



Aros Bostad

Bokslutskommuniké 2022

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

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



Innehållsförteckning

Bokslutskommuniké 2022.....	2
VD-ord.....	6
Q4.....	8
Projektportfölj.....	10

Finansiell information

Finansiell information – Segmentsredovisning

Resultaträkning.....	16
Balansräkning.....	18
Kassaflödesanalys.....	20
Finansiell information – IFRS.....	21
Koncernens rapport över totalresultat.....	23
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	24
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	25
Koncernens rapport över kassaflöden.....	26
Moderföretagets resultaträkning.....	27
Moderföretagets balansräkning.....	28
Koncernens noter.....	29
Moderföretagets noter.....	33
Aros Bostads aktier.....	34
Definition av nyckeltal.....	35
Aros Bostad i korthet.....	36
Hållbarhet och organisation.....	37
Projektportfölj.....	38
Styrelsens och VDs undertecknande.....	40
Övrig information.....	41

Omslaget visar Aros Bostads projekt
Alba i Bromma.





Bokslutskommuniké 2022

Starkt resultat och hög försäljningsgrad i pågående produktion till följd av hyresrättsförsäljning och strategiskt portföljförvärv.

Soliditet, %	Sålda bostäder	Bostäder i produktion
78,6	1 015	1 179

Perioden januari–december

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 954 451 TSEK (543 506). Bruttoresultatet uppgick till 238 444 TSEK (143 811) och bruttomarginalen var 25,0 procent (26,5).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 141 348 TSEK (61 981) och rörelsemarginalen var 14,8 procent (11,4). Periodens resultat uppgick till 136 156 TSEK (58 988).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick resultat per aktie före utspädning till 3,45 SEK (1,67).
- Enligt IFRS uppgick rörelsens intäkter till 41 137 TSEK (104 892). Rörelseresultatet uppgick till -62 550 TSEK (47 385) och rörelsemarginalen var negativ (45,2 %). Periodens resultat uppgick till -62 572 TSEK (44 631). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Under perioden har tillträden och vinstavräkning skett i fondprojekten O2 Orminge, Invernesshöjden och Milstena Skarpäng.
- Enligt IFRS uppgick resultat per aktie före utspädning till -1,59 SEK (1,27).
- Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 58 (316). Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 122 (277).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 1 015 (466).

Perioden oktober–december

- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelsens intäkter till 275 893 TSEK (178 352). Bruttoresultatet uppgick till 100 296 TSEK (41 718) och bruttomarginalen var 36,4 procent (23,4).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 69 966 TSEK (22 734) och rörelsemarginalen var 25,4 procent (12,7). Periodens resultat uppgick till 66 999 TSEK (21 867).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick resultat per aktie före utspädning till 1,52 SEK (0,58).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick soliditeten till 78,6 procent respektive 87,1 procent vid årsskiftet 2021. Eget kapital uppgick till 1 910 034 TSEK jämfört med 967 704 TSEK vid årsskiftet 2021 och balansomslutning uppgick till 2 430 271 TSEK respektive 1 110 484 TSEK. Eget kapital och balansomslutning har ökat främst till följd av tillträde del av projektportfölj från ALM Equity.
- Enligt IFRS uppgick rörelsens intäkter till 15 216 TSEK (7 369) rörelsemarginalen var negativ (24,6). Periodens resultat uppgick till -37 430 TSEK (826). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett. Under perioden har ingen vinstavräkning av tillträden skett.
- Enligt IFRS uppgick resultat per aktie före utspädning till -0,85 SEK (0,02).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 5 (16). Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 88 procent vilket delvis förklarar de förhållandevis få antalet sålda bostäder under kvartalet.
- Antal av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder under perioden uppgick till 27 (61). Antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 0 (83).

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Sålda bostäder	1 015	466	5	16
varav projekt i egen regi	352	103	2	–
varav projekt i JVn	83	92	3	7
varav projekt i fonder	580	271	–	9
Bokade bostäder	13	127	–18	50
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	122	277	27	61
varav projekt i egen regi	–	55	–	–
varav projekt i JVn	–	17	–	–
varav projekt i fonder	122	205	27	61
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	58	316	–	83
varav projekt i egen regi	–	94	–	–
varav projekt i JVn	–	17	–	–
varav projekt i fonder	58	205	–	83
Produktionsstartade bostäder	348	510	156	52
Färdigställda bostäder	174	145	69	–
Bostäder i pågående produktion	1 179	886	1 179	886
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	88	75	88	75
Bostadsprojekt i projektportföljen	63	32	63	32
Byggrätter i projektportföljen	6 527	4 861	6 527	4 861

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

Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning²⁾

TSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Rörelsens intäkter ³⁾	954 451	543 506	275 893	178 352
Bruttoresultat	238 444	143 811	100 296	41 718
Bruttomarginal, %	25,0	26,5	36,4	23,4
Rörelseresultat	141 348	61 981	69 966	22 734
Rörelsemarginal, % ³⁾	14,8	11,4	25,4	12,7
Periodens resultat	136 156	58 988	66 999	21 867
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,45	1,67	1,52	0,58
Eget kapital	1 910 034	967 704	1 910 034	967 704
Balansomslutning	2 430 271	1 110 484	2 430 271	1 110 484
Soliditet, %	78,6	87,1	78,6	87,1

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Rörelsens intäkter	41 137	104 892	15 216	7 369
Rörelseresultat	–62 550	47 385	–39 634	1 812
Rörelsemarginal, %	neg	45,2	neg	24,6
Periodens resultat	–62 572	44 631	–37 430	826
Resultat per aktie före utspädning, SEK	–1,59	1,27	–0,85	0,02
Eget kapital	1 563 707	820 104	1 563 707	820 104
Balansomslutning	2 693 536	977 344	2 693 536	977 344
Soliditet, %	58,1	83,9	58,1	83,9

2) Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 16–20 och not 3 sid 30.

3) 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 29.

Väsentliga händelser 2022

R1

- **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.
- **PRODUKTION** 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 Dinell-Johansson och beräknas vara färdigt för inflyttning under 2023. Stor hänsyn tas till närmiljön för att bevara uppvuxna ekar och biologisk mångfald.
- **FÖRSÄLJNING** 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.
- **PRODUKTION** Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Lindbäcks avseende uppförande om 104 hyreslägenheter, vilket motsvarar den sista etappen av bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka.
- **FÖRSÄLJNING** 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.

R2

- **PRODUKTION** 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.
- **BOLAG** 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 kommande projekt i egen regi i syfte att accelerera tillväxten av bolagets substansvärde.
- **FÖRSÄLJNING** Aros Bostad har säljstartat bostadsprojektet Tallbacken Snättringe i Huddinge och Viggby Ängar i Täby. Tallbacken, som är Aros Bostads första projekt i Huddinge, kommer att omfatta totalt cirka 35 radhus och 156 lägenheter. Den första säljetappen omfattar 15 radhus i bostadsrättsform. Viggby Ängars andra etapp, vilken nu säljstartat, omfattar 46 lägenheter av projektets totalt cirka 283 nya bostäder.

- **FÖRSÄLJNING** Aros Bostad startar försäljningen av nya radhus inom utvecklingsprojektet Slottsparken, som är en del av den nya stadsdelen Bro-Mälärstad. 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.
- **KAPITALMARKNAD** 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.
- **BOLAG** Aros Bostad har rekryterat Hanna Bodbacka till ledningsgruppen som hållbarhetschef. Aros Bostad har även utökat teamet med Johan Bölin som projektchef.
- **BOLAG** Aros Bostad har presenterat en ny affärsplan för perioden 2022-2025 med uppdaterade finansiella och operativa mål.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad och ALM Equity har tecknat en avsiktsförklaring för att skapa en av Storstockholms största bostadsutvecklare genom att Aros Bostad förvärvar en projektportfölj från ALM Equity. Affären avses att finansieras genom en apportemission, vilket medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.
- **PRODUKTION** Den 1 juni lanserades Initiativet Bygg i Tid med målet att effektivisera och förbättra plan- och tillståndprocesserna för ett ökat bostadsbyggande. Bakom initiativet står JM, K-Fastigheter, Riksbyggen, Skanska och Aros Bostad.
- **PRODUKTION** Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Active Bygg avseende uppförande av 39 radhus inom Slottsparken i Upplands-Bro. Radhusen, som är ritade av Waldemarson arkitekter, uppförs med stommar och fasader i trä.
- **FÖRSÄLJNING** Aros Bostad har avyttrat fyra bostadsprojekt i Storstockholm för hyresrättsändamål. Köpare är Patrizia, som är en global kapitalförvaltare inom fastigheter, och köpeskillingen uppgår till cirka 3,6 miljarder kronor. Försäljningen innebär att Aros Bostad säkrar intäkterna för projekten, att kassaflöden kan tidigareläggas och att nya projektstarter kan optimeras över tid. Affären medför även att samtliga projekt inom Aros Bostads fonder är i det närmaste slutsålda eller avyttrade, i enlighet med strategin att utveckla bostadsprojekt helt i egen regi framöver.
- **BOLAG** Aros Bostad har informerats om att M2 Asset Management ABs (ett bolag kontrollerat av Rutger Arnhult) förvärv av stamaktier från Aros Bostads grundare har slutförts.
- **PRODUKTION** Projekt O2 Orminge brf Kolet i Nacka är inflyttat och färdigställt.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har förvärvat bolaget LS Slakthusgränd. Bolagsförvärvet är en del i strategin att kontinuerligt förvärva fler attraktiva projektmöjligheter till Aros Bostads byggrättsportfölj. LS Slakthusgränd har under 2022 ingått exploateringsavtal med Stockholm stad rörande ett kvarter inom etapp 1 av Slakthusområdet i södra Stockholm. Avtalet omfattar en markyta om cirka 4 000 kvm med en möjlig exploatering om cirka 130 nya bostäder, lokaler i markplan samt en förskola. Tillträde till fastigheten är beräknat till första kvartalet 2024.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har tecknat bindande avtal rörande förvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity, i enlighet med den avsiktsförklaring som kommunicerats i maj 2022. Aros Bostad blir därmed en av de största bostadsutvecklarna i Storstockholm. Köpeskillingen betalas genom en apportemission, vilken medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.

- **BOLAG** Ken Wendelin, som varit CFO och vice VD på Aros Bostad sedan 2015, lämnar sin tjänst för en extern roll. Rekrytering av ersättare startar omgående. Ken kommer att arbeta kvar på sin position inom Aros Bostad under ytterligare sex månader.
- **FÖRVÄRV** Aros Bostad har tillträtt byggrättsportföljen för vilken bindande avtal tecknades med ALM Equity den 15 augusti 2022. I samband med tillträdet anställdes tio medarbetare från ALM Equity till Aros Bostad och Joakim Alm kliver in i styrelsen. Byggrättsportföljen består som tidigare kommunicerats av cirka 1 500 byggrätter varav motsvarande 569 byggrätter tillträds direkt och resterande del tillträds då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller.
- **PRODUKTION** Projekt Milstena Skarpäng är inflyttat och har färdigställts.
- **FÖRSÄLJNING** Det är slutsålt i Aros Bostads nyproduktionsprojekt T2 Fabriksparken i Sundbyberg. Aros Bostad har sålt den sista lägenheten av 99 i projektet T2 Fabriksparken. Projektet, som består av två etapper med totalt 191 bostäder, förvärvades i juni 2020 som ett JV tillsammans med den finska institutionen Varma. Inflyttning påbörjas under första kvartalet 2023.

- **PRODUKTION** Aros Bostad har erhållit bygglov för 213 bostäder i kvarteret Femöringen i Solna. Byggstart planeras till första kvartalet 2023. Projektet förvärvades i november 2021 och samtliga bostäder såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.
- **PRODUKTION** Aros Bostad har erhållit bygglov för 22 nya bostäder i projektet Hofgården inom Ekerö kommun. Bygglovet omfattar den tredje och sista etappen av småhus inom området Ekerövallen. Produktionsstart planeras till hösten 2023.
- **PRODUKTION** Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Building Sweden för att uppföra 213 bostäder i kvarteret Femöringen i Solna. Byggstart planeras till första kvartalet 2023. Bostadsprojektet, som fick bygglov i januari i år, såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.
- **BOLAG** Aros Bostad har utsett Maja Dahlén till ny CFO för verksamheten från den 1 mars 2023. Vidare har Daniel Bergström utsetts till finans- och transaktionschef och Emmy Fredenklo till chefsjurist.

VD-ord

Aros Bostad levererar ett starkt resultat och ett rekordhøgt antal sålda bostäder, trots allt mer utmanande marknadsförutsättningar under året. Med genomförandet av två strategiskt viktiga affärer står vi väl rustade för att utveckla Aros Bostad vidare.



T2 Fabriksparken, Sundbyberg



Tallbacken flerbostäder, Huddinge

Aros Bostad levererar ett starkt resultat och ett rekordhøgt antal sålda bostäder, trots allt mer utmanande marknadsförutsättningar under året. Med genomförandet av två strategiskt viktiga affärer står vi väl rustade för att utveckla Aros Bostad vidare.

Aros Bostad lämnar ett år med stark resultatutveckling bakom sig. Året inleddes med relativt goda marknadsutsikter, men dessa förändrades snabbt i samband med kriget i Ukraina och efterföljande räntehöjningar, stigande inflation och höga energipriser. Det sista kvartalet präglades av en påtaglig marknadsosäkerhet, med avvaktande kunder och långa köpprocesser. Försäljningen av bostadsrätter i nyproduktion blir särskilt påverkad av osäkerhet i marknaden, eftersom det är lång tid mellan bindande avtal och tillträde. Aros Bostad är dock väl förberett för det utmanande marknadsläget och vi ser möjligheter att utveckla verksamheten vidare även i en turbulent tid.

Det strategiska beslutet att avyttra en stor del av vår byggrättsportfölj med flerfamiljshus som hyresrätter till kapitalförvaltaren Patrizia gör att vi kan fortsätta starta nya bostadsprojekt, samtidigt som vi kraftigt minskat exponeringen mot den svagare bostadsrättsmarknaden. Genom förvärvet av en större projektportfölj från ALM Equity har vi stärkt vår position inom småhussegmentet och utökat vår geografiska täckning i Stor-Stockholmsregionen och Uppsala. Projektportföljen bidrar positivt till vårt resultat under året och stärker ytterligare vår beredskap att starta fler bostadsprojekt när bostadsrättsmarknaden stabiliserats.

Rekordstort antal sålda bostäder under året och hög försäljningsgrad

Andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion landade på höga 88 procent vid årets utgång. Aros Bostad genomförde inga nya säljstarter under det fjärde kvartalet och som ett resultat av försäljningen av 878 hyresrätter till Patrizia

var volymen av bostadsrätter till försäljning låg, vilket utifrån marknadsläget är positivt. Totalt såldes fem bostadsrätter på bindande avtal under det sista kvartalet, vilket kan sättas i relation till helårets rekordhøga försäljning om 1015 bostäder på bindande avtal.

Särskilt glädjande under det fjärde kvartalet var att vi sålde de två sista lägenheterna i den första etappen av bostadsprojektet Fabriksparken i Sundbyberg, vilket är vårt första projekt som färdigställs i enlighet med miljöcertifieringssystemet Svanen. Fabriksparken är ett fint exempel på hur ett väl genomfört bostadsprojekt i ett attraktivt läge har en stark efterfrågan från kunder även i en mer utmanande bostadsmarknad. Det visar också styrkan i Aros Bostads affärsmodell.

Ytterligare produktionsstarter under kvartalet

Produktionskostnaderna har under kvartalet fortsatt att ligga på höga nivåer, men vi börjar se vissa tecken på en avmattning på entreprenadmarknaden i takt med att det totala antalet produktionsstarter i Stockholmsområdet kraftigt minskar. Under kvartalet produktionsstartades flerbostadsprojektet Tallbacken i Huddinge kommun. Projektet, som består av fyra flerbostadshus med totalt 156 lägenheter, genomförs som hyresrätter och ingår i hyresrättsförsäljningen till Patrizia. Under innevarande kvartal erhöi vi bygglov för Femöringen i Järva Krog, Solna. Femöringen består av 213 lägenheter och underliggande garage, med planerad produktionsstart under innevarande kvartal. Även detta projekt är en del av hyresrättsförsäljningen till Patrizia.

Vid kvartalets utgång hade vi en produktionsvolym om 1 179 enheter fördelat på 17 bostadsprojekt i kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg, Huddinge, Nacka, Upplands Bro, Upplands Väsby och Ekerö. Av de pågående projekten är en övervägande majoritet upphandlande som totalentreprenader med fast pris där risken för kostnadsökningar är begränsad.

”

Beslutet att avyttra en stor del av vår byggrättsportfölj med flerfamiljshus som hyresrätter till kapitalförvaltaren Patrizia gör att vi kan fortsätta starta nya bostadsprojekt.

Portföljaffär med ALM Equity tillträdd

Under kvartalet slutfördes förvärvet av den projektportfölj om cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity, för vilken avsiktsförklaring skrevs under årets andra kvartal. Genom köpet adderar vi en väl diversifierad portfölj av projekt och byggrätter i attraktiva lägen, vilket kompletterar Aros Bostads verksamhet mycket väl, både avseende geografi och produkt. Den geografiska närvaron utökas med sju kommuner till totalt 19 kommuner, samtidigt som vi väsentligt stärker vår position inom småhussegmentet. Förvärvet av projektportföljen gör oss till en av Storstockholms största bostadsutvecklare. Affären, som finansieras genom en apportemission av stam- och preferensaktier, kommer att tillträdas stegvis. Under kvartalet tillträdde 569 byggrätter och tillträden av ytterligare byggrätter kommer att ske i takt med att vissa villkor i projekten uppfylls. Förvärvet innebär en resultateffekt under det fjärde kvartalet då fem bostadsprojekt är under pågående produktion. Byggrättsportföljen bestod vid kvartalets utgång av drygt 6 500 attraktiva byggrätter fördelade över 19 kommuner i vår kärngeografi.

Stark resultatutveckling

Rörelseresultatet fortsätter att öka i enlighet med den antagna affärsplanen och i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Resultat per aktie enligt segmentsredovisningen uppgick till 3,45 kr jämfört med 1,67 kr föregående år. Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 954 miljoner kronor och rörelseresultatet till 141 miljoner kronor, motsvarande en rörelsemarginal om 15 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 136 miljoner kronor jämfört med 59 miljoner kronor motsvarande

period föregående år. Det är mycket glädjande att kunna leverera ett så starkt rörelseresultat under marknadsmässigt utmanande år, ett tydligt kvitto på att våra strategiska beslut och förberedelser inför marknadsnedgången ger resultat.

Eget kapital och balansomslutning har ökat väsentligt till följd av tillträde del av projektportfölj från ALM Equity. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2022 till cirka 1 910 miljoner kronor jämfört med 968 mkr per 31 december 2021. Balansomslutningen har ökat till 2 430 mkr per 31 december 2022. Vårt fokus ligger fortsatt på att uppvisa en god soliditet över tid, där målsättningen är minst 30 procent, vilket per 31 december 2022 motsvaras av en soliditet om 78,6 procent.

Vi kan summera ett år där Aros Bostad presterar ett starkt rörelseresultat trots en utmanande marknad. Även om marknaden ser fortsatt utmanande ut på kort sikt, så är de långsiktiga förutsättningarna för vår affär mycket goda. De två strategiskt viktiga affärerna som genomfördes under året stärker vår position, både i nuvarande utmanande marknadsklimat och när efterfrågan blir allt bättre. Vi fortsätter det systematiska arbetet med att integrera hållbarhetsfrågorna i alla produkter och processer, där vårt största fokus i närtid ligger på miljö- och klimatfrågor.

En avgörande del i Aros Bostads framgång är vår effektiva organisation med erfarna och engagerade medarbetare som varje dag bidrar till utvecklingen av verksamheten. Med vår attraktiva byggrättsportfölj, en historiskt hög försäljningsgrad, en stabil finansiering samt en entreprenöriell affärsmodell som snabbt kan anpassas utifrån en förändrad marknad har vi alla förutsättningar att kunna hantera osäkerheterna framöver och fortsätta bygga ett starkt Aros Bostad.

Stockholm i februari, 2023

Magnus Andersson

Byggrättsportfölj

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. 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.

Förvärv av projektportfölj

Aros Bostad har genomfört ett strategiskt portföljförvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity. Aros Bostad blir därmed en av de största bostadsutvecklarna i Storstockholm.

Under fjärde kvartalet har en del av förvärvet tillträtts, motsvarande 21 projekt respektive 569 bostäder. Köpeskilling av tillträdd del erläggs i två steg, genom apportemission av 9 942 470 stamaktier och av 2 953 161 preferensaktier samt av 5 462 076 konvertibler som ska växlas till stamaktier under 2023. Affären medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.

Värdering byggrättsportfölj

Värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj görs halvårsvis. Per 31 december 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.

Del som ännu inte är tillträdd av projektportfölj som förvärvats från ALM Equity har värderats i samband med tidpunkt för affären och av annan aktör än resterande.

Värdering byggrättsportfölj 31 december 2022

	Värde Byggrättsportfölj	Varav Aros Bostads andel
Värdering	9,5 mdkr	7,5 mdkr
Anskaffningsvärde	7,7 mdkr	6,1 mdkr
Övervärde	1,8 mdkr	1,4 mdkr

Värdering byggrättsportfölj varav Aros Bostads andel

Kronor/aktie ¹⁾

128

1) Inklusive utsälda konvertibler och beräknat antal konvertibler avseende resterande tillträde av portfölj från ALM Equity.

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt JVn uppgick vid årsskiftet till 9,5 miljarder kronor, motsvarande 15 496 kr/kvm BTA. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 7,5 miljarder kronor.

Övervärdet, bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid årsskiftet till 1,8 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgick till 1,4 miljarder kronor.

Utvecklingsvärde byggrättsportfölj

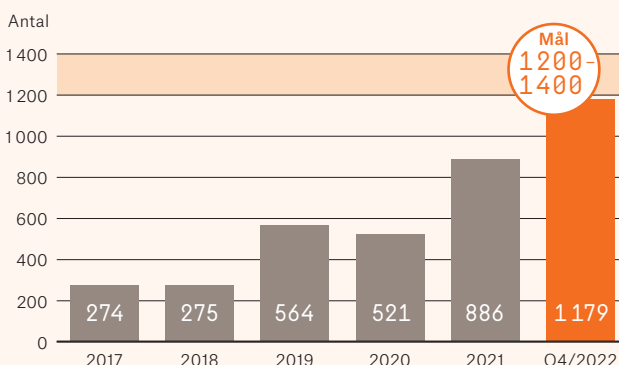
Aros Bostad har per den 31 december 2022 en byggrättsportfölj om 63 projekt fördelade på 6 527 byggrätter. Baserat på en genomsnittlig projektintäkt för de senast färdigställda projekten samt för projekt i pågående produktion om cirka 75 tkr/kvm BOA samt en genomsnittlig bostadsyta om cirka 69 kvm/bostad kan man räkna fram ett estimerat utvecklingsvärde för Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj, vilket uppgår till cirka 34 miljarder kronor.

Projekt i pågående produktion

Under våren presenterades en ny affärsplan för åren 2022-2025, bland annat med uppdaterat mål om 1 200-1 400 bostäder i pågående produktion. Per den 31 december hade Aros Bostad 1 179 bostäder fördelade på 17 projekt i pågående produktion. Under fjärde kvartalet färdigställdes projekt Milstena Skarpäng och projekt Tallbacken flerbostadshus produktionsstartades samt är fem förvärvade projekt i pågående produktion sedan tidigare.

Flertalet projekt, motsvarande 36 procent av byggrätterna, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan.

Pågående produktion bostäder



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 investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investerare, 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.

Genomsnittligt projekt Aros Bostad ²⁾

Projektintäkt, tkr/m²

75

Bostadsyta, m²

69

Utvecklingsvärde projektportfölj

Miljarder kronor

34

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

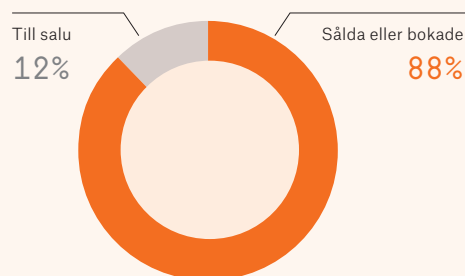
Försäljning

Totalt är 88 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda eller bokade. Tio av projekten i pågående produktion är slutsålda. Av tillträdde projekt från ALM Equity i pågående produktion är tre av fem slutsålda.

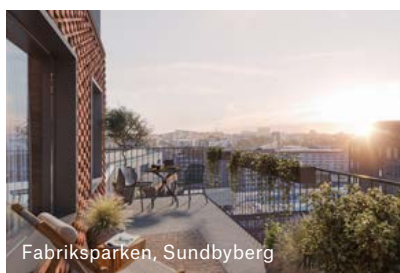
Under fjärde kvartalet har försäljning pågått av bostadsrättsprojekten Fabriksparken, Ektorpsbacken, Viggby Ängar, Slottsparken, Ekeröwallen Gällsta och Tallbacken småhus. I juni såldes fyra bostadsprojekt som hyresrättsfastigheter.

Antal	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Sålda bostäder	1 015	466
varav projekt i egen regi	352	103
varav projekt i JVn	83	92
varav projekt i fonder	580	271
Bokade bostäder	13	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	88	75
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	122	277
varav projekt i egen regi	–	55
varav projekt i JVn	–	17
varav projekt i fonder	122	205
Produktionsstartade bostäder	348	510
Färdigställda bostäder	174	145
Bostäder i pågående produktion	1 179	886
Bostadsprojekt i projektportföljen	63	32
Byggrätter i projektportföljen	6 527	4 861

Bostäder i pågående produktion



Projektportfölj



Projektportfölj per den 31 december 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	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020	Q2 2022
3	Vigby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q1 2023
4	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 810	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021	Q4 2022
5	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
6	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
7	Ektorsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
8	Eds Allé	Upplands Väsby	100	Egen regi	3 228	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
9	Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
10	Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
11	Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
12	EkerövalLEN Gällsta	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
13	Vigby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
14	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
15	Slottsparken	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 328	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
16	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
17	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV ²⁾	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	2025
Summa					112 083	1 179					
18-63 Projekt under utveckling					502 080	5 348					
SUMMA SAMTLIGA PROJEKT					614 163	6 527					

1) Joint Venture med Varma. 2) Joint Venture med Frentab.

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

Samtliga projekt, se sid 38-39

Kommun, kvm ljus BTA



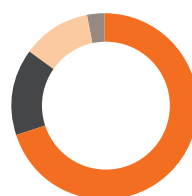
■ Stockholm, 21%
 ■ Täby, 14%
 ■ Danderyd, 12%
 ■ Vallentuna, 11%
 ■ Solna, 10%
 ■ Uppsala, 9%
 ■ Sundbyberg, 3%
 ■ Huddinge, 3%
 ■ Ekerö, 3%
 ■ Haninge, 3%
 ■ Strängnäs, 3%
 ■ Nacka, 2%
 ■ Upplands-Bro, 1%
 ■ Sollentuna, 1%
 ■ Upplands Väsby, 1%
 ■ Nynäshamn, 1%
 ■ Södertälje, 1%
 ■ Gotland, 0,2%
 ■ Salem, 0,1%

Projektstatus, kvm ljus BTA



■ Antagen/Laga kraft, 36%
 ■ Planbesked, 25%
 ■ Samråd/Granskning, 27%
 ■ Översiktsplan, 7%
 ■ Planprogram, 4%

Legal struktur, kvm ljus BTA

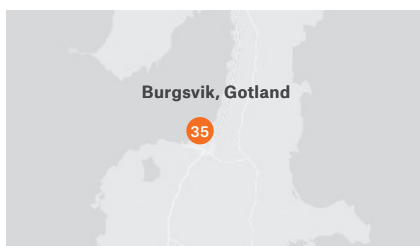
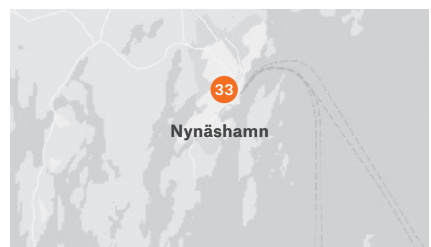
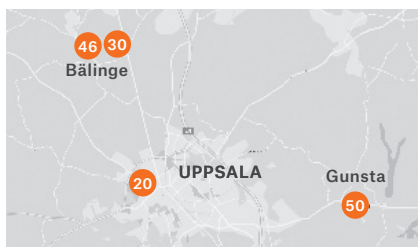
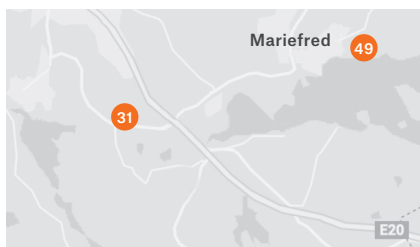
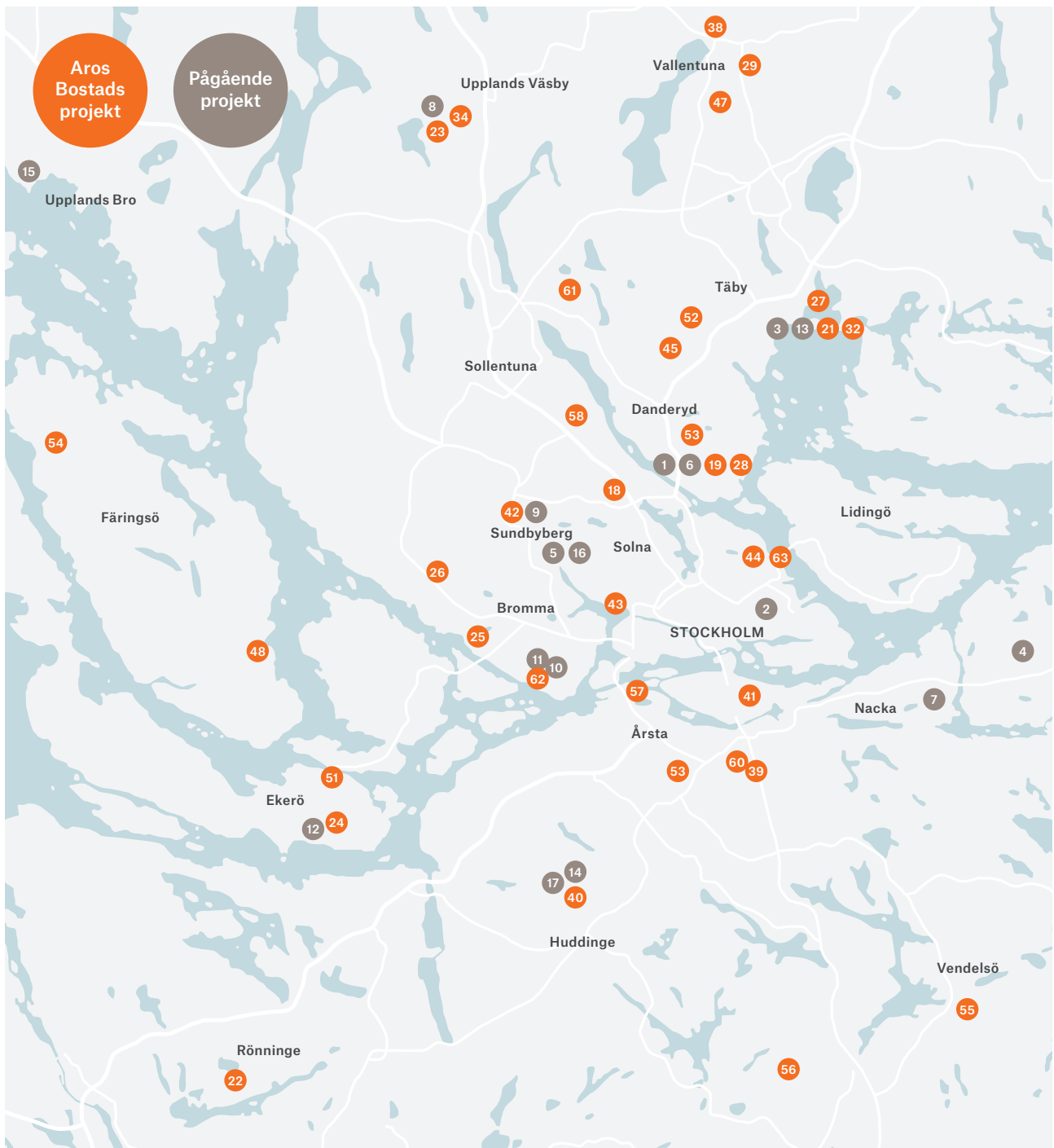


■ Egen regi, 70%
 ■ Aros Bostad IV, 15%
 ■ Joint Venture, 12%
 ■ Aros Bostad III, 3%

Upplåtelseform, kvm ljus BTA



■ Bostadsrätter, 87%
 ■ Hyresrätter, 13%





1 6 Invernesshöjden (Danderyd)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter. Läget erbjuder optimala kommunikationer och ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav färdigställande pågår av den första etappen. Etapp två, tre och fyra är sålda och produceras som hyresrättsfastigheter.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 464

Status: Färdigställande pågår av första brfen, slutsålt.

Andra etappen är såld och produktionsstartad.

Tredje och fjärde etapperna är sålda.

Inflyttning: Första brfen inflyttad. Andra etappen från 2024.



2 Ordonnansen V (Stockholm)

På en av Gärdets bästa adresser, i korsningen Furusundsgatan/Värtavägen, pågår färdigställande 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: Inflyttning pågår i etapper från våren 2022.



3 13 Viggby Ängar (Täby)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm bygger Aros Bostad ett nytt bostadskvarter med 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 och tredje är sålda och kommer produceras som hyresrättsfastigheter.

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal bostäder: Cirka 283

Status: Första etappen är produktionsstartad och såld. Andra etappen är sälj- och produktionsstartad. Tredje etappen är såld.

Planerad inflyttning: Från våren 2023 i första etappen.



4 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 och andra, brf Kolet, är färdigställda. Den tredje etappen är såld och produceras som hyresrättsfastighet.

Plats: Orminge, Nacka

Antal bostäder: 104

Status: Tredje etappen såld och produktionsstartad.

Inflyttning: Första och andra brfarna är inflyttade.

Tredje etappen från slutet av 2022.



5 16 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 191 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg

Antal bostäder: 191

Status: Första och andra brfen är sälj- och produktionsstartad. Första brfen är slutsåld.

Planerad inflyttning: Från 2023.

7 Ektorpsbacken (Nacka)

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.

Plats: Ektorp, Nacka

Antal bostäder: 52

Status: Sälj- och produktionsstartat.

Planerad inflyttning: Från 2023.



8 Eds Allé (Upplands Väsby)

Ett stenkast från Edssjön och områdets parkstråk ligger Eds Allés välplanerade parhus och radhus. Området erbjuder flera mysiga och nybyggda lekplatser och har en gemensam grönskande innergård som bjuder in till lek och rekreation. Projektet är uppdelat i tre bostadsrättsföreningar varav en är i pågående produktion.

Plats: Upplands Väsby

Antal bostäder: Cirka 50

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad.

Inflyttning: Från 2023.



9 Kavalleristen (Sundbyberg)

Rissne Gård utvecklas till ett fint citynära bostadsområde med lummiga grönområden, närhet till goda kommunikationer och ett stort utbud av service. Sundbyberg centrum och Bromma Blocks är inom cykelavstånd och från Rissne Centrum tar det endast 15 minuter in till Stockholm City.

Plats: Rissne Gård, Sundbyberg

Antal bostäder: 18

Status: Sälj- och produktionsstartat, slutsålt.

Inflyttning: Från 2023.



10 11 Alba (Stockholm)

I hjärtat av gamla Bromma erbjuds både ett centralt läge och avskildhet med lummiga villaområden ner mot Mälaren. Lägenheterna karaktäriseras av generösa sällskapsytor, stora terrasser och balkonger. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Bromma, Stockholm

Antal bostäder: 60

Status: Båda brf:er är sälj- och produktionsstartade, slutsålda.

Inflyttning: Från vår 2023.



12 EkerövalLEN (Ekerö)

Inbäddat i ett uppvuxet villaområde ligger EkerövalLEN med en lugn och charmig atmosfär. Läget erbjuder närhet till Mälaren, förskolor, skolor, livsmedelsbutiker, idrottsanläggningar och goda kommunikationer. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar, Gällsta och Hofgården, varav en är i pågående produktion.

Plats: Ekerö

Antal bostäder: Cirka 41

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad.

Inflyttning: Från 2023.





14 17 Tallbacken Snättringe (Huddinge)

Aros Bostad bygger, tillsammans med JV-partnern Frentab, 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: Första etappen av radhus sälj- och produktionsstartade. Flerbostadshusen är sålda och produceras som hyresrätter.

Planerad inflyttning: Från 2023.



15 Slottsparken (Upplands-Bro)

Bro Mälarstad 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 bygger radhus med trästommar, enligt vårt koncept för hållbara och prisvärda småhus av god kvalitet.

Plats: Bro Mälarstad, Upplands-Bro

Antal bostäder: 39

Status: Sälj- och produktionsstartat.

Planerad inflyttning: Från 2023.



Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Vinstavräkning projekt ¹⁾	913 662	510 051	261 025	170 967
Förvaltningsarvoden ¹⁾	22 578	31 242	3 249	6 793
Övriga intäkter	18 211	2 212	11 619	591
Rörelsens intäkter¹⁾	954 451	543 506	275 893	178 352
Projektkostnader ¹⁾	-716 006	-399 694	-175 596	-136 634
Bruttoresultat	238 444	143 811	100 296	41 718
Personalkostnader	-56 682	-49 611	-14 127	-13 381
Externa kostnader ¹⁾	-37 955	-29 068	-15 762	-4 829
Avskrivningar	-2 459	-3 151	-441	-774
Rörelsens kostnader¹⁾	-97 096	-81 830	-30 330	-18 984
Rörelseresultat	141 348	61 981	69 966	22 734
Finansiella intäkter	23	-	23	-
Finansiella kostnader	-5 251	-2 993	-3 025	-867
Resultat efter finansiella poster	136 120	58 988	66 963	21 867
Skatt	36	-	36	-
Periodens resultat	136 156	58 988	66 999	21 867
Resultat per aktie, SEK				
Före utspädning	3,45	1,67	1,52	0,58
Efter utspädning	3,44	1,67	1,52	0,57
Antal aktier, st				
Preferensaktier	8 497 950	5 648 830	8 497 950	5 648 830
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	39 477 072	35 270 530	44 147 848	37 920 147
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	39 592 381	35 415 253	44 155 635	38 064 970
Totalt antal utestående stamaktier	47 862 617	37 920 147	47 862 617	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 29.

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 segmentrapporteringen hantearas som en extern part, i takt med projektets genomförande.

Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredovisats 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. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa intresseföretag.

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-december 2022

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 954 451 TSEK (543 506). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket i perioden hänförs till de egna projekten Viggby Ångar, Slottsparken och Femöringen Järva Krog samt projekt i intresseföretag; Aros Bostad III, Aros Bostad IV respektive JV avseende Fabriksparken. Vinstavräkning för projekt uppgick till 913 662 TSEK (510 051). Upparbetade förvaltningsarvoden uppgick för perioden till 22 578 TSEK (31 242), minskningen mot föregående period beror på att fler projekt drivs i egen regi.

Bruttoresultat

Periodens bruttoresultat uppgick till 238 444 TSEK (143 811) och bruttomarginalen var 25,0 procent (26,5). Projektkostnader uppgick till -716 006 TSEK (-399 694).

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -97 096 TSEK (-81 830) och utgörs främst av personalkostnader.

Externa kostnader uppgick till -37 955 TSEK (-29 068).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 141 348 TSEK (61 981) och rörelsemarginalen var 14,8 procent (11,4).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -5 228 TSEK (-2 993) under perioden och avsåg kostnader för räntebärande lån.

Skatt

Skatt för perioden uppgick till 36 TSEK (-) som avser en justering i förvärvade företag. I övrigt har koncernen ingen skattekostnad på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 136 156 TSEK (58 988). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 3,45 SEK (1,67).

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	12	155
Nyttjanderättstillgång	–	1 270
Summa materiella anläggningstillgångar	12	1 426
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	298 400	213 548
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520
Långfristiga fordringar	1 166 502	86 541
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 465 422	300 609
Summa anläggningstillgångar	1 465 434	302 035
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projektfastigheter	215 392	345 982
Pågående arbeten	313 197	120 048
Kundfordringar	1 663	17 772
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	33 024	33 912
Fordringar hos intresseföretag	2 867	3 597
Övriga kortfristiga fordringar	64 023	31 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 914	65 411
Likvida medel	107 757	190 637
Summa omsättningstillgångar	964 837	808 449
SUMMA TILLGÅNGAR	2 430 271	1 110 484

TSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 127	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 862 269	1 017 796
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	42 776	–50 975
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 906 172	967 690
Innehav utan bestämmande inflytande	3 861	14
Summa eget kapital	1 910 034	967 704
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	169 000	19 000
Långfristig leasingsskuld	–	–
Summa långfristiga skulder	169 000	19 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	207 216	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	32 900
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	–	–
Leverantörsskulder	16 816	3 177
Checkräkningskredit	41 620	–
Övriga kortfristiga skulder	23 559	38 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 124	13 941
Summa kortfristiga skulder	351 237	123 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 430 271	1 110 484

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar minskade till 12 TSEK (1 426) under perioden, vilket förklaras av minskade nyttjanderättstillgångar kopplat till kontorslokal.

Andelar i intresseföretag uppgick till 298 400 TSEK (213 548) vid utgången av perioden och består av Aros Bostads ägarandel i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt Aros Bostads ägarandelar i de JVn Aros Bostad är samägare i. Under perioden har ytterligare investerats 29 029 TSEK (16 448) i intresseföretag. Successiv vinstavräkning av projekt har ökat andelen med 55 823 TSEK.

Långfristiga fordringar uppgick till 1 166 502 TSEK (86 541). Utlåning till projekt, förvärvade från ALM Equity i perioden, uppgick till 986 809 TSEK. Resterande avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 101 943 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 215 392 TSEK (345 982). Pågående arbeten ökade till 313 197 TSEK (120 048) vilket förklaras till största del av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar uppgående till 202 763 TSEK samt Slottsparken om 93 321 TSEK.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 107 757 TSEK (190 637) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 41 586 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 28 413 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden. Under kvartalet har finansiering om 150 000 TSEK ökat kassan.

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 minskade till 33 024 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 JVn som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, uppgick till 2 867 TSEK (3 597).

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ökade till 226 914 TSEK (65 411) under perioden. Ökningen beror främst på successiv vinstavräkning som har gjorts i perioden för projekt förvärvade från ALM Equity, 77 449 TSEK, dels vinstavräkning för projekt Slottsparken, Femöringen Järva Krog samt Viggby Ängar.

Resterande ökning i omsättningstillgångar förklaras av ökade rörelsefordringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2022 till 1 910 034 TSEK (967 704). Förändringen är hänförlig till nyemission under perioden som uppgick till 843 905 TSEK efter minskning med emissionskostnader om 825 TSEK. Kostnaderna medför ingen skatteeffekt. Vidare påverkar periodens resultat som tillgodoförts eget kapital samt utdelning preferensaktie fastslagen på årsstämman. Soliditeten var 78,6 procent (87,1). Soliditeten har sjunkit som en effekt av att projekt Viggby Ängar etapp 1 produceras som hyresrätter i aktiebolag och därmed konsolideras i balansräkningen, till skillnad från brf:er som i segmentsredovisningen anses vara en extern part.

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 169 000 TSEK (19 000) och har en förfallotid inom två år, ökningen avser upptagna lån i Viggby Ängar samt upptaget lån om 150 000 TSEK som främst ska finansiera projekt Viggby Ängar.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 207 216 TSEK (35 043) vid årets slut och avser främst finansiering projekt Viggby Ängar.

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

Övriga poster inom kortfristiga skulder uppgick till 119 821 TSEK (55 836). I beloppet ingår checkräkningskredit om 41 620 TSEK. Övriga kortfristiga skulder har ökat främst till följd av projekt Viggby Ängar.

Kassaflödesanalys i sammandrag - segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	141 348	61 981
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 459	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-68 209	-39 755
Erhållen ränta	23	-
Erlagd ränta	-3 973	-3 010
Erhållen utdelning	12 386	28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	84 034	47 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-291 895	-107 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-207 861	-59 992
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-193 088	-80 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	318 068	234 007
Periodens kassaflöde	-82 881	93 593
Likvida medel vid periodens början	190 637	97 043
Likvida medel vid periodens slut	107 757	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 -207 861 TSEK (-59 992) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -193 088 TSEK (-80 422), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag samt utlåning.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 318 068 TSEK (234 007), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under perioden avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning vid tre tillfällen under perioden om totalt 41 586 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 – december 2022

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 41 137 TSEK (104 892). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre nettoomsättning som uppgick till 22 578 TSEK (102 680). 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 perioden. Förvaltningsarvoden minskade till 22 578 TSEK (31 242), en följd av fakturering för färre projekt i perioden samt att fler projekt sker i egen regi. Övriga intäkter avser intäkter för vidarefakturerade kostnader om 16 578 TSEK samt hyresintäkter uppgående till 1 982 TSEK.

Antal	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Sålda bostäder	1 015	466
varav projekt i egen regi	352	103
varav projekt i JVn	83	92
varav projekt i fonder	580	271
Bokade bostäder	13	127
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	88	75
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder ¹⁾	58	316
varav projekt i egen regi	-	94
varav projekt i JVn	-	17
varav projekt i fonder	58	205
Bostäder i pågående produktion	1 179	886

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 2022
Projekt i egen regi	-
Projekt i JV	-
Projekt i fonder	58 lägenheter
Brf Kolet	Slutsålt
Inverness Brf 1	Slutsålt
Milstena Skarpäng	Slutsålt

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -120 230 TSEK (-79 478). Personalkostnaderna uppgick till -56 682 TSEK (-49 611), och externa kostnader uppgick till -61 089 TSEK (-26 715).

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 16 543 TSEK (21 971) för perioden. Detta avser bland annat tillträde av bostäder inom projekt i Aros Bostad IV.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till -62 550 TSEK (47 385). Rörelsemarginalen var negativ (45,2%).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 TSEK (-2 754) under perioden, vilket huvudsakligen förklaras av räntekostnader för koncernens räntebärande lån uppgående till 5 930 TSEK. Under perioden har räntekostnader uppgående till 5 929 TSEK i förvärvade projekt från ALM Equity aktiverats på respektive fastighets balansräkning, vilket innebär att finansiella kostnader har minskat.

Skatt

Koncernens skatt för perioden uppgick till -22 TSEK (-).

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till -62 550 TSEK (44 631).

Finansiell ställning och likviditet

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick till 174 521 TSEK (200 362) vid periodens utgång. Större poster som har påverkat kassan negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 41 586 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag om 28 413 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under perioden. Under året har ett lån ökat kassan med 150 000 TSEK.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2022 till 1 563 707 TSEK (820 104). Förändringen är hänförlig till nyemission om 843 906 TSEK efter nyemissionskostnader om 825 TSEK. Kostnaderna medför ingen skatteeffekt. Periodens resultat minskar eget kapital med 62 572 TSEK samt utdelning fastslagen på årsstämman om 41 586 TSEK. Soliditeten var 58,1 procent (83,9).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2022 till 928 113 TSEK (86 943). Förändringen är främst hänförlig till finansiering i förvärvade projekt från ALM Equity, utnyttjad checkkredit på 41 620 TSEK samt nyupptagna lån i projekt Viggby Ångar.

Skattefordringar

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

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -412 336 TSEK (-58 651) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 9 506 TSEK (-80 423), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag samt förvärvad kassa vid förvärv av projekt från ALM Equity.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 376 988 TSEK (117 424), vilket dels är hänförligt till upptaget lån i projekt Viggby Ångar, dels till finansiering i projekt förvärvade av ALM Equity. Under perioden har även en utdelning om 41 586 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån.

Moderföretaget

Finansiell utveckling

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari-31 december 2022 uppgick till -33 622 TSEK (-10 881). Periodens resultat uppgick till -77 315 TSEK (-28 506).

Finansiell ställning

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 december 2022 till 1 613 945 TSEK (806 531) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 1 501 782 TSEK (776 775). Skulderna uppgick per 31 december 2022 till 112 163 TSEK (29 756) och består främst av checkräkningskredit på 41 620 TSEK samt övriga skulder.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

TSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec ¹⁾ 2021
Nettoomsättning	22 578	102 680	3 249	6 778
Övriga intäkter	18 560	2 212	11 968	591
Rörelsens intäkter	41 137	104 892	15 216	7 369
Personalkostnader	-56 682	-49 611	-14 127	-13 381
Externa kostnader	-61 089	-26 716	-29 240	-6 630
Avskrivningar	-2 459	-3 151	-441	-775
Rörelsens kostnader	-120 230	-79 478	-43 808	-20 785
Resultat från andelar i intresseföretag	16 543	21 971	-11 042	15 227
Rörelseresultat	-62 550	47 385	-39 634	1 812
Finansiella intäkter	24	567	24	-149
Finansiella kostnader	-25	-3 321	2 201	-837
Finansnetto	-1	-2 754	2 225	-986
Resultat före skatt	-62 550	44 631	-37 408	826
Skatt	-22	-	-22	-
Periodens resultat	-62 572	44 631	-37 430	826
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-62 572	44 631	-37 430	826
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	-62 565	44 632	-37 424	826
Innehav utan bestämmande inflytande	-6	-1	-6	-
Periodens totalresultat	-62 572	44 631	-37 430	826
Resultat per aktie, SEK				
Före utspädning	-1,59	1,27	-0,85	0,02
Efter utspädning	-1,58	1,26	-0,85	0,02
Antal aktier, st				
Preferensaktier A	-	-	-	-
Preferensaktier B	8 497 950	5 544 789	8 497 950	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	39 477 072	35 270 530	44 147 848	37 920 147
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	39 592 381	35 415 253	44 263 157	38 064 970
Totalt antal utestående stamaktier	47 862 617	37 920 147	47 862 617	37 920 147

1) siffror för perioden okt-dec 2021 skiljer sig från bokslutskommuniké 2021 pga. omräkningsdifferens.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	12	155
Nyttjanderättstillgång	–	1 271
Summa materiella anläggningstillgångar	12	1 426
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	171 949	126 377
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520
Långfristiga fordringar	26 734	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	199 204	153 632
Summa anläggningstillgångar	199 216	155 058
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projektfastigheter	1 069 146	354 919
Pågående arbeten	1 124 341	179 346
Kundfordringar	1 663	17 396
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	33 024	33 912
Fordringar hos intresseföretag	2 867	4 574
Övriga kortfristiga fordringar	84 607	30 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 151	1 528
Likvida medel	174 521	200 362
Summa omsättningstillgångar	2 494 320	822 286
SUMMA TILLGÅNGAR	2 693 536	977 344

TSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	1 127	869
Övrigt tillskjutet kapital	1 862 270	1 017 797
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	–303 552	–198 576
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 559 846	820 090
Innehav utan bestämmande inflytande	3 861	14
Summa eget kapital	1 563 707	820 104
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	169 000	19 000
Summa långfristiga skulder	169 000	19 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	692 593	35 043
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	24 900	32 900
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	–	–
Leverantörsskulder	61 632	12 409
Checkräkningskredit	41 620	–
Övriga kortfristiga skulder	75 302	36 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 782	21 777
Summa kortfristiga skulder	960 829	138 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 693 536	977 344

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 10 sid 32.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2021	758	731 941	-203 230	15	529 485
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	-	245 987
Utgående eget kapital 31 december 2021	869	1 017 797	-198 576	14	820 104
Ingående eget kapital 1 jan 2022	869	1 017 797	-198 576	14	820 104
Årets resultat	-	-	-62 565	-6	-62 572
Årets totalresultat	-	-	-62 565	-6	-62 572
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	3 854	3 854
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Kostnader för emission	-	-	-825	-	-825
Avslutad nyemission	258	516 748	-	-	517 006
Tvingande konvertibel	-	327 725	-	-	327 725
Summa transaktioner med ägare	258	844 473	-42 411	3 854	806 173
Utgående eget kapital 31 dec 2022	1 127	1 862 270	-303 552	3 861	1 563 707

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

TSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-62 550	47 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 459	186
Resultat från andelar i intresseföretag	-28 929	-21 971
Realisationsresultat	-	567
Erhållen ränta	24	-
Erlagd ränta	1 519	-3 683
Erhållen utdelning	12 386	28 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 091	50 676
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-38 301	-18 585
Förändring av rörelseskulder	56 454	183 930
Pågående projekt	-355 398	-274 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-412 336	-58 651
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	25 703	-
Investering i intresseföretag	-16 107	-80 423
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 506	-80 423
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	297 975
Återköp av egna preferensaktier	-	-10 402
Upptagna lån	423 047	24 900
Amortering av lån	-8 335	-153 463
Aktieägartillskott minoritet	3 862	-
Utbetald utdelning	-41 586	-41 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	376 988	117 424
Periodens kassaflöde	-25 842	-21 650
Likvida medel vid periodens början	200 362	222 012
Likvida medel vid periodens slut	174 521	200 362

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag

TSEK	jan-dec 2022	jan-dec 2021	okt-dec 2022	okt-dec 2021
Förvaltningsarvoden	63 800	59 741	3 713	35 056
Övriga intäkter	257	71	66	71
Rörelsens intäkter	64 057	59 813	3 779	35 127
Personalkostnader	-47 764	-41 145	-12 184	-9 255
Externa kostnader	-49 772	-29 363	-14 962	-11 682
Avskrivningar	-143	-186	-13	-46
Rörelsens kostnader	-97 679	-70 694	-27 159	-20 983
Rörelseresultat	-33 622	-10 881	-23 380	14 144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 338	7 327	10 708	2 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	-62 031	-24 952	-61 902	-
Resultat från finansiella poster	-43 693	-17 625	-51 194	2 074
Resultat efter finansiella poster	-77 315	-28 506	-74 574	16 218
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-
Periodens resultat	-77 315	-28 506	-74 574	16 218

Moderföretagets balansräkning i sammandrag

TSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	12	155
Summa materiella anläggningstillgångar	12	155
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	353 053	62 227
Fordringar hos koncernföretag	534 172	453 595
Andelar i intresseföretag	9 013	4 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	922 491	546 089
Summa anläggningstillgångar	922 503	546 244
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1 054	15 078
Fordringar hos koncernföretag	602 108	87 012
Fordringar hos intresseföretag	2 002	877
Övriga fordringar	53 286	22 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 979	11 560
Summa kortfristiga fordringar	691 429	136 963
Kassa och bank	13	123 324
Summa omsättningstillgångar	691 442	260 287
SUMMA TILLGÅNGAR	1 613 945	806 531

TSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	1 127	869
Summa bundet eget kapital	1 127	869
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 862 335	1 017 860
Balanserade vinst eller förlust	-284 365	-213 448
Periodens resultat	-77 315	-28 506
Summa fritt eget kapital	1 500 655	775 906
Summa eget kapital	1 501 782	776 775
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	1 763	1 899
Checkräkningskredit	41 620	-
Skulder till koncernföretag	37 120	215
Övriga skulder	19 013	23 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 647	3 815
Summa skulder	112 163	29 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 613 945	806 531

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 33.

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 inget 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 utan 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 projekt-kostnader, 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 redovisning 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.

Tillgångsförvärv

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas detta, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av netto-tillgångar utan betydande processer, fördelas anskaffningsvärdet på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas inte vid anskaffningstidpunkten på tillgångsförvärv.

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. Klynningmetoden 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-dec 2022		jan-dec 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Vinstavräkning projekt ¹⁾	913 662	–	510 051	71 438
Förvaltningsarvoden ¹⁾	22 578	22 578	31 242	31 242
Övriga intäkter	18 211	18 560	2 212	2 212
Rörelsens intäkter¹⁾	954 451	41 137	543 505	104 892
Projektkostnader ¹⁾	–716 006	–	–399 694	–
Bruttoresultat	238 444	41 137	143 811	104 892
Rörelsens kostnader¹⁾	–97 096	–120 230	–81 830	–79 478
Resultat från andelar i intresseföretag ¹⁾	–	16 543	–	21 971
Rörelseresultat	141 348	–62 550	61 981	47 385
Finansnetto	–5 228	–	–2 994	–2 755
Skatt	36	–22	–	–
Periodens resultat	136 156	–62 572	58 987	44 631

TSEK	31 dec 2022		31 dec 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Anläggningstillgångar	1 465 434	199 216	302 035	155 058
Projektfastigheter och pågående arbeten	528 589	2 193 487	466 030	534 265
Likvida medel	107 757	174 521	190 637	200 362
Övriga omsättningstillgångar	328 491	126 312	151 783	87 660
SUMMA TILLGÅNGAR	2 430 271	2 693 536	1 110 484	977 344
Eget kapital	1 910 034	1 563 707	967 704	820 104
Långfristiga skulder	169 000	169 000	19 000	19 000
Kortfristiga skulder	351 237	960 829	123 780	138 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 430 271	2 693 536	1 110 484	977 344

Nyckeltal

	jan-dec 2022		jan-dec 2021	
	Segment	IFRS	Segment	IFRS
Bruttomarginal, % ¹⁾	25,0	n/a	26,5	n/a
Rörelsemarginal, % ¹⁾	14,8	neg.	11,4	45,2
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,45	–1,59	1,67	1,27
Soliditet, %	78,6	58,1	87,1	83,9

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

NOT 4 Nettoomsättning

	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Vinstavräkning projekt	–	71 438
Förvaltningsarvoden	22 578	31 242
Övrigt	–	–
Nettoomsättning	22 578	102 680

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning. Ingen vinstavräkning för projekt i egen balans har gjorts under innevarande år.

Vinstavräkning sker vid den tidpunkt när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna. Redovisning av förvaltningsarvoden görs över tid.

NOT 5 Externa kostnader

	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Lokalhyra	1 050	215
Konsultkostnader	27 278	21 287
Övriga kostnader	32 761	5 213
Externa kostnader	61 089	26 715

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om –1 966 TSEK (–2 360) 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 utspädningsseffekt om 0,29 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 december 2022 uppgick totala räntebärande skulder till 928 113 TSEK (86 943), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder

	Redovisat värde	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Finansiering pågående projekt	848 945	-
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	79 168	86 943
	928 113	86 943

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	31 dec 2022	31 dec 2021
Fastighetsinteckningar	220 568	59 375
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	127 165	48 942
Fordringar hos dotterbolag	170 571	-
Borgensförbindelser	100 000	75 401

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 Klöver Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Bolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest ABs förpliktelser enligt avtalet.

Not 11 Övrig information

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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.

Under året har marknadsläget förändrats med bland annat ökade räntor till följd. Denna utveckling följs av styrelse och ledning för att kunna hantera förändringar som kan komma att påverka verksamheten.

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 12 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har erhållit bygglov för 213 bostäder i kvarteret Femöringen i Solna. Byggstart planeras till första kvartalet 2023. Projektet förvärvades i november 2021 och samtliga bostäder såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.

Aros Bostad har erhållit bygglov för 22 nya bostäder i projektet Hofgården inom Ekerö kommun. Bygglovet omfattar den tredje och sista etappen av småhus inom området Ekerövallen. Produktionsstart planeras till hösten 2023.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Building Sweden för att uppföra 213 bostäder i kvarteret Femöringen i Solna. Byggstart planeras till första kvartalet 2023. Bostadsprojektet, som fick bygglov i januari i år, såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.

Aros Bostad har utsett Maja Dahlén till ny CFO för verksamheten från den 1 mars 2023. Vidare har Daniel Bergström utsetts till finans- och transaktionschef och Emmy Fredenklo till chefsjurist.

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 2021.

Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 31 december 2022, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2021. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 717 849 TSEK per den 31 december 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 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster under perioden 1 januari–31 december 2022.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 december 2022, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 612 TSEK (405).

Thomas Hollaus har under perioden 1 januari–31 december, genom Hollaus Consulting AB, fakturerat bolaget 1 184 TSEK (–) för konsulttjänster.

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 december 2022.

Aros Bostads aktier

Aros Bostad aktier, 31 december 2022

Börsvärde..... 2,0 mdkr (stamaktier)
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market

Stamaktie serie A

Antal aktier..... 47 862 617
Stängningskurs..... 40,90 SEK
ISIN..... SE0010547786

Preferensaktie B

Antal aktier..... 8 497 950
Stängningskurs..... 77,20 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.

Köpeskilling avseende förvärv av projektportfölj från ALM Equity har betalats genom en apportemission, vilken medför att 9 942 470 stamaktier respektive 2 953 161 preferensaktier har emitterats samt 5 462 076 konvertibler, som ska växlas till stamaktier under 2023.

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 december 2022 var 40,90 SEK motsvarande ett börsvärde om 2,0 miljarder kronor. Aros Bostads egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1,9 miljarder kronor.

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

Största aktieägare per 31 december 2022

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
ALM Equity	9 942 470	2 953 161	22,9%	21,0%
Vencom Capital AB	7 341 984	56 100	13,1%	15,1%
Samir Taha	6 147 100	130 000	11,1%	12,6%
Rutger Arnholt	5 290 261	1 634 923	12,3%	11,2%
Första AP-fonden	5 405 050	–	9,6%	11,1%
Per Rutegård	4 744 576	43 493	8,5%	9,7%
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 848 430	–	3,3%	3,8%
Avanza Pension	1 201 242	289 175	2,6%	2,5%
Ken Wendelin	1 008 656	957	1,8%	2,1%
Thomas Hollaus	911 465	–	1,6%	1,9%
Övriga	4 021 383	3 390 141	13,2%	9,0%
Totalt	47 862 617	8 497 950	100%	100%

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 2022 till 77,20 SEK.

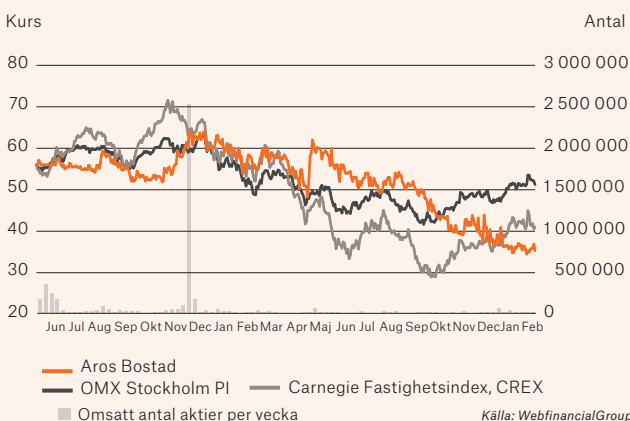
Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 6 mars 2023 (1,88 SEK) och 7 juni 2023 (1,87 SEK).

Utdelning Q1 2023 - Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	27 februari 2023
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 februari 2023
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 mars 2023
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	6 mars 2023

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

Aros Bostad stamaktie



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 31 december 2022 63 bostadsprojekt i olika utvecklingsskeden, motsvarande cirka 6 530 bostäder. Sedan bolaget bildades 2006 har fjorton projekt färdigställts. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade produkter ryms inom strategin.

Stark byggrättsportfölj

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm, Uppsala och Mälardalen. Projektportföljen utgörs till 70 procent av projekt i egen regi och resterande genom projekt i fondstrukturer eller Jvn tillsammans med institutionella investerare. Portföljen är värderad till 9,5 miljarder kronor. 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
- Rörelsemarginal: 15 procent
- Soliditet: minst 30 procent på koncernnivå
- Tillväxt: årlig produktionsvolym om 1200 – 1400 bostäder uppnådd 2025

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, livscykelräkande 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 FNs 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 visselblåsar-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 december 2022 innefattar totalt 45 heltidsbefattningar bestående av 40 heltidsanställda och fem heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 43 år vid motsvarande tidpunkt.

Läs mer i
Aros Bostads
Årsredovisning



Projektportfölj

Projektportfölj per den 31 december 2022

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	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 Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020	Q2 2022
3 Viggby Ångar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021	Q1 2023
4 O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 810	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021	Q4 2022
5 T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
6 Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
7 Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
8 Eds Allé	Upplands Väsby	100	Egen regi	3 228	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021	Q1 2023
9 Kavalleristen	Sundbyberg	100	Egen regi	2 401	18	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
10 Alba 1	Stockholm	100	Egen regi	3 930	28	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q1 2023
11 Alba 2	Stockholm	100	Egen regi	4 068	32	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022	Q2 2023
12 Ekerövägen Gällsta	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
13 Viggby Ångar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
14 Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
15 Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 328	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
16 T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ¹⁾	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
17 Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV ²⁾	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	2025
Summa				112 083	1 179					

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
Projekt under utveckling										
18 Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 300	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
19 Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2025
20 Hildurs trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture ³⁾	4 150	25	Nej	Planbesked	Antagen	Q2 2023	2024
21 Viggby Ångar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 400	120	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2023	2025
22 Parkvillorna	Salem	100	Egen regi	810	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2023	2025
23 Eds Allé 2	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 100	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
24 Ekerövallen Hofgården	Ekerö	100	Egen regi	3 190	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
25 Tyska Botten	Stockholm	100	Egen regi	3 270	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
26 Glimten	Stockholm	100	Egen regi	3 540	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	2025
27 Hågernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Samråd	Q4 2023	2025
28 Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023	2025
29 Åbyholm Radhus	Vallentuna	100	Egen regi	2 100	15	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2023	2025
30 Bälunge II	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q2 2024	2025
31 Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
32 Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2024	2025
33 Drabanten	Nynäshamn	100	Egen regi	4 200	25	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
34 Eds Allé 3	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 050	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
35 Guldkaggen	Gotland	100	Egen regi	1 330	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2024	2025
36 Kalkateljén	Södertälje	100	Egen regi	960	10	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
37 Sjövillan	Södertälje	100	Egen regi	3 090	30	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2025
38 Ormsta	Vallentuna	100	Egen regi	11 670	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2026
39 Slakthusområdet I	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2027
40 Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture ²⁾	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
41 Södermalm	Stockholm	100	Egen regi	9 480	110	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2027
42 Ryttnästaren	Sundbyberg	100	Egen regi	1 400	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
43 Pampas Ekelund	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Samråd	Q4 2024	2027
44 Ångsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ⁵⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2026
45 Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2025	2026
46 Bälunge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
47 Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2025	2027
48 Mörby villatomter	Ekerö	100	Egen regi	2 750	20	Nej	Förstudie	Förstudie	2025	2027
49 Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	100	Egen regi	12 600	135	Nej	Samråd	Samråd	2025	2027
50 Gunsta	Uppsala	100	Egen regi	14 680	95	Ja	Granskning	Granskning	2025	2027
51 Ekerö Brygga	Ekerö	100	Egen regi	7 400	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
52 Förmannen Ella Gärd	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2028
53 Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2025	2028
54 Kungsberga	Ekerö	100	Egen regi	4 300	50	Nej	Samråd	Samråd	2026	2028
55 Lillängsvägen	Haninge	100	Egen regi	9 970	65	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
56 Solsätra	Haninge	100	Egen regi	7 700	50	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
57 Liljeholmen	Stockholm	100	Egen regi	36 520	350	Nej	Samråd	Samråd	2026	2029
58 Edsviken	Sollentuna	80	Joint Venture ⁶⁾	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2028
59 Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
60 Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
61 Väsjön	Sollentuna	100	Egen regi	4 270	25	Ja	Planprogram	Planprogram	2027	2029
62 Tunadalen Bromma	Stockholm	100	Egen regi	4 000	40	Ja	Översiktsplan	Översiktsplan	2027	2029
63 Norra Djurgårdstaden	Stockholm	100	Egen regi	14 700	150	Ja	Granskning	Granskning	2029	2031

SUMMA SAMTLIGA PROJEKT

614 163 6 527

1) Joint Venture med Varma. 2) Joint Venture med Frentab. 3) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.
4) Joint Venture med Profura Fastigheter. 5) Joint Venture med Revcap. 6) Joint Venture med Veidekke Entreprenad.

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

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.

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 17 februari 2023

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Hanna Bilir
Styrelseledamot

Teresa Isele
Styrelseledamot

Ylva Lagesson
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 17 februari 2023 klockan 07:00 (CET).

Kommande informationstillfällen

Årsredovisning 2022	5 april 2023
Q1 2023	12 maj 2023
Årsstämma	8 juni 2023
Q2 2023	25 augusti 2023
Q3 2023	17 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	16 februari 2024

Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

6
MAR
2023

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 6 mars 2023, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 mars 2023.

7
JUN
2023

Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2023, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 1 juni 2023.

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