



Aros Bostad

Delårsrapport januari – september 2020

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Innehållsförteckning

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

Finansiell information

Finansiell information – Segmentsredovisning	16
Finansiell information – IFRS.....	18
Koncernens rapport över totalresultat.....	20
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	21
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	22
Koncernens rapport över kassaflöden.....	23
Moderföretagets resultaträkning.....	24
Moderföretagets balansräkning.....	25
Koncernens noter.....	26
Moderföretagets noter.....	32
Definition av nyckeltal.....	33
Aros Bostad i korthet.....	34
Organisation och medarbetare.....	35
Styrelsens och VDs undertecknande.....	36
Revisors granskningsrapport.....	37
Övrig information.....	38

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt
Link Järva krog



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



Delårsrapport januari – september 2020

103 lägenheter sålda under kvartalet, två nya genomförda förvärv och en byggrättsportfölj om cirka 4 300 byggrätter

Perioden januari–september

- 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 37 442 TSEK (121 931) och resultat från andelar i intresseföretag till 32 172 TSEK (14 143). Totala rörelseintäkter uppgick till 72 029 TSEK (138 512).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 27 240 TSEK (6 521) och rörelsemarginalen var 72,8 procent (5,3). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 25 445 TSEK (3 892).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 168 (113), antal bokade bostäder uppgick till 76 (26).
- Antal projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 27 (25), varav 7 (5) är under produktion.
- Totalt är 53 procent (74) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 12 778 TSEK (61 102) och periodens resultat före skatt till -43 961 TSEK (20 866). Rörelsemarginalen enligt IFRS var negativ (139,9) och resultat per aktie uppgick till -1,36 SEK (0,75).

Perioden juli–september

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 15 140 TSEK (104 576) och resultat från andelar i intresseföretag till 12 990 TSEK (6 691). Totala rörelseintäkter uppgick till 29 070 TSEK (112 035).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 14 685 TSEK (5 794) och rörelsemarginalen var 97 procent (5,5). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 14 043 TSEK (5 205).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 103 (44), antal bokade bostäder uppgick till 17 (6).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 6 825 TSEK (20 482) och periodens resultat före skatt till -12 557 TSEK (8 038). Rörelsemarginalen enligt IFRS var negativ (negativ) och resultat per aktie uppgick till -0,39 SEK (0,29).

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

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

Soliditet, %
79,9

Sålda bostäder
168

Bostäder i produktion
579

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- 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 550 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.
- Aros Bostad har gjort förändringar i byggrättsportföljen genom att förvärva 650 byggrätter för bostäder i Vallentuna samt avbryta utvecklingen av 125 byggrätter i Bäverbäcken, Tyresö.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad avser att genomföra ett garanterat utbyteserbjudande av preferensaktier och en riktad nyemission av preferensaktier om totalt 552 MSEK.
- Aros Bostad har sålt slut samtliga bostäder i projektet Nockeby, Bromma före färdigställande. Nockeby består av fem flerfamiljshus om totalt 49 bostadsrättslägenheter samt ett parhus i äganderättsform. Byggnationen startades i maj 2019 och färdigställande beräknas till våren 2021. Det är Aros Bostads tredje projekt under 2020 där bostäderna sålt slut före färdigställande.

Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning ¹⁾

TSEK	jan-sep 2020	jan-sep 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	37 442	121 931	15 140	104 576	207 818
Resultat från andelar i intresseföretag	32 172	14 143	12 990	6 691	21 613
Totala rörelseintäkter	72 029	138 512	29 070	112 035	232 221
Rörelseresultat	27 240	6 521	14 685	5 794	22 529
Rörelsemarginal, %	72,8	5,3	97,0	5,5	10,8
Periodens resultat	25 445	3 892	14 043	5 205	19 381
Resultat per aktie, SEK	0,79	0,14	0,44	0,19	0,68
Eget Kapital	587 367	438 478	587 367	438 478	603 560
Balansomslutning	734 917	666 813	734 917	666 813	809 299
Soliditet, %	79,9	65,8	79,9	65,8	74,6

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS ²⁾

	jan-sep 2020	jan-sep 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan-dec 2019
Totala rörelseintäkter	12 778	61 102	6 825	20 482	70 901
Rörelseresultat	-42 115	23 495	-11 915	8 627	13 433
Resultat före skatt	-43 961	20 866	-12 557	8 038	9 509
Rörelsemarginal, %	neg	139,9	neg	neg	53,9
Resultat per aktie, SEK	-1,36	0,75	-0,39	0,29	0,29
Eget kapital	466 960	414 170	466 960	414 170	552 559
Soliditet, %	57,5	62,8	57,5	62,8	68,2

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 16-17 och not 4 sid 29-30.

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 26. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Definitioner av nyckeltal, se sid 33.

En stabil utveckling av det tredje kvartalet, med stigande priser och fortsatt stark efterfrågan, gör att vi kan lägga ännu ett kvartal med stark försäljning bakom oss trots den pågående Coronapandemin.



Bostadsmarknaden har utvecklats starkare än förväntat under årets tredje kvartal, med en positiv prisutveckling i Storstockholmsregionen såväl som i övriga landet. I Storstockholm steg priserna på bostadsrätter med 5 procent och i centrala Stockholm med 4 procent under kvartalet. Bostadspriserna i dessa regioner är därmed tillbaka på de nivåer som vi såg före utbrottet av Coronapandemin.

Den höga aktivitet som präglade slutet av föregående kvartal har fortsatt. Under september månad såldes nästan 5 400 bostadsrätter i Storstockholm, vilket är cirka 26 procent fler bostäder än under samma period föregående år. Totalt sett har det under årets tre första kvartal sålts 89 000 bostadsrätter i Sverige, vilket är 5 000 fler bostadsrätter än under samma period föregående år.

Trenden med ett minskande utbud av nyproducerade bostäder i Sverige fortsätter. Aros Bostad har inte produktionsstartat något bostadsprojekt under kvartalet, men arbetar intensivt med förberedande arbete för att kunna produktionsstarta ytterligare projekt inom kort. Vår bedömning är att förutsättningarna för en fortsatt positiv utveckling av bostadsmarknaden är goda och vi avser att öka antalet bostäder i pågående produktion enligt målen i vår affärsplan.

Industrialiserad produktion och rekrytering av ny Projektutvecklingschef

Under hösten färdigställs den första etappen av projektet O2 Orminge i Nacka om 58 lägenheter. Den andra etappen av O2 Orminge, med 105 lägenheter, är i full produktion. O2 Orminge är Aros Bostads första projekt som vi producerar på ett industrialiserat sätt, med trämoduler som tillverkas i fabrik och monteras på arbetsplatsen. Genom att bygga mer industrialiserat kan vi korta ner byggtiden väsentligt och erbjuda en bostadsprodukt av hög kvalitet i ett lägre prissegment. Vi ser en stor efterfrågan på denna typ av bostäder och vår strategi är att öka marknadsandelarna i detta segment

för att nå ytterligare kundgrupper inom vår hemmamarknad. Som en del i satsningen har vi rekryterat Fredrik Hjortzén som Projektutvecklingschef. Med bakgrund från Skanska och BoKlok har Fredrik en omfattande erfarenhet av detta, för oss väldigt viktiga, tillväxtområde.

Vid kvartalets slut hade vi sju bostadsprojekt med totalt 579 lägenheter i pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Nacka, Täby, Danderyd och Solna. Produktionen av samtliga bostadsprojekt följer ursprunglig tidplan och har inte påverkats av yttre störningar med anledning av den pågående Coronapandemin.

God efterfrågan och stark försäljning under årets tredje kvartal

Försäljningen av våra bostäder har även under det tredje kvartalet hållit en väsentligt högre takt jämfört med motsvarande period föregående år. Under det fjärde kvartalet såldes den sista lägenheten i projektet Nockebyn, Bromma. Det är Aros Bostads tredje projekt under 2020 där bostäderna sålt slut före färdigställande.

I skrivande stund kan vi konstatera att vårens utbrott av Corona inte har haft så stor påverkan på bostadsförsäljningen som först befarades. Tvärtom så såg vi under sommarmånaderna en ovanligt stark försäljning, troligen som en direkt följd av ett minskat semesterresande. Vi tar Coronapandemin på stort allvar och har ställt om våra processer och aktiviteter för att minimera risken för smittspridning.

Vårt pågående arbete med att digitalisera vår försäljningsprocess har påskyndats och vi har nu övergått i princip helt till elektronisk avtalshantering. Kundaktiviteter, informationsträffar och inflyttningar har anpassats till digitala lösningar i den utsträckning det är möjligt. För de aktiviteter som inte går att genomföra digitalt har vi lagt stor energi på att säkerställa att de kan genomföras på ett smittsäkert sätt. En viktig anpassning under Coronapandemin är att vi i större utsträck-

ning än tidigare använder bokningsavtal i försäljningen. Detta för att underlätta beslutet för de kunder som känner osäkerhet i att teckna bindande avtal i den nya situation som pandemin inneburit. Under kvartalet sålde vi 103 bostäder på bindande avtal och 17 bostäder på bokningsavtal jämfört med 44 bostäder respektive 6 bostäder under samma period föregående år. Detta gör oss till en av de bostadsutvecklare som har sålt flest antal lägenheter under årets tredje kvartal i Stockholmsregionen.

Av de bostäder vi har i pågående produktion var cirka 53 procent sålda eller bokade vid slutet av det tredje kvartalet 2020.

Nya förvärv och växande byggrättsportfölj

Vi har under kvartalet fortsatt att utöka vår byggrättsportfölj med ambitionen att skapa förutsättningar för en fortsatt tillväxt. I juli skrev vi avtal med HSB om att gemensamt utveckla stadsutvecklingsprojektet Pampas-Ekelund i Solna. Avtalet innebär att vi gemensamt utvecklar området som kommer att bli en ny stadsdel med 900–1 100 bostäder. Vid färdig detaljplan förvärfvar Aros Bostad hälften av de byggrätter som tillskapats, vilket bedöms till 450–550 byggrätter. Pampas-Ekelund är ett av de sista vattennära stadsutvecklingsområdena med direkt närhet till Stockholm city. Det känns väldigt spännande att delta i utvecklingen av detta bostadsområde som med sina unika förutsättningar skapar möjligheter att utveckla boendemiljöer av mycket hög kvalitet under lång tid framöver – helt i linje med våra ambitioner.

Under september genomförde vi även ett förvärv av utvecklingsfastigheter i Vallentuna kommun, med en bedömd potential om 650 framtida bostäder. Förvärvet ligger helt i linje med vår strategi att anskaffa mark tidigt och själva utveckla detaljplanen och därmed skapa övervärden. Vår bedömning är att projektet kommer att passa väl in i vår satsning om att öka andelen bostäder i småhussegmentet.

I samma månad meddelade vi också att vi avbryter utvecklingen av ett bostadsprojekt med 125 bostäder i Tyresö kommun. Anledningen var att den tidsfrist vi hade i avtalet med säljaren om när projektets detaljplan skulle vara färdig hade löpt ut. Projektutveckling av bostadsprojekt är behäftad med tids- och planrisker och vi måste vid varje tillfälle säkerställa att vi anpassar oss efter rådande förutsättningar och allokerar kapitalet till de projekt där vi ser bäst förutsättningar till god lönsamhet. Med utgången av Tyresö, och tillskottet av Pampas-Ekelund och Vallentuna, har vi en byggrättsportfölj om cirka 4 300 byggrätter.

Positivt resultat

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden enligt segmentsredovisningen uppgick till cirka 72 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 27 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 Ängar och Nockeby.



”
Vi kan konstatera att årets tredje kvartal utvecklats starkare än vad vi räknade med i samband med Coronapandemins utbrott.

Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 30 september 2020 till cirka 587 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 79,9 procent.

En viktig händelse efter kvartalets utgång är styrelsens beslut att konvertera Aros Bostads utestående noterade preferensaktie om cirka 500 mkr, genom att ge ut och notera en ny preferensaktie till en lägre ränta. Samtidigt genomförs en nyemission av preferensaktier om cirka 50 mkr i syfte att kunna öka förvärvstakten ytterligare.

Vi kan konstatera att årets tredje kvartal utvecklats starkare än vad vi räknade med i samband med Coronapandemins utbrott. En god efterfrågan, minskat utbud av bostäder och stigande bostadspriser gör att vi kan lägga ytterligare ett kvartal med stark försäljning bakom oss. Vår bedömning är att bostadsmarknaden har goda förutsättningar att fortsätta utvecklas positivt. Med två stora förvärv av utvecklingsfastigheter i utmärkta lägen växer vår byggrättsportfölj ytterligare vilket, tillsammans med en kompetent och erfaren organisation och en stabil finansiell grund, skapar förutsättningar för en fortsatt tillväxt och expansion inom ett nytt segment på vår hemmamarknad.

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

1) Joint Venture med Revcap.

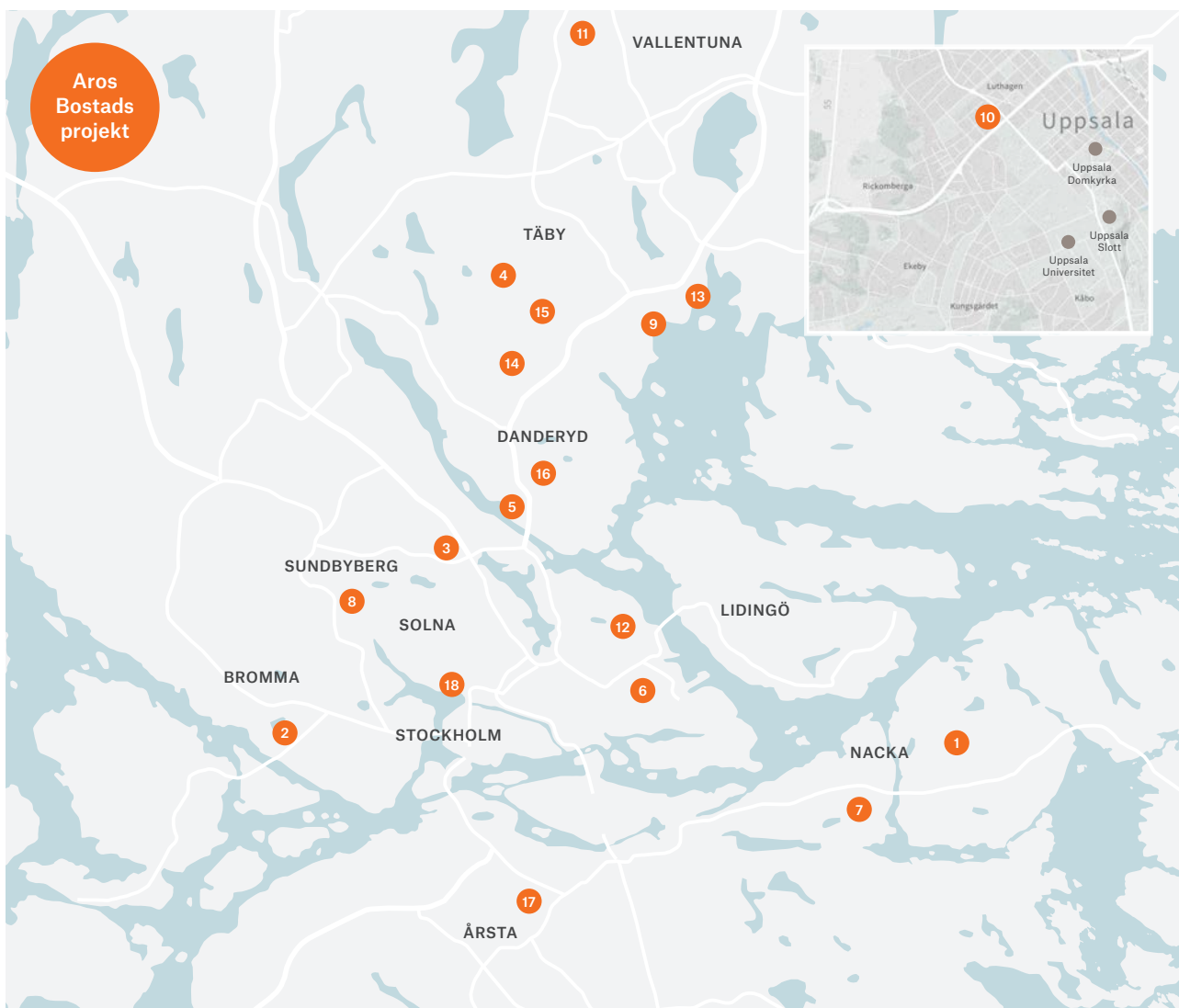
2) Joint Venture med Varma.

3) Joint Venture med Stams Fastigheter.

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.

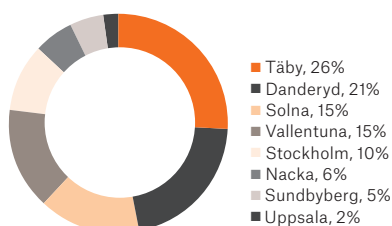
Projekt

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.

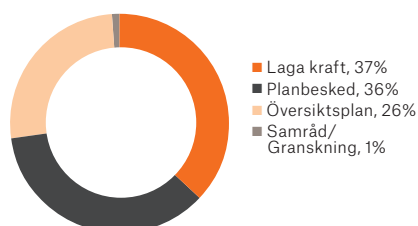


1 Består av tre projekt 5 Består av fyra projekt 8 Består av två projekt 9 Består av fyra projekt
Se sidorna 10–13 för projektbeskrivning.

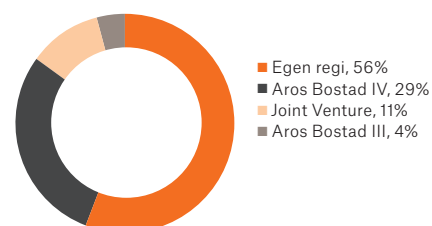
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: Cirka 268

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



2 Nockebyby (Bromma, Stockholm)

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

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 51

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från höst 2020



3 Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

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

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från vinter 2020



4 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby pågår byggnation av 69 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



5 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter om cirka 421 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 421

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2021

6 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 116

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022



7 Ektorp (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Ektorp, Nacka

Antal lägenheter: Cirka 50

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



8 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)

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

Plats: Sundbyberg, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 190

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



9 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 245 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra bostadsrättsföreningar.

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal lägenheter: Cirka 245

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



10 Rickomberga (Uppsala)

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

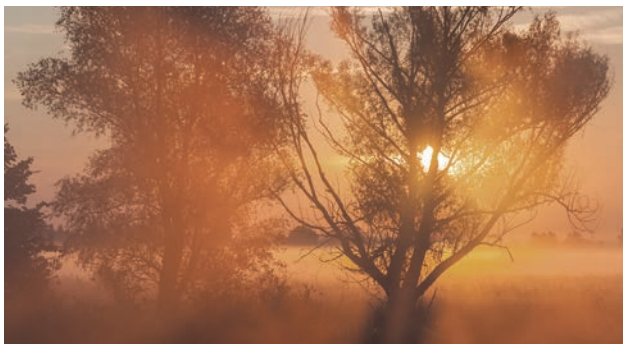
Plats: Uppsala

Antal lägenheter: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





11 Vallentuna (Vallentuna, Stockholm)

Aros Bostad har tecknat två villkorade avtal för 650 byggrätter i Vallentuna. Avtalen omfattar en avsiktsförklaring rörande Vallentuna Bällsta 2:374 (Björkesta) samt ett köpeavtal avseende Vallentuna Bällsta 2:16 (Solgården).

Plats: Vallentuna

Antal lägenheter: Cirka 650

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

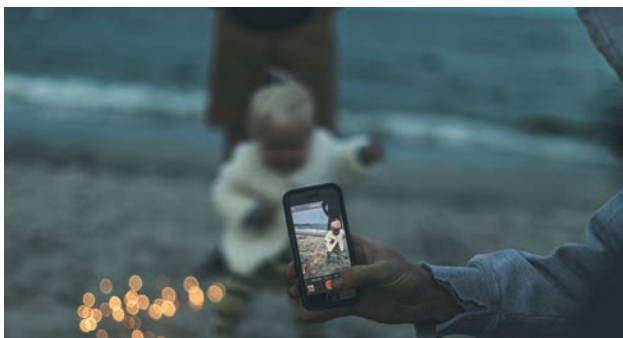
Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar Aros Bostad tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter för ett projekt med cirka 130 bostäder, ett 10 våningar högt bostadshus med klimatsmarta och moderna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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

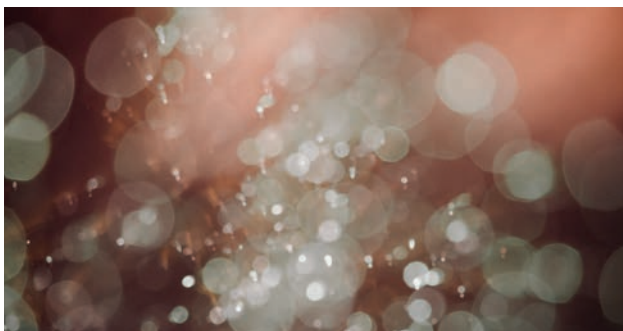
I Hägernäs Strand planerar Aros Bostad att skapa cirka 300 bostäder med bästa vattenläge invid Stora Värtan. Bostäderna och området kommer ägnas stor omsorg där närheten till naturen och vattnet kommer att vara i fokus.

Plats: Täby

Antal lägenheter: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



14 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

15 Förmannen (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby Centrum

Antal lägenheter: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



16 Timmerhuggaren (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal lägenheter: Cirka 375

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



17 Årsta (Stockholm)

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

Plats: Årsta, Stockholm

Antal lägenheter: Cirka 90

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



18 Pampas Ekelund (Solna, Stockholm)

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

Plats: Solna

Antal lägenheter: Cirka 550

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a







Inverness, Danderyd

Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-sep 2020	jan-sep 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	37 442	121 931	15 140	104 576	207 818
Resultatandel intresseföretag	32 172	14 143	12 990	6 691	21 613
Övriga intäkter	2 414	2 438	939	768	2 791
Rörelsens intäkter	72 029	138 512	29 070	112 035	232 221
Projektkostnader	–	–94 400	–	–94 400	–158 946
Övriga kostnader	– 44 789	–37 591	–14 385	–11 842	–50 746
Rörelsens kostnader	–44 789	–131 991	–14 385	–106 242	–209 692
Rörelseresultat	27 240	6 521	14 685	5 794	22 529
Finansiella poster	–1 795	–2 629	–642	–589	–3 148
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	25 445	3 892	14 043	5 205	19 381
Resultat per aktie					
Före utspädning	0,79	0,14	0,44	0,19	0,70
Efter utspädning	0,79	0,14	0,44	0,19	0,68
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

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 projektet 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

Nettoomsättningen 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 tagit en förlust för upparbetat förvaltningsarvode avseende projektet Tyresö Tre med anledning av att utvecklingen av byggrätter har

avbrutits. I jämförelseperioden såldes mark till en bostadsrättsförening i det egna projektet Link Järva Krog vilket innebar en intäkt om 94 400 TSEK.

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 minskat med 87 202 TSEK under perioden jämfört med samma period 2019. I jämförelseperioden såldes mark i det egna projektet Link Järva Krog, vilket innebar en projektkostnad om 94 400 TSEK. Ökningen av kostnader i övrigt 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 resultat uppgick till 25 445 TSEK jämfört med 3 892 TSEK under samma period 2019.

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Anläggningstillgångar	300 380	263 228	280 677
Projektfastigheter och pågående arbeten	302 510	301 896	308 244
Likvida medel	12 758	18 861	84 049
Övriga omsättningstillgångar	119 269	82 828	136 329
SUMMA TILLGÅNGAR	734 917	666 813	809 299
Eget kapital	587 367	438 478	603 560
Långfristiga skulder	37 995	53 585	52 971
Kortfristiga skulder	109 555	174 749	152 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	734 917	666 813	809 299

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

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar har ökat med 37 152 TSEK jämfört med samma period föregående år. Förändringen beror dels på ökade långfristiga fordringar om 47 060 TSEK, främst avseende utlåning till bostadsrättsförening i projekt Link Järva Krog.

Andelar i intresseföretag har totalt sett minskat under perioden med 8 407 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 Aros Bostads fonder som gjorts sedan jämförelseperioden.

Projektfastigheter och pågående arbeten

Projektfastigheter och pågående arbeten har ökat med 614 TSEK sedan jämförelseperioden. Förändringen består av investeringar i projekt Viggby Ångar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2020 till 12 758 TSEK (18 861).

Övriga omsättningstillgångar

Ökningen av övriga omsättningstillgångar om 36 441 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 har genomförts sedan 30 september 2019. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 418 TSEK. Koncernens egna kapital har under samma period belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK.

Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder uppgår till 37 995 TSEK och har sedan jämförelseperioden minskat med 15 590 TSEK. En minskning med 14 000 TSEK beror på att koncernen har sålt Bergahällen Bostäder i Åkersberga AB till Bostadsrättsföreningen Viggby Ångar 3 under perioden. Resterande förändring beror på att den långfristiga leasingkulden har minskat.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har sedan jämförelseperioden minskat med 65 194 TSEK främst avseende projekt Link Järva Krog.

Finansiell information - IFRS

Finansiell utveckling under perioden januari – september 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 projektet 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 12 778 TSEK under perioden jämfört med 19 227 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 10 364 TSEK under perioden jämfört med 16 788 TSEK under samma period 2019. Minskningen beror dels på att förvaltningsarvode har fakturerats för färre projekt i perioden samt att Aros Bostad under perioden har tagit en förlust för projekt Tyresö Tre där utveckling av byggrätter har avbrutits.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 44 948 TSEK under perioden jämfört med 37 607 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 -9 945 TSEK (41 875). Förändringen jämfört med samma period föregående år avser främst vinstavräkning av projekt i fonden Aros Bostad III i jämförelseperioden.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -42 115 TSEK under perioden jämfört med 23 495 TSEK under samma period 2019.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 846 TSEK under perioden jämfört med -2 629 TSEK under samma period 2019.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till -43 961 TSEK under perioden jämfört med 20 866 TSEK under samma period 2019. Skillnaden är främst hänförlig till lägre nettoomsättning, 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 september 2019)

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2020 till 15 388 TSEK (20 417).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2020 till 466 960 TSEK (414 170) och soliditeten till 57,5 procent (62,8). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en riktad stamaktieemission till Första AP-fonden om 150 000 TSEK, som har genomförts sedan samma period 2019. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 418 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK. Resterande förändring består av periodens resultat som belastat eget kapital.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 september 2020 till 267 584 TSEK (173 627), varav 259 584 TSEK (90 183) bestod av skulder till kreditinstitut. Ökningen av skulder består i huvudsak av upptagna lån hänförligt till de egna projekten Viggby Ångar och Link Järva Krog. Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 30 september 2020 till 8 000 TSEK (83 444).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -88 672 TSEK (-50 976) under perioden, vilket huvudsakligen förklaras av erhållen utdelning om 69 290 TSEK samt investering i pågående projekt om -119 593 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 -20 241 TSEK (-63 236), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 38 480 TSEK (45 222) under perioden, vilket delvis förklaras av att koncernen har tagit upp nya lån samt amorterat lån med en nettoeffekt om 69 733 TSEK. Utdelning har betalats ut med 31 253 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 8 824 TSEK (14 684). Den minskade omsättningen är kopplad till minskningen i förvaltningsarvoden som har fakturerats från koncernen.

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 30 september 2020 uppgick till -29 380 TSEK (-16 471) och periodens resultat uppgick till -23 441 TSEK (-12 121).

Moderföretagets tillgångar uppgick per 30 september 2020 till 580 965 TSEK (484 391) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 september 2020 till 499 749 TSEK (420 793). Ökningen beror i huvudsak på en nyemission om totalt 150 000 TSEK, minskat med emissionskostnader om 418 TSEK, som har genomförts under perioden sedan 30 september 2019, samt beslutad utdelning till preferensaktieägare om 41 637 TSEK. Resterande förändring består av resultat som har belastat eget kapital.

Skulderna uppgick per 30 september 2020 till 81 216 TSEK (63 598). Under perioden har utlåning till koncernföretag ökat med 15 310 TSEK.

Koncernens rapport över totalresultat - IFRS

TSEK	jan-sep 2020	jan-sep ¹⁾ 2019	jul-sep 2020	jul-sep ¹⁾ 2019	jan-dec ¹⁾ 2019
Nettoomsättning	10 364	16 788	5 886	-567	24 900
Hysesintäkter	1 643	1 343	530	448	1 840
Övriga rörelseintäkter	771	1 095	409	320	951
Rörelsens intäkter	12 778	19 227	6 825	202	27 691
Projektkostnader	-	-	-	-	-6 642
Övriga externa kostnader	-16 725	-15 046	-6 150	-4 856	-20 164
Personalkostnader	-25 960	-20 548	-7 569	-6 328	-27 979
Avskrivningar	-2 264	-2 013	-768	-671	-2 683
Rörelsens kostnader	-44 948	-37 607	-14 487	-11 855	-57 468
Resultat från andelar i intresseföretag	-9 945	41 875	-4 253	20 280	43 210
Rörelseresultat	-42 115	23 495	-11 915	8 627	13 433
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-1 846	-2 629	-642	-589	-3 924
Finansnetto	-1 846	-2 629	-642	-589	-3 924
Resultat före skatt	-43 961	20 866	-12 557	8 136	9 509
Skatt	-	-	-	-98	2
Periodens resultat	-43 961	20 866	-12 557	8 038	9 511
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-43 961	20 866	-12 557	8 038	9 511
Periodens totalresultat hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare	-43 956	20 880	-12 578	8 039	9 524
Innehav utan bestämmande inflytande	-5	-13	21	-1	-13
Periodens totalresultat	-43 961	20 866	-12 557	8 038	9 511
Resultat per aktie					
Före utspädning	-1,36	0,75	-0,39	0,29	0,29
Efter utspädning	-1,36	0,75	-0,39	0,29	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 sep 2020	30 sep ¹⁾ 2019	31 dec ¹⁾ 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	388	574	528
Nyttjanderättstillgång	4 689	6 003	5 379
Summa materiella anläggningstillgångar	5 077	6 578	5 907
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	69 744	126 403	128 738
Långfristiga fordringar	26 734	36 734	26 735
Summa finansiella anläggningstillgångar	96 478	163 137	155 473
Summa anläggnings-tillgångar	101 555	169 715	161 380
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	584 359	379 244	465 071
Pågående arbeten	45 653	38 993	45 347
Kundfordringar	900	950	1 471
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	24 460	30 273	32 207
Fordringar hos intresseföretag	102	25	3 461
Övriga kortfristiga fordringar	37 471	17 481	13 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 974	2 659	1 746
Likvida medel	15 388	20 417	85 821
Summa omsättnings-tillgångar	710 308	490 042	648 786
SUMMA TILLGÅNGAR	811 863	659 757	810 165

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

TSEK	30 sep 2020	30 sep ¹⁾ 2019	31 dec ¹⁾ 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	743	655	743
Övrigt tillskjutet kapital	673 112	392 911	673 112
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-206 911	20 592	-121 318
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	466 943	414 158	552 536
Innehav utan bestämmande inflytande	17	12	22
Summa eget kapital	466 960	414 170	552 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	49 999	50 000	50 000
Långfristig leaseingskuld	1 995	3 585	2 971
Summa långfristiga skulder	51 994	53 585	52 971
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	202 151	30 247	36 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	8 000	83 444	101 698
Leverantörsskulder	8 151	23 909	3 985
Checkräkningskredit	7 434	9 936	9 915
Övriga kortfristiga skulder	53 196	38 393	29 364
Aktuella skatteskulder	-	-	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 997	6 072	23 302
Summa kortfristiga skulder	292 909	192 002	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	811 863	659 757	810 165

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 7 sid 31.

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	-	-	-43 956	-5	-43 956
Årets totalresultat	-	-	-43 956	-5	-43 956
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	- 1)	-
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Summa transaktioner med ägare	-	-	-41 637	-	-41 637
Utgående eget kapital 30 sep 2020	743	673 112	-206 911	17	466 943

1) Ändrad bedömning avseende konsolidering av projekt Fabriksparken har gjorts under innevarande kvartal.
I denna delårsrapport och framöver redovisas Fabriksparken som ett Joint Venture och konsolideras därmed inte.
Belopp om 7 744 TSEK som föregående kvartal redovisades under Innehav utan bestämmande inflytande är därmed borttagen.

Koncernens rapport över kassaflöden - IFRS

TSEK	jan-sep 2020	jan-sep ¹⁾ 2019	jan-dec ¹⁾ 2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-42 115	23 495	13 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	140	140	186
Andel i intresseföretags resultat	9 945	-41 875	-43 210
Erhållen ränta och utdelning	69 290	-	-
Erlagd ränta	-2 712	-2 184	-2 058
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 548	-20 424	-31 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-12 497	-6 052	-7 041
Förändring av rörelseskulder	8 870	87 769	-29 620
Pågående projekt	-119 593	-112 269	-110 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 672	-50 976	-178 360
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-20 241	-53 236	-54 236
Långfristiga fordringar	-	-10 000	-
Förvärv av dotterföretag	-	-	-18 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 241	-63 236	-72 836
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	39 786	174 368
Upptagna lån	166 146	50 000	127 279
Amortering av lån	-96 413	-15 263	-14 351
Utbetald utdelning	-31 253	-29 301	-39 686
Aktieägartillskott	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 480	45 222	247 610
Årets kassaflöde	-70 433	-68 990	-3 586
Likvida medel vid periodens början	85 821	89 407	89 407
Likvida medel vid periodens slut	15 388	20 417	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-sep 2020	jan-sep 2019	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan-dec 2019
Nettoomsättning	8 824	14 684	-2 647	638	18 719
Övriga rörelseintäkter	52	450	-	-322	828
Rörelsens intäkter	8 875	15 134	-2 647	315	19 548
Övriga externa kostnader	-17 698	-15 372	-6 404	-4 743	-21 228
Personalkostnader	-20 418	-16 093	-6 230	-5 139	-22 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-140	-140	- 47	-47	-187
Rörelsens kostnader	-38 255	-31 605	-12 681	-9 929	-43 537
Rörelseresultat	-29 380	-16 471	-15 328	-9 613	-23 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 354	5 402	1 633	1 896	7 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	-415	-1 052	-214	-219	-1 107
Resultat från finansiella poster	5 939	4 350	1 420	1 677	6 250
Resultat efter finansiella poster	-23 441	-12 121	-13 908	-7 936	-17 740
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-23 441	-12 121	-13 908	-7 936	-17 740

Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggnings- tillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	388	574	528
Summa materiella anläggningstillgångar	388	574	528
Finansiella anläggnings- tillgångar			
Andelar i koncernföretag	40 077	20 077	40 077
Fordringar hos koncernföretag	391 096	373 095	428 612
Andelar i intresseföretag	3 033	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	459 940	419 426	494 943
Summa anläggnings- tillgångar	460 328	420 001	495 471
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående projekt	621	166	39
Summa varulager m m	621	166	39
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	-	743	1 232
Fordringar hos koncernföretag	94 164	54 538	68 017
Fordringar hos intresseföretag	194	-	830
Övriga fordringar	23 238	2 485	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 416	1 983	1 651
Summa kortfristiga fordringar	120 011	60 386	73 790
Kassa och bank	5	3 838	32 960
Summa omsättnings- tillgångar	120 637	64 390	106 789
SUMMA TILLGÅNGAR	580 965	484 391	602 260

TSEK	30 sep 2020	30 sep 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	513 426	662 992
Balanserade vinst eller förlust	-140 545	-81 168	-81 168
Årets resultat	-23 441	-12 121	-17 740
Summa fritt eget kapital	499 006	420 138	564 084
Summa eget kapital	499 749	420 793	564 827
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	7 434	9 913	9 915
Leverantörsskulder	1 377	7 585	2 385
Skulder till koncernföretag	25 310	10 000	-
Övriga skulder	33 781	32 107	21 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 314	3 993	3 298
Summa skulder	81 216	63 598	37 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	580 965	484 391	602 260

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 32.

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 följs 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. Intäkter 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. 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*.

Not 3 Effekter från byte av redovisningsprincip

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 -105 143 TSEK för perioden jan-sep 2019, en förändring på Resultat från andelar i intresseföretag på 21 597 TSEK för 2019 och 27 732 TSEK för jan-sep 2019 samt en minskning av Projektkostnader på 152 304 TSEK för 2019 och -94 400 TSEK för perioden jan-sep 2019. Totalt har ändringen av redovisningsprincip medfört att periodens resultat har förändrats med -9 870 TSEK för 2019 och ökat med 16 974 TSEK för perioden jan-sep 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 116 340 TSEK per 30 sep 2019. Eliminering av fordringar på bostadsrättsföreningar har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 99 615 TSEK per 31 dec 2019 och 79 966 TSEK per 30 september 2019 och minskat Kortfristiga fordringar med 53 169 TSEK per 31 dec och 20 696 TSEK per 30 september 2019. Andel i intresseföretag har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 19 682 TSEK per 31 dec 2019 och 13 548 TSEK per 30 september 2019. Likvida medel har ökat med 1 772 TSEK per 31 dec 2019 och med 1 556 TSEK per 30 sep 2019. Övriga kortfristiga skulder har ökat med 51 868 TSEK per 31 dec 2019 och med 17 253 TSEK per 30 sep 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 24 308 TSEK per 30 september 2019. Totalt har balansomslutningen ökat med 866 TSEK per 31 dec 2019 och minskat med 7 056 TSEK per 30 sep 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 sep 2019.

Not 3 Effekt från byte av redovisningsprincip, fortsättning

Resultaträkning förkortad

TSEK	jan-sep 2019			jul-sep 2019			jan-dec 2019		
	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt
Nettoomsättning	121 931	16 788	-105 143	104 576	-567	-105 143	207 818	24 900	-182 917
Resultat från intresseföretag	14 143	41 875	27 732	6 691	20 280	13 589	21 613	43 210	21 597
Övriga intäkter	2 438	2 438	-	768	768	-	2 791	2 791	-
Totala rörelseintäkter	138 512	61 102	-77 411	112 035	20 482	-91 553	232 221	70 901	-161 320
Projektkostnader	-94 400	-	94 400	-94 400	-	94 400	-158 946	-6 642	152 304
Övriga kostnader	-37 591	-37 607	-16	-11 842	-11 855	-13	-50 746	-50 826	-80
Finansnetto							-3 148	-3 924	-776
Skatt	-2 629	-2 629	-	-589	-589	-	-	2	2
Årets resultat	3 892	20 866	16 974	5 205	8 038	2 833	19 381	9 511	-9 870

Balansräkning förkortad

TSEK	30 sep 2019			31 dec 2019		
	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt
Materiella anläggningstillgångar	6 578	6 578	-	5 907	5 907	-
Finansiella anläggningstillgångar	256 651	163 137	-93 513	274 770	155 473	-119 297
Summa anläggningstillgångar	263 228	169 715	-93 513	280 677	161 380	-119 297
Projektfastigheter	262 903	379 244	116 340	262 897	465 071	202 174
Pågående arbete	38 993	38 993	-	45 347	45 347	-
Kortfristiga fordringar	82 828	51 389	-31 439	136 328	52 546	-83 782
Likvida medel	18 861	20 417	1 556	84 049	85 821	1 772
Summa omsättningstillgångar	403 584	490 042	86 458	528 622	648 786	120 164
SUMMA TILLGÅNGAR	666 813	659 757	-7 056	809 299	810 165	866
Eget kapital	438 478	414 170	-24 308	603 560	552 559	-51 002
Långfristiga skulder	53 585	53 585	-	52 971	52 971	-
Övriga kortfristiga skulder	174 749	192 002	17 253	152 767	204 635	51 868
Summa skulder	228 334	245 587	17 253	205 739	257 607	51 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	666 813	659 757	-7 056	809 299	810 165	866

Nyckeltal

	jan-sep 2019			jan-dec 2019		
	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt	Segment	IFRS Omräknad	Omräknings-effekt
Rörelsemarginal, %	5,3	139,9	134,6	10,8	53,9	43,1
Resultat per aktie, SEK	0,14	0,75	0,61	0,70	0,29	-0,41
Soliditet, %	65,8	62,8	-3,0	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	jul-sep 2020			jul-sep 2019			jan-dec 2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Nettoomsättning	15 140	-9 255	5 886	104 576	-105 143	-567	207 818	-182 917	24 900
Resultatandel intresseföretag	12 990	-17 242	-4 253	6 691	13 589	20 280	21 613	21 597	43 210
Övriga intäkter	939	-	939	768	0	768	2 791	-	2 791
Projektkostnader	-	-	-	-94 400	94 400	-	-158 946	152 304	-6 642
Övriga kostnader	-14 385	-103	-14 487	-11 842	-13	-11 855	-50 746	-80	-50 826
Rörelseresultat	14 685	-26 600	-11 915	5 794	2 833	8 627	22 529	-9 096	13 433
Finansiella poster	-642	0	-642	-589	0	-589	-3 148	-776	-3 924
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Periodens resultat	14 043	-26 600	-12 557	5 205	2 833	8 038	19 381	-9 870	9 511

TSEK	jan-sep 2020			jan-sep 2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Nettoomsättning	37 442	-27 078	10 364	121 931	-105 143	16 788
Resultatandel intresseföretag	32 172	-42 117	-9 945	14 143	27 732	41 875
Övriga intäkter	2 414	-	2 414	2 438	-	2 438
Projektkostnader	-	-	-	-94 400	94 400	-
Övriga kostnader	-44 789	-159	-44 948	-37 591	-16	-37 607
Rörelseresultat	27 240	-69 355	-42 115	6 521	16 974	23 495
Finansiella poster	-1 795	-51	-1 846	-2 629	-	-2 629
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	25 445	-69 406	-43 961	3 892	16 974	20 866

Not 4 Segmentredovisning, fortsättning

30 sep 2020				30 sep 2019			31 dec 2019		
TSEK	Segment	Konsolide- ring	IFRS	Segment	Konsolide- ring	IFRS	Segment	Konsolide- ring	IFRS
Anläggningstillgångar	300 380	-198 825	101 555	263 228	-93 513	169 715	280 677	-119 297	161 380
Projektfastigheter och pågående arbeten	302 510	327 503	630 013	301 896	116 340	418 237	308 245	202 174	510 418
Likvida medel	12 758	2 630	15 388	18 861	1 556	20 417	84 049	1 772	85 821
Övriga omsättningstillgångar	119 269	-54 362	64 907	82 827	-31 438	51 389	136 328	-83 782	52 546
SUMMA TILLGÅNGAR	734 917	76 946	811 863	666 812	-7 055	659 757	809 299	866	810 165
Eget kapital	587 367	-120 407	466 960	438 478	-24 308	414 170	603 560	-51 002	552 559
Långfristiga skulder	37 995	13 999	51 994	53 585	-	53 585	52 971	-	52 971
Kortfristiga skulder	109 555	183 354	292 929	174 749	17 253	192 002	152 767	51 867	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	734 917	76 946	811 863	666 813	-7 056	659 757	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 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.

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.

Ändrad bedömning avseende projekt Fabriksparkens karaktär

I föregående delårsrapport konsoliderades projekt Fabriksparken i koncernen. Under innevarande kvartal har bedömning av innehavets karaktär ändrats till att vara ett Joint Venture, som inte ska konsolideras. Innehavet redovisas som *Andel i intresseföretag* och resultatet redovisas under posten *Resultat från andelar i intresseföretag i Koncernens rapport över totalresultat*.

Detta påverkar balansposterna per 30 juni 2020 genom att *Andel i intresseföretag* har ökat med 8 282 TSEK, *Övriga fordringar* har minskat med 16 000 TSEK, *Fordringar hos intresseföretag* har ökat med 102 TSEK, *Likvida medel* har minskat med 106 TSEK och *Innehav utan bestämmande inflytande* har minskat med 7 744 TSEK.

Periodens resultat har ökat med 22 TSEK.

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 sep 2020	30 sep 2019
Fastighetsinteckningar	207 198	119 833
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	349 844	73 072

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 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 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

Styrelsen för Aros Bostadsutveckling AB har den 22 oktober beslutat att föreslå att en extra bolagsstämma beslutar dels att erbjuda bolagets preferensaktieägare att lösa in sina preferensaktier i utbyte mot nya preferensaktier, dels att ytterligare upp till 5 551 631 nya preferensaktier emitteras, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, till vissa institutionella och långsiktiga aktieägare till en teckningskurs om 96,25 SEK och ett nominellt värde om 100 SEK per ny preferensaktie.

Styrelsen har för avsikt att besluta att preferensaktier som inte löses in i Utbyteserbjudandet ska lösas in till nominellt värde om 100 SEK per preferensaktie i enlighet med bolagsordningens bestämmelser så snart som möjligt efter 1 juni 2021.

Extra bolagsstämma som föreslås besluta om utbyteserbjudandet och den riktade emissionen avses att hållas den 23 november 2020.

Preferensaktieägare representerande cirka 90,4 procent av befintliga preferensaktier har åtagit sig att lösa in sina befintliga preferensaktier och teckna sin pro rata-andel av Nya Preferensaktier i Utbyteserbjudandet.

Teckningsåtaganden avseende hela den Riktade Emissionen har ingåtts av bland annat LMK Industri, M2 Asset Management, Merlimum, PEG Capital Partners, Penser Yield, PriorNilsson Yield samt av Grundarna.

Vidare har garantiåtaganden lämnats av vissa befintliga preferensaktieägare, innefattande M2 Asset Management, Merlimum, PEG Capital Partners, Penser Yield, PriorNilsson Yield samt av Grundarna och av Bolagets VD och vice VD, avseende den del av Utbyteserbjudandet som inte omfattas av teckningsåtaganden till ett belopp om upp till cirka 48 MSEK. Utbyteserbjudandet är således fullt garanterat.

Befintliga aktieägare i Bolaget, vilkas innehav motsvarar cirka 96,2 procent av aktiekapitalet och cirka 95,7 procent av rösterna i Bolaget, däribland Första AP-fonden, har åtagit sig att rösta i enlighet med styrelsens förslag till beslut gällande Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen.

Aros Bostad har sålt slut samtliga bostäder i projektet Nockeby, Bromma före färdigställande. Nockeby består av fem flerfamiljshus om totalt 49 bostadsrättslägenheter samt ett parhus i äganderättsform. Byggnationen startades i maj 2019 och färdigställande beräknas till våren 2021. Det är Aros Bostads tredje projekt under 2020 där bostäderna sålt slut före färdigställande.

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 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. Säljtakten har förskjutits från att ha varit framtung tidigt i bostadsprojekten till att i större utsträckning återfinns i slutet av varje enskilt projekt.

Aros Bostad 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 september 2020, jämfört med 10 000 TSEK per 30 september 2019. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 349 844 TSEK per den 30 september 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 1 650 TSEK (1 690) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 september 2020.

Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, ett konsultavtal med Aros Bostad avseende bland annat designtjänster. Under perioden 1 januari – 30 september 2020 har Jonas Rutegård fakturerat Aros Bostadsutveckling AB 0 TSEK (512).

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 september 2020, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 650 TSEK (1 650) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 533 TSEK (34).

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 september 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 september 2020 till 100 SEK. Preferensaktien ger rätt till en utdelning om 8,50 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 september 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 27 bostadsprojekt i projektportföljen fördelat på cirka 4 300 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

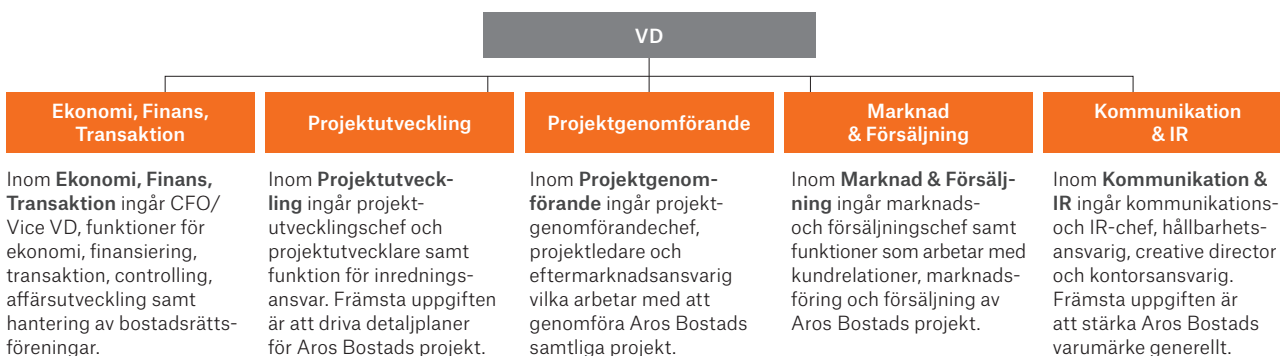
Organisation och medarbetare

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 september 2020 innefattar totalt 27 heltidsbefattningar bestående av 22 heltidsanställda och fem heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom alla delar av verksamheten. Per den 30 september 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 projektvolymerna relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads Organisationsstruktur



Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 20 november 2020

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Johan Temse
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Verkställande direktör

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer 556699-1088

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Aros Bostadsutveckling AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 20 november 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostads-utveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 20 november 2020 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Extra Bolagsstämma	23 november 2020
Bokslutskommuniké	26 februari 2021

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