilt projekt. Denna förändring gör att vi som bransch generellt sett är bättre rustade idag att hantera volatiliteten på kort och medellång sikt kopplat till försäljning och genomförandetider som kan komma att genereras av Coronaviruset.

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 och därigenom undvika finansiella stupstockar i form av exempelvis höga förförsäljningskrav för våra bostadsprojekt för att få tillgång till bankfinansiering. Detta har varit en absolut styrka för oss under de senaste årens normalisering av nyproduktionsmarknaden för bostäder och skapar också trygghet under rådande marknadsförutsättningar.

Sammanfattningsvis står Aros Bostad stabilt med en kompetent organisation, stabil finansiell bas och attraktiva bostadsprojekt. Vi är väl förberedda att hantera den situation vi nu har att hantera med anledning av Coronavirusets utbredning. Aros Bostad följer grundligt utvecklingen och de åtgärder som vidtas av regeringar och myndigheter både i Sverige och internationellt och anpassar oss löpande efter de nya förutsättningarna.

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 2019.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 30 juni 2020, jämfört med 10 000 TSEK per 30 juni 2019. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 338 610 TSEK per den 30 juni 2020 (73 072).

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 1 100 TSEK (1 100) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 juni 2020.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 juni 2020, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 100 TSEK (1 100) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Taha, maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 308 TSEK (0).

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 30 juni 2020.

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 30 juni 2020 till 101 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 30 juni 2020 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 inklusive 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

Per dagen för rapporten har Aros Bostad 23 bostadsprojekt i projektportföljen fördelat på cirka 3 250 potentiella lägenheter. Projektportföljen har främst byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har nio 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 byggentreprenörer, 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

OMTANKE om våra kunder och i bostädernas utformning

Mål

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

Finansiella mål

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Projektmarginal

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

Operationella målsättningar:

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

Utdelningspolicy

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk.

Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt även till förvärv av nya projekt.

Organisation och medarbetare

Organisation och medarbetare

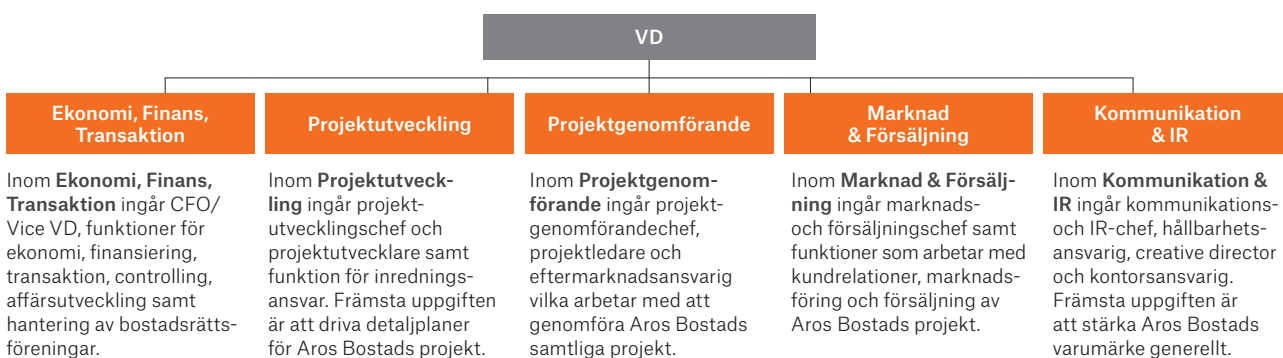
Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 juni 2020 innefattar totalt 25 heltidsbefattningar bestående av 21 heltidsanställda och fyra heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom alla delar av verksamheten. Per den 30 juni 2020 var cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 40 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 projektvolymen relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads Organisationsstruktur



Stockholm den 28 augusti 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 augusti 2020 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport juli – september	27 november 2020
Bokslutskommuniké	26 februari 2021

Utdelning Q3 2020

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 augusti 2020
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 augusti 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 september 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 september 2020

Utdelning Q4 2020

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 november 2020
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 november 2020
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 december 2020
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 december 2020

Utdelning Q1 2021

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	25 februari 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	26 februari 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 mars 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 mars 2021

Utdelning Q2 2021

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 maj 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 juni 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 juni 2021

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