



Aros Bostad

# Bokslutskommuniké 2021

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



## Innehållsförteckning

Bokslutskommuniké 2021.....	2
Väsentliga händelser .....	4
VD-ord.....	6
Q4.....	8
Projektportfölj.....	10
Projekt.....	12

### 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 Viggby Ängar, Täby.

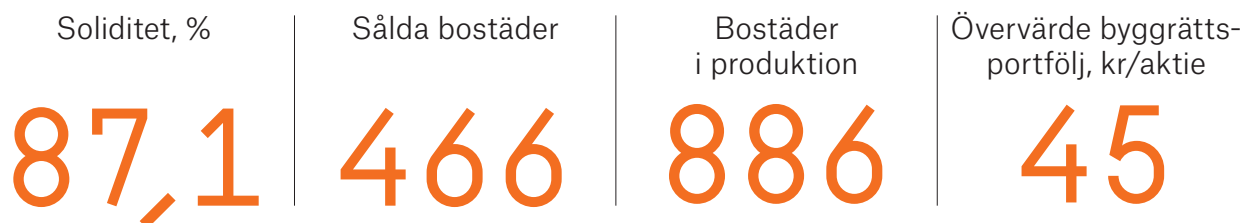


Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



# Bokslutskommuniké 2021

Kraftig resultattillväxt och stort övervärde i byggrättsportföljen



## Perioden januari–december

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 98 838 TSEK (45 166) och resultat från andelar i intresseföretag till 39 755 TSEK (57 899). Totala rörelseintäkter uppgick till 140 805 TSEK (106 480).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 61 981 TSEK (44 481) och rörelsemarginalen var 62,7 procent (98,5). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 58 988 TSEK (41 962).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 126 863 TSEK (24 617). Enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 47 385 TSEK (-37 891) och rörelsemarginalen var 46,5 procent (neg). Periodens resultat enligt IFRS uppgick till 44 631 TSEK (-40 280). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Under perioden har bland annat tillträde och vinstavräkning skett av vårt projekt i egen regi i form av Link Järva Krog, vilket innebär ett väsentligt högre resultat jämfört med samma period föregående år.
- Antal, av bostadsrättsköpare, tillträdna bostäder under perioden uppgick till 277 (134), antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 316 (95).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 466 (301).
- Antal bokade bostäder uppgick till 127 (76).
- Antal projekt i projektportföljen inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 32 (29), varav 9 (6) är under pågående produktion. Under året har fem projekt förvärvat; Slottsparken Bro, Femöringen Järva Krog, Bälinge I och II samt Edsviken. Projekt Link Järva Krog i Solna och projekt Nockebyen i Bromma har färdigställts under perioden.
- Totalt är 75 procent (65) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.

## Perioden oktober–december

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 24 403 TSEK (7 724) och resultat från andelar i intresseföretag till 17 890 TSEK (25 726). Totala rörelseintäkter uppgick till 42 884 TSEK (34 451).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 22 734 TSEK (17 241) och rörelsemarginalen var 93,2 procent (223,2). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 21 867 TSEK (16 517).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 40 919 TSEK (21 783). Enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 3 661 TSEK (4 223) och rörelsemarginalen var 22,5 procent (159,8). Periodens resultat enligt IFRS uppgick till 1 882 TSEK (3 680).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 61 (69). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 83 (41).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 16 (133), antal bokade bostäder uppgick till 50 (0).



Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt Joint Ventures (JVn) uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 7,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 4,9 miljarder kronor.

Övervärde för byggrättsportföljen uppgick till 2,6 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgick till 1,7 miljarder kronor, motsvarande 45 kr/aktie. Läs mer på sida 8.

## Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Sålda bostäder	466	301	16	133
varav projekt i egen regi	103	51	-	16
varav projekt i JVn	92	27	7	3
varav projekt i fonder	271	223	9	114
Bokade bostäder	127	76	50	-
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	277	134	61	69
varav projekt i egen regi	55	39	-	39
varav projekt i JVn	17	34	-	21
varav projekt i fonder	205	61	61	9
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	316	95	83	41
varav projekt i egen regi	94	-	-	-
varav projekt i JVn	17	34	-	32
varav projekt i fonder	205	61	83	9
Produktionsstartade bostäder	510	290	52	-
Färdigställda bostäder	145	333	-	58
Bostäder i pågående produktion	886	521	886	521
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	75	65	75	65
Bostadsprojekt i projektportföljen	32	29	32	29
Byggrätter i projektportföljen	4 861	4 546	4 861	4 546

1) Intäkt redovisas då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

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

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Nettoomsättning	98 838	45 166	24 403	7 724
Resultat från andelar i intresseföretag	39 755	57 899	17 890	25 726
Totala rörelseintäkter	140 805	106 480	42 884	34 451
Rörelseresultat	61 981	44 481	22 734	17 241
Rörelsemarginal, %	62,7	98,5	93,2	223,2
Periodens resultat	58 988	41 962	21 867	16 517
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,67	1,30	0,58	0,51
Eget kapital	967 704	662 729	967 704	662 729
Balansomslutning	1 110 484	821 182	1 110 484	821 182
Soliditet, %	87,1	80,7	87,1	80,7

## Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Totala rörelseintäkter	126 863	24 617	40 919	21 783
Rörelseresultat	47 385	-37 891	3 661	4 223
Rörelsemarginal, %	46,5	neg	22,5	159,8
Periodens resultat	44 631	-40 280	1 882	3 680
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,27	-1,25	0,05	0,11
Eget kapital	820 104	529 485	820 104	529 485
Soliditet, %	83,9	52,5	83,9	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.

# Väsentliga händelser 2021

## Q1

### Väsentliga händelser under första kvartalet

- **PRODUKTION** Entreprenadavtal har tecknats med Bygg R1 och NCC avseende den första etappen av projekt Viggby Ångar i Täby. Projektet har produktionsstartat.
- **FÖRSÄLJNING** Under början av januari såldes den sista av 94 bostadsrätter i det pågående projektet Link Järva Krog i Solna.
- **FÖRSÄLJNING** I januari såldes den sista av 58 lägenheter i den första etappen av O2 Orminge i Nacka.
- **KAPITALMARKNAD** Aros Bostad har som ambition att bibehålla tillväxttakten och fortsatt skapa värde för dess aktieägare, kunder och samarbetspartners. Som ett viktigt steg i Aros Bostads utveckling beslutade styrelsen att utvärdera möjligheten för en notering av bolagets stamaktie i kombination med en översyn av Aros Bostads kapitalstruktur.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av ett nytt bostadsutvecklingsprojekt i Bälinge, Uppsala kommun. Projektet, som omfattar cirka 60 byggrätter, blir Aros Bostads första småhusprojekt i Uppsala.

## Q2

### Väsentliga händelser under andra kvartalet

- **BOLAG** Aros Bostad har stärkt teamet med flera rekryteringar.
- **PRODUKTION** 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 Svanencertifieras.
- **FÖRSÄLJNING** 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.
- **FÖRVÄRV** 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.
- **PRODUKTION** 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.

- **FÖRSÄLJNING** 116 bostäder i Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm är slutsålt ett år före färdigställande.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av cirka 40 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.
- **KAPITALMARKNAD** 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.
- **PRODUKTION** Projektet Link Järva Krog i Solna är inflyttat och har färdigställts.

## Q3

### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- **PRODUKTION** Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Sverige avseende uppförande av den andra etappen av bostadsutvecklingsprojektet Invernesshöjden i Danderyd.
- **FÖRSÄLJNING** 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.
- **KAPITALMARKNAD** Den 19 juli avnoterades Aros Bostads preferensaktie serie A.
- **PRODUKTION** I september satte Aros Bostad spåren i marken för vårt första projekt i Sundbyberg; T2 Fabriksparken.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har genom ett joint venture med Profura Fastigheter förvärvat en fastighet i Bälinge, Uppsala kommun, med möjlighet att utveckla cirka 200 nya bostäder. Ambitionen är att utveckla bostäder i varierande storlek och olika upplåtelseformer, med fokus på småhus. Den förvärvade fastigheten angränsar till en av Aros Bostads befintliga fastigheter. Detaljplanen, som omfattar båda fastigheterna, förväntas vinna laga kraft under första kvartalet 2023.
- **PRODUKTION** Projekt Nockeby i Bromma är inflyttat och har färdigställts.
- **PRODUKTION** Projekt Invernesshöjden brf 2 i Danderyd har produktionsstartat.

## Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har tillträtt en fastighet i Snättringe, Huddinge. Fastigheten Postiljonen 10 i Huddinge förvärvades i december 2020 tillsammans med ytterligare fem angränsande fastigheter, vilka tillträdde under första kvartalet i år. Aros Bostad planerar för cirka 120 lägenheter och 40 småhus inom området, vilka ska genomföras i flera produktionsetapper. Flerbostadshusen ingår i fonden Aros Bostad IV, medan småhusdelen förvärvades av Aros Bostad. Samtliga etapper genomförs i ett JV med Frentab.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har tillträtt en fastighet inom bostadsutvecklingsområdet Tegelbruket i Upplands-Bro. Fastigheten Brogård 1:174 i Upplands-Bro förvärvades av Aros Bostad i maj 2021. Här planeras för cirka 40 radhus med byggstart under det första kvartalet 2022 och färdigställande under 2023.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har förvärvat byggrätter, motsvarande cirka 190 nya bostäder inom kvarteret Femöringen i Solna, för cirka 260 miljoner kronor. NCC är säljare av marken och kommer att vara totalentreprenör för byggnationen av det nya bostadsprojektet. Byggrätterna utgör den andra etappen av bostäder inom Solnas nya stadsdel Järva Krog, där nya bostäder, service och moderna kontor utvecklas. Läget är mycket bra ur både kommunikations- och rekreationssynpunkt, med direkt närhet till bussar, pendeltåg och Haga-parkens grönområde. Aros Bostad har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den första etappen, där samtliga bostäder sålde slut före tillträde.
- **PRODUKTION** Aros Bostad har tillsammans med NCC Bostad Stockholm och Byggnadsnämnden tagit det första spadtaget för ytterligare 153 lägenheter i Invernesshöjden. Bostadsprojektet motsvarar den andra etappen av totalt fyra inom Invernesshöjden i Danderyd.
- **PRODUKTION** Aros Bostad har tecknat avtal avseende en totalentreprenad med Moelven och produktionsstartar därmed Ektorpsbacken i Nacka. Utvecklingsprojektet omfattar cirka 52 lägenheter i ett bostadshus, med stommar och fasader av trä.
- **FÖRSÄLJNING** Aros Bostad utvärderar möjligheten att avyttra en större projektportfölj med hyresrättsbostäder. Mot bakgrund av en stark investeringsmarknad avser Aros Bostad att undersöka förutsättningarna för avyttring av en större projektportfölj med bostäder för hyresrättsändamål. Genom att avyttra delar av projektportföljen som hyresrätter kan kassaflöden tidigareläggas och genomförandet av planerade bostadsrättsprojekt accelereras och optimeras över tid.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har förvärvat två fastigheter i Edsviken, Sollentuna kommun. Utvecklingsprojektet förväntas kunna uppgå till 45 - 60 bostadslägenheter, motsvarande 4 500 kvm ljus BTA.
- **PRODUKTION** Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med MVB Öst AB för uppförande av 92 lägenheter i centrala Sundbyberg, vilket motsvarar den andra etappen av utvecklingsprojektet Fabriksparken T1 och T2.

## Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- **FÖRVÄRV** Aros Bostad tar steget in på ännu en ny marknad genom förvärv av byggrätter i Strängnäs kommun. Aros Bostad har förvärvat en del av ett större utvecklingsområde i Åkers styckebruk, Strängnäs kommun. Förvärvet omfattar 20 byggrätter för småhus samt rättighet att förvärva ytterligare 40 byggrätter.
- **FÖRSÄLJNING** Aros Bostad noterade en hög efterfrågan på nybyggda bostäder under förra året och trenden har fortsatt in i 2022. Den sista av 86 lägenheter i den första etappen av Danderydsprojektet Invernesshöjden har nu sålts. Invernesshöjden är ett nytt bostadsområde invid Danderyds sjukhus. Den första etappen, som byggts av NCC, närmar sig färdigställande och nu har samtliga lägenheter sålts.

När vi summerar verksamhetsåret 2021 ser vi ett år av stark tillväxt i kombination med det starkaste rörelseresultatet i bolagets historia. En målmedveten ökning av antalet produktionsstarter, backad av en god försäljning, har lett till att vi under året uppnådde vår målsättning om en produktionsvolym om 800-1 000 bostäder i pågående produktion två år tidigare än utsatt i vår affärsplan.



## Stark försäljning i befintliga projekt

Den starka prisutvecklingen på bostadsmarknaden som vi sett under Coronapandemin gick under hösten in i ett något lugnare skede, dock med fortsatt höga prisnivåer och stark efterfrågan. Under det fjärde kvartalet sålde vi 16 bostäder på bindande avtal och 50 bostäder med bokningsavtal jämfört med 133 bindande avtal under samma kvartal föregående år. Den lägre försäljningen för sista kvartalet är en följd av att två projektfastigheter i Täby och Orminge om totalt 206 bostäder avyttrades som hyresrätter till CBRE Global Investors under tredje kvartalet och att Aros Bostad därmed hade färre bostäder ute till försäljning.

För att öka antalet projekt till försäljning har vi målmedvetet arbetat med att tidigarelägga säljstarter i kommande bostadsprojekt och redan under det fjärde kvartalet kunde vi säljstarta T1 Fabriksparken i Sundbyberg och Ektorpsbacken i Nacka. Ektorpsbacken består av 52 lägenheter som byggs för Svanemärkning med industriellt tillverkade moduler i trä. Att genomföra bostadsprojekt i trä är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete där vi målmedvetet strävar efter att minska koldioxidavtrycket i produktionsskedet med 25 procent till 2025. Modulkonstruktionen säkerställer dessutom hög kvalitet i leveransen samtidigt som genomförandetiden kortas vilket medför att avkastning på investerat kapital därigenom blir högre.

Transaktionsvolymen på marknaden har legat på en fortsatt hög nivå, vilket bekräftas i våra bostadsprojekt till försäljning där efterfrågan har varit mycket god. Av de bostäder som är i pågående produktion är 75 procent bokade eller sålda.

Vid årets utgång hade vi en produktionsvolym om 886 enheter, fördelat på nio projekt i kommunerna Stockholm stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg och Nacka. Vi planerar för ett stort antal produktionsstarter framöver. I december offentliggjordes att vi har tecknat entreprenadavtal med MVB Öst för genomförandet av den andra etappen av Fabriksparken i Sundbyberg, med beräknad produktionsstart under

andra kvartalet i år. Under sista kvartalet förra året tillträdde vi projektet Slottsparken i Upplands Bro kommun samt den sista etappen av projektet Tallbacken i Snättringe, Huddinge kommun. I båda dessa småhusprojekt planerar vi för produktionsstart under våren.

## Hög efterfrågan på hyresrätter skapar spännande möjligheter

Efterfrågan på hyresrättsfastigheter är i dagsläget mycket hög från investerare och vi har därför initierat en försäljningsprocess av en större portfölj med 900-1 000 bostäder. Förutsättningarna för att genomföra en sådan affär bedöms vara goda och skulle innebära säkrade projektmarginaler till en lägre marknadsrisk, samtidigt som kassaflöden förbättras. Valmöjligheten att kunna genomföra våra bostadsprojekt som antingen hyresrätter eller bostadsrätter ger oss en större flexibilitet och förbättrad riskspridning, vilket återigen visar styrkan i vår byggrättsportfölj.

## Tydlig fokus på fortsatt expansion

Vi arbetar kontinuerligt för att utöka vår byggrättsportfölj för en fortsatt tillväxt i en bredare geografi och har genomfört flera nya förvärv sedan senaste rapporten. I oktober offentliggjorde vi förvärvet av kvarteret Femöringen i Järva Krog, Solna från NCC. Femöringen utgör den andra etappen av bostäder i ett spännande utvecklingsområde i Solna, där vi sedan tidigare genomfört bostadsprojektet Link med mycket bra resultat. Femöringen kommer att genomföras med NCC som totalentreprenör och förberedelserna pågår inför en beräknad produktionsstart under det tredje kvartalet i år. Runt årsskiftet tog vi steget in i två för Aros Bostad nya kommuner genom att förvärva ett nytt projekt i Edsviken, Sollentuna kommun och ett nytt projekt i utvecklingsområdet Brobyholm i Åkers styckebruk, Strängnäs kommun. Båda dessa förvärv är mycket fina tillskott till vår byggrättsportfölj som vid kvartalets utgång består av 4 861 byggrätter i attraktiva lägen inom vår kärngeografi.





”

Vår målsättning om en produktionsvolym om 800-1000 bostäder i pågående produktion uppnåddes två år tidigare än utsatt i vår affärsplan.

### Stark resultatutveckling

Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 141 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med cirka 34 miljoner kronor jämfört med föregående år. Vi hade under verksamhetsåret 2021 tre egna projekt som vi vinstavräknade i form av Link Järva Krog i Solna, Viggby Ängar i Täby och Bro Mälarstad i Upplands-Bro, vilket driver intäktssidan i bolaget då vi får behålla hundra procent av vinsten från dessa projekt. Till detta har vi även aktiva projekt i våra två fonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt projekt i ett par aktiva joint venturestrukturer, vilka genererar både intäkter samt förvaltningsarvoden.

Periodens resultat uppgick till cirka 59 miljoner kronor, vilket är en ökning med cirka 17 miljoner kronor eller cirka 41 procent i förhållande till föregående år.

Vårt fokus balansräkningsmässigt är att uppvisa en god soliditet över tid, där målsättningen är minst 30 procent. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2021 till cirka 968 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 87,1 procent. Bolagets likvida medel uppgick till cirka 191 miljoner kronor enligt segmentsredovisningen per 31 december 2021, vilket skapar goda förutsättningar för förvärv av flera projekt i egen regi för att därigenom accelerera ambitionen att ha majoriteten av våra pågående projekt i egen regi över tid.

### Stora dolda övervärden i byggrättsportföljen

Aros Bostads värdeskapande tar sitt avstamp i vår väldiversifierade byggrättsportfölj. Vid årsskiftet genomfördes en externvärdering av densamma. Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads andel av byggrättsportföljen uppgick till 4,9 miljarder kronor. Övervärdet, det vill säga bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid årsskiftet till 1,7 miljarder kronor eller 45 kr/aktie, vilket är något som inte återfinns i våra räkenskaper och som påvisar den inboende kvaliteten i våra idag nära 5 000 byggrätter.

Aros Bostad står idag på en stabil plattform med stor byggrättsportfölj med goda ingångsvärden, en vältrimmad organisation och stabil balansräkning. Under året uppnådde vi vår målsättning om en produktionsvolym på 800-1 000 bostäder i pågående produktion två år tidigare än antaget i affärsplanen, vilket har föranlett arbetet med en ny affärsplan för perioden fram till 2025 som kommer att presenteras i samband med en planerad kapitalmarknadsdag i maj. Sammanfattningsvis står vi väl rustade för att ta fortsatta steg i utvecklingen och jag ser med stor tillförsikt fram emot den fortsatta tillväxtresan.

Stockholm i februari, 2022

Magnus Andersson

# 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.

## Värdering byggrättsportfölj

Vid årsskiftet 2021/2022 genomfördes en värdering 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 kraftvunnen detaljplan som tillåter byggnation av bostäder utan inskränkning i upplåtelseform.

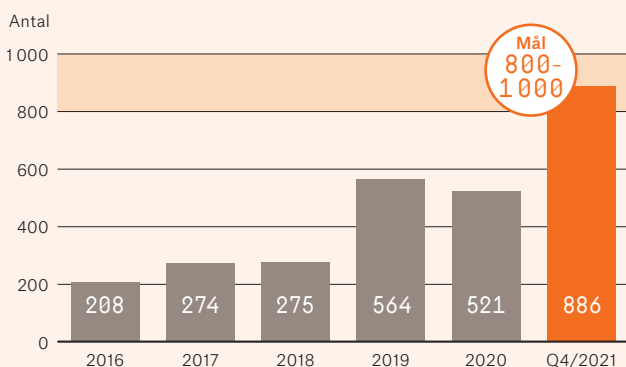
Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt JVn uppgick vid årsskiftet till 7,5 miljarder kronor, motsvarande 17 642 kr/kvm BTA. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 4,9 miljarder kronor, motsvarande 130 kr/aktie.

Övervärdet, bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid årsskiftet till 2,6 miljarder kronor varav Aros Bostads andel uppgick till 1,7 miljarder kronor eller 45 kr/aktie.

Vid föregående årsskiftet 2020/2021 uppgick bedömt marknadsvärde för Aros Bostads byggrättsportfölj till 6,6 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick till 4,1 miljarder kronor.

	Värde Byggrättsportfölj	Varav Aros Bostads andel
Värdering	7,5 mdkr 17 642 kr/kvm BTA	4,9 mdkr 130 kr/aktie
Anskaffningsvärde	4,9 mdkr 11 543 kr/kvm BTA	3,2 mdkr
Övervärde	2,6 mdkr	1,7 mdkr 45 kr/aktie

## Pågående produktion bostäder



## Projekt i pågående produktion

Per den 31 december har Aros Bostad 886 bostäder i pågående produktion. Projekt Link Järva Krog med 94 bostäder och projekt Nockebyn med 51 bostäder har färdigställts under året. Flertalet projekt, cirka 1 686 byggrätter motsvarande 35 procent, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

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.

## 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. Då Aros Bostads fonder är fullinvesterade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

Antal	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	277	134
varav projekt i egen regi	55	39
varav projekt i JVn	17	34
varav projekt i fonder	205	61
Produktionsstartade bostäder	510	290
Färdigställda bostäder	145	333
Bostäder i pågående produktion	886	521
Bostadsprojekt i projektportföljen	32	29
Byggrätter i projektportföljen	4 861	4 546

## Aros Bostad

	Aros Bostad fonder	Aros Bostad JVn	Egen regi
Projekt under utveckling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förmannen</li> <li>• Tallbacken flerbostadshus</li> <li>• Invernesshöjden, brf 3-4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rickomberga</li> <li>• Ängsbotten</li> <li>• Tallbacken småhus</li> <li>• T1 Fabriksparken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slakthusområdet</li> <li>• Årstafältet</li> <li>• Timmerhuggaren</li> <li>• Vallentuna</li> <li>• Pampas Ekelund</li> <li>• Edsviken</li> <li>• Bålinge I och II</li> <li>• Eneby Torg</li> <li>• Hägernäs Strand</li> <li>• Järva Krog</li> <li>• Slottsparken Bro</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 - slutsålt</li> <li>• Invernesshöjden, brf 2</li> <li>• O2 Orminge, etapp 3 - slutsålt</li> <li>• Ektorpsbacken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• T2 Fabriksparken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viggby Ängar, etapp 1 - slutsålt</li> </ul>
Antal byggrätter / Andel	1 485 / 31%	584 / 12%	2 792 / 57%

## Försäljning

Under året har bokning och försäljning pågått av projekten Link Järva Krog, Milstena Skarpäng, Ordonnansen V, T2 och T1 Fabriksparken, Invernesshöjden, O2 Orminge och Ektorpsbacken. Flertalet projekt har sålt slut under året och två 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-dec 2021	jan-dec 2020
Sålda bostäder	466	301
varav projekt i egen regi	103	51
varav projekt i JVn	92	27
varav projekt i fonder	271	223
Bokade bostäder	127	76
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	75	65

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

Försäljningspris, tkr/m <sup>2</sup>	Belåning brf, tkr/m <sup>2</sup>	Bostadssyta, m <sup>2</sup>
64	15	63

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

Försäljningspris, tkr/m <sup>2</sup>	Belåning brf, tkr/m <sup>2</sup>	Bostadssyta, m <sup>2</sup>
53	10	124

1) Baserat på senast färdigställda projekt samt projekt i pågående produktion.

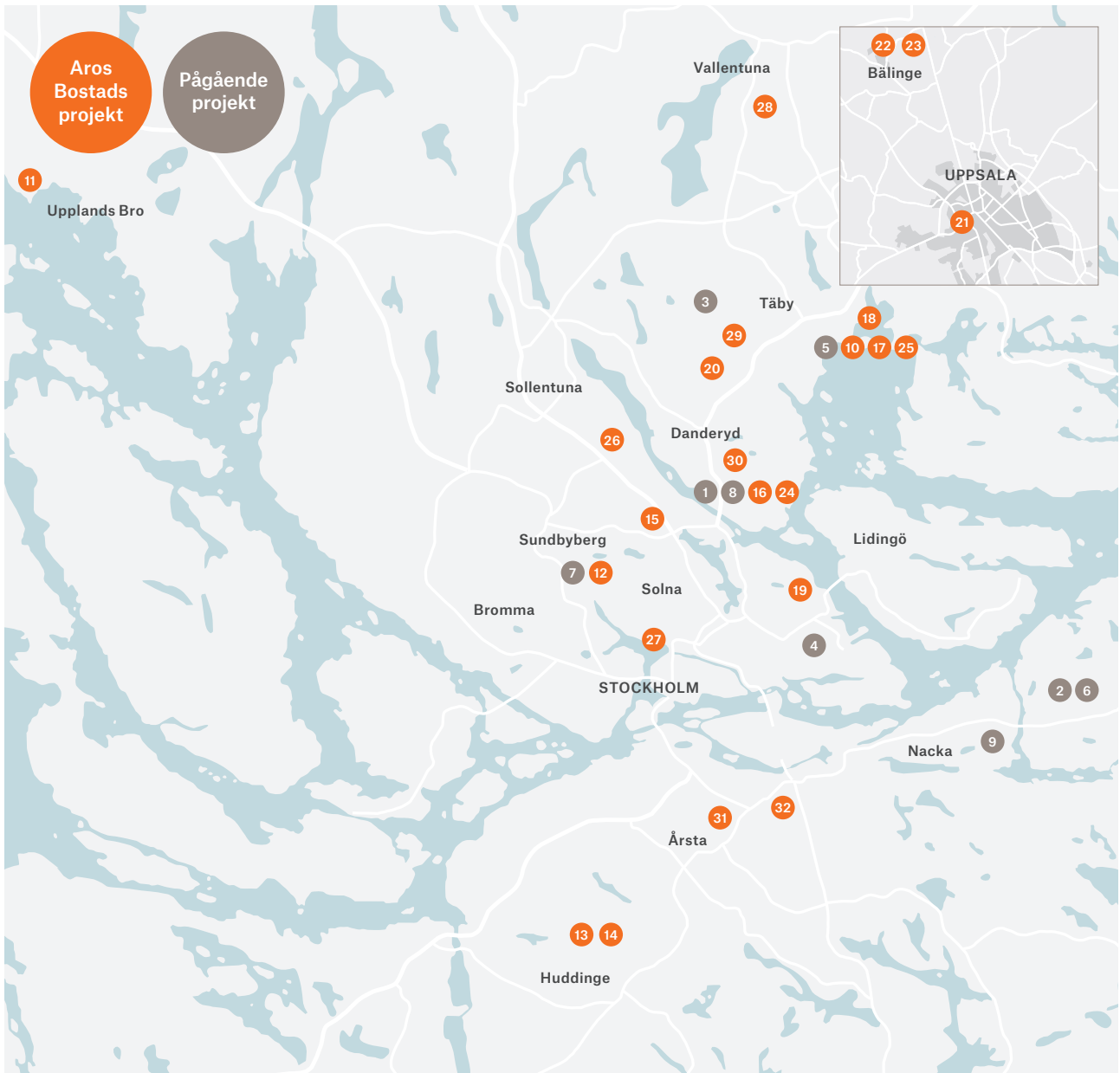
# Projektportfölj

## Projektportfölj per den 31 december 2021

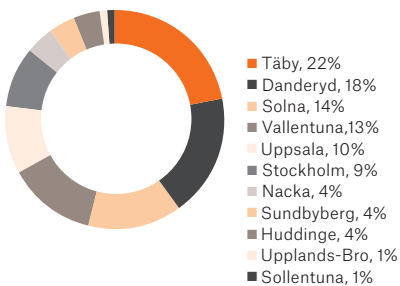
Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	
<b>Produktionsstartade projekt</b>										
1	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019
2	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2020
3	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020
4	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020
5	Viggby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021
6	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021
7	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021
8	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021
9	Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021
<b>Summa</b>					<b>81 170</b>	<b>886</b>				
<b>Projekt under utveckling</b>										
									<b>Est bygg-start</b>	
10	Viggby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 100	45	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2022
11	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
12	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 500	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
13	Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>2)</sup>	10 900	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
14	Tallbacken småhus	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	5 800	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
15	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 300	190	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2022
16	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022
17	Viggby Ängar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2023
18	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	Q2 2023
19	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture <sup>3)</sup>	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
20	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q3 2023
21	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture <sup>4)</sup>	4 150	25	Nej	Planbesked	Samråd	Q3 2023
22	Bälinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
23	Bälinge II	Uppsala	50	Joint Venture <sup>5)</sup>	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
24	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023
25	Viggby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	2024
26	Edsviken	Sollentuna	100	Egen regi	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
27	Pampas Ekelund	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
28	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan	2024
29	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
30	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024
31	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
32	Slakthusområdet	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
<b>Summa</b>					<b>351 000</b>	<b>3 975</b>				
<b>Summa samtliga projekt</b>					<b>432 170</b>	<b>4 861</b>				

1) Joint Venture med Varma. 2) Joint Venture med Frentab. 3) Joint Venture med Revcap.  
4) Joint Venture med Stams Fastigheter. 5) Joint Venture med Profura Fastigheter.

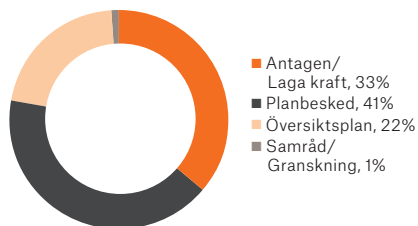
Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas kan planen för respektive projekt komma att förändras.



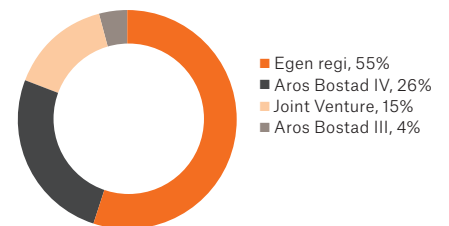
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





### 1 8 16 24 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter om cirka 419 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.

**Plats:** Inverness, Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 419

**Status:** Färdigställande pågår av första brf:en.  
Andra brf:en är produktionsstartad.

**Inflyttning:** Första brf:en inflyttad



### 2 6 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. Projektet är uppdelat i tre etapper varav den första, brf Syret, är färdigställd. Inflytt pågår i den andra, brf Kolet. Den tredje etappen är såld och produceras som hyresrättsfastighet.

**Plats:** Orminge, Nacka

**Antal bostäder:** 209

**Status:** Första brf:en färdigställd och slutsåld.  
Färdigställande pågår av andra brf:en.

Tredje etappen såld och produktionsstartad.

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



### 3 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby pågår byggnation av 69 nya trivsamma radhus i bostadsrättsform. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och Rösjöbadet. Radhusen, som är ritade av arkitektbyrån DinellJohansson, utförs i olika storlekar och med varierat utseende. Det nya bostadsområdet planeras som ett trivsamt bostadskvarter, med en gemensam pool som träffpunkt för de boende i området.

**Plats:** Skarpäng, Täby

**Antal bostäder:** 69

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

**Inflyttning:** Inflytt pågår i etapper från sommar 2021.



### 4 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



### 5 10 17 25 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 242 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:** Viggbyholm, Täby

**Antal bostäder:** Cirka 242

**Status:** Första etappen produktionsstartad och såld

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

### 11 Slottsparken Bro (Uppland-Bro)

Bro Mälärstad 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 Mälärstad, Upplands-Bro

**Antal bostäder:** Cirka 40

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** 2023



### 7 12 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här planerar Aros Bostad för cirka 189 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

**Plats:** Sundbyberg

**Antal bostäder:** Cirka 189

**Status:** Första brf:en sälj- och produktionsstartad. Försäljning pågår i andra etappen.

**Planerad inflyttning:** Från vinter 2022



### 9 Ektorpsbacken (Nacka, Stockholm)

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

**Plats:** Ektorp, Nacka

**Antal bostäder:** Cirka 25

**Status:** Sälj- och produktionsstartat

**Planerad inflyttning:** 2023



### 13 14 Tallbacken 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:** 2024



### 15 Femöringen Järva Krog (Solna, Stockholm)

Byggrätterna utgör den andra etappen av bostäder inom Solnas nya stadsdel Järva Krog, där nya bostäder, service och moderna kontor utvecklas. Läget är mycket bra ur både kommunikations- och rekreationssynpunkt, med direkt närhet till bussar, pendeltåg och Hagaparkens grönområde. Aros Bostad har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den först etappen. Utvecklingsprojektet kommer att genomföras i två etapper.

**Plats:** Järva Krog, Solna

**Antal bostäder:** 190

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a





### 18 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



### 19 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar 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



### 20 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 skapa ett levande område.

**Plats:** Eneby Torg, Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 150

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 21 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



### 22 23 Bälinge I och II (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. Projekten Bälinge I och II omfattar möjlighet till utveckling av cirka 260 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

**Plats:** Bälinge, Uppsala

**Antal bostäder:** Cirka 260

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 26 Edsviken (Sollentuna, Stockholm)

Fastigheterna, Sollentuna Halsringen 1 och 4, är belägna i ett attraktivt bostadsområde i Edsviken, med närhet till kommunikationer, vatten och rekreation. Idag finns kommersiell verksamhet på platsen och fastigheten kommer att utgöra en förvaltningsfastighet fram till dess att detaljplanen vunnit laga kraft.

**Plats:** Edsviken Sollentuna

**Antal bostäder:** Cirka 50

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 27 Pampas Ekelund (Solna, Stockholm)

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

**Plats:** Pampas Ekelund, Solna

**Antal bostäder:** Cirka 550

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 28 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



---

### 29 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



---

### 30 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





### 31 Årstafältet (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



### 32 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-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Nettoomsättning	98 838	45 166	24 403	7 724
Resultatandel intresseföretag	39 755	57 899	17 890	25 726
Övriga intäkter	2 212	3 415	591	1 001
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>140 805</b>	<b>106 480</b>	<b>42 884</b>	<b>34 451</b>
Övriga kostnader	-78 824	-61 999	-20 150	-17 210
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-78 824</b>	<b>-61 999</b>	<b>-20 150</b>	<b>-17 210</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>61 981</b>	<b>44 481</b>	<b>22 734</b>	<b>17 241</b>
Finansiella poster	-2 993	-2 519	-867	-724
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>58 988</b>	<b>41 962</b>	<b>21 867</b>	<b>16 517</b>
<b>Resultat per aktie</b>				
Före utspädning, SEK	1,67	1,30	0,58	0,51
Efter utspädning, SEK	1,67	1,30	0,57	0,51
<b>Preferensaktier, st</b>	<b>5 648 830</b>	<b>5 648 830</b>	<b>5 648 830</b>	<b>5 648 830</b>
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, st	35 270 530	32 252 688	37 920 147	32 252 688
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, st	35 415 253	32 252 688	38 064 970	32 252 688
<b>Totalt antal utestående stamaktier, st</b>	<b>37 920 147</b>	<b>32 252 688</b>	<b>37 920 147</b>	<b>32 252 688</b>

## 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 netto-redovisas en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter, motsvarande vinst 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, Viggby Ängar och Bro Mälarstad med totalt 64 372 TSEK (33 077) samt successiv vinstavräkning av förvaltningsarvoden med 31 242 TSEK (12 089). Förvaltningsarvoden är högre, vilket dels beror på att förvaltningsarvode har fakturerats för fler projekt i perioden samt att Aros Bostad i jämförelseperioden förlängde projekttider, vilket då gav en negativ effekt på upparbetade intäkter.

Under året har projekt Nockeby färdigställts och därmed har JVt med Revcap avslutats. Detta innebär en omklassificering av intäkt från resultat från intresseinnehav till nettoomsättning om 2 529 TSEK.

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

Övriga kostnader består av övriga externa kostnader om 26 062 TSEK (23 578), personalkostnader om 49 611 TSEK (35 310) samt avskrivningar om 3 151 TSEK (3 110).

Rörelsens kostnader har ökat med 16 825 TSEK jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på högre personalkostnader till följd av en större organisation samt kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 58 988 TSEK jämfört med 41 962 TSEK för samma period föregående år.

## Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

<b>TSEK</b>	<b>31 dec 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>
Anläggningstillgångar	302 035	163 155
Projektfastigheter och pågående arbeten	466 030	306 609
Likvida medel	190 637	97 043
Övriga omsättningstillgångar	151 782	254 375
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 110 484</b>	<b>821 182</b>
Eget kapital	967 704	662 729
Långfristiga skulder	19 000	56 568
Kortfristiga skulder	123 780	101 885
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 110 484</b>	<b>821 182</b>

## 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 1 426 TSEK (4 577) och är merparten nyttjanderättstillgångar till kontorslokal samt leasingbilar.

Andelar i intresseföretag uppgår till 213 548 TSEK (116 403) och består av Aros Bostads ägarandel i de två AIFM-fonderna 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 39 755 TSEK samt en mottagen utdelning från projekt Nockeby om 28 193 TSEK minskat andelen. Lämnade tillskott till intresseföretag uppgår under perioden till 84 993 TSEK samt förvärvskostnader till 590 TSEK. Sammantaget har andelen i intresseföretag ökat med 97 145 TSEK under perioden.

Långfristiga fordringar avser främst utlåning till projekt Viggby Ångar om 59 807 TSEK (14 920) samt handpenning för projekt Timmerhuggaren om 25 734 TSEK (25 734).

### 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 87 609 TSEK sedan 31 december 2020, vilket i huvudsak avser förvärv av fastighet i projekt Vallentuna. Posten pågående arbeten har ökat med 71 811 TSEK. Förändringen består till merparten av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ångar.

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 190 637 TSEK (97 043). De större poster som har haft en positiv kassaeffekt är nyemission om 296 369 TSEK efter emissionskostnader och erhållen utdelning från projekt Nockeby om 28 193 TSEK. Poster av betydelse som har påverkat kassan negativt är amortering av lån om totalt 36 881 TSEK, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 41 586 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 79 833 TSEK samt nedlagda projektkostnader under året.

### Övriga omsättningstillgångar

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

Merparten av minskningen av övriga omsättningstillgångar under året är kopplat till färdigställandet av projekt Link Järva Krog, där återbetalning har skett av fordringar utställda till projektet.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt har ökat med 11 058 TSEK under året, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

Fordringar hos intresseföretag består av fordringar hos de JV:n som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads AIFM fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, och uppgår per 31 december 2021 till 3 597 TSEK (5 351).

Resterande förändring av omsättningstillgångar beror på förändringar i rörelsefordringar.

### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2021 till 967 704 TSEK (662 729). Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig till en nyemission som gjordes i perioden om 296 369 TSEK efter avdrag för emissionskostnader samt årets resultat om 58 988 TSEK. Under året har det egna kapitalet även belastats av utdelning till befintliga preferensaktieägare med 41 586 TSEK samt återköp av egna preferensaktier om 10 402 TSEK.

### Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut och leasingskuld.

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 19 000 TSEK (56 568) och har en förfallotid inom två år. Under perioden har amortering av skulder till kreditinstitut om 36 881 TSEK gjorts.

### Kortfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 35 044 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 55 836 TSEK (57 959). Under perioden har utdelning till preferensaktieägare beslutats av årsstämman om 41 586 TSEK.

## Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	61 981	44 481
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	185	187
Andel i intresseföretags resultat	-39 755	-57 899
Erhållen ränta och utdelning	28 193	113 790
Erlagd ränta	-3 010	-3 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>47 594</b>	<b>96 872</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-107 586	-17 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-59 992</b>	<b>79 098</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 422</b>	<b>-30 716</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>234 007</b>	<b>-35 387</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>93 593</b>	<b>12 996</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>97 043</b>	<b>84 049</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>190 637</b>	<b>97 043</b>

## Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -59 992 TSEK (79 098) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi. Under året har man även erhållit en utdelning från projekt Nockebyn om 28 193 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 -80 422 TSEK (-30 716), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 234 007 TSEK (-35 387) under perioden, vilket främst avser nyemission som medförde inbetalning om 296 369 TSEK efter emissionskostnader. Resterande avser förändring i lånestruktur samt utbetald utdelning till befintliga preferensaktieägare om 41 586 TSEK.



# Finansiell information - IFRS

## Finansiell utveckling under perioden januari – december 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, motsvarande vinst 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 (>50%) av bostadsrättsköparna har 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 segmentsredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter, motsvarande vinst från projektets genomförande, redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs.

### Rörelsens intäkter

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

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 126 863 TSEK under året jämfört med 24 617 TSEK 2020. Nettoomsättningen uppgick till 102 680 TSEK (13 007) och består främst av vinstavräkning från projekten Link Järva Krog, Nockeby och försäljning av en besöksanläggning i anslutning till projekt Viggby Ångar om totalt 71 438 TSEK samt av förvaltningsarvoden avseende projektledning om 31 242 TSEK (9 987). Projekt Nockeby är färdigställt under perioden och JVt har upplösts, vilket innebär att den slutliga avräkningen från projektet om 2 529 TSEK har omklassificerats från resultat från intresseandelar till nettoomsättning.

Eftersom intäkten från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, 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 projektider, vilket gav en negativ effekt på upparbetade intäkter.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 21 971 TSEK för perioden jämfört med 8 194 TSEK föregående år.

Antal	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Sålda bostäder	466	301
varav projekt i egen regi	103	51
varav projekt i JVn	92	27
varav projekt i fonder	271	223
Bokade bostäder	127	76
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	75	65
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	316	95
varav projekt i egen regi	94	-
varav projekt i JVn	17	34
varav projekt i fonder	205	61
Bostäder i pågående produktion	886	521

1) Intäkt redovisas då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdde bostäder (>50% av projekt)	jan-dec 2021
Projekt i egen regi	94 lgh
Link Järva Krog	Slutsålt och färdigställt
Projekt i JV	17 lgh
Nockeby	Slutsålt och färdigställt
Projekt i fonder	205 lgh
Brf Syret	Slutsålt och färdigställt
Brf Kolet	
Inverness Brf 1	Slutsålt
Milstena Skarpäng	Slutsålt

### Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 79 478 TSEK under perioden jämfört med 62 508 TSEK under samma period 2020. Ökningen består främst av högre personalkostnader till följd av en större organisation jämfört med 2020.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 47 385 TSEK under perioden jämfört med -37 891 TSEK under 2020.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 754 TSEK under perioden jämfört med -2 389 TSEK under 2020.

Finansiella intäkter består av det koncernmässiga resultatet om 567 TSEK (0) som uppstod vid avkonsolidering av Bostadsrättsföreningen Herrjärva.

Finansiella kostnader om 3 321 TSEK (2 389) består av räntekostnader för koncernens räntebärande lån.

## Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 44 631 TSEK under perioden jämfört med -40 280 TSEK 2020. Skillnaden är främst hänförlig till högre nettoomsättning med anledning av periodens vinstavräkning av projekt Link Järva Krog till följd av att >50 procent av bostäderna i projektet har tillträtts av bostadsrättsköpare.

## 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 skatten till 0 TSEK.

## Likviditet och finansiell ställning

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 200 362 TSEK (222 012). De större poster som har haft en positiv kassaeffekt är nyemission om 296 369 TSEK efter emissionskostnader och erhållen utdelning från projekt Nockebyn om 28 192 TSEK. Poster av betydelse som har påverkat kassan negativt är amortering av lån om totalt 153 463 TSEK, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 41 586 TSEK, lämnade tillskott till JV:n uppgående till 79 833 TSEK samt nedlagda projektkostnader under året.

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 820 104 TSEK (529 485) och soliditeten till 83,9 procent (52,5).

Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till nyemission om 317 375 TSEK minskat med emissionskostnader om 21 006 TSEK. Beslutad utdelning till befintliga preferensaktieägare uppgår till 41 586 TSEK. Återköp av preferensaktier har minskat eget kapital med 10 402 TSEK. Resterande förändring består av periodens resultat som tillgodoförts eget kapital samt aktierelaterade ersättningar om 1 608 TSEK.

### Räntebärande skulder

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

Skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2021 till 86 943 TSEK (285 456). 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 25 982 TSEK består av amortering av lån från kreditinstitut.

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -58 651 TSEK (55 773) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi. Under året har man även erhållit en utdelning från projekt Nockebyn om 28 193 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 AIFM-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 -80 423 TSEK (-24 395), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 117 424 TSEK (104 813) under perioden, vilket främst avser nyemission som medförde inbetalning om 296 369 TSEK efter emissionskostnader i samband med genomförd börsnotering. Vidare har avkonsolidering av bostadsrättsföreningen Herrjärva gjorts, vilket innebar amorterad skuld om 102 583 TSEK samt amortering i projekt Viggby Ängar uppgående till 50 000 TSEK. Vidare har utdelning betalats ut med 41 586 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

## Moderföretaget

### Moderföretagets resultat

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 59 741 TSEK (22 432).

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 31 december 2021 uppgick till -10 881 TSEK (-30 531) och periodens resultat uppgick till -28 506 TSEK (-22 742).

### Moderföretagets finansiella ställning

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 december 2021 till 806 531 TSEK (614 973) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 december 2021 till 776 775 TSEK (559 293). Ökningen består främst av en nyemission som har ökat eget kapital med 296 369 TSEK efter emissionskostnader samt en beslutad utdelning till befintliga preferensaktieägare om 41 586 TSEK.

Skulderna uppgick per 31 december 2021 till 29 756 TSEK (55 680).

## Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Nettoomsättning	102 680	13 007	16 943	2 643
Hysesintäkter	2 111	2 039	1 046	396
Övriga rörelseintäkter	101	1 376	101	605
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>104 892</b>	<b>16 422</b>	<b>18 090</b>	<b>3 644</b>
Övriga externa kostnader	-26 716	-24 088	-12 466	-7 363
Personalkostnader	-49 611	-35 310	-23 233	-9 350
Avskrivningar	-3 151	-3 110	-1 559	-846
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-79 478</b>	<b>-62 508</b>	<b>-37 258</b>	<b>-17 560</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	21 971	8 194	22 829	18 139
<b>Rörelseresultat</b>	<b>47 385</b>	<b>-37 891</b>	<b>3 661</b>	<b>4 223</b>
Finansiella intäkter	567	-	-	-
Finansiella kostnader	-3 321	-2 389	-1 779	-543
<b>Finansnetto</b>	<b>-2 754</b>	<b>-2 389</b>	<b>-1 779</b>	<b>-543</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>44 631</b>	<b>-40 280</b>	<b>1 882</b>	<b>3 680</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>44 631</b>	<b>-40 280</b>	<b>1 882</b>	<b>3 680</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>44 631</b>	<b>-40 280</b>	<b>1 882</b>	<b>3 680</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>				
Moderföretagets aktieägare	44 632	-40 274	1 882	3 682
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-7	-	-2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>44 631</b>	<b>-40 280</b>	<b>1 882</b>	<b>3 680</b>
<b>Resultat per aktie</b>				
Före utspädning, SEK	1,27	-1,25	0,05	0,11
Efter utspädning, SEK	1,26	-1,25	0,05	0,11
Preferensaktier A, st	-	104 041	-	104 041
Preferensaktier B, st	5 544 789	5 544 789	5 544 789	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, st	35 270 530	32 252 688	37 920 147	32 252 688
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, st	35 415 253	32 252 688	38 064 970	32 252 688
Totalt antal utestående stamaktier, st	37 920 147	32 252 688	37 920 147	32 252 688

# Koncernens rapport över finansiell ställning – IFRS

TSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	155	341
Nyttjanderättstillgång	1 271	4 236
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 426</b>	<b>4 577</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	126 377	47 537
Andra långfristiga värdepappersinnehav	521	-
Långfristiga fordringar	26 734	26 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>153 632</b>	<b>74 271</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>155 058</b>	<b>78 848</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projektfastigheter	354 919	588 469
Pågående arbeten	179 346	49 891
Kundfordringar	17 396	3 371
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	33 912	22 854
Fordringar hos intresseföretag	4 574	5 351
Övriga kortfristiga fordringar	30 249	36 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 528	2 127
Likvida medel	200 362	222 012
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>822 286</b>	<b>930 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>977 344</b>	<b>1 009 219</b>

TSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	869	758
Övrigt tillskjutet kapital	1 017 797	731 941
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-198 576	-203 230
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>820 090</b>	<b>529 470</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	14	15
<b>Summa eget kapital</b>	<b>820 104</b>	<b>529 485</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	19 000	68 999
Långfristig leaseingskuld	0	1 568
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 000</b>	<b>70 568</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	35 043	208 457
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	32 900	8 000
Fakturerad med en upparbetad intäkt	-	3 235
Leverantörsskulder	12 409	5 747
Checkräkningskredit	-	-
Övriga kortfristiga skulder	36 111	171 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 777	12 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>138 240</b>	<b>409 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>977 344</b>	<b>1 009 219</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 8 sid 34.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital – IFRS

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<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	-	-	44 632	-1	44 631
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44 632</b>	<b>-1</b>	<b>44 631</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Återköp av preferensaktier	-	-10 402	-	-	-10 402
Kostnader för emission	-	-21 006	-	-	-21 006
Aktierelaterade ersättningar	-	-	1 608	-	1 608
Avslutad nyemission	111	317 264	-	-	317 375
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>111</b>	<b>285 855</b>	<b>-39 978</b>	<b>0</b>	<b>245 987</b>
<b>Utgående eget kapital 31 december 2021</b>	<b>869</b>	<b>1 017 797</b>	<b>-198 576</b>	<b>14</b>	<b>820 090</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	47 385	-37 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	185	187
Andel i intresseföretags resultat	-21 971	-8 194
Erhållen ränta och utdelning	28 760	113 790
Erlagd ränta	-3 683	-3 210
Betald inkomstskatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>50 676</b>	<b>64 682</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsefordringar	-18 585	-17 589
Förändring av rörelseskulder	183 930	136 621
Pågående projekt	-274 672	-127 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-58 651</b>	<b>55 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i intresseföretag	-80 423	-24 395
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 423</b>	<b>-24 395</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	297 975	58 845
Återköp av egna preferensaktier	-10 402	-
Upptagna lån	24 900	191 531
Amortering av lån	-153 463	-103 926
Utbetald utdelning	-41 586	-41 637
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>117 424</b>	<b>104 813</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-21 650</b>	<b>136 191</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>222 012</b>	<b>85 821</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>200 362</b>	<b>222 012</b>

## Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020	okt-dec 2021	okt-dec 2020
Nettoomsättning	59 741	22 432	35 056	13 608
Övriga rörelseintäkter	72	54	71	3
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>59 813</b>	<b>22 486</b>	<b>35 127</b>	<b>13 611</b>
Övriga externa kostnader	-29 363	-24 785	-9 255	-7 087
Personalkostnader	-41 145	-28 045	-11 682	-7 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-186	-187	-46	-47
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-70 694</b>	<b>-53 017</b>	<b>-20 983</b>	<b>-14 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-10 881</b>	<b>-30 531</b>	<b>14 144</b>	<b>-1 150</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 327	8 286	2 074	1 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 952	-497	-	-82
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-17 625</b>	<b>7 789</b>	<b>2 074</b>	<b>1 850</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-28 506</b>	<b>-22 742</b>	<b>16 218</b>	<b>699</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-28 506</b>	<b>-22 742</b>	<b>16 218</b>	<b>699</b>

# Moderföretagets balansräkning

TSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Inventarier, verktyg och installationer	155	341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>155</b>	<b>341</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernföretag	62 227	57 077
Fordringar hos koncernföretag	453 595	350 946
Andelar i intresseföretag	4 013	2 513
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>546 089</b>	<b>436 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>546 244</b>	<b>437 131</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<b>Varulager med mera</b>		
Pågående projekt	-	795
<b>Summa varulager med mera</b>	<b>-</b>	<b>795</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	15 078	569
Fordringar hos koncernföretag	87 012	70 892
Fordringar hos intresseföretag	877	454
Övriga fordringar	22 436	23 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 560	2 160
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>136 963</b>	<b>97 428</b>
Kassa och bank	123 324	79 619
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>260 287</b>	<b>177 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>806 531</b>	<b>614 973</b>

TSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<i>Eget kapital</i>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	869	758
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>869</b>	<b>758</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond	1 017 860	721 822
Balanserade vinst eller förlust	-213 448	-140 545
Årets resultat	-28 506	-22 742
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>775 906</b>	<b>558 535</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>776 775</b>	<b>559 293</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 899	2 886
Checkräkningskredit	-	-
Skulder till koncernföretag	215	12 226
Övriga skulder	23 827	31 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 815	9 248
<b>Summa skulder</b>	<b>29 756</b>	<b>55 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>806 531</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 fjärde kvartalet 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, motsvarande vinst 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 (>50%) av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättnings-tillgång 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, motsvarande vinst från projektets genomförande, redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs.

### 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, motsvarande vinst 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.

TSEK	2021			2020		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Vinstavräkning projekt	67 596	3 842	71 438	33 077	-32 159	918
Vinstavräkning förvaltningsarvoden	31 242	-	31 242	12 089	-	12 089
Hysesintäkter	2 111	-	2 111	2 039	-	2 039
Övriga intäkter	101	-	101	1 376	-	1 376
Resultatandel intresseföretag	39 755	-17 784	21 971	57 899	-49 704	8 194
Övriga kostnader	-78 824	-654	-79 478	-61 999	-509	-62 508
<b>Rörelseresultat</b>	<b>61 981</b>	<b>-14 596</b>	<b>47 385</b>	<b>44 481</b>	<b>-82 373</b>	<b>-37 891</b>
Finansiella poster	-2 993	239	-2 754	-2 519	130	-2 389
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>58 988</b>	<b>-14 357</b>	<b>44 631</b>	<b>41 962</b>	<b>-82 242</b>	<b>-40 280</b>

TSEK	31 dec 2021			31 dec 2020		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Anläggningstillgångar	302 035	-146 977	155 058	163 155	-84 307	78 848
Projektfastigheter och pågående arbeten	466 030	68 235	534 265	306 609	331 751	638 360
Likvida medel	190 637	9 725	200 362	97 043	124 969	222 012
Övriga omsättningstillgångar	151 782	-64 123	87 659	254 375	-184 376	69 999
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 110 484</b>	<b>-133 140</b>	<b>977 344</b>	<b>821 182</b>	<b>188 037</b>	<b>1 009 219</b>
Eget kapital	967 704	-147 601	820 104	662 729	-133 244	529 485
Långfristiga skulder	19 000	-	19 000	56 568	13 999	70 568
Kortfristiga skulder	123 780	14 461	138 240	101 885	307 281	409 166
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 110 484</b>	<b>-133 140</b>	<b>977 344</b>	<b>821 182</b>	<b>188 037</b>	<b>1 009 219</b>

### Nyckeltal

	2021			2020		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Rörelsemarginal, %	62,7	-16,2	46,5	98,5	-98,5	neg
Resultat per aktie, SEK	1,67	-0,41	1,26	1,30	-2,55	-1,25
Soliditet, %	87,1	-3,2	83,9	80,7	-28,2	52,5

## 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. Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2020/2023 är 40,38 kronor.

Program 2021/2023 riktar in sig till ledande befattningshavare. Teckningskursen för detta program är 56 kronor, vilket motsvarar noteringskursen för Aros Bostads stamaktie den 16 juni 2021.

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. Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier medför det en utspädningsseffekt om 0,42 procent.

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>

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.

### **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 "milestoneförfarande", 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 31 december 2021 uppgick de totala räntebärande skulder till 86 943 TSEK (285 456), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder	Redovisat värde	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Finansiering pågående projekt	–	172 531
Finansiering kassafflödesgenererande fastigheter	86 943	112 925
	<b>86 943</b>	<b>285 456</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastighetsinteckningar	59 375	215 073
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	75 401	278 915

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 för verksamhetsåret 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 tar steget in på ännu en ny marknad genom förvärv av byggrätter i Strängnäs kommun. Aros Bostad har förvärvat en del av ett större utvecklingsområde i Åkers styckebruk, Strängnäs kommun. Förvärvet omfattar 20 byggrätter för småhus samt rättighet att förvärva ytterligare 40 byggrätter.

Aros Bostad noterade en hög efterfrågan på nybyggda bostäder under förra året och trenden har fortsatt in i 2022. Den sista av 86 lägenheter i den första etappen av Danderydsprojektet Invernesshöjden har nu sålts. Invernesshöjden är ett nytt bostadsområde invid Danderyds sjukhus. Den första etappen, som byggts av NCC, närmar sig färdigställande och nu har samtliga lägenheter sålts.

# 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 31 december 2021, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2020. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 75 401 TSEK per den 31 december 2021 jämfört med 278 915 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 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 december 2021.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 december 2021, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 405 TSEK (778).

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 – 31 december 2021.

# Aros Bostads aktier

## Aros Bostad aktier, 31 december 2021

Börsvärde..... 2,4 mdkr  
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market  
Antal aktieägare..... 2 366

### Stamaktie serie A

Antal aktier..... 37 920 147  
Stängningskurs..... 62,10 SEK  
ISIN..... SE0010547786

### Preferensaktie B

Antal aktier..... 5 544 789  
Stängningskurs..... 98,60 SEK  
ISIN..... SE0015195706

Aros Bostadsutveckling AB har två aktieserier; stamaktie serie A samt preferensaktie av serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Handeln med Aros Bostads preferensaktie B inleddes den 30 december 2020. Handeln med Aros Bostads stamaktie inleddes den 16 juni 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Preferensaktie av serie 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 december 2021 var 62,10 SEK motsvarande ett börsvärde om 2,4 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier. Stängningskurs per 24 februari uppgick till 54,60 SEK.

De enskilt största aktieägarna bekräftade per den 31 december 2021 framgår i tabellen nedan.

## Största aktieägare per 31 dec 2021

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Vencom Residential AB	7 372 189	56 100	17,1	19,2
Samir Taha	6 169 000	110 000	14,5	16,1
Första AP-fonden	5 405 050	0	12,4	14,0
Rutger Arnhult	5 111 995	1 634 923	15,5	13,7
Per Rutegård	4 761 241	43 493	11,0	12,4
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 850 943	0	4,3	4,8
Avanza Pension	1 136 486	202 365	3,1	3,0
Ken Wendelin	976 937	957	2,3	2,5
Thomas Hollaus	961 465	0	2,2	2,5
Övriga	4 174 841	3 496 951	17,7	11,8
<b>Totalt</b>	<b>37 920 147</b>	<b>5 544 789</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Utdelningspolicy stamaktie

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 till förvärv av nya projekt.

## Preferensaktie B

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 31 december 2021 till 98,60 SEK.

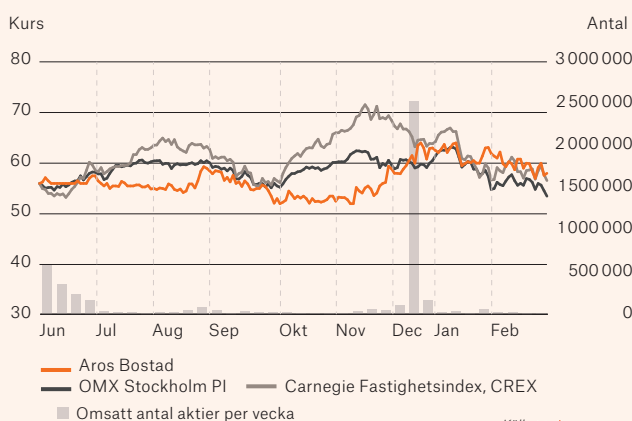
Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 4 mars 2022 (1,88 SEK) och 7 juni 2022 (1,87 SEK).

## Utdelning Q1 2022 – Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	25 februari 2022
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 februari 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 mars 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear <sup>1)</sup>	4 mars 2022

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

## Stamaktien sedan 2021-06-16



Källa: Medfinansial Group

# Definition av nyckeltal

Aros Bostad presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag.

Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Bolaget definierar och motiverar nyckeltal och alternativa nyckeltal enligt nedan.

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
Nettoomsättning	Nettoomsättning utgörs dels av förvaltningsintäkter avseende projektledning av bostadsprojekt 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.
Rörelseintäkter	Rörelseintäkter utgörs av samtliga intäktsposter inklusive resultat från andelar i intresseföretag.	Rörelseintäkter används för att visa intäkter från projektledning, övriga intäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.
Resultat från andelar i intresseföretag	Andel av resultat från intresseföretag.	Resultat från andelar i intresseföretag visar bolagets andel av intresseföretagens vinst eller förlust.
Rörelseresultat	Rörelseresultat räknas fram genom att reducera rörelsekostnader från bolagets totala rörelseintäkter.	Rörelseresultatet används för att visa bolagets resultat från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter.
Resultat före skatt	Resultat efter finansiella poster och före inkomstskatt.	Resultat före skatt används för att visa bolagets resultat efter finansieringskostnader före skatter.
Rörelsemarginal (%)	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.	Rörelsemarginal används för att visa bolagets marginal från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter för att investerare ska få en bild av bolagets lönsamhet.
Resultat per aktie	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet (%)	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

# Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar nya bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen i Storstockholm och Uppsala. Varje enskilt bostadsprojekt är omsorgsfullt planerat och drivs med hög kompetens, från idé till inflyttning, för att säkerställa en trygg ekonomi och gestaltning som står sig över tid.

## Bolagsöversikt

Aros Bostad har per årets utgång 32 bostadsprojekt i projektportföljen, fördelat på cirka 4 861 potentiella bostäder. Aros Bostads projektportfölj värderades vid årsskiftet 2021/2022 till 7,5 mdkr. Projektportföljen ägs genom fondstrukturer eller JV:n tillsammans med institutionella investerare, samt som egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har tolv 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 projekt 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 byggtrepreneurerna 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 31 december 2021 innefattar totalt 33 heltidsbefattningar bestående av 29 heltidsanställda och fyra heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 42 år vid motsvarande tidpunkt.

Läs mer i  
Aros Bostads  
Årsredovisning



# Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 25 februari 2022

**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 Bokslutskommunikén**

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 25 februari 2022 klockan 07:00 (CET).

## Kommande informationstillfällen

Årsredovisning	8 april 2022
Q1 2022	13 maj 2022
Årsstämma	10 juni 2022
Q2 2022	26 augusti 2022
Q3 2022	17 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	17 februari 2023

## Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

4  
MAR  
2022

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 4 mars 2022, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 mars 2022.

7  
JUN  
2022

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2021, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 juni 2022.

## 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