



Aros Bostad

Delårsrapport januari – mars 2022

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Vi utvecklar bostäder
där människor ska trivas
och må bra, idag och
i många år framöver.



Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – mars 2022.....	2
VD-ord.....	6
Q1.....	8
Projektportfölj.....	10

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
Hållbarhet och organisation.....	39
Styrelsens och VDs undertecknande.....	40
Övrig information.....	41

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt Tallbacken Snättringe, Huddinge





Delårsrapport januari – mars 2022

Dubblat rörelseresultat, två slutsålda projekt och ett förvärv

Soliditet, %	Sålda bostäder	Bostäder i produktion	Marknadsvärde byggrättsportfölj, kr/aktie
86,8	93	886	130

Perioden januari-mars

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 149 691 TSEK (69 616). Bruttoresultatet uppgick till 40 275 TSEK (27 724) och bruttomarginalen var 26,9 procent (39,8).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 20 778 TSEK (10 482) och rörelsemarginalen var 13,9 procent (15,1). Periodens resultat uppgick till 20 249 TSEK (10 027).
- Enligt IFRS uppgick rörelsen intäkter till 8 430 TSEK (69 296). Rörelseresultatet uppgick till -9 285 TSEK (56 465) och rörelsemarginalen var negativ (82,8 %). Periodens resultat uppgick till -9 814 TSEK (56 368). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Under perioden har tillträde och vinstavräkning skett i fondprojekten O2 Orminge, Invernesshöjden och Milstena Skarpäng.
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 93 (94).
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 29 (71). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 29 (110).
- Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads byggrättsportfölj 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, motsvarande 130 kronor/aktie.

Från den 1 januari 2022 bruttoredo visas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredo visats som en intäkt. För intresseföretag tillämpas klyvningsmetoden för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultat-räkningen. De nya redovisningsprinciperna är inte resultatpåverkande utan syftar till att ge en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning samt öka transparen- sen och jämförbarheten med bolag inom branschen. Historiska jämförelsesiffror har räknats om enligt nya redovisningsprinciper.



Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	93	94	466
varav projekt i egen regi	-	1	103
varav projekt i JVn	61	-	92
varav projekt i fonder	32	93	271
Bokade bostäder	-	-	127
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	29	71	277
varav projekt i egen regi	-	51	55
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	29	3	205
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	29	110	316
varav projekt i egen regi	-	90	94
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	29	3	205
Produktionsstartade bostäder	-	102	510
Färdigställda bostäder	-	-	145
Bostäder i pågående produktion	886	623	886
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	78	69	75
Bostadsprojekt i projektportföljen	34	30	32
Byggrätter i projektportföljen	4 906	4 608	4 861
Bedömt marknadsvärde byggrättsportfölj, mdkr	-	-	7,5
varav Aros Bostads andel, mdkr	-	-	4,9
varav Aros Bostads andel, kr/aktie	-	-	130

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

Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning ²⁾

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter ³⁾	149 691	69 616	543 506
Bruttoresultat	40 275	27 724	143 811
Bruttomarginal, %	26,9	39,8	26,5
Rörelseresultat	20 778	10 482	61 981
Rörelsemarginal, % ³⁾	13,9	15,1	11,4
Periodens resultat	20 249	10 027	58 988
Resultat per aktie före utspädning, SEK	0,53	0,31	1,67
Eget kapital	987 954	671 991	967 704
Balansomslutning	1 138 705	816 414	1 110 484
Soliditet, %	86,8	82,3	87,1

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Rörelsens intäkter	8 430	69 296	104 892
Rörelseresultat	-9 285	56 465	47 385
Rörelsemarginal, %	-	82,8	46,1
Periodens resultat	-9 814	56 368	44 631
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,26	1,75	1,27
Eget kapital	810 290	585 088	820 104
Balansomslutning	959 004	734 296	977 344
Soliditet, %	84,5	79,7	83,9

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

3) Från den 1 januari 2022 bruttoredo visas intäkter och projektkostnader, från att tidigare ha netto redovisats som en intäkt. Klyningsmetoden tillämpas för andelar av intäkter och kostnader i intresseföretag. Historiska siffror har justerats. Läs mer i not 2 sid 31.



Ektorpsbacken, Nacka



Invernesshöjden, Danderyd



Viggby Ängar, Täby

Väsentliga händelser under kvartalet

- 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 har tagit ett första spadtag för bostadsprojektet Ektorpsbacken. Ektorpsbacken kommer att omfatta 52 lägenheter i olika storlekar, beläget i en sluttning med uppvuxna ekar på Östra Gräsvägen i Nacka. Projektet har ritats av DinellJohansson och beräknas vara färdigt för inflyttning under 2023. Stor hänsyn tas till närmiljön för att bevara uppvuxna ekar och biologisk mångfald.
- Den sista av 86 lägenheter i den första etappen av Danderydsprojektet Invernesshöjden har sålts. Invernesshöjden är ett nytt bostadsområde invid Danderyds sjukhus. Den första etappen, som byggts av NCC, närmar sig färdigställande.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Lindbäckss avseende uppförande om 104 hyreslägenheter, vilket motsvarar den sista etappen av bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka.
- Aros Bostad har sålt den sista av totalt 267 lägenheter inom nyproduktionsprojektet O2 Orminge i Nacka. Projektet, som består av nio flerbostadshus i svenskt trä, startades under hösten 2018 och beräknas vara helt färdigställt i början av 2023.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Bygg R1 avseende produktion av 46 lägenheter och garage, motsvarande den andra etappen av bostadsprojektet Viggby Ängar i Täby.
- Aros Bostad bedriver inte längre tillståndspliktigt verksamhet enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) och har därför valt att lämna tillbaka befintligt tillstånd, så kallat AIFM-tillstånd, till Finansinspektionen. Målsättningen är att genomföra 100 procent av kommande projekt i egen regi i syfte att accelerera tillväxten av bolagets substansvärde.
- Aros Bostad har säljstartat bostadsprojekten Tallbacken Snättringe i Huddinge och Viggby Ängar i Täby. Tallbacken, som är Aros Bostads första projekt i Huddinge, kommer att omfatta totalt ca 35 radhus och 150 lägenheter. Den första säljetappen omfattar 15 radhus i bostadsrättsform. Viggby Ängars andra etapp, vilken nu säljstartat, omfattar 46 lägenheter av projektets totalt cirka 240 nya bostäder.
- Aros Bostad startar försäljningen av nya radhus inom utvecklingsprojektet Slottsparken, som är en del av den nya stadsdelen Bro-Målarstad. Projektet, som är Aros Bostads första i Upplands-Bro kommun, kommer att omfatta 39 nya radhus i bostadsrättsform. Bostäderna är vackert belägna alldeles intill Bro Hofs Slotts golfbanor och med promenadvstånd till Mälaren.
- Aros Bostad har ingått avtal med Erik Penser Bank om att agera likviditetsgarant för bolagets stamaktie som är noterad på Nasdaq First North Growth Market.



Tallbacken Snättringe, Huddinge

VD-ord

Aros Bostad uppvisade god försäljning och ett ökat rörelseresultat under det första kvartalet 2022. Marknadsutsikterna ser mer utmanande ut framåt men vi står väl rustade med en stabil balansräkning, entreprenöriell affärsmodell och en kompetent organisation.



Bostadsmarknaden var fortsatt stark under det första kvartalet, trots ett mer osäkert läge till följd av efterverkningarna av Rysslands invasion av Ukraina. Den pågående konflikten är en humanitär katastrof och vi följer händelseutvecklingen noga. Osäkerheterna ledde till kostnadsökningar och materialbrist inom byggsektorn under kvartalet, som väntas bli långvariga. För Aros Bostad är majoriteten av projekten i pågående produktion upphandlade på totalentreprenad med fast pris där effekten av prisökningar är begränsade. I projekt som står inför produktionsstart arbetar vi i nära samarbete med starka och välrenommerade entreprenörer för att hitta de bästa lösningarna. Vår stabila balansräkning, effektiva affärsmodell och kompetenta organisation ger oss flexibilitet att hantera det nya marknadsläget.

God försäljning i en stark bostadsmarknad

Bostadsmarknaden var trots det osäkra läget fortsatt stark under kvartalet. Utbudet på nyproducerade bostadsrätter är fortsatt lågt och vi ser en god försäljning i alla våra bostadsprojekt. Under kvartalet sålde vi de sista lägenheterna i den första etappen av Invernesshöjden i Danderyd och den andra etappen av O2 Orminge i Nacka. För O2 Orminge innebär detta att hela projektet om 267 lägenheter nu är slutsålt då den sista etappen tidigare avyttrats som hyresrätter.

Efter kvartalets utgång sålstartades den första etappen av radhus i projektet Tallbacken i Huddinge kommun och den andra etappen av projektet Viggby Ängar i Täby kommun. Båda säljstarterna mötte ett stort intresse och en god försäljningstakt vilket gör att vi räknar med att kunna produktionsstarta båda dessa bostadsprojekt under innevarande kvartal.

Försäljning av hyresrätter

Under föregående år avyttrade vi framgångsrikt två fastigheter som hyresrätter till institutionella investerare. Som vi kommunicerat tidigare har vi som en följd av detta utvärderat möjligheterna att avyttra en större portfölj av bostäder på samma sätt. Utvärderingen har lett till att vi nu inlett en försäljningsprocess av cirka 900-1 000 bostäder, fördelat på fem bostadsprojekt i fem kommuner i Storstockholmsområdet. Efterfrågan från investerare är hög och vi har mött ett stort intresse från både svenska och internationella investerare. Möjligheten att kunna genomföra dessa bostadsprojekt som hyresrätter skapar en förbättrad riskspridning samtidigt som vi kan säkra projektvinster till en lägre marknadsrisk och ytterligare förbättra kassaflöden. Att kunna genomföra bostadsprojekten i vår byggrättsportfölj både som hyresrätter eller bostadsrätter påvisar återigen styrkan och flexibilitet i vår byggrättsportfölj.

Förberedelse inför nya produktionsstarter

Vid kvartalets utgång hade vi en produktionsvolym om 886 enheter, fördelat på nio projekt i kommunerna Stockholm stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg och Nacka.

Under kvartalet påbörjades monteringen av den sista etappen av O2 Orminge med 104 bostäder som genomförs som hyresrätter. Den sista etappen kommer att färdigställas under våren 2023 och med detta kommer hela O2 Orminge att vara färdigställt. Med O2 Orminge har vi skapat oss en stor erfarenhet av industriell produktion i trä som vi tar vidare till kommande bostadsprojekt.

Vi planerar för ett stort antal produktionsstarter framöver och har efter kvartalets utgång tecknat avtal med ByggR1 avseende den andra etappen av Viggby Ängar. Produktionsstart sker under innevarande kvartal.

”

En stark byggrättsportfölj med låga ingångsvärden skapar goda förutsättningar för att fortsätta utveckla bolaget.

Utökad byggrättsportfölj med stora övervärden

Byggrättsportföljen bestod vid kvartalets utgång av cirka 4 900 attraktiva byggrätter fördelade över tolv kommuner i vår kärngeografi. I början av året utökades byggrättsportföljen med ett förvärv av byggrätter för småhusproduktion i utvecklingsområdet Brobyholm, Strängnäs kommun. Med detta förvärv adderar vi ytterligare en ny kommun till vår kärngeografi och utökar mängden byggrätter för småhusproduktion som är ett segment vi vill fortsätta expandera.

Det totala övervärdet, det vill säga bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, på byggrättsportföljen uppgick vid årsskiftet till 2,6 miljarder kronor. 1,7 miljarder kronor avser Aros Bostads andel av ägandet, vilket motsvarar 45 kronor per stamaktie. Övervärdet visar på den stora utvecklingspotentialen i vår byggrättsportfölj där vi har lyckats förvärva byggrätter till låga ingångsvärden under lång tid, vilket skapar förutsättningar att genomföra lönsamma bostadsprojekt även i ett mer utmanande marknadsklimat.

Stark resultatutveckling och uppdaterad segmentsredovisning

Rörelseresultatet fortsätter att öka i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi eller i joint-venturestrukturer. Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 150 miljoner kronor och bruttoreultat till 40 miljoner kronor, motsvarande en bruttomarginal om 26,9 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 20 miljoner kronor, vilket är en fördubbling jämfört med motsvarande period föregående år.

Från och med det första kvartalet i år bruttoredoisar vi omsättning och kostnader för projekt i segmentsredovisningen, istället för att som tidigare endast redovisa nettovinsten. Klyvningsmetoden tillämpas för andelar av intäkter och kostnader i intresseföretag. Uppdaterad redovisning är inte resultatpåverkande utan syftar till att ge en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning samt öka transparensen och jämförbarheten med bolag inom branschen.

För balansräkningen ligger vårt fokus på att uppvisa en god soliditet över tid, där målsättningen är minst 30 procent. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 mars 2022 till cirka 988 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 86,8 procent. Bolagets likvida medel uppgick till cirka 133 miljoner kronor enligt segmentsredovisningen per 31 mars 2022.

Marknadsutsikterna ser mer utmanande ut framåt, men Aros Bostad står väl rustade med en erfaren och kompetent organisation, entreprenöriell affärsmodell, stabil balansräkning och en stark byggrättsportfölj med låga ingångsvärden. Det skapar goda förutsättningar för att fortsätta utveckla bolaget. På kapitalmarknadsdagen den 16 maj kommer vi att presentera vår nya affärsplan fram till 2025 där vi stakar ut vägen för den fortsatta tillväxtresan.

Stockholm i maj, 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.

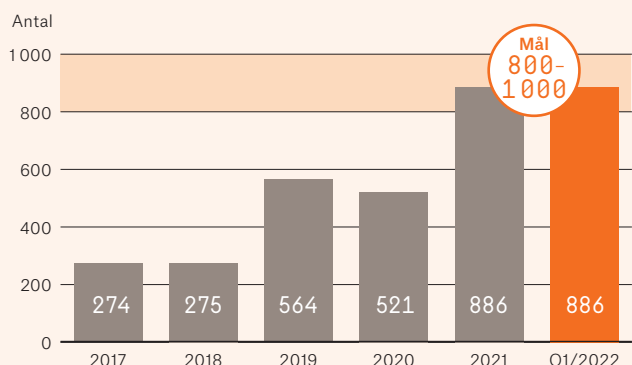
Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt JVn uppgick vid årsskiftet till 7,5 miljarder kronor, motsvarande 17 642 kr/kvm BTA. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 4,9 miljarder kronor, motsvarande 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 mars har Aros Bostad 886 bostäder i pågående produktion. Flertalet projekt, cirka 1 731 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. Trästommar 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-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	29	71	277
varav projekt i egen regi	-	51	55
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	29	3	205
Produktionsstartade bostäder	-	102	510
Färdigställda bostäder	-	-	145
Bostäder i pågående produktion	886	623	886
Bostadsprojekt i projektportföljen	34	30	32
Byggrätter i projektportföljen	4 906	4 608	4 861

Aros Bostad fonder

Projekt under utveckling

- Invernesshöjden, brf 3-4
- Tallbacken flerbostadshus
- Förmannen

Projekt i pågående produktion

- Invernesshöjden, brf 1..... **slutsålt**
- O2 Orminge, brf Kolet..... **slutsålt**
- Milstena Skarpäng..... **slutsålt**
- Ordonnansen V..... **slutsålt**
- O2 Orminge, etapp 3..... **slutsålt**
- Invernesshöjden, brf 2
- Ektorpsbacken

Antal byggrätter Andel

1 515 31%

Aros Bostad JVn

Projekt under utveckling

- Tallbacken småhus
- T1 Fabriksparken
- Rickomberga
- Norra Djurgårdsstaden
- Bälunge II

Projekt i pågående produktion

- T2 Fabriksparken

Antal byggrätter Andel

579 12%

Egen regi

Projekt under utveckling

- Viggby Ängar, brf 2-4
- Slottsparken Bro
- Femöringen Järva Krog
- Brobyholm
- Hägernäs Strand
- Eneby Torg
- Bälunge I
- Pampas Ekelund
- Vallentuna
- Edsviken
- Timmerhuggaren
- Årstafältet
- Slakthusområdet III

Projekt i pågående produktion

- Viggby Ängar, etapp 1..... **slutsålt**

Antal byggrätter Andel

2 812 57%

Försäljning

Under perioden har försäljning pågått av projekten Ordonnansen V, T2 och T1 Fabriksparken, Invernesshöjden, O2 Orminge och Ektorpsbacken. Första etappen av Invernesshöjden och Brf Kolet i O2 Orminge har sålt slut under första kvartalet.

Sex av Aros Bostads projekt i pågående produktion är slutsålda.

Första etappen av området Viggby Ängar i Täby respektive tredje etappen av O2 Orminge i Nacka såldes under 2021 som hyresrättsfastigheter. Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.

Antal	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	93	94	466
varav projekt i egen regi	-	1	103
varav projekt i JVn	61	-	92
varav projekt i fonder	32	93	271
Bokade bostäder	-	-	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	78	69	75

Genomsnittlig lägenhet Aros Bostad¹⁾

Försäljningspris, tkr/m²

64

Belåning brf, tkr/m²

15

Bostadsyta, m²

63

Genomsnittligt småhus Aros Bostad¹⁾

Försäljningspris, tkr/m²

53

Belåning brf, tkr/m²

10

Bostadsyta, m²

124

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

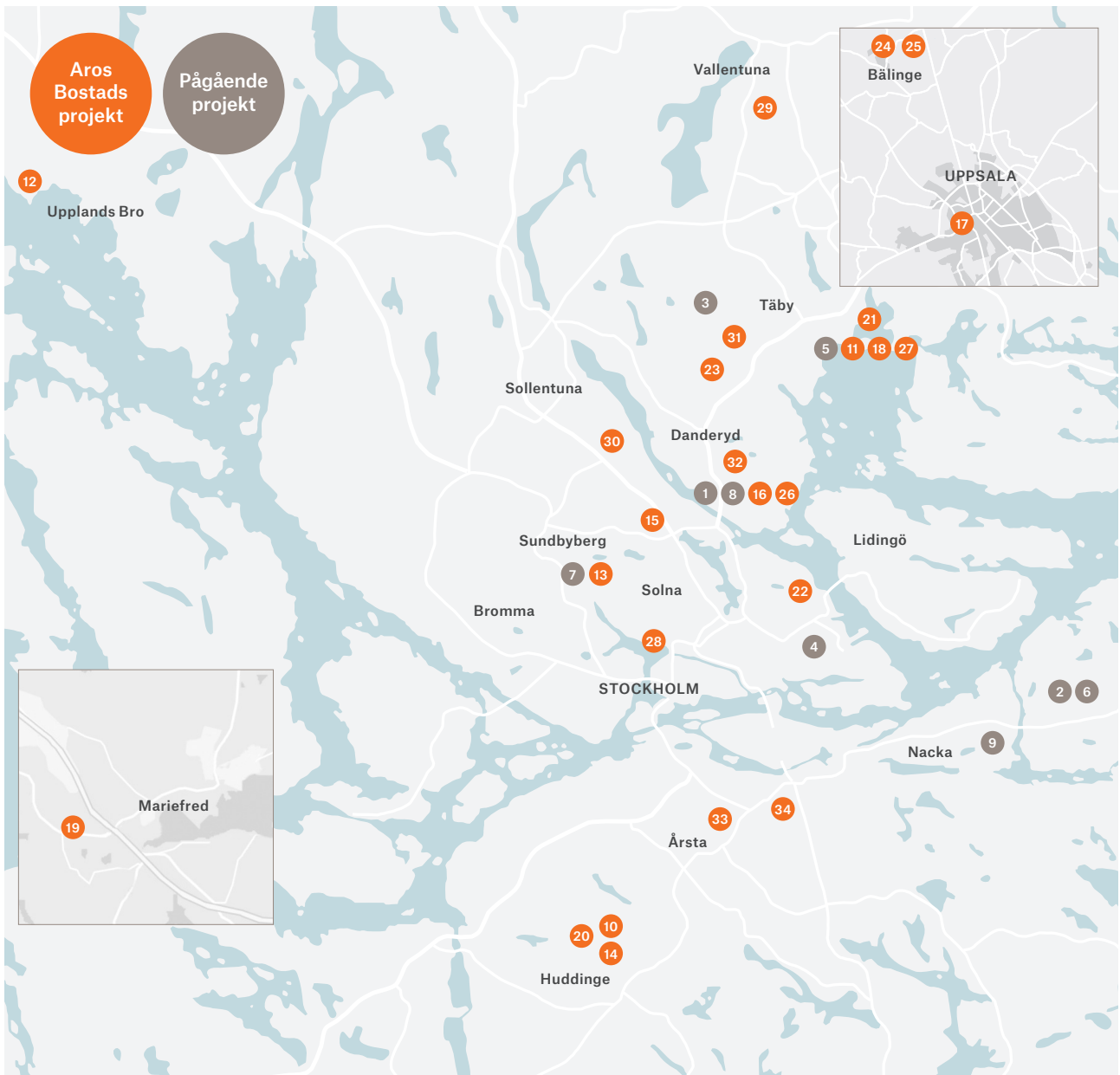
Projektportfölj

Projektportfölj per den 31 mars 2022

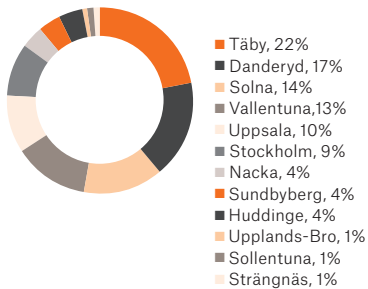
Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal byggrätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Byggstart	Est. första inflytt	
Produktionsstartade projekt											
1	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019	Q2 2021
2	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2020	Q2 2021
3	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020	Q3 2021
4	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020	Q2 2022
5	Vigby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q2 2023
6	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021	Q1 2023
7	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q4 2022
8	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q2 2024
9	Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
Summa					81 170	886					
Projekt under utveckling											
10	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	2 150	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
11	Vigby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 100	45	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
12	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
13	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 500	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
14	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	3 650	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2022	2024
15	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 300	190	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2022	2024
16	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022	2024
17	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture ³⁾	4 150	25	Nej	Planbesked	Granskning	Q1 2023	2024
18	Vigby Ängar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2023	2025
19	Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2023	2024
20	Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV ²⁾	10 900	150	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2023	2024
21	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	Q2 2023	2025
22	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	10	Joint Venture ⁴⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q3 2023	2026
23	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q3 2023	2026
24	Bälänge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	Q4 2023	2025
25	Bälänge II	Uppsala	50	Joint Venture ⁵⁾	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q4 2023	2025
26	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023	2025
27	Vigby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2024	2025
28	Pampas Ekelund	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2027
29	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2024	2027
30	Edsviken	Sollentuna	100	Egen regi	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2027
31	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024	2028
32	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024	2028
33	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2028
34	Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2028
Summa					354 000	4 020					
Summa samtliga projekt					435 170	4 906					

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

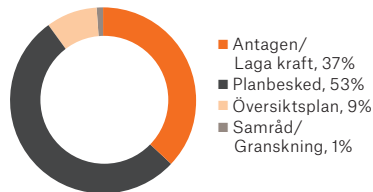
Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas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



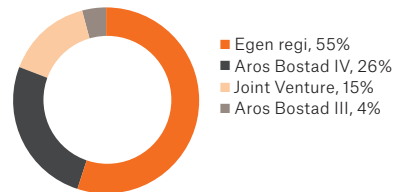
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





1 8 16 26 Invernesshöjden (Danderyd)

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 brfen, slutsålt.
Andra brfen är produktionsstartad.

Inflyttning: Första brfen inflyttad.



2 6 O2 Orminge (Nacka)

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 brfen färdigställd och slutsålt.
Färdigställande pågår av andra brfen, slutsålt.
Tredje etappen såld och produktionsstartad.

Inflyttning: Första och andra brferna inflyttade.



3 Milstena Skarpäng (Täby)

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 (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 11 18 27 Viggby Ängar (Täby)

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.

7 13 T2 och T1 Fabriksparken (Sundbyberg)

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 brfen sälj- och produktionsstartad. Försäljning pågår i andra etappen.

Planerad inflyttning: Från vinter 2022.



9 Ektorpsbacken (Nacka)

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: Från 2023.



10 14 20 Tallbacken Snättringe (Huddinge)

Aros Bostad planerar tillsammans med JV-partnern Frentab för ett nytt bostadsområde 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 185

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2023.



12 Slottsparken Bro (Upplands-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: Från 2023.



15 Femöringen Järva Krog (Solna)

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: Från 2024.





17 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Rickomberga, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 25

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2024.



19 Brobyholm (Strängnäs)

Cirka 40 min från Stockholm city växer en ny stadsdel fram i anslutning till den anrika bruksorten Åkers Styckebruk. Här kommer Aros Bostad i en första etapp att bygga ca 20 yteffektiva bostäder i form av radhus och kedjehus. Visionen för Brobyholm är ett levande bostadsområde med funktionella och moderna bostäder samt byggnader för verksamhetsändamål, i ett starkt samspel med omgivningens stora kultur- natur- och industrihistoriska värden.

Plats: Åkers styckebruk, Strängnäs

Antal bostäder: 20

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2024.



21 Hägernäs Strand (Täby)

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: Från 2025.



22 Norra Djurgårdsstaden (Stockholm)

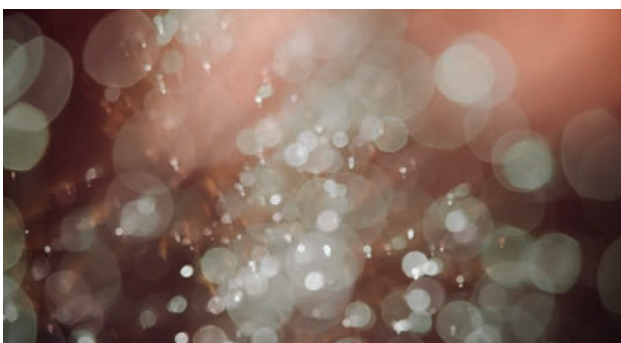
Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar Aros Bostad tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter för ett projekt med cirka 130 bostäder, ett 10 våningar högt bostadshus med klimatsmarta och moderna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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2026.



23 Eneby Torg (Danderyd)

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: Från 2026.

24 25 Bälänge I och II (Uppsala)

Bälänge 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 Bälänge I och II omfattar möjlighet till utveckling av cirka 260 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

Plats: Bälänge, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 260

Status: Projekt under utveckling.

Planerad inflyttning: Från 2025.



28 Pampas Ekelund (Solna)

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: Från 2027.



29 Vallentuna (Vallentuna)

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: Från 2027.



30 Edsviken (Sollentuna)

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: Från 2027.



31 Förmannen (Täby)

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: Från 2028.





32 Timmerhuggaren (Danderyd)

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: Från 2028.



33 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 detaljplanprocess. 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: Från 2028.



34 Slakthusområdet III (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: Från 2028.



Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning – segmentsredovisning

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Vinstavräkning projekt ¹⁾	141 260	58 263	510 051
Förvaltningsarvoden ¹⁾	7 801	10 220	31 242
Övriga intäkter	629	1 133	2 212
Rörelsens intäkter¹⁾	149 691	69 616	543 506
Projektkostnader ¹⁾	-109 416	-41 892	-399 694
Bruttoresultat	40 275	27 724	143 811
Personalkostnader	-12 585	-9 762	-49 611
Externa kostnader ¹⁾	-6 195	-6 676	-29 068
Avskrivningar	-717	-804	-3 151
Rörelsens kostnader¹⁾	-19 497	-17 242	-81 830
Rörelseresultat	20 778	10 482	61 981
Finansiella intäkter	-	-	-
Finansiella kostnader	-529	-454	-2 994
Resultat efter finansiella poster	20 249	10 027	58 988
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	20 249	10 027	58 988
Resultat per aktie, SEK			
Före utspädning	0,53	0,31	1,67
Efter utspädning	0,53	-	1,67
Antal aktier, st			
Preferensaktier	5 544 789	5 648 830	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	37 920 147	32 252 688	35 270 530
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	38 111 992	-	35 415 253
Totalt antal utestående stamaktier	37 920 147	32 252 688	37 920 147

1) Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader, från att tidigare ha nettoredovisats som en intäkt.

Klyvningsmetoden tillämpas för andelar av intäkter och kostnader i intresseföretag. Historiska siffror har justerats. Läs mer i not 2 sid 31.

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Redovisningsprincip segmentsredovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrättsföreningen, som i segmentsrapporteringen hanteras som en extern part, i takt med projektets genomförande.

Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode.

Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

Från den 1 januari 2022 bruttoredo visas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredo visats som en intäkt. För intresseföretag tillämpas klyvningsmetoden för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser de två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de joint ventures som Aros Bostad är delägare i. Segmentsredovisningen ger efter den nya redovisningsprincipen en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning. Historiska jämförelsesiffror och nyckeltal har justerats. För mer information om redovisningsprinciper se not 2 samt not 3.

Finansiell utveckling under perioden januari – mars 2022

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 149 691 TSEK (69 616). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket i perioden hänförs till det egna projektet Viggby Ångar samt projekt i intresseföretag, huvudsakligen T2 och T1 Fabriks-parken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 141 260 TSEK (58 263). Successiv vinstavräkning av förvaltningsarvoden uppgick till 7 801 TSEK (10 220).

Bruttoresultat

Periodens bruttoresultat uppgick till 40 275 TSEK (27 724) och bruttomarginalen var 26,9 procent (39,8). Projektkostnader uppgick till -109 416 TSEK (-41 892).

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -19 497 TSEK (-17 242) och utgörs främst av personalkostnader. Personalkostnader ökade till -12 585 TSEK (-9 762), främst till följd av en större organisation. Externa kostnader uppgick till -6 195 TSEK (-6 676).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 20 778 TSEK (10 482) och rörelsemarginalen var 13,9 procent (15,1).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -529 TSEK (-454) under perioden och avsåg kostnader för räntebärande lån.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till - TSEK (-) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 20 249 TSEK (10 027).

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	155	294	155
Nyttjanderättstillgång	471	3 479	1 270
Summa materiella anläggningstillgångar	626	3 773	1 426
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	232 302	106 267	213 548
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	95 695	42 670	86 541
Summa finansiella anläggnings-tillgångar	328 517	149 458	300 609
Summa anläggnings-tillgångar	329 144	153 231	302 035
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	345 579	258 373	345 982
Pågående arbeten	130 464	53 428	120 048
Kundfordringar	20 415	464	17 772
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	43 350	30 653	33 912
Fordringar hos intresseföretag	5 512	4 092	3 597
Övriga kortfristiga fordringar	46 664	60 991	31 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 281	11 929	65 411
Likvida medel	133 296	243 253	190 637
Summa omsättnings-tillgångar	809 561	663 183	808 449
SUMMA TILLGÅNGAR	1 138 705	816 414	1 110 484

TSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	869	758	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 017 796	731 176	1 017 796
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-30 724	-59 958	-50 975
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	987 941	671 977	967 690
Innehav utan bestämmande inflytande	13	14	14
Summa eget kapital	987 954	671 991	967 704
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19 000	55 000	19 000
Långfristig leasingsskuld	-	807	-
Summa långfristiga skulder	19 000	55 807	19 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	62 351	35 846	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	8 000	32 900
Fakturerad med en upparbetad intäkt	-	814	-
Leverantörsskulder	3 294	3 408	3 177
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	28 325	32 717	38 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 881	7 831	13 941
Summa kortfristiga skulder	131 751	88 616	123 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 138 705	816 414	1 110 484

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

Finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar minskade till 626 TSEK (1 426) under perioden, vilket förklaras av minskade nyttjandearättstillgångar kopplat till kontorslokal.

Andelar i intresseföretag uppgick till 232 302 TSEK (213 548) vid utgången av perioden och består av Aros Bostads ägarandel i de två 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 13 850 TSEK.

Långfristiga fordringar uppgick till 95 695 TSEK (86 541) och avser främst utlåning till projekt Viggby Ångar om 68 961 TSEK (59 807) 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 med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 345 579 TSEK (345 982). Pågående arbeten ökade till 130 464 TSEK (120 084) vilket förklaras av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ångar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 133 296 TSEK (190 637) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 10 424 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 3 952 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden.

Övriga omsättningstillgångar

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

Aros Bostad har gjort bedömningen att befintliga skatteunderskott inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt ökade till 43 350 TSEK (33 912) under perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

Fordringar hos intresseföretag, som består av fordringar hos de JV:n som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, uppgick per 31 mars 2022 till 5 512 TSEK (3 597).

Resterande ökning i omsättningstillgångar förklaras av ökade rörelsefordringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars 2022 till 987 954 TSEK (967 704). Förändringen är hänförlig till periodens resultat som tillgodoförts eget kapital. Soliditeten var 86,8 procent (87,1).

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 19 000 TSEK (19 000) och har en förfallotid inom två år.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 62 351 TSEK (35 043) vid periodens utgång, ökningen avser upptagna lån i Viggby Ångar.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 24 900 TSEK (32 900).

Övriga poster inom kortfristiga skulder uppgick till 62 404 TSEK (55 836).

Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	20 778	10 482	61 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	717	47	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-13 850	-5 460	-39 755
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-795	-535	-3 010
Erhållen utdelning	-	28 193	28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 850	32 725	47 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-68 673	136 593	-107 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68 673	169 319	-59 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 952	-12 598	-80 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 285	-10 511	234 007
Periodens kassaflöde	-57 341	146 210	93 593
Likvida medel vid periodens början	190 637	97 043	97 043
Likvida medel vid periodens slut	133 296	243 253	190 637

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -68 673 TSEK (169 319) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi. I jämförelseperioden erhöles en utdelning från projekt Nockebyrn om 28 193 TSEK samt återbetalning av lån till projekt Herrjärva som frånträdde.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 952 TSEK (-12 598), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 15 285 TSEK (-10 511), vilket främst är hänförligt till upptaget lån under perioden. Det har även skett en utbetalning av tidigare fastställd utdelning om 10 424 TSEK till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån.

Finansiell information - IFRS

Redovisningsprincip IFRS

Med anledning av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras bostadsrättsföreningar i Aros Bostads finansiella rapporter. Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts 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.

Finansiell utveckling under perioden januari – mars 2022

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 8 430 TSEK (69 296). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre nettoomsättning som uppgick till 7 801 TSEK (68 162). Eftersom att intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Inga projekt i egen regi har vinstavräknats under första kvartalet 2022. Förvaltningsarvoden minskade till 7 801 TSEK (10 220), en följd av fakturering för färre projekt i perioden samt att fler projekt nu sker i egen regi.

Antal	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Sålda bostäder	93	94	466
varav projekt i egen regi	-	1	103
varav projekt i JVn	61	-	92
varav projekt i fonder	32	93	271
Bokade bostäder	-	-	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	78	69	75
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	29	110	316
varav projekt i egen regi	-	90	94
varav projekt i JVn	-	17	17
varav projekt i fonder	29	3	205
Bostäder i pågående produktion	886	623	886

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

Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdna bostäder (>50% av projekt)	jan-mar 2022
Projekt i egen regi	-
Projekt i JV	-
Projekt i fonder	29 lägenheter
Brf Kolet	Slutsålt
Inverness Brf 1	Slutsålt
Milstena Skarpäng	Slutsålt

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -18 935 TSEK (-15 745). Personalkostnaderna ökade till -12 585 TSEK (-9 762), främst till följd av en större organisation. Externa kostnader uppgick till -5 633 TSEK (-5 179).

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 1 220 TSEK (2 914) för kvartalet. Detta avser främst tillträde av bostäder inom projekt i Aros Bostad IV.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -9 285 TSEK (56 465) TSEK. Rörelsemarginalen var negativ (81,5 %).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -529 TSEK (-96) under kvartalet, vilket huvudsakligen förklaras av räntekostnader för koncernens räntebärande lån.

Skatt

Koncernens skatt för perioden uppgick till 0 TSEK (0) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till -9 814 TSEK (56 368).

Finansiell ställning och likviditet

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 133 869 TSEK (200 362) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 10 424 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 3 952 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 mars 2022 till 810 290 TSEK (820 104). Förändringen är hänförlig till periodens resultat. Soliditeten var 84,5 procent (83,9).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2022 till 106 251 TSEK (86 943). Förändringen är hänförlig till nyupptagna lån i projekt Viggby Ångar.

Skattefordringar

Aros Bostad har gjort bedömningen att befintliga skatteunderskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -77 827 TSEK (147 225) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 952 TSEK (-12 597), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 15 285 TSEK (-113 094), vilket främst är hänförligt till upptaget lån. Under perioden har även en utdelning om 10 424 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån. I jämförelseperioden avkonsoliderades bostadsrättsföreningen Herrjärva, vilket innebar amorterad skuld om 102 663 TSEK.

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 31 mars 2022 uppgick till 18 382 TSEK (-7 786). Periodens resultat uppgick till 20 725 TSEK (-6 203).

Finansiell ställning

(belopp inom parentes avser 31 december 2021)

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 mars 2022 till 818 037 TSEK (806 531) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 mars 2022 till 797 500 TSEK (776 775). Skulderna uppgick per 31 mars 2022 till 20 536 TSEK (29 756) och består i huvudsak av övriga skulder.

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Nettoomsättning	7 801	68 162	102 680
Övriga intäkter	629	1 133	2 212
Rörelsens intäkter	8 430	69 296	104 892
Personalkostnader	12 585	-9 762	-49 611
Externa kostnader	-5 633	-5 179	-26 716
Avskrivningar	-717	-804	-3 151
Rörelsens kostnader	-18 935	-15 745	-79 478
Resultat från andelar i intresseföretag	1 220	2 914	21 971
Rörelseresultat	-9 285	56 465	47 385
Finansiella intäkter	21	717	567
Finansiella kostnader	-550	-813	-3 321
Finansnetto	-529	-96	-2 754
Resultat före skatt	-9 814	56 368	44 631
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-9 814	56 368	44 631
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-9 814	56 368	44 631
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	-9 814	56 370	44 632
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-1
Periodens totalresultat	-9 814	56 368	44 631
Resultat per aktie, SEK			
Före utspädning	-0,26	1,75	1,27
Efter utspädning	-0,26	1,75	1,26
Antal aktier, st			
Preferensaktier A	-	104 041	-
Preferensaktier B	5 544 789	5 544 789	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	37 920 147	32 252 688	35 270 530
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	38 111 992	-	35 415 253
Totalt antal utestående stamaktier	37 920 147	32 252 688	37 920 147

Koncernens rapport över finansiell ställning – IFRS

TSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	155	294	155
Nyttjanderättstillgång	471	3 479	1 271
Summa materiella anläggningstillgångar	626	3 773	1 426
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	131 549	34 335	126 377
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Långfristiga fordringar	26 734	26 734	26 734
Summa finansiella anläggnings-tillgångar	158 803	61 590	153 632
Summa anläggnings-tillgångar	159 430	65 363	155 058
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	354 516	272 694	354 919
Pågående arbeten	183 378	55 340	179 346
Kundfordringar	20 415	464	17 396
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	43 350	30 653	33 912
Fordringar hos intresseföretag	5 512	4 092	4 574
Övriga kortfristiga fordringar	47 066	60 992	30 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 469	1 154	1 528
Likvida medel	133 869	243 545	200 362
Summa omsättnings-tillgångar	799 574	668 933	822 286
SUMMA TILLGÅNGAR	959 004	734 296	977 344

TSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	869	758	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 017 797	731 176	1 017 797
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-208 388	-146 860	-198 576
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	810 277	585 074	820 090
Innehav utan bestämmande inflytande	13	14	14
Summa eget kapital	810 290	585 088	820 104
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19 000	68 999	19 000
Långfristig leasingsskuld	-	807	-
Summa långfristiga skulder	19 000	69 807	19 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	62 351	35 846	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	8 000	32 900
Fakturerad med en upparbetad intäkt	-	814	-
Leverantörsskulder	3 534	3 523	12 409
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	26 000	19 246	36 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 928	11 972	21 777
Summa kortfristiga skulder	129 714	79 401	138 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	959 004	734 296	977 344

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 8 sid 30.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital – IFRS

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 jan 2021	758	731 941	-203 230	15	529 470
Årets resultat	-	-	44 632	-1	44 631
Årets totalresultat	-	-	44 632	-1	44 631
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
Summa transaktioner med ägare	111	285 855	-39 978	0	245 987
Utgående eget kapital 31 december 2021	869	1 017 797	-198 576	14	820 090
Ingående eget kapital 1 jan 2022	869	1 017 797	-198 576	14	820 090
Årets resultat	-	-	-9 812	-1	-9 814
Årets totalresultat	-	-	-9 812	-1	-9 814
Utgående eget kapital 31 mars 2022	869	1 017 797	-208 388	13	810 277

Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-9 285	56 465	47 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	717	47	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-1 220	-2 914	-21 971
Realisationsresultat	-	-	567
Erhållen ränta	-	-	-
Erlagd ränta	-816	-524	-3 683
Erhållen utdelning	-	28 193	28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 604	81 265	50 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-40 153	-28 356	-18 585
Förändring av rörelseskulder	-17 038	162 757	183 930
Pågående projekt	-10 032	-68 441	-274 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-77 827	147 225	-58 651
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-3 952	-12 597	-80 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 952	-12 597	-80 423
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	297 975
Återköp av egna preferensaktier	-	-	-10 402
Upptagna lån	33 747	-	24 900
Amortering av lån	-8 038	-102 663	-153 463
Utbetald utdelning	-10 424	-10 431	-41 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 285	-113 094	117 424
Periodens kassaflöde	-66 494	21 533	-21 650
Likvida medel vid periodens början	200 362	222 012	222 012
Likvida medel vid periodens slut	133 869	243 545	200 362

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	jan-dec 2021
Förvaltningsarvoden	35 338	5 647	59 741
Övriga intäkter	108	36	71
Rörelsens intäkter	35 446	5 683	59 813
Personalkostnader	-9 498	-7 841	-41 145
Externa kostnader	-7 520	-5 581	-29 363
Avskrivningar	-46	-47	-186
Rörelsens kostnader	-17 064	-13 469	-70 694
Rörelseresultat	18 382	-7 786	-10 881
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 343	1 679	7 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-95	-24 952
Resultat från finansiella poster	2 343	1 584	-17 625
Resultat efter finansiella poster	20 725	-6 203	-28 506
Skatt på periodens resultat	-	-	-
Periodens resultat	20 725	-6 203	-28 506

Moderföretagets balansräkning

TSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	109	294	155
Summa materiella anläggningstillgångar	109	294	155
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	62 227	57 077	62 227
Fordringar hos koncernföretag	515 242	360 446	453 595
Andelar i intresseföretag	7 013	2 513	4 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	610 736	446 290	546 089
Summa anläggningstillgångar	610 845	446 584	546 244
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager med mera			
Pågående projekt	-	1 094	-
Summa varulager med mera	-	1 094	-
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	17 249	45	15 078
Fordringar hos koncernföretag	107 282	83 396	87 012
Fordringar hos intresseföretag	314	-	877
Övriga fordringar	31 330	23 066	22 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	697	6 888	11 560
Summa kortfristiga fordringar	156 872	113 395	136 963
Kassa och bank	50 320	31 041	123 324
Summa omsättningstillgångar	207 192	145 530	260 287
SUMMA TILLGÅNGAR	818 037	592 114	806 531

TSEK	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	869	758	869
Summa bundet eget kapital	869	758	869
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 017 860	721 056	1 017 860
Balanserade vinst eller förlust	-241 954	-163 287	-213 448
Periodens resultat	20 725	-6 203	-28 506
Summa fritt eget kapital	796 631	551 567	775 906
Summa eget kapital	797 500	552 325	776 775
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	421	-	1 899
Checkräkningskredit	-	1 387	-
Skulder till koncernföretag	215	12 226	215
Övriga skulder	17 137	19 739	23 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 763	6 437	3 815
Summa skulder	20 536	39 789	29 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	818 036	592 114	806 531

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 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.

Ändrade redovisningsprinciper från 2022

Från den 1 januari 2022 tillämpas nya principer för redovisning av intäkter och resultat från andelar i intresseföretag i segmentsredovisningen. De nya redovisningsprinciperna är inte resultatpåverkande och syftar till att ge en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning samt öka transparensen och jämförbarheten med bolag inom branschen. De nya redovisningsprinciperna påverkar inte redovisningen enligt IFRS.

I segmentsredovisningen bruttoredo visas intäkter och projektkostnader, från att tidigare ha nettoredo visats som en intäkt. Klyvningsmetoden tillämpas för resultat från andelar i intresseföretag för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Historiska jämförelsesiffror och nyckeltal har räknats om enligt de nya redovisningsprinciperna.

Avseende redovisnings enligt IFRS överensstämmer tillämpade redovisningsprinciper med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2021. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder.

Nya redovisningsstandarder från 2022

Inga nya redovisningsstandarder som trätt i kraft 1 januari 2022 har haft någon påverkan på Aros Bostads redovisning.

Not 3 Segmentredovisning

Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader över tid i takt med att projekt successivt färdigställs, motsvarande vinsten från projektets genomförande. Segmentsredovisningen baseras på bedömningen att bostadsrättsföreningen (och inte bostadsköparen) anses vara kund. Dessa principer innebär att segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter och intäkter från försäljning av fastigheter redovisas först då övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna i respektive projekt.

I segmentsredovisningen bruttoredovisas intäkter och projektkostnader. Klyvningsmetoden tillämpas för resultat från andelar i intresseföretag för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Inom IFRS nettoredovisas intäkter, projektkostnader och resultat från andelar i intresseföretag.

Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

TSEK	jan-mar 2022		jan-mar 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt ¹⁾	141 260	-	58 263	57 943
Förvaltningsarvoden ¹⁾	7 801	7 801	10 220	10 220
Övriga intäkter	629	629	1 133	1 133
Rörelsens intäkter¹⁾	149 691	8 430	69 616	69 296
Projektkostnader ¹⁾	-109 416	n/a	-41 892	n/a
Bruttoresultat	40 275	n/a	27 724	n/a
Rörelsens kostnader¹⁾	-19 497	-18 935	-17 242	-15 745
Resultat från andelar i intresseföretag ¹⁾	n/a	1 220	n/a	2 914
Rörelseresultat	20 778	-9 285	10 482	56 465
Finansnetto	-529	-529	-454	-96
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	20 249	-9 814	10 027	56 368

TSEK	31 mar 2022		31 mars 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	329 144	159 430	153 231	65 363
Projektfastigheter och pågående arbeten	476 043	537 893	311 801	328 034
Likvida medel	133 296	133 869	243 253	243 545
Övriga omsättningstillgångar	200 222	127 812	108 129	97 354
SUMMA TILLGÅNGAR	1 138 705	959 004	816 414	734 296
Eget kapital	987 954	810 290	671 991	585 088
Långfristiga skulder	19 000	19 000	55 807	69 807
Kortfristiga skulder	131 751	129 714	88 616	79 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 128 262	959 004	816 414	734 296

Nyckeltal

	jan-mar 2022		jan-mar 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, % ¹⁾	26,9	n/a	39,8	n/a
Rörelsemarginal, % ¹⁾	13,9	-	15,1	82,8
Resultat per aktie, SEK	0,53	-0,26	0,31	1,75
Soliditet, %	86,8	84,5	82,3	79,7

1) Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredovisats som en intäkt. Klyvningsmetoden tillämpas för andelar av intäkter och kostnader i intresseföretag. Historiska siffror har justerats. Läs mer i not 2.

NOT 4 Nettoomsättning

	jan-mar 2022	jan-mar 2021
Vinstavräkning projekt	-	57 943
Förvaltningsarvoden	7 801	10 220
Övrigt	-	-
Nettoomsättning	7 801	68 162

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av förvaltningsarvoden avseende projektledning och vinstavräkning från projekt i egen balansräkning. Ingen vinstavräkning för projekt har gjorts under första kvartalet 2022.

NOT 5 Externa kostnader

	jan-mar 2022	jan-mar 2021
Lokalhyra	-56	-94
Konsultkostnader	-4 652	-3 028
Övriga kostnader	-925	-2 057
Externa kostnader	-5 633	-5 179

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 717 TSEK (757) redovisas som Avskrivningar istället för Lokalhyra.

Not 6 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 74,06 kronor.

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 utspädningseffekt om 0,5 procent.

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

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

Not 7 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.

Information om viktiga uppskattningar och bedömningar återfinns i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2021.

Not 8 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 9 Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2022 uppgick totala räntebärande skulder till 106 251 TSEK (112 845), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder

	Redovisat värde	
	31 mar 2022	31 mar 2021
Finansiering pågående projekt	51 686	50 000
Finansiering kassafflödesgenererande fastigheter	54 565	62 845

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	31 mar 2022	31 mar 2021
Fastighetsinteckningar	59 375	109 375
Företagsinteckningar	0	10 000
Aktier i dotterbolag	10 000	48 942
Borgensförbindelser	75 363	109 771

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.

Not 10 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 2021.

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 11 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Bygg R1 avseende produktion av 46 lägenheter och garage, motsvarande den andra etappen av bostadsprojektet Viggby Ångar i Täby.

Aros Bostad bedriver inte längre tillståndspliktigt verksamhet enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) och har därför valt att lämna tillbaka befintligt tillstånd, så kallat ALFM-tillstånd, till Finansinspektionen. Målsättningen är att genomföra 100 procent av kommande projekt i egen regi i syfte att accelerera tillväxten av bolagets substansvärde.

Aros Bostad har säljstartat bostadsprojekten Tallbacken Snättringe i Huddinge och Viggby Ångar i Täby.

Tallbacken, som är Aros Bostads första projekt i Huddinge, kommer att omfatta totalt ca 40 radhus och 120 lägenheter. Den första säljetappen omfattar 15 radhus i bostadsrättsform.

Viggby Ångars andra etapp, vilken nu säljstartat, omfattar 46 lägenheter av projektets totalt 250 nya bostäder.

Aros Bostad startar försäljningen av nya radhus inom utvecklingsprojektet Slottsparken, som är en del av den nya stadsdelen Bro-Målarstad. Projektet, som är Aros Bostads första i Upplands-Bro kommun, kommer att omfatta 39 nya radhus i bostadsrättsform. Bostäderna är vackert belägna alldeles intill Bro Hofs Slotts golfbanor och med promenadavstånd till Mälaren.

Aros Bostad har ingått avtal med Erik Penser Bank om att agera likviditetsgarant för bolagets stamaktie som är noterad på Nasdaq First North Growth Market.

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 överrensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2021.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 31 mars 2022, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2021. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 75 363 TSEK per den 31 mars 2022 jämfört med 75 401 TSEK per 31 december 2021.

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 550 TSEK (550) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 mars 2022.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 mars 2022, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 550 TSEK (550) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 136 TSEK (0).

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden 1 januari – 31 mars 2022.

Aros Bostads aktier

Aros Bostad aktier, 31 mars 2022

Börsvärde..... 2,2 mdkr
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market
Antal aktieägare..... 2 508

Stamaktie serie A

Antal aktier..... 37 920 147
Stängningskurs..... 57,80 SEK
ISIN..... SE0010547786

Preferensaktie B

Antal aktier..... 5 544 789
Stängningskurs..... 96,80 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 31 mars 2022 var 57,80 SEK motsvarande ett börsvärde om 2,2 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

De enskilt största aktieägarna bekräftade per den 31 mars 2022 framgår i tabellen nedan.

Största aktieägare per 31 mars 2022

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Vencom Residential AB	7 401 507	56 100	17,2	19,3
Samir Taha	6 171 000	120 000	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	4 765 241	43 493	11,1	12,4
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 849 230	0	4,3	4,8
Avanza Pension	1 207 836	247 744	3,3	3,2
Ken Wendelin	1 008 656	957	2,3	2,6
Thomas Hollaus	911 465	0	2,1	2,4
Övriga	3 676 281	3 106 021	15,6	10,4
Totalt	37 920 147	5 544 789	100,0	100,0

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 mars 2022 till 96,80 SEK.

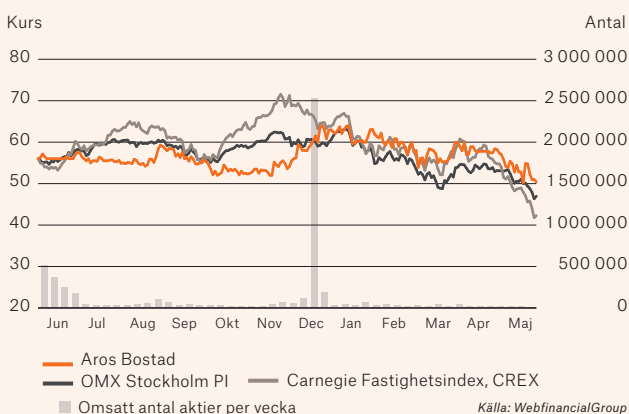
Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 7 juni 2022 med 1,87 SEK. Kommande utdelningstillfällen för perioden efter den 7 juni fram till årsstämman 2023 fastställs vid årsstämman den 8 juni 2022.

Utdelning Q2 2022 – Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2022
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	1 juni 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2 juni 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	7 juni 2022

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

Aros Bostad stamaktie



Källa: WebfinancialGroup

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. Företag kan beräkna finansiella mått på olika sätt, varför dessa inte alltid är jämförbara med andra företag.

Dessa finansiella mått ska 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
Rörelsens intäkter¹⁾	Rörelsens intäkter utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt, samt övriga intäkter.	Rörelsens intäkter visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat¹⁾	Rörelsens intäkter med avdrag för projektkostnader för projekt i egen balans och andelar av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttomarginal¹⁾	Bruttoresultat som andel av rörelsens intäkter i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat¹⁾	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal²⁾	Rörelseresultatet som andel av rörelsens intäkter i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie²⁾	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet²⁾	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.

1) Nyckeltal som härleds till segmentsredovisningen.

2) Nyckeltal som härleds till IFRS- och segmentsredovisningen där samma beräkningsmetod tillämpas men kvoten skiljer sig då beräkningen baseras på nyckeltal som definieras olika i de olika redovisningsmetoderna.

Aros Bostad i korthet

Aros Bostad utvecklar välplanerade bostäder av hög kvalitet, med sunda materialval och gestaltning som står sig över tid. Geografiskt fokus är attraktiva lägen inom Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapas en trygg bostadsaffär för kunderna och en stabil avkastning åt investerarna.

Vision

Vi tror på ständig utveckling. Genom att kombinera möjligheter med erfarenhet skapar vi den mest relevanta bostadsprodukten för varje utvald marknad, målgrupp och tillfälle.

Värdegrund

Trygghet, kvalitet och omtanke.

Expansiv projektutveckling

Aros Bostad driver per den 31 mars 2022 cirka 34 bostadsprojekt i olika utvecklingskedan, motsvarande cirka 4 900 bostäder. Sedan bolaget bildades 2006 har tolv projekt färdigställts. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade produkter ryms inom strategin.

Stark byggrättsportfölj

Projektportföljen, som vid årsskiftet 2021/2022 värderades till 7,5 miljarder kronor utgörs till 57 procent av projekt i egen regi och resten genom fondstrukturer eller JV:n tillsammans med institutionella investerare. Aros Bostadsutveckling AB (publ) är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Entreprenöriellt synsätt

Organisationen består av kärnkompetenser, med ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling- och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Kringtjänster och entreprenader upphandlas på konsultbasis, vilket möjliggör genomförandet av stora projektvolymerna med förhållandevis få anställda och flexibilitet vid marknadsförändringar.

Strukturerat genomförande

Vi skapar välplanerade bostäder och områden, med sunda materialval som står sig över tid. Bostäderna kan se olika ut, med unika värden beroende på plats och målgrupp, men alla har omsorgsfullt planerats utifrån våra fokusområden: funktion, gestaltning och ekonomi. Vi kallar det en hållbar helhet.

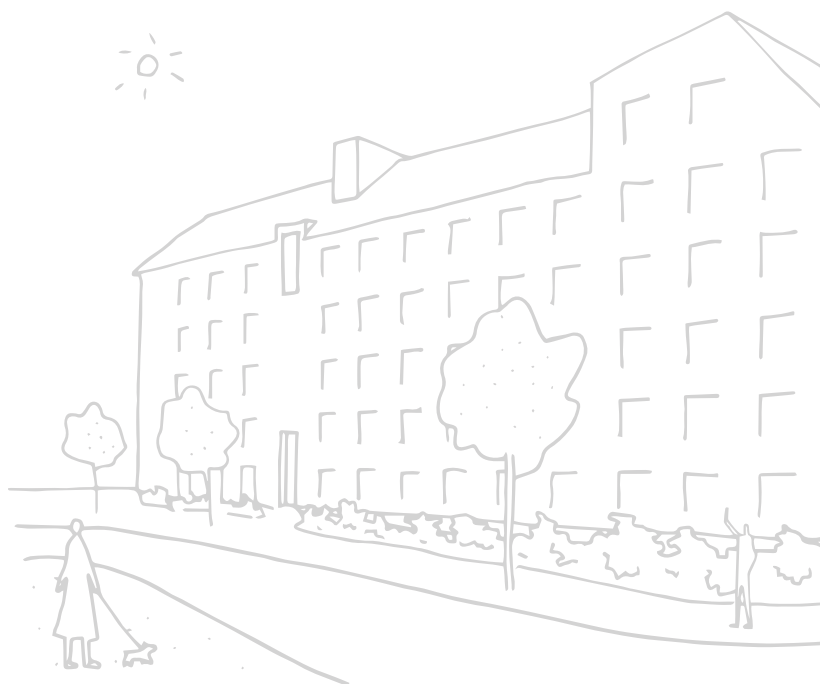
Mål

Finansiella målsättningar:

- Projektmarginal: minst 20 procent (EBIT)
- Rörelsemarginal: 15 procent (rörelseresultat/omsättning)
- Soliditet: minst 30 procent på koncernnivå
- Tillväxt: årlig produktionsvolym om 1 200 - 1 400 bostäder uppnådd 2025 (+ 50 procent)

Övriga prioriterade målsättningar under affärsplanperioden:

- Bredda produktbjudandet med bostadsrelaterade samhällsprodukter
- Etablera ett fastighetsbestånd för egen förvaltning
- Grön aktie enligt Nasdaq Green Equity Designation
- Minska klimatpåverkan i byggskedet med 25 procent till 2025 (basår 2020)
- Vara topp 3 avseende NKI på samtliga marknader
- Nöjda medarbetare med eNps över 50



Hållbarhet och organisation

Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle och därigenom ett stort ansvar. Tillsammans med våra leverantörer och samarbetspartners arbetar vi för att bidra positivt genom trygga områden, sunda bostäder och säkra arbetsplatser samt minska negativ påverkan på klimat och miljö.

Aros Bostads hållbarhetsstrategi går i linje med färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen, Sveriges ambitioner på miljö- och klimatområdet samt de globala målen; Agenda 2030. De områden där Aros Bostad har störst påverkan har fastställts genom en väsentlighetsanalys, vilken uppdaterades i inledningen av 2022.

Miljö- och klimatpåverkan

Aros Bostad ansluter sig till Bygg- och anläggningsbranschens färdplan, med det långsiktiga målet om netto noll koldioxidutsläpp 2045. Resurs- och materialanvändning står i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall.

Arbetet med att se över hur vi utvecklar och utformar våra bostäder såväl som vår kravställning på området fortsätter med syfte att bli en beställarorganisation som skapar förutsättningar för minskad klimatpåverkan, livscykelänkande och cirkulära affärsmodeller.

Utöver att hantera påverkan på miljö och klimat ska Aros Bostads fastigheter vara klimatsäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

Trygghet, säkerhet och hälsa

Trygghet, säkerhet och hälsa är prioriterade områden för Aros Bostad, såväl som för bolagets intressenter.

Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö, där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är självklara. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och säkerhet är en förutsättning för Aros Bostad och ska också vara det för entreprenörer och samarbetspartners.

För att säkerställa sunda material kontrolleras alla produkt- och materialval mot Byggvarubedömningen. Bostäderna certifieras även i enlighet med Svanen för att säkerställa hälsosamma boendemiljöer. Ambitionen är att bygga inkluderande områden med sociala ytor som bidrar till trygghet och välbefinnande för de boende.

Det sunda bolaget

Verksamheten ska bedrivas i enlighet med gällande regler och lagar och med hög affärsetik, där anti-korruption och transparens är viktiga frågor.

Aros Bostads värdegrund finns dokumenterad i uppförandekoder för internt och externt bruk, som går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Målet är en verksamhet helt utan konstaterade brott mot vare sig den externa eller interna uppförandekoden.

Skrivbords- och platsrevisioner utförs regelbundet på projekt under pågående produktion. Det finns också möjlighet att rapportera överträdelser genom ett anonymt visuellblåsar-system, både för medarbetare och för leverantörer.

Medarbetare - en sund företagskultur

Aros Bostads medarbetare är bolagets viktigaste tillgång. Målet är friska och nöjda medarbetare, som rekommenderar Aros Bostads som arbetsplats och som känner att de utvecklas inom bolaget. För att uppnå ett långsiktigt lönsamt bolag krävs en inkluderande och jämlik organisation, som speglar dess kundgrupper och samhället i stort. Aros Bostad vill se en jämn fördelning mellan kön, ålder och bakgrund för att tillvarata kunskap och olika perspektiv, såväl för medarbetare som för styrelse och ledningsgrupp.

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 mars 2022 innefattar totalt 34 heltidsbefattningar bestående av 29 heltidsanställda och fem heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 42 år vid motsvarande tidpunkt.



Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 13 maj 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 Delårsrapporten

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 EUs marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 maj 2022 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Årsstämma	8 juni 2022
Q2 2022	26 augusti 2022
Q3 2022	17 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	17 februari 2023

Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

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

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostad.se



Aros Bostad