



Aros Bostad

# Delårsrapport januari – juni 2021

Aros Bostadsutveckling AB (publ)









## Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – juni 2021 .....	2
VD-ord.....	6
Q2.....	8
Projektportfölj.....	12
Projekt.....	14

### Finansiell information

#### Finansiell information – Segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag .....	18
Balansräkning i sammandrag .....	20
Kassaflödesanalys.....	22
Finansiell information – IFRS.....	23
Koncernens rapport över totalresultat.....	25
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	26
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	27
Koncernens rapport över kassaflöden .....	28
Moderföretagets resultaträkning .....	29
Moderföretagets balansräkning .....	30
Koncernens noter .....	31
Moderföretagets noter .....	35
Aros Bostads aktier.....	36
Definition av nyckeltal .....	37
Aros Bostad i korthet.....	38
Organisation och hållbarhet.....	39
Styrelsens och VDs undertecknande .....	40
Övrig information .....	41

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt Milstena Skarpäng.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



# Delårsrapport januari – juni 2021

Aros Bostads tillväxtresa fortsätter med en noterad stamaktie, förvärv av byggrätter samt rekrytering av nya medarbetare



## Perioden januari–juni

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 50 586 TSEK (22 302) och resultat från andelar i intresseföretag till 15 750 TSEK (19 183). Totala rörelseintäkter uppgick till 67 401 TSEK (42 959).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 25 305 TSEK (12 598) och rörelsemarginalen var 50,0 procent (56,5). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 23 921 TSEK (11 445).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 86 802 TSEK (5 953) och periodens resultat före skatt till 42 749 TSEK (-31 360). Rörelsemarginalen enligt IFRS var 51,1 procent (neg) och resultat per aktie uppgick till 1,31 SEK (-0,97). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett, under perioden har tillträde och vinstavräkning skett i projekt i egen regi Link Järva Krog, vilket innebär ett väsentligt högre resultat jämfört med samma period föregående år.
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 136 (65), antal bokade bostäder uppgick till 77 (59).
- Antal projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 30 (23), varav 7 (7) är under pågående produktion. Projekt Nockeby i Bromma har färdigställts under perioden.
- Totalt är 60 procent (40) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.

## Perioden april–juni

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 30 964 TSEK (7 295) och resultat från andelar i intresseföretag till 10 290 TSEK (17 843). Totala rörelseintäkter uppgick till 41 185 TSEK (25 878).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 14 823 TSEK (10 202) och rörelsemarginalen var 47,9 procent (139,3). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 13 894 TSEK (9 658).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 17 507 TSEK (769) och periodens resultat före skatt till -13 620 TSEK (-18 940). Rörelsemarginalen enligt IFRS var negativ (neg) och resultat per aktie uppgick till -0,42 SEK (-0,59).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 42 (30), antal bokade bostäder uppgick till 77 (55).

### Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Sålda bostäder	136	65	42	30	301
varav projekt i egen regi	1	27	-	8	51
varav projekt i JVn	-	13	-	5	27
varav projekt i fonder	135	25	42	17	223
Bokade bostäder	77	59	77	55	76
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	137	44	66	41	134
varav projekt i egen regi	55	-	4	-	39
varav projekt i JVn	17	-	-	-	34
varav projekt i fonder	65	44	62	41	61
Produktionsstartade bostäder	206	290	104	290	290
Färdigställda bostäder	94	275	94	114	333
Bostäder i pågående produktion	633	579	633	579	521
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	60	40	60	40	65
Bostadsprojekt i projektportföljen	30	23	30	23	29
Byggrätter i projektportföljen	4 473	3 254	4 473	3 254	4 546

### Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning <sup>1)</sup>

TSEK	jan-jun 2021	jan-jun <sup>2)</sup> 2020	apr-jun 2021	apr-jun <sup>2)</sup> 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	50 586	22 302	30 964	7 295	45 166
Resultat från andelar i intresseföretag	15 750	19 183	10 290	17 843	57 899
Totala rörelseintäkter	67 401	42 959	41 185	25 878	106 480
Rörelseresultat	25 305	12 598	14 823	10 202	44 481
Rörelsemarginal, %	50,0	56,5	47,9	139,9	98,5
Periodens resultat	23 921	11 445	13 894	9 658	41 962
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,73	0,35	0,43	0,30	1,30
Eget Kapital	926 123	573 346	926 123	573 346	662 729
Balansomslutning	1 092 068	729 610	1 092 068	729 610	821 182
Soliditet, %	84,8	78,6	84,8	78,6	80,7

### Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-jun 2021	jan-jun <sup>2)</sup> 2020	apr-jun 2021	apr-jun <sup>2)</sup> 2020	jan-dec 2020
Totala rörelseintäkter	86 802	5 953	17 507	769	24 617
Rörelseresultat	43 724	-30 157	-12 740	-18 346	-37 891
Rörelsemarginal, %	51,0	neg	neg	neg	neg
Periodens resultat	42 749	-31 360	-13 620	-18 940	-40 280
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,31	-0,97	-0,42	-0,59	-1,25
Eget kapital	811 707	479 539	811 707	479 539	529 485
Soliditet, %	83,8	59,2	83,8	59,2	52,5

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 18-22 och not 3 sid 32.

2) Omräkning av jämförelsetal har gjorts med anledning av att projekt Fabriksparken ändrade karaktär från att vara ett koncerninnehav till intresseinnehav.

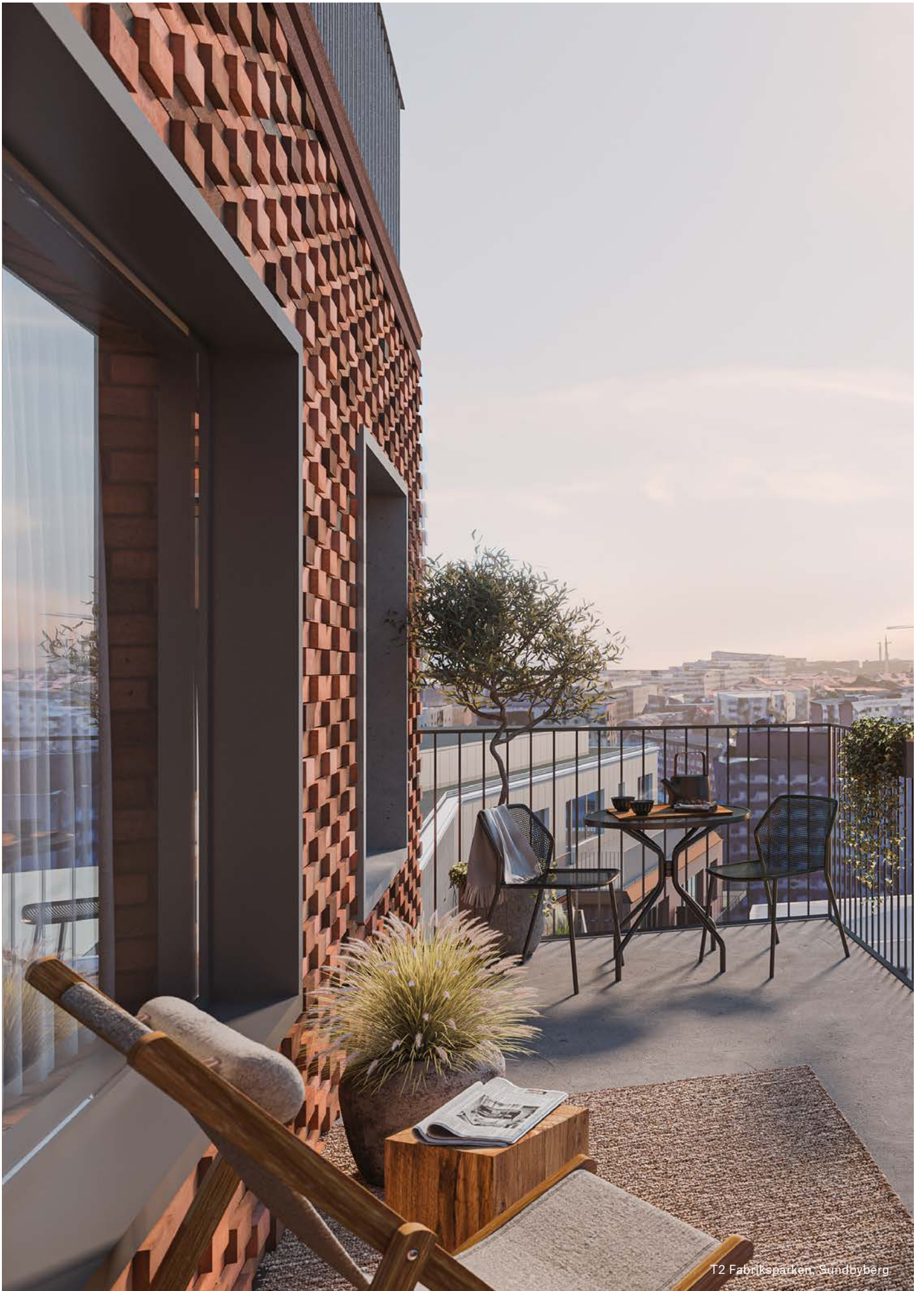
### Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Aros Bostad har stärkt teamet med flera rekryteringar.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med MVB Öst för uppförande av 99 nya bostäder i centrala Sundbyberg genom projektet T2 Fabriksparken. Projektet är Aros Bostads första i Sundbyberg och även bolagets första projekt som byggs för att Svanen-certifieras.
- Samtliga 69 radhus inom projektet Milstena i Skarpäng, Täby har sålts. Milstena Skarpäng är Aros Bostads första småhusområde och även bolagets första projekt med industriellt producerade radhusstommar i trä.
- Aros Bostad har tillträtt fastigheterna Tråden 1 och 2 i centrala Sundbyberg. Fastigheterna, som kommer att utgöra det andra av totalt tre bostadskvarter inom Fabriksparken, förvärvades av Skandia Fastigheter i juni 2020. Försäljningen startade under april 2021 och intresset har varit starkt.
- Detaljplan avseende projekt Ektorps i Nacka har antagits och vunnit laga kraft. Byggnationen kommer ske med industriellt producerade stommar i trä, i enlighet med Aros Bostads koncept för att erbjuda hög kvalitet till en lägre kostnad.
- Projekt Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm är slut-sålt ett år före färdigställande.
- Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av byggrätter inom bostadsutvecklingsområdet Bro Mälarstad i Upplands-Bro. Förvärvet är en del av Aros Bostads satsning på industriellt tillverkade bostadshus i trä, med fokus på att åstadkomma hög kvalitet till en lägre kostnad.
- Handeln av Aros Bostads stamaktie inleddes den 16 juni 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Intresset för erbjudandet av stamaktier var mycket stort bland svenska och internationella institutionella investerare samt allmänheten i Sverige.
- Projektet Link Järva Krog i Solna är inflyttat och har färdigställts.

### Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Sverige AB avseende uppförande av den andra etappen av bostadsutvecklingsprojektet Invernesshöjden i Danderyd.
- Aros Bostad har tecknat avtal om försäljning av två bostadsutvecklingsprojekt, vilka utgör första etappen av området Viggby Ångar i Täby respektive tredje etappen av O2 Orminge i Nacka. Köpeskillingen uppgår till 850 miljoner kronor och köpare är CBRE Global Investors, på uppdrag av en paneuropeisk fond. Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.
- Den 19 juli avnoterades Aros Bostads preferensaktie serie A. Läs mer om Aros Bostads noterade aktier på sid 36.





T2 Fabriksparken, Sundbyberg



# VD-ord

För Aros Bostad har årets andra kvartal inneburit en fortsatt hög aktivitet och god försäljning i en stark bostadsmarknad. Under kvartalet tog vi ytterligare steg i vår tillväxtresa, inte minst genom en framgångsrik börsnotering av vår stamaktie på OMX Nasdaq First North, vilket skapar förutsättningar för en accelererad utveckling av fler bostadsprojekt helt i egen regi.



Bostadsmarknaden har under kvartalet varit fortsatt god. Den mycket starka prisutvecklingen i småhussegmentet har fortsatt under kvartalet medan prisutvecklingen på lägenheter har varit något mer dämpad, dock på historiskt mycket höga nivåer. Priserna på bostadsrätter i Storstockholmsregionen steg under kvartalet med 1 procent och i centrala Stockholm med 2 procent samtidigt som priserna på småhus i Storstockholmsregionen steg med 5 procent. Under de senaste 12 månaderna har priserna på småhus i Storstockholmsregionen stigit med 24 procent vilket är historiskt sett rekordhöga nivåer. Utbudet av nyproducerade bostäder i Stockholmsregionen är på oförändrat låga nivåer samtidigt som transaktionsvolymerna har fortsatt att öka. Vår bedömning är att efterfrågan på bostäder i vår kärngeografi även fortsatt kommer att vara hög, men att den exceptionellt starka prisutvecklingen under de senaste kvartalerna kommer att bli något mer dämpad.

## **Fortsatt god försäljning, två slutsålda bostadsprojekt och försäljning av hyresrättsfastigheter**

Under kvartalet sålde vi 42 bostäder på bindande avtal och 77 bostäder på bokningsavtal jämfört med 30 respektive 55 bostäder under samma period föregående år. Under kvartalet sålde vi T2 Fabriksparken i Sundbybergs kommun, vårt första Svanenmärkta bostadsprojekt, med mycket stort intresse från våra kunder samtidigt som vi uppnådde slutsålt både i Milstena i Täby kommun och Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm. Av de bostäder vi har i pågående produktion var 60 procent sålda eller bokade vid slutet av det andra kvartalet 2021. Även efterfrågan på hyresrättsfastigheter har under



**Affären påvisar den stora styrkan i Aros Bostads byggrättsportfölj och att vi ständigt utvärderar marknaden och kan agera snabbt på de affärsmöjligheter som erbjuds.**

kvartalet varit mycket hög. Det har föranlett att vi efter kvartalets utgång kunde offentliggöra en mycket framgångsrik försäljning av den tredje etappen av bostadsprojektet O2 Orminge samt den första etappen av Viggby Ängar som hyresrätter till en hög prisnivå till institutionella investerare. Förutom att realisera goda projektresultat kan vi med denna affär accelerera utbyggnadstakten av dessa stadsutvecklingsprojekt och möjliggöra en snabbare ökning av antalet bostäder i pågående produktion. Affären påvisar den stora styrkan i Aros Bostads byggrättsportfölj och att vi ständigt utvärderar marknaden och kan agera snabbt på de affärsmöjligheter som erbjuds.

## **Färdigställt projekt och förberedelser för fortsatt ökning av produktionstakten**

Under kvartalet färdigställdes bostadsprojektet Link Järva Krog i Solna vilket sedan tidigare är helt slutsålt. Aros Bostad har därmed sju projekt om totalt 633 bostäder under pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd och Nacka. Efter kvartalets utgång tecknade vi även entreprenadavtal för den andra etappen av Invernesshöjden i Danderyd, vilket innebär att vi under innevarande kvartal kommer att ha en produktionsvolym på 835 bostäder





”  
Vi är fullt fokuserade på att leverera på de högt ställda förväntningar som finns på oss.

fördelade på åtta projekt. Under resterande del av året står vi inför fler projektstarter, vilket innebär att vår ambition om en produktionsvolym om 800-1000 bostäder i pågående produktion till 2023 uppnås redan under innevarande år.

### Utökad byggrättsportfölj och fortsatt expansion av bostäder i ett lägre prissegment

I juni månad offentliggjordes att vi förvärvat utvecklingsfastigheter i Bro Mälarstad, Upplands-Bro kommun med möjlighet att uppföra cirka 35 småhusenheter. Förvärvet i Upplands-Bro ligger väl i linje med vår ambition om att bredda vår geografi till ytterligare kommuner utanför Stockholm samt vår satsning på att öka produktionen av industriellt tillverkade småhus i trä. Med detta tillskott av byggrätter består vår byggrättsportfölj av totalt cirka 4 473 attraktiva byggrätter i Storstockholmsregionen och Uppsala, vilket skapar goda förutsättningar för en fortsatt tillväxt i linje med vår affärsplan.

### Förbättrat resultat, notering av stamaktien och avnotering av preferensaktie serie A

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden enligt segmentsredovisningen uppgick till cirka 67 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 25 miljoner kronor. Succesiv vinstavräkning har gjorts för bland annat projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar i egen regi samt pågående projekt som ligger i Aros Bostads fonder. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen har ökat cirka 13 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.

I redovisningen enligt IFRS redovisas intäkten från bostadsprojekt först när övervägande del av bostadsrättsköparna har tillträtt bostaden. Under årets första kvartal genomfördes tillträden och vinstavräkning av projekt Link Järva Krog vilket innebär väsentligt högre intäkt och resultat enligt IFRS jämfört med motsvarande period föregående år.

Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 30 juni 2021 till cirka 926 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 84,8 procent. Bolagets likvida medel enligt segmentsredovisningen per 30 juni 2021 uppgick till cirka 374 miljoner kronor.

I juni månad noterades Aros Bostads stamaktie på OMX Nasdaq First North. Intresset för att investera i stamaktien var mycket stort med en hög anslutningsgrad, vilket vi ser som ett kvitto på att vi har ett starkt förtroende i investerarmarknaden. Genom noteringen, med ett totalt erbjudande om cirka 400 miljoner kronor varav 300 miljoner kronor i nyemitterade aktier, kunde vi addera ett stort antal nya aktieägare samtidigt som vi skapar förutsättningar för en fortsatt ökning av antalet bostadsprojekt i egen regi och därigenom ett ökat substansvärde och en fortsatt resultattillväxt. Vi är både stolta och glada över det förtroende som visats för Aros Bostad i samband med noteringen och vi är fullt fokuserade på att leverera på de högt ställda förväntningar som finns på oss.

Stockholm i augusti, 2021

Magnus Andersson

# Q2

## Försäljning

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.

Under kvartalet har försäljning pågått av projekten Invernesshöjden, O2 Orminge, Milstena Skarpäng samt Ordonnansen V, samtliga i fonder. Under kvartalet lanserades även JV-projekt T2 Fabriksparken med bokningsavtal. Flertalet projekt har sålt slut under året och ett projekt har färdigställts. Fem av Aros Bostads projekt i pågående produktion är slutsålda.

I juli tecknade Aros Bostad avtal om försäljning av två bostadsutvecklingsprojekt, vilka utgör första etappen av

området Viggby Ängar i Täby respektive tredje etappen av O2 Orminge i Nacka. Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.

Antal	jan-jun 2021	jan-jun 2020	jan-dec 2020
Sålda bostäder	136	65	301
varav projekt i egen regi	1	27	51
varav projekt i JVn	-	13	27
varav projekt i fonder	135	25	223
Bokade bostäder	77	59	76
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	60	40	65

### Genomsnittlig lägenhet Aros Bostad <sup>1)</sup>

Försäljningspris, tkr/m<sup>2</sup>

64

Belåning brf, tkr/m<sup>2</sup>

15

Bostadssyta, m<sup>2</sup>

63

### Genomsnittligt småhus Aros Bostad <sup>1)</sup>

Försäljningspris, tkr/m<sup>2</sup>

53

Belåning brf, tkr/m<sup>2</sup>

10

Bostadssyta, m<sup>2</sup>

124

<sup>1)</sup> Baserat på senast färdigställda projekt samt projekt i pågående produktion.

## Byggrättsportfölj

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.

Värde projektportfölj 6,6 mdkr



■ Aros Bostads andel 4,1 mdkr  
■ Andel fonder och JVn.

### Värdering byggrättsportfölj

Vid årsskiftet 2020/2021 genomfördes en externvärdering av Aros Bostads byggrättsportfölj i samarbete med ett auktoriserat värderingsföretag. Externvärderingen genomfördes i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard och tar sin ansats i vad byggrättsportföljen är värd vid laga kraft vunnen detaljplan som tillåter byggnation av bostäder utan inskränkning i upplåtelseform.

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt Joint Ventures (JVn) uppgick vid årsskiftet till 6,6 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 4,1 miljarder kronor.



# Aros Bostad

	Aros Bostad fonder	Aros Bostad JVn	Egen regi
Projekt under utveckling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förmannen</li> <li>• Ektorp</li> <li>• Snättringe flerbostadshus</li> <li>• Invernesshöjden, brf 2-4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rickomberga</li> <li>• Ängsbotten</li> <li>• Snättringe småhus</li> <li>• Fabriksparken, brf 1-2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slakthusområdet</li> <li>• Årsta</li> <li>• Timmerhuggaren</li> <li>• Vallentuna</li> <li>• Pampas</li> <li>• Bro Mälarstad</li> <li>• Bälinge</li> <li>• Hägernäs Strand</li> <li>• Eneby Torg</li> <li>• Viggby Ängar, brf 2-4</li> </ul>
Projekt i pågående produktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordonnansen V - slutsålt</li> <li>• Milstena Skarpäng - slutsålt</li> <li>• O2 Orminge, brf Kolet</li> <li>• Invernesshöjden, brf 1</li> <li>• O2 Orminge, etapp 3 - slutsålt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nockeby - slutsålt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viggby Ängar, etapp 1 - slutsålt</li> </ul>
Antal byggrätter / Andel	1 485 / 33%	436 / 10%	2 552 / 57%

## Projekt i pågående produktion

Per den 30 juni har Aros Bostad sju projekt i pågående produktion. Projekt Link Järva Krog med totalt 94 bostäder har färdigställts under andra kvartalet. Flertalet projekt, cirka 1 548 byggrätter, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan. Under hösten 2021 planeras för produktionsstart av fem nya projekt, T2 Fabriksparken, Invernesshöjden brf 2, Snättringe flerbostadshus och småhus samt Ektorp, cirka 465 byggrätter.

För att kunna möta en större marknad med lägre betalningsförmåga har ett segment med småhus och flerbostadshus som utförs genom en industrialiserad process och med större standardisering utvecklats. Genom att bygga bostäder med moduler i trä som monteras direkt på arbetsplatsen kan byggtiderna kortas och kostnaderna därmed sänkas. O2 Orminge i Nacka är Aros Bostads första projekt som utförts enligt denna princip. Trä-stommar är även attraktivt ur ett klimatperspektiv.

Antal	jan-jun 2021	jan-jun 2020	jan-dec 2020
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	137	44	134
varav projekt i egen regi	55	-	39
varav projekt i JVn	17	-	34
varav projekt i fonder	65	44	61
Produktionsstartade bostäder	206	290	290
Färdigställda bostäder	94	275	333
Bostäder i pågående produktion	633	579	521
Bostadsprojekt i projektportföljen	30	23	29
Byggrätter i projektportföljen	4 473	3 254	4 546

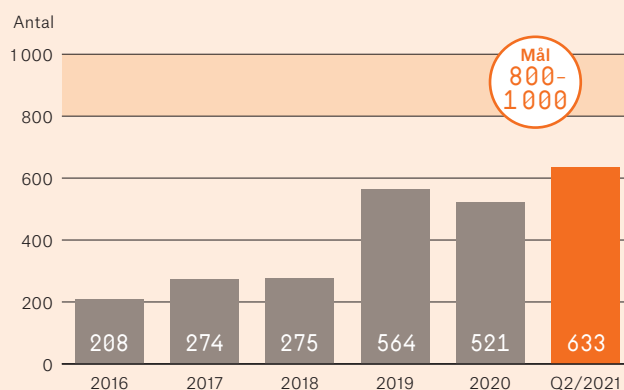
## Finansiering av projekt

Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering, JVn och finansiering från fondinvestorare i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

De JVn och fonder som Aros Bostad är delägare i redovisas som intresseföretag. Fonderna har institutionella investorer såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investorer, däribland LMK Industri och Merlinum. Aros Bostads andel av vinst i projekt under Aros Bostad fonder uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi, JVn och fonder följer samma processer. Aros Bostad erbjuder sin kompetens för att identifiera, konceptualisera och genomföra bostadsutvecklingsprojekt till investorer som vill investera i den typen av projekt. Då Aros Bostads fonder är fullinvesterade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

## Pågående produktion bostäder



# Två projekt säljs som hyresfastigheter

Aros Bostad har under juli 2021 tecknat avtal om försäljning av två bostadsprojekt, första etappen av området Viggby Ängar i Täby respektive tredje etappen av O2 Orminge i Nacka. Köpeskillingen uppgår till 850 miljoner kronor och köpare är CBRE Global Investors, på uppdrag av en paneuropeisk fond.

Utvecklingsprojektet **Viggby Ängar i Täby**, som genomförs i egen regi, omfattar fyra etapper med totalt 247 bostäder. Den första etappen omfattar en byggnad med 102 lägenheter, vilken är under produktion med beräknat färdigställande under 2023. Avyttringen av den första etappen möjliggör att försäljningen och produktionen av bostadsrätter i den andra etappen kan tidigareläggas, vilket skapar förutsättningar för ett tidigare vinstframtagande från Aros Bostads projektportfölj. Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.

**O2 Orminge i Nacka** omfattar tre etapper med totalt 267 lägenheter, vilka genomförs i fonden Aros Bostad IV. I enlighet med Aros Bostads hållbarhetsinitiativ har projektet arbetat med att minska klimatpåverkan i byggproduktionen genom att bygga med stomme och fasadmaterial i svenskt trä. Den första etappen är färdigställd samt slutsåld och den andra etappen närmar sig färdigställande. Den tredje och sista etappen, som nu säljs, omfattar fyra byggnader om 104 lägenheter och beräknas färdigställas till början av 2023. I och med försäljningen av tredje etappen kan Aros Bostad fullborda det nya bostadsområdet.

## Magnus Andersson, VD Aros Bostad:

*”Mot bakgrund av att investeringsmarknaden för hyresrättsfastigheter är stark kan vi genomföra denna för oss väldigt attraktiva affär, där vi i ett tidigt skede kan säkerställa utlovad avkastning och samtidigt ha kontroll över kvaliteten i genomförandet för båda projekten. Att kunna agera snabbt och stabilt på möjligheter som erbjuds i marknaden är en av Aros Bostads främsta styrkor.”*

### Viggby Ängar etapp 1

Finansiell struktur	Egen regi
Byggstart	Q1 2021
Prel färdigställande	2023
Antal bostäder	102
Kvm ljus BTA	10 300

### O2 Orminge etapp 3

Finansiell struktur	Fond
Byggstart	Q2 2021
Prel färdigställande	2023
Antal bostäder	104
Kvm ljus BTA	7 950



## Kvalitativa värden med transaktionerna



### Kassaflöde

Avyttringen av den första etappen av Viggby Ängar möjliggör att försäljningen och produktionen av den andra etappen kan tidigareläggas, vilket skapar förutsättningar för ett tidigare vinstframtagande från Aros Bostads projektportfölj.



### Hållbarhet

I enlighet med Aros Bostads hållbarhetsinitiativ har projekt O2 Orminge arbetat med att minska klimatpåverkan i byggproduktionen genom att bygga med stomme och fasadmateriäl i svenskt trä.

### Projektportfölj

Affären påvisar den stora styrkan i Aros Bostads byggrättsportfölj och att vi ständigt utvärderar marknaden och kan agera snabbt på de affärsmöjligheter som erbjuds.



# Projektportfölj

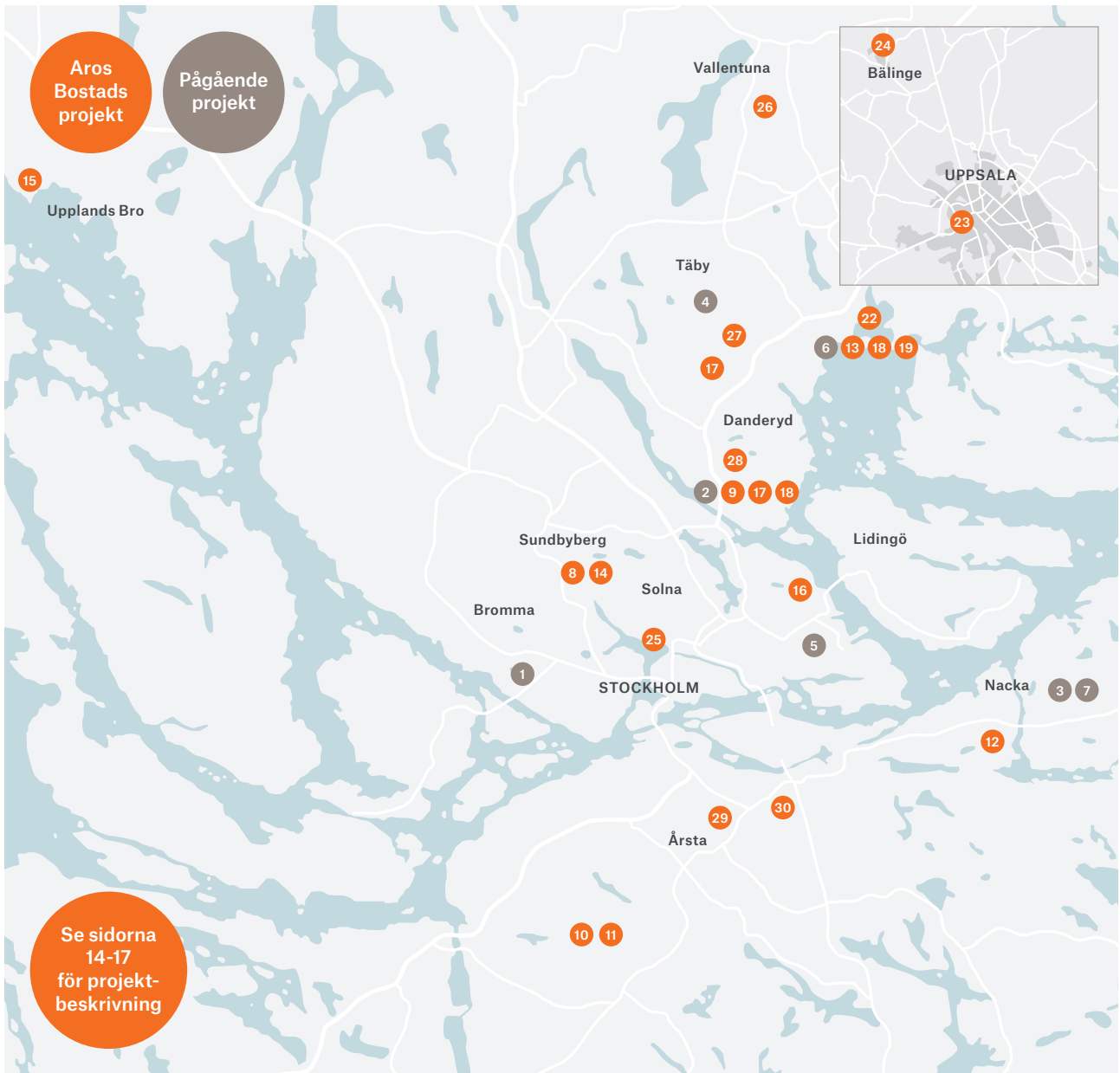
## Projektportfölj per den 30 juni 2021

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	Byggstart	
<b>Produktionsstartade projekt</b>										
1	Nockebyn	Stockholm	50	Joint Venture <sup>1)</sup>	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2019
2	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019
3	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2020
4	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020
5	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020
6	Viggby Ångar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021
7	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021
<b>Summa</b>					<b>61 526</b>	<b>633</b>				
<b>Projekt under utveckling</b>										
8	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>2)</sup>	9 000	100	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021
9	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 900	155	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021
10	Snättringe flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>3)</sup>	11 000	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021
11	Snättringe småhus	Huddinge	51	Joint Venture <sup>3)</sup>	5 800	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021
12	Ektorps	Nacka	20	Aros Bostad III	3 600	50	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021
13	Viggby Ångar brf 2	Täby	100	Egen regi	4 900	50	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2022
14	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>2)</sup>	9 000	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
15	Bro Mälärstad	Upplands-Bro	100	Egen regi	4 300	35	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
16	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture <sup>1)</sup>	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q4 2022
17	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q4 2022
18	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022
19	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	2023
20	Viggby Ångar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft	2023
21	Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	2023
22	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
23	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture <sup>4)</sup>	4 150	25	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
24	Bälinge	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
25	Pampas	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
26	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan	2024
27	Förmanen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
28	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024
29	Årsta	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
30	Slakthusområdet	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
<b>Summa</b>					<b>326 100</b>	<b>3 840</b>				
<b>Summa samtliga projekt</b>					<b>387 626</b>	<b>4 473</b>				

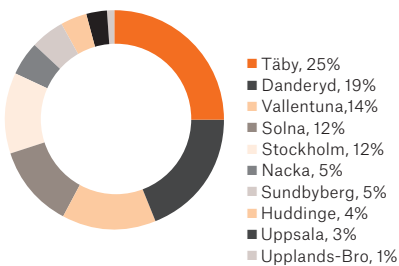
- 1) Joint Venture med Revcap.  
 2) Joint Venture med Varma.  
 3) Joint Venture med Frentab.  
 4) Joint Venture med Stams Fastigheter.

Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. 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.

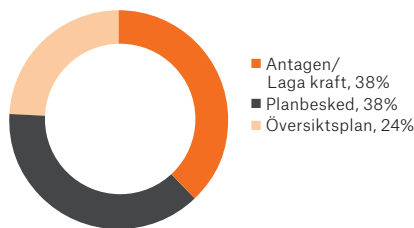




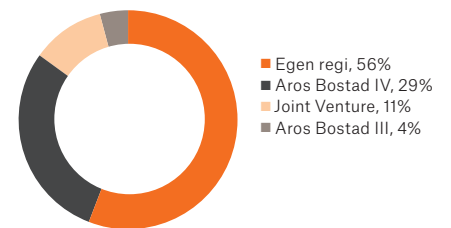
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





### 1 Nockeby byn (Bromma, Stockholm)

Nockeby byn 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. Färdigställande pågår och de boende har flyttat in.

**Plats:** Nockebyhov/Bromma, Stockholm

**Antal bostäder:** 51

**Status:** Slutsålt, färdigställande pågår.

**Inflyttning:** Inflyttat.



### 2 9 18 19 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 och inflytt pågår i den första.

**Plats:** Inverness, Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 421

**Status:** Första brf:en sälj- och produktionsstartad

**Planerad inflyttning:** Från vår 2021



### 3 7 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

Läget i Orminge erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel. Husen byggs med grundstomme och fasad av trä vilket ger gedigna och hållbara hus, med en relativt kort byggtid. Projektet är uppdelat i tre etapper varav den första, brf Syret, är färdigställd. Produktion och inflytt pågår i den andra, brf Kolet. Den tredje etappen är såld och kommer produceras som hyresrättsfastighet.

**Plats:** Orminge, Nacka

**Antal bostäder:** Cirka 267

**Status:** Första brf:en färdigställd och slutsåld. Andra brf:en sälj- och produktionsstartad. Tredje etappen såld.

**Inflyttning:** Första brf:en inflyttad, andra brf:en från vår 2021



### 4 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby pågår byggnation av 69 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 bostäder:** 69

**Status:** Sälj- och produktionsstartat, slutsålt

**Planerad inflyttning:** Från sommar 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 bostäder:** 116

**Status:** Sälj- och produktionsstartat, slutsålt

**Planerad inflyttning:** Från 2022



### 6 13 20 21 Vigby Ängar (Täby, Stockholm)

Invid Vigby ängar i Vigbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 247 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav den första är såld och kommer produceras som hyresrättsfastighet.

**Plats:** Vigbyholm, Täby

**Antal bostäder:** Cirka 247

**Status:** Första etappen produktionsstartad och såld

**Planerad inflyttning:** Från 2023 i första etappen



### 8 14 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 Ballstaån 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

**Antal bostäder:** Cirka 190

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 10 11 Snättringe (Huddinge, Stockholm)

Aros Bostad planerar tillsammans med JV-partnern Frentab för ett nytt bostadsområde med totalt 160 bostadsrätter, fördelade på flerbostadshus och radhus. Fastigheterna är belägna i ett naturområde utmed Gamla Stockholmsvägen, angränsande till befintliga bostadsområden samt Källbrinks idrottsplats och skola. Området har goda kommunikationsmöjligheter och direkt närhet till Gömmarens naturreservat.

**Plats:** Snättringe, Huddinge

**Antal bostäder:** Cirka 160

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 12 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 bostäder:** Cirka 50

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 15 Bro Mälarestad (Uppland-Bro)

Bro Mälarestad är en ny naturnära stadsdel i Uppland-Bro. Vid Mälarens strand anläggs en småbåtshamn, strandpromenad och badplats. En gång- och cykelväg förbinder bostadsområdet med Bro stationsområde. Aros Bostad planerar för radhus med trästommar, enligt bolagets koncept för hållbara och prisvärda småhus av god kvalitet.

**Plats:** Bro Mälarestad, Upplands-Bro

**Antal bostäder:** Cirka 35

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a





#### 16 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

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

**Plats:** Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

**Antal bostäder:** Cirka 130

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



#### 17 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

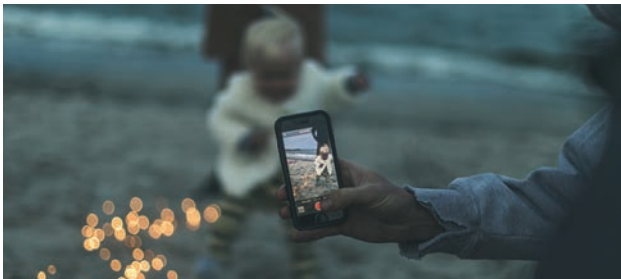
Vid Eneby Torg i Danderyd planerar Aros Bostad för nya bostäder som förenar de gröna villakvarteren med den mer urbana centrumbebyggelsen. Med tilltalande arkitektur och lugna gårdsmiljöer är ambitionen att skapas ett levande område.

**Plats:** Eneby Torg, Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 150

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



#### 22 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:** Hägernäs strand, Täby

**Antal bostäder:** Cirka 300

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



#### 23 Rickomberga (Uppsala)

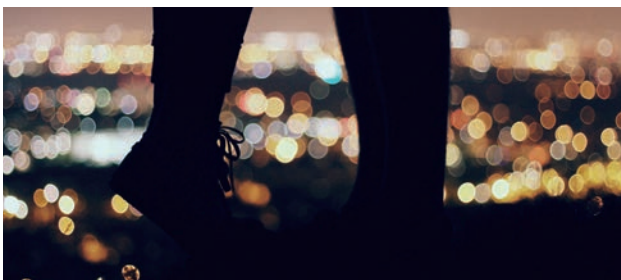
Aros Bostad planerar för ett nytt småskaligt bostadskvarter i Uppsala precis där Rickomberga möter Luthagen. Det centralt belägna projektet hamnar mitt i en lummig trädgårdsstad med närhet till såväl centrum som till natur och rekreationsområden.

**Plats:** Rickomberga, Uppsala

**Antal bostäder:** Cirka 25

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



#### 24 Bälinge (Uppsala)

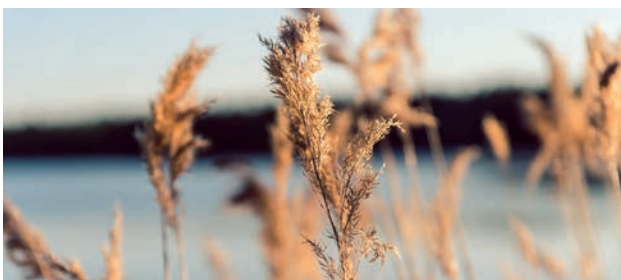
Bälinge är en etablerad tätort med ett attraktivt läge för bostäder, en dryg mil norr om Uppsala. Området erbjuder närhet till skola och service, samt goda kommunikationer in till Uppsala. Projektet omfattar möjlighet till utveckling av cirka 60 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

**Plats:** Bälinge, Uppsala

**Antal bostäder:** Cirka 60

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



#### 25 Pampas (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 Normalm.

**Plats:** Pampas Ekelund, Solna

**Antal bostäder:** Cirka 550

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 26 Vallentuna (Vallentuna, Stockholm)

Aros Bostad planerar för cirka 650 bostadsrätter i ett attraktivt läge i Vallentuna. Det nya området planeras med en blandad bebyggelse bestående av flerbostadshus, radhus och kedjehus som kommer att omgärdas av parker, grönområden och ytor för rekreation och idrott. Infrastruktur i form av nya gator kommer att byggas ut och likaså samhällsfastigheter som till exempel förskolor.

**Plats:** Vallentuna

**Antal bostäder:** Cirka 650

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 27 Förmannen (Täby, Stockholm)

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

**Plats:** Täby Centrum

**Antal bostäder:** Cirka 500

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 28 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 bostäder:** Cirka 375

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 29 Årsta (Stockholm)

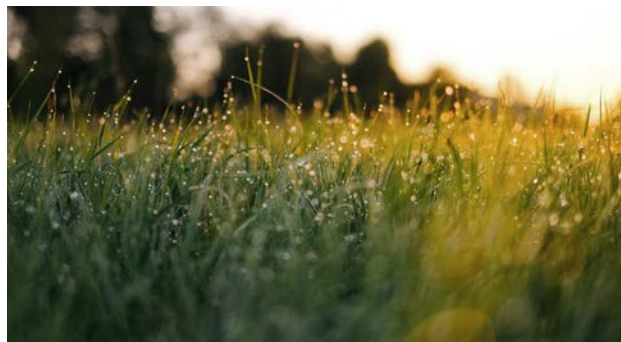
Aros Bostad planerar för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet. Bebyggelsen inom Aros Bostads markanvisning är tänkt att uppföras med start under 2025, efter genomförd detaljplaneprocess. Årstafältet har nära till både stad och grönområden samt en hög hållbarhetsprofil. Inom Årstafältets utbyggnadsområde planeras för totalt 6 000 bostäder samt handel, verksamheter och förskolor.

**Plats:** Årsta, Söderort, Stockholm

**Antal bostäder:** Cirka 90

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 30 Slakthusområdet (Johanneshov, Stockholm)

Aros Bostad har av Stockholms kommun blivit tilldelad en markanvisning inom Slakthusområdets tredje etapp. Markanvisningen ger utrymme för 95 bostadslägenheter, vilka ska utföras som bostadsrätter. Aros Bostad planerar för en hållbar bebyggelse som tar tillvara på det karaktäristiska uttrycket i Slakthusområdets stadsbild. Tillsammans med Staden kommer Aros Bostad att arbeta aktivt med socialt värdeskapande inom stadsutvecklingsområdet.

**Plats:** Johanneshov, Söderort, Stockholm

**Antal bostäder:** Cirka 95

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



# Finansiell information – segmentsredovisning

## Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-jun 2021	jan-jun <sup>1)</sup> 2020	apr-jun 2021	apr-jun <sup>1)</sup> 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	50 586	22 302	30 964	7 295	45 166
Resultatandel intresseföretag	15 750	19 183	10 290	17 843	57 899
Övriga intäkter	1 065	1 475	-69	741	3 415
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>67 401</b>	<b>42 959</b>	<b>41 185</b>	<b>25 878</b>	<b>106 480</b>
Övriga kostnader	-42 095	-30 361	-26 362	-15 719	-61 999
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-42 095</b>	<b>-30 361</b>	<b>-26 362</b>	<b>-15 719</b>	<b>-61 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>25 305</b>	<b>12 598</b>	<b>14 823</b>	<b>10 202</b>	<b>44 481</b>
Finansiella poster	-1 384	-1 153	-930	-544	-2 519
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>23 921</b>	<b>11 445</b>	<b>13 894</b>	<b>9 658</b>	<b>41 962</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
Före utspädning, SEK	0,73	0,35	0,43	0,30	1,30
Efter utspädning, SEK	0,69	0,35	0,40	0,30	1,30
<b>Preferensaktier, st</b>	<b>5 648 830</b>	<b>4 898 512</b>	<b>5 648 830</b>	<b>4 898 512</b>	<b>5 648 830</b>
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, st	32 637 455	32 252 688	32 637 455	32 252 688	32 252 688
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, st	34 688 375	32 252 688	34 688 375	32 252 688	32 252 688
<b>Totalt antal utestående stamaktier, st</b>	<b>37 609 830</b>	<b>32 252 688</b>	<b>37 609 830</b>	<b>32 252 688</b>	<b>32 252 688</b>

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om med anledning av ändrad karaktär av innehavet Fabriksparken från koncerninnehav till intresseinnehav.



## Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättningen består av successiv vinstavräkning av förvaltningsarvoden samt intäkter från vinstavräkning av egna projekt. Vid vinstavräkning av egna projekt redovisas en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs.

Nettoomsättningen för perioden består främst av intäkter från vinstavräkning av de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar med 33 772 TSEK (18 201) samt successiv vinstavräkning av förvaltningsarvoden med 16 814 TSEK (4 101). Förvaltningsarvoden är högre, bland annat till följd av att projektlängder justerades i jämförelseperioden vilket fick en negativ effekt.

Intresseföretag avser de två AIFM-fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de joint ventures som Aros Bostad är delägare i. Resultat från andelar i intresseföretag är något lägre, jämfört med motsvarande period föregående år, vilket i huvudsak beror på att det i jämförelseperioden intäktsfördes merparten av vinstavräkningen för projekt Nockeby.

### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader har ökat med 11 735 TSEK jämfört med samma period föregående år, vilket beror på högre kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö samt högre personalkostnader till följd av en större organisation.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 23 921 TSEK jämfört med 11 445 TSEK för samma period föregående år.

## Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

<b>TSEK</b>	<b>30 jun 2021</b>	<b>30 jun<sup>1)</sup> 2020</b>	<b>31 dec 2020</b>
Anläggningstillgångar	215 991	272 474	163 155
Projektfastigheter och pågående arbeten	386 503	317 007	306 609
Likvida medel	374 163	37 504	97 043
Övriga omsättningstillgångar	115 411	102 625	254 375
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 092 068</b>	<b>729 610</b>	<b>821 182</b>
Eget kapital	926 123	573 346	662 729
Långfristiga skulder	19 059	52 208	56 568
Kortfristiga skulder	146 885	104 056	101 885
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 092 068</b>	<b>729 610</b>	<b>821 182</b>

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om med anledning av ändrad karaktär av innehavet Fabriksparken från koncerninnehav till intresseinnehav.



## Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(belopp inom parentes avser 31 december 2020)

### Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar består av inventarier, andelar i intresseföretag samt övriga långfristiga fordringar och innehav.

Inventarier uppgår till ett belopp om 2 984 TSEK (4 577) och är merparten nyttjanderättstillgångar till kontorslokal samt leasingbilar.

Andelar i intresseföretag uppgår till 148 600 TSEK (116 924) och består av Aros Bostads ägarandel i de två AIFM-fonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vidare avser det Aros Bostads ägarandelar i de joint ventures Aros Bostad är samägare i. Under perioden har vinstavräkning av projekt ökat andelen med 16 249 TSEK. Under perioden har även en utdelning mottagits från Nockeby om 28 192 TSEK vilket minskat andelen. Lämnade tillskott till intresseföretag uppgår till 43 619 TSEK under perioden. Sammantaget har andelen i intresseföretag ökat med 31 676 TSEK under perioden.

Långfristiga fordringar avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 37 152 TSEK (14 920) samt handpenning för projekt Timmerhuggaren om 24 300 TSEK (24 300).

### Projektfastigheter och pågående arbeten

Projektfastigheter och pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen där syftet är att de ska utvecklas till bostadsprojekt. Posten projektfastigheter har ökat med 59 875 TSEK sedan 31 december 2020, vilket i huvudsak avser förvärv av fastighet i projekt Vallentuna. Posten pågående arbeten har ökat med 20 019 TSEK. Förändringen består till merparten av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar.

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 30 juni 2021 till 374 163 TSEK (97 043). Ökningen är främst hänförlig till genomförd nyemission som medförde en inbetalning om 281 060 TSEK efter avdrag för emissionskostnader. Vidare har återbetalning av inlåning och delreglering köpeskilling för projekt Link Järva Krog om 153 000 TSEK samt utdelning från projekt Nockeby om 28 192 TSEK gjorts. Amortering av lån om totalt 36 000 TSEK har gjorts under perioden. Utdelning till befintliga preferensaktieägare uppgår till 20 816 TSEK och utlåning till bostadsrättsföreningar samt JV:s uppgår till 66 873 TSEK.

### Övriga omsättningstillgångar

Övriga omsättningstillgångar består av kundfordringar, upparbetad men ej fakturerad intäkt, fordringar hos intresseföretag, övriga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt har ökat med 11 074 TSEK i perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

Under perioden har upplupna intäkter minskat genom att köpeskilling för projekt Link Järva Krog delbetalats om 30 000 TSEK till koncernen. Återbetalning av utlånat kapital till Link Järva Krog har även gjorts med 123 000 TSEK.

Fordringar hos intresseföretag består av fordringar hos Aros Bostads AIFM fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, och uppgår per 30 juni 2021 till 5 751 TSEK (5 351).

Resterande förändring av omsättningstillgångar beror på förändringar i rörelsefordringar.

### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 juni 2021 till 926 123 TSEK (662 729). Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig till en nyemission som gjordes i perioden om 281 060 TSEK efter avdrag för emissionskostnader. Utdelning till befintliga preferensaktieägare har belastat eget kapital med 41 586 TSEK.

### Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut och leasingkulder.

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 19 000 TSEK (55 000) och har en förfallotid inom två år. Under perioden har amortering av skulder till kreditinstitut om 36 000 TSEK gjorts.

Den långfristiga leasingkulden består av förpliktelser att betala leasingavgifter för avtalade leasingkontrakt för bilar och lokalhyra. Förfallotiden är inom spannet ett till tre år.

### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder består av kortfristiga skulder till kreditinstitut, övriga räntebärande skulder och övriga kortfristiga skulder.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 35 766 TSEK (35 926).

Övriga räntebärande skulder uppgår till 32 900 TSEK (8 000). Ökningen beror på delfinansiering av fastighetsförvärv i projekt Vallentuna.

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 78 219 TSEK (57 959). Under perioden har utdelning till preferensaktieägare beslutats av årsstämman om 41 586 TSEK. Efter årets utbetalning av föregående års beslutade utdelning har skulden ökat med 20 770 TSEK under perioden.

# Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-jun 2021	jan-jun 2020	jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	25 305	12 598	44 481
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	94	94	187
Andel i intresseföretags resultat	-15 750	-19 183	-57 899
Erhållen ränta och utdelning	28 193	63 290	113 790
Erlagd ränta	-1 033	-2 316	-3 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>36 809</b>	<b>54 484</b>	<b>96 872</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	35 968	5 088	-17 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>72 777</b>	<b>59 572</b>	<b>79 098</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 641</b>	<b>-13 756</b>	<b>-30 716</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>248 984</b>	<b>-92 360</b>	<b>-35 387</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>277 120</b>	<b>-46 544</b>	<b>12 996</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>97 043</b>	<b>84 049</b>	<b>84 049</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>374 163</b>	<b>37 504</b>	<b>97 043</b>

## Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 72 777 TSEK (59 572) under perioden, vilket huvudsakligen avser återbetalning från Bostadsrättsföreningen Herrjärva om 123 000 TSEK samt erhållen utdelning om 28 193 TSEK. Vidare har förvärv av fastighet i Vallentuna gjorts som minskat kassan med 21 850 TSEK samt utlåning till bostadsrättsföreningar om 22 232 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 -44 641 TSEK (-13 756), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 248 984 TSEK (-92 360) under perioden, vilket främst avser nyemission som medförde inbetalning om 281 060 TSEK efter emissionskostnader. Resterande avser förändring i lånestruktur samt utbetald utdelning till befintliga preferensaktieägare om 20 816 TSEK.



# Finansiell information - IFRS

## Finansiell utveckling under perioden januari – juni 2021

### Redovisningsprincip

Med anledning av tillämpningen av *IFRS 10 Koncernredovisning* och *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder* avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening har Aros Bostad, sedan 1 januari 2020, valt att konsolidera bostadsrättsföreningen.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip (före 1 januari 2020) 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 övervägande del av bostadsrättsköparna har tillträtt

bostaden i respektive projekt. Innan tillträdena 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.

### Rörelsens intäkter

Koncernens totala rörelseintäkter består av nettoomsättning, hyresintäkter, övriga rörelseintäkter och resultat från andelar i intresseföretag.

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 86 802 TSEK under perioden jämfört med 5 953 TSEK för samma period 2020. Nettoomsättningen uppgick till 85 738 TSEK (4 478) och består av vinstavräkning Link Järva Krog samt försäljning av besöksanläggning i anslutning till projekt Viggby Ängar om totalt 68 924 TSEK samt av förvaltningsarvoden avseende projektledning om 16 814 TSEK (4 101). Eftersom intäkten från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del av bostadsrättsköparna har tillträtt bostaden, blir resultatet ojämnt fördelat över åren.

Ökningen av intäkter från förvaltningsarvoden beror dels på att förvaltningsarvode har fakturerats för fler projekt i perioden dels av att Aros Bostad i jämförelseperioden förlängde projekttider, vilket gav en negativ effekt på upparbetade intäkter.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -858 TSEK för perioden jämfört mot -5 692 TSEK samma period föregående år.

### Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 42 220 TSEK under perioden jämfört med 30 417 TSEK under samma period 2020.

Ökningen består av högre personalkostnader till följd av en större organisation jämfört med samma period 2020. Utöver ovan har Aros Bostad har en större projektportfölj än motsvarande period föregående år, vilket bidrar till högre kostnader.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 43 724 TSEK under perioden jämfört med -30 157 TSEK under samma period 2020.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -976 TSEK under perioden jämfört med -1 203 TSEK under samma period 2020.

Finansiella intäkter består av det koncernmässiga resultatet om 717 TSEK (0) som uppstod vid avkonsolidering av Bostadsrättsföreningen Herrjärva.

Finansiella kostnader om 1 693 TSEK (1 203) består av räntekostnader för koncernens räntebärande lån.

### Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 42 749 TSEK under perioden jämfört med -31 360 TSEK under samma period 2020. Skillnaden är främst hänförlig till högre nettoomsättning med anledning av periodens vinstavräkning av projekt Link Järva Krog.

### **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 2020 uppgick skatteintäkten till 0 TSEK.

### **Likviditet och finansiell ställning**

(belopp inom parentes avser 31 december 2020)

#### **Likvida medel**

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2021 till 376 686 TSEK (222 012). Nyemission har medfört en positiv kassaeffekt om 281 060 TSEK efter emissionskostnader. Vidare har återbetalning av inlåning och delreglering köpeskilling för projekt Link Järva Krog om 153 000 TSEK samt utdelning från projekt Nockeby om 28 192 TSEK gjorts. Amortering av lån om totalt 36 000 TSEK har gjorts under perioden. Utdelning till befintliga preferensaktieägare uppgår till 20 816 TSEK och utlåning till bostadsrättsföreningar samt JV:s uppgår till 66 873 TSEK.

#### **Eget kapital**

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2021 till 811 707 TSEK (529 485) och soliditeten till 83,8 procent (52,5). Ökningen av eget kapital är hänförligt till nyemission om 300 000 TSEK minskat med emissionskostnader om 18 940 TSEK samt beslutad utdelning till befintliga preferensaktieägare om 41 586 TSEK. Resterande förändring består av periodens resultat som tillgodoförts eget kapital.

#### **Räntebärande skulder**

Koncernens räntebärande skulder består av skulder till kreditinstitut samt övrigt inlånat kapital.

Skulder till kreditinstitut uppgick den 30 juni 2021 till 54 766 TSEK (277 456). Merparten av förändringen består av att amortering har gjorts i projekt Link Järva Krog i Bostadsrättsföreningen Herrjärva om 102 583 TSEK. Kvarvarande skuld i bostadsrättsföreningen om 69 948 TSEK har i perioden avkonsoliderats, då övervägande del av bostäderna har frånträtts. Resterande förändring om 50 159 TSEK består av amortering av lån från kreditinstitut.

Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 30 juni 2021 till 32 900 TSEK (8 000).

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 66 914 TSEK (-59 300) under perioden. Den största tillskottet beror på återbetalning av utlånat medel från projekt Järva Krog om 123 000 TSEK. Aros Bostad har även erhållit en utdelning från projekt Nockeby om 28 192 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 -44 641 TSEK (-13 756), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 132 402 TSEK (30 301) under perioden, vilket främst avser nyemission som medförde inbetalning om 281 060 TSEK efter emissionskostnader. Vidare har avkonsolidering av bostadsrättsföreningen Herrjärva gjorts vilket innebar amorterad skuld om 102 583 TSEK samt amortering i projekt Viggby Ångar uppgående till 50 000 TSEK. Vidare har utdelning betalats ut med 20 816 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

### **Moderföretaget**

#### **Moderföretagets resultat**

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 17 373 TSEK (11 470).

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 30 juni 2021 uppgick till -21 985 TSEK (-14 052) och periodens resultat uppgick till -18 643 TSEK (-9 533).

#### **Moderföretagets finansiella ställning**

(belopp inom parentes avser 31 december 2020)

Moderföretagets tillgångar uppgick per 30 juni 2021 till 877 882 TSEK (614 973) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 juni 2021 till 780 796 TSEK (559 293). Ökningen består främst av en nyemission som har ökat eget kapital med 281 060 TSEK efter emissionskostnader samt en beslutad utdelning till befintliga preferensaktieägare om 41 586 TSEK.

Skulderna uppgick per 30 juni 2021 till 97 086 TSEK (55 680).

# Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-jun 2021	jan-jun <sup>1)</sup> 2020	apr-jun 2021	apr-jun <sup>1)</sup> 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	85 738	4 478	17 575	28	13 007
Hysesintäkter	1 065	1 113	534	534	2 039
Övriga rörelseintäkter	-	361	-603	206	1 376
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>86 802</b>	<b>5 953</b>	<b>17 507</b>	<b>769</b>	<b>16 422</b>
Övriga externa kostnader	-14 249	-10 532	-9 070	-4 695	-24 088
Personalkostnader	-26 378	-18 390	-16 616	-10 203	-35 310
Avskrivningar	-1 593	-1 495	-789	-761	-3 110
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-42 220</b>	<b>-30 417</b>	<b>-26 475</b>	<b>-15 658</b>	<b>-62 508</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	-858	-5 692	-3 772	-3 456	8 194
<b>Rörelseresultat</b>	<b>43 724</b>	<b>-30 157</b>	<b>-12 740</b>	<b>-18 346</b>	<b>-37 891</b>
Finansiella intäkter	717	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-1 693	-1 203	-880	-595	-2 389
<b>Finansnetto</b>	<b>-976</b>	<b>-1 203</b>	<b>-880</b>	<b>-595</b>	<b>-2 389</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42 749</b>	<b>-31 360</b>	<b>-13 620</b>	<b>-18 940</b>	<b>-40 280</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>42 749</b>	<b>-31 360</b>	<b>-13 620</b>	<b>-18 940</b>	<b>-40 280</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>42 749</b>	<b>-31 360</b>	<b>-13 620</b>	<b>-18 940</b>	<b>-40 280</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>					
Moderföretagets aktieägare	42 750	-31 365	-13 620	-18 946	-40 274
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	5	-	6	-7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>42 749</b>	<b>-31 360</b>	<b>-13 620</b>	<b>-18 940</b>	<b>-40 280</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
Före utspädning, SEK	1,31	-0,97	-0,42	-0,59	-1,25
Efter utspädning, SEK	1,23	-0,97	-0,39	-0,59	-1,25
Preferensaktier A, st	104 041	-	104 041	-	104 041
Preferensaktier B, st	5 544 789	4 898 512	5 544 789	4 898 512	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, st	32 637 455	32 252 688	32 637 455	32 252 688	32 252 688
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, st	34 688 375	32 252 688	34 688 375	32 252 688	32 252 688
Totalt antal utestående stamaktier, st	37 609 830	32 252 688	37 609 830	32 252 688	32 252 688

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om med anledning av ändrad karaktär av innehavet Fabriksparken från koncerninnehav till intresseinnehav.



# Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 jun 2021	30 jun <sup>1)</sup> 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	248	434	341
Nyttjanderättstillgång	2 737	4 899	4 236
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 984</b>	<b>5 333</b>	<b>4 577</b>
<b>Finansiella anläggnings-tillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	62 605	73 512	47 537
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-	47 537
Långfristiga fordringar	26 734	26 734	26 734
<b>Summa finansiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>89 860</b>	<b>100 246</b>	<b>74 271</b>
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>92 844</b>	<b>105 579</b>	<b>78 848</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	337 830	553 993	588 469
Pågående arbeten	70 428	53 292	49 891
Kundfordringar	4 773	268	3 371
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	33 928	32 156	22 854
Fordringar hos intresseföretag	5 751	335	5 351
Övriga kortfristiga fordringar	37 527	18 622	36 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 350	2 096	2 127
Likvida medel	376 686	43 066	222 012
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>876 272</b>	<b>703 828</b>	<b>930 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>969 116</b>	<b>809 406</b>	<b>1 009 219</b>

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om med anledning av ändrad karaktär av innehavet Fabriksparken från koncerninnehav till intresseinnehav.

TSEK	30 jun 2021	30 jun <sup>1)</sup> 2020	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	865	743	758
Övrigt tillskjutet kapital	1 012 894	673 112	731 941
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-202 066	-194 311	-203 230
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>811 693</b>	<b>479 543</b>	<b>529 470</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	14	-4	15
<b>Summa eget kapital</b>	<b>811 707</b>	<b>479 539</b>	<b>529 485</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19 000	50 000	68 999
Långfristig leasingsskuld	59	2 208	1 568
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 059</b>	<b>52 208</b>	<b>70 568</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	35 766	190 971	208 457
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	32 900	8 000	8 000
Fakturerad med en upparbetad intäkt	-	-	3 235
Leverantörsskulder	6 045	4 806	5 747
Övriga kortfristiga skulder	45 657	56 083	171 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 981	17 799	12 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>138 349</b>	<b>277 659</b>	<b>409 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>969 116</b>	<b>809 406</b>	<b>1 009 219</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 8 sid 34.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2020</b>	<b>743</b>	<b>673 112</b>	<b>-121 318</b>	<b>22</b>	<b>552 536</b>
Årets resultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 274</b>	<b>-7</b>	<b>-40 274</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-4 152	-	-	-4 152
Avslutad nyemission	15	62 982	-	-	62 997
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>15</b>	<b>58 830</b>	<b>-41 637</b>	<b>-</b>	<b>17 208</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2020</b>	<b>758</b>	<b>731 941</b>	<b>-203 230</b>	<b>15</b>	<b>529 470</b>
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2021</b>	<b>758</b>	<b>731 941</b>	<b>-203 230</b>	<b>15</b>	<b>529 470</b>
Årets resultat	-	-	42 750	-1	42 750
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42 750</b>	<b>-1</b>	<b>42 750</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Kostnader för emission	-	-18 940	-	-	-18 940
Avslutad nyemission	107	299 893	-	-	300 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>107</b>	<b>280 952</b>	<b>-41 586</b>	<b>-</b>	<b>239 474</b>
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2021</b>	<b>865</b>	<b>1 012 894</b>	<b>-202 066</b>	<b>14</b>	<b>811 693</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-jun 2021	jan-jun 2020	jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	43 724	-30 157	-37 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	94	94	187
Andel i intresseföretags resultat	858	5 692	-8 194
Erhållen ränta och utdelning	28 193	63 290	113 790
Erlagd ränta	-1 689	-2 037	-3 210
Betald inkomstskatt	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>71 181</b>	<b>36 883</b>	<b>64 682</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-22 327	-1 088	-17 589
Förändring av rörelseskulder	166 726	1 771	136 621
Pågående projekt	-148 666	-96 866	-127 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>66 914</b>	<b>-59 300</b>	<b>55 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i intresseföretag	-44 641	-13 756	-24 395
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 641</b>	<b>-13 756</b>	<b>-24 395</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	281 060	-	58 845
Upptagna lån	24 900	154 993	191 531
Amortering av lån	-152 742	-103 873	-103 926
Utbetald utdelning	-20 816	-20 819	-41 637
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>132 402</b>	<b>30 301</b>	<b>104 813</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>154 675</b>	<b>-42 755</b>	<b>136 191</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>222 012</b>	<b>85 821</b>	<b>85 821</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>376 686</b>	<b>43 066</b>	<b>222 012</b>



## Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-jun 2021	jan-jun 2020	apr-jun 2021	apr-jun 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	17 373	11 470	11 726	6 598	22 432
Övriga rörelseintäkter	-	52	-36	-15	54
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>17 373</b>	<b>11 522</b>	<b>11 691</b>	<b>6 583</b>	<b>22 486</b>
Övriga externa kostnader	-17 893	-11 293	-12 312	-4 970	-24 785
Personalkostnader	-21 372	-14 188	-13 531	-8 582	-28 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-93	-93	-47	-47	-187
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-39 358</b>	<b>-25 574</b>	<b>-25 890</b>	<b>-13 599</b>	<b>-53 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21 985</b>	<b>-14 052</b>	<b>-14 199</b>	<b>-7 016</b>	<b>-30 531</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 443	4 721	1 765	2 372	8 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-101	-201	-6	-47	-497
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>3 342</b>	<b>4 520</b>	<b>1 759</b>	<b>2 325</b>	<b>7 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-18 643</b>	<b>-9 533</b>	<b>-12 440</b>	<b>-4 691</b>	<b>-22 742</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 643</b>	<b>-9 533</b>	<b>-12 440</b>	<b>-4 691</b>	<b>-22 742</b>

# Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	248	434	341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>248</b>	<b>434</b>	<b>341</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	57 077	40 077	57 077
Fordringar hos koncernföretag	401 446	412 226	350 946
Andelar i intresseföretag	2 561	520	2 513
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>487 339</b>	<b>478 558</b>	<b>436 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>487 587</b>	<b>478 992</b>	<b>437 131</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<b>Varulager m m</b>			
Pågående projekt	174	1 476	795
<b>Summa varulager m m</b>	<b>174</b>	<b>1 476</b>	<b>795</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	236	-	569
Fordringar hos koncernföretag	72 922	87 690	70 892
Fordringar hos intresseföretag	1 718	233	454
Övriga fordringar	25 850	2 442	23 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 232	2 298	2 160
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>111 958</b>	<b>92 663</b>	<b>97 428</b>
Kassa och bank	278 162	3 185	79 619
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>390 295</b>	<b>97 324</b>	<b>177 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>877 882</b>	<b>576 316</b>	<b>614 973</b>

TSEK	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	865	743	758
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>865</b>	<b>743</b>	<b>758</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	1 003 446	662 992	721 822
Balanserade vinst eller förlust	-204 873	-140 545	-140 545
Årets resultat	-18 643	-9 533	-22 742
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>779 930</b>	<b>512 914</b>	<b>558 535</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>780 796</b>	<b>513 657</b>	<b>559 293</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	625	2 666	2 886
Skulder till koncernföretag	46 526	11 500	12 226
Övriga skulder	43 665	44 450	31 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 270	4 043	9 248
<b>Summa skulder</b>	<b>97 086</b>	<b>62 659</b>	<b>55 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>877 882</b>	<b>576 316</b>	<b>614 973</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 35.

# 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 första halvåret 2021 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 2020.

### Konsolidering av bostadsrättsförening

Med anledning av 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 att 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 övervägande del av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan tillträdena 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 segmentredovisningen 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.

### Intäkter

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 övervägande del av bostadsrättsköpare 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 2021

Inga nya redovisningsstandarder som trätt i kraft 1 januari 2021 har haft någon påverkan på Aros Bostads redovisning.



## Not 3 Segmentredovisning

### Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas intäkter 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	jan-jun 2021			jan-jun 2020 <sup>1)</sup>		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Vinstavräkning projekt	33 772	35 152	68 924	18 201	-18 201	-
Vinstavräkning förvaltningsarvoden	16 814	-	16 814	4 101	-	4 101
Hysesintäkter	1 065	-	1 065	1 113	-	1 113
Övriga intäkter	-	-	-	361	378	739
Resultatandel intresseföretag	15 750	-16 608	-858	19 183	-24 875	-5 692
Övriga kostnader	-42 095	-75	-42 170	-30 361	-56	-30 417
<b>Rörelseresultat</b>	<b>25 305</b>	<b>18 469</b>	<b>43 774</b>	<b>12 598</b>	<b>-42 755</b>	<b>-30 157</b>
Finansiella poster	-1 384	358	-1 026	-1 153	-50	-1 203
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>23 921</b>	<b>18 828</b>	<b>42 749</b>	<b>11 445</b>	<b>-42 805</b>	<b>-31 360</b>

TSEK	30 juni 2021			30 juni 2020 <sup>1)</sup>		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Anläggningstillgångar	215 991	-123 146	92 844	272 474	-166 896	105 579
Projektfastigheter och pågående arbeten	386 503	21 754	408 257	317 007	290 279	607 285
Likvida medel	374 163	2 523	376 686	37 504	5 562	43 066
Övriga omsättningstillgångar	130 411	-24 083	106 328	102 624	-49 148	53 477
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 107 068</b>	<b>-122 952</b>	<b>984 116</b>	<b>729 610</b>	<b>79 797</b>	<b>809 406</b>
Eget kapital	941 123	-114 416	826 707	573 346	-93 807	479 539
Långfristiga skulder	19 059	-	19 059	52 208	-	52 208
Kortfristiga skulder	146 885	-8 536	138 349	104 056	173 603	277 659
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 107 068</b>	<b>-122 952</b>	<b>984 116</b>	<b>729 610</b>	<b>79 797</b>	<b>809 406</b>

1) Jämförelsetalen i rapporten har räknats om med anledning av ändrad karaktär av innehavet Fabriksparken från koncerninnehav till intresseinnehav.

### Nyckeltal

	jan-jun 2021			jan-jun 2020		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Rörelsemarginal, %	50,0	1,0	51,0	56,5	-56,5	neg
Resultat per aktie, SEK	0,73	0,58	1,31	0,35	-1,33	-0,97
Soliditet, %	84,8	-1,0	83,8	78,6	-19,3	59,2

## Not 4 Aktierelaterade ersättningar

Aros Bostad har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram som har beslutats på årsstämman 2020 respektive 2021. Program 2020/2023 riktar in sig till alla anställda i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Program 2021/2023 riktar in sig till ledande befattningshavare.

Optionsprogram 2020/2023	Antal optioner, styck
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>520 117</b>
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>520 117</b>

Aktieteckning för båda programmen kan göras under perioden 1 juni 2023 - 1 augusti 2023 där en option medför rättigheten att teckna en ny stamaktie i Aros Bostad. Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2020/2023 är 40,38 kronor och för Incitamentsprogram 2021/2023 56 kronor. Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier medför det en utspädningsseffekt om 0,42 procent.

Optionsprogram 2021/2023	Antal optioner, styck
<b>Utestående vid periodens början</b>	<b>600 000</b>
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
<b>Utestående vid periodens slut</b>	<b>600 000</b>

## 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")**

För projektledning av projekten i Aros Bostads projektportfölj erhålls en förvaltningsersättning kontinuerligt över projektens löptid. Förvaltningsersättningen 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 förvaltningsersättningen ut under utvecklings- och detaljplanefasen samt resterande del under genomförandefasen.

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

Aros Bostad 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. Storleken på förvaltningsersättningen regleras i förvaltningsavtal och uppgår enligt dessa till en avtalad ersättning om cirka 5 procent i förhållande till budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt.

### **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 Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2021 uppgick de totala räntebärande skulder till 87 666 TSEK (285 456), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder	Redovisat värde	
	30 jun 2021	31 dec 2020
Finansiering pågående projekt	-	172 531
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	87 666	112 925
	<b>87 666</b>	<b>285 456</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	30 jun 2021	30 jun 2020
Fastighetsinteckningar	59 375	207 198
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	54 936	202 124

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

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 Aros Bostads årsredovisning 2020.

### 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 9 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Sverige AB avseende uppförande av den andra etappen av bostadsutvecklingsprojektet Invernesshöjden i Danderyd.

Aros Bostad har tecknat avtal om försäljning av två bostadsutvecklingsprojekt, vilka utgör första etappen av området Viggby Ångar i Täby respektive tredje etappen av O2 Orminge i Nacka. Köpeskillingen uppgår till 850 miljoner kronor och köpare är CBRE Global Investors, på uppdrag av en paneuropeisk fond. Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.

Den 19 juli avnoterades Aros Bostads preferensaktie serie A.



# 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 2020.

---

## Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 30 juni 2021, jämfört med 10 000 TSEK per 30 juni 2020. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 54 936 TSEK per den 30 juni 2021 jämfört med 338 610 TSEK samma period 2020.

---

## 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 2021.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 juni 2021, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 100 TSEK (1 100) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 53 TSEK (308).

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 2021.

# Aros Bostads aktier

Handeln med Aros Bostads stamaktie inleddes den 16 juni 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Intresset för erbjudandet inför notering var mycket stort bland svenska och internationella institutionella investerare samt allmänheten i Sverige.

## Aros Bostad aktier, 30 juni 2021

Börsvärde	2,1 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq First North Growth Market
Antal aktieägare	2 822

### Stamaktie serie A

Antal aktier	37 609 830
Stängningskurs	56,00 SEK
ISIN	SE0010547786

### Preferensaktie B

Antal aktier	5 544 789
Stängningskurs	98,80 SEK
ISIN	SE0015195706

Aros Bostadsutveckling AB har två aktieserier, stamaktier samt preferensaktie av serie B (preferensaktie B). Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Preferensaktie av serie A (preferensaktie A) avnoterades den 19 juli 2021.

## Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Kursen på Aros Bostads stamaktie den 30 juni 2021 var 56,00 SEK motsvarande ett börsvärde om 2,1 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier. Stängningskurs per 26 augusti uppgick till 54,50 SEK.

De enskilt största aktieägarna bekräftade per den 30 juni 2021 framgår i tabellen nedan.

### Största aktieägare per Q2

Aktieägare	Stam-aktier	Andel röster (%)
Vencom Residential AB	7 061 921	18,8
Samir Taha	5 807 155	15,4
Första AP-fonden	5 405 050	14,4
Per Rutegård	4 382 435	11,7
M2 Asset Management	3 749 995	10,0
LMK-bolagen & Stiftelse	2 470 686	6,6
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 517 857	4,0
Thomas Hollaus	1 061 465	2,8
Avanza Pension	837 809	2,2
PriorNilsson Fonder	795 294	2,1
Övriga	4 520 163	12,0
<b>Totalt</b>	<b>37 609 830</b>	<b>100,0</b>

## 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.

## Preferensaktie B

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 30 juni 2021 till 98,80 SEK.

Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Första utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 6 september 2021 (1,88 SEK).

### Utdelning Q3 2021 - Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 augusti 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 augusti 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 september 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	6 september 2021

### Utdelning Q4 2021 - Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	29 november 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 november 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 december 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	6 december 2021

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

## Avnotering preferensaktie av serie A

Preferensaktie av serie A (preferensaktie A) avnoterades den 19 juli 2021. Samtliga 104 041 preferensaktier av serie A har lösts in. Inlösenbeloppet per aktie uppgick, i enlighet med bolagsordningen, till 100 SEK, totalt 10 404 100 SEK för samtliga aktier.

Utbetalning av vid årsstämman 2020 beslutad utdelning på inlösta preferensaktier och preferensaktier serie A (preferensaktie A) som inte löstes in i utbyteserbjudandet under december 2020 skedde den 4 juni 2021 (2,12 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 begrip- ligo, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Bolaget definierar och motiverar nyckeltal och alternativa nyckeltal enligt nedan.

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
<b>Nettoomsättning</b>	Nettoomsättning utgörs dels av förvaltnings- intäkter avseende projektledning av bostads- projekt dels av intäkter från vinstavräkning av egna projekt.	Nettoomsättning används för att visa bolagets sammanlagda intäkter från projektledning av bostadsprojekt och intäkter från vinstavräkning av egna projekt.
<b>Rörelseintäkter</b>	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.
<b>Resultat från andelar i intresseföretag</b>	Andel av resultat från intresseföretag.	Resultat från andelar i intresseföretag visar bolagets andel av intresseföretagens vinst eller förlust.
<b>Rörelseresultat</b>	Rörelseresultat räknas fram genom att reducera rörelsekostnader från bolagets totala rörelse- intäkter.	Rörelseresultatet används för att visa bolagets resultat från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter.
<b>Resultat före skatt</b>	Resultat efter finansiella poster och före inkomstskatt.	Resultat före skatt används för att visa bolagets resultat efter finansieringskostnader före skatter.
<b>Rörelsemarginal (%)</b>	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.
<b>Resultat per aktie</b>	Periodens resultat i förhållande till vägt genom- snitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
<b>Soliditet (%)</b>	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

Aros Bostad har 30 bostadsprojekt i projektportföljen, fördelat på cirka 4 470 potentiella bostäder. Aros Bostads projektportfölj värderades vid årsskiftet 2020/2021 till 6,6 mdkr. Projektportföljen finansieras genom fondstrukturer eller JV:n tillsammans med institutionella investerare, samt som egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har elva projekt färdigställts.

Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter. Aros Bostad eftersträvar en kontrollerad tillväxt, där en effektiv organisation tar ett helhetsansvar från markförvärv till eftermarknad. Projektgenomförandet sker i totalentreprenader med etablerade byggentreprenörer.

## 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



## 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 15-20 procent. Målet differentieras utifrån projektets planrisk.

## 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

# Organisation och hållbarhet

Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle och därigenom ett stort ansvar. För att säkerställa omhändertagande av hållbarhetsrisker och möjligheter har det genomförts ett omfattande arbete för att integrera hållbarhetsfrågor i affärsprocesserna.

## Miljö- och klimatpåverkan

Bygg- och anläggningssektorn står idag för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och som aktör inom bostadsutveckling är klimatfrågan en självklar fokusfråga. Aros Bostads arbete utgår från branschens färdplan med det långsiktiga målet om netto noll koldioxidutsläpp 2045.

För att kunna minska koldioxidutsläppen, Aros Bostads resursförbrukning och materialanvändning samt gå mot en mer cirkulär ekonomi behöver arbetssätt och kravställning förändras genom hela värdekedjan. Genom att kontinuerligt utveckla och förtydliga krav och interna arbetssätt säkerställs omhändertagande av både risker och möjligheter för kommande bostadsprojekt.

## Säkerhet och hälsa

Säkerhet och hälsa är ett prioriterat område för Aros Bostad, såväl som för dess intressenter. Inom området ryms byggarbetsplatsernas arbetsmiljö såväl som trygga boendemiljöer med sunda och giftfria materialval i både konstruktion och inredning.

Byggbranschen är historiskt sett en riskfylld bransch med höga olyckstal. Aros Bostads långsiktiga mål är att samtliga projekts ska genomföras med trygga och säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig. Detta kräver ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och säkerhet, för Aros Bostad såväl som för bolagets samarbetspartners.

I Aros Bostads projekt används Byggvarubedömningen som är ett digitalt verktyg för att dokumentera inbyggda material och säkerställa att inga farliga ämnen byggs in i bostäderna. Som ett led i att säkerställa sunda bostäder, som är producerade med hänsyn till miljön, har Aros Bostad beslutat att samtliga projekt som produktionsstartas ska certifieras enligt Svanen.

## Det sunda bolaget

För ett sunt bolag är affärsetik och arbete mot korruption av yttersta vikt, såväl som ett systematiskt arbete med kravställning och kontroller av leverantörskedjan. Aros Bostads uppförandekod för leverantörer tydliggör förväntningarna på bolagets samarbetspartners.

Aros Bostad fokus, avseende en hållbar leverantörskedja, ligger på leverantörer i byggbranschen. Det är här de största hållbarhetsriskerna har identifierats, så som arbetsmiljörisker, utsläppsrisker, affärsetiska risker, risker kopplat till hälsofarliga ämnen och kemikalier. Aros Bostad strävar efter att ha ett öppet klimat och en kontinuerlig dialog med byggtreprenörerna avseende väsentliga hållbarhetsfrågor och risker samt kommande förväntningar och ökad kravställning.

## Medarbetare - en sund företagskultur

Aros Bostads medarbetare är bolagets viktigaste tillgång. Målet är friska och nöjda medarbetare, som rekommenderar Aros Bostad som arbetsplats och känner att de utvecklas inom bolaget. Aros Bostad vill spegla samhällets sammansättning och har skärpt fokus på jämställdhet och mångfald.

Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen. Användandet av totalentreprenader för byggnationen av bostäderna möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan. Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 juni 2021 innefattar totalt 29 heltidsbefattningar bestående av 25 heltidsanställda och fyra heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 40 år vid motsvarande tidpunkt.

Läs mer i  
Aros Bostads  
Årsredovisning



# Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 27 augusti 2021

**Johan A. Gustavsson**  
Styrelseordförande

**Hanna Bilir**  
Styrelseledamot

**Göran Cöster**  
Styrelseledamot

**Teresa Isele**  
Styrelseledamot

**Ylva Lageson**  
Styrelseledamot

**Jörgen Lundgren**  
Styrelseledamot

**Per Rutegård**  
Styrelseledamot

**Samir Taha**  
Styrelseledamot

**Magnus Andersson**  
VD

**Aros Bostadsutveckling AB (publ)**  
Organisationsnummer 556699-1088

**Granskning av delårsrapporten januari – juni 2021**

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.*

# 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 27 augusti 2021 klockan 07:00 (CEST).

## Kommande informationstillfällen

Q3 2021	26 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	25 februari 2022

### Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

6  
SEP  
2021

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 september 2021, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 september 2021.

6  
DEC  
2021

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 december 2021, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 december 2021.

För ytterligare information:

### Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: [magnus.andersson@arostad.se](mailto:magnus.andersson@arostad.se)

### Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: [ken.wendelin@arostad.se](mailto:ken.wendelin@arostad.se)

### Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: [anna.akerlund@arostad.se](mailto:anna.akerlund@arostad.se)

### Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

[www.arostad.se](http://www.arostad.se)





Aros Bostad