



Aros Bostad

Årsredovisning 2020

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Innehållsförteckning

Aros Bostad 2020.....	1
Kort om Aros Bostad	2
VD-ord	4
Så skapar Aros Bostad värde	6
En tydlig tillväxtstrategi	8
Finansiella och operationella mål	9
Fabriksparken	10
Hållbarhet	12
Miljö- och klimatpåverkan	14
Säkerhet och hälsa	16
Det sunda bolaget	18
Medarbetare	20
Projekt	22
Livet i Milstena Skarpäng	23
Projektportfölj	24
Projektbeskrivning	26
Ordonnansen	30
Riskhantering	32
Marknad, Aktie	37
Segmentsredovisning	38

Finansiella rapporter	41
Förvaltningsberättelse	42
Koncernens rapport över totalresultat	45
Koncernens rapport över finansiell ställning	46
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	47
Koncernens rapport över kassaflöde	48
Koncernens noter	49
Moderföretagets Resultaträkning	67
Moderföretagets Balansräkning	69
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	70
Moderföretagets rapport över kassaflöde	71
Moderföretagets noter	72
Styrelse	76
Företagsledning och revisor	77
Styrelsens undertecknande	78

Revisionsberättelse	79
Definition av nyckeltal	82
Övrig information	83

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 42-74 och 78.



Omslag: Aros Bostads projekt T2 Fabriksparken Sundbyberg.

Produktion: Aros Bostad och Addira

Foto: Aros Bostad samt, Love Strandell/Porträtt

Tryck: Larsson Offsettryck

Papper: Algo Design/ Munken Polar



8 Tillväxt

Byggrättsportföljen har utökats med projekt i Huddinge Sundbyberg, Vallentuna, Solna och Stockholm.



15 Hållbarhetspris

Projekt O2 Orminge fick Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling.



20 Medarbetare

Aros Bostads medarbetare är bolagets viktigaste tillgång.



22 Projekt

301 sålda bostäder, tre slutsålda projekt och tre färdigställda bostadsprojekt under 2020.

Starkt finansiellt resultat, 301 sålda bostäder och flertalet nya förvärv under året. Utvärdering av möjlighet till notering av stamaktien inleds.

4 546

Byggrätter

29

Bostadsprojekt

301

Antal sålda bostäder under året

80,7

Soliditet, %

Aros Bostad 2020

Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning ¹⁾

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Nettoomsättning	45 166	207 818
Resultat från andelar i intresse- företag	57 899	21 613
Totala rörelseintäkter	106 480	232 221
Rörelseresultat	44 481	22 529
Rörelsemarginal, %	98,5	10,8
Periodens resultat	41 962	19 381
Resultat per aktie, SEK	1,30	0,68
Eget Kapital	662 729	603 560
Balansomslutning	821 182	809 299
Soliditet, %	80,7	74,6

Finansiella Nyckeltal – Enligt IFRS ²⁾

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Totala rörelseintäkter	24 617	70 901
Rörelseresultat	-37 891	13 433
Resultat före skatt	-40 280	9 509
Rörelsemarginal, %	neg	53,9
Resultat per aktie, SEK	-1,25	0,29
Eget kapital	529 485	552 559
Soliditet, %	52,5	68,2

- 1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 38-40 och not 3 sid 54.
- 2) Aros Bostad tillämpar från och med delårsrapporten för januari-mars 2020 en ny princip för redovisning av bostadsrättsprojekt enligt IFRS. Se not 1 och 2 sid 49-53. Jämförelsetal i denna rapport har räknats om enligt den nya redovisningsprincipen.

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Sålda bostäder	301	136
Bokade bostäder	76	25
Produktionsstartade bostäder	290	289
Färdigställda bostäder	333	-
Bostäder i pågående produktion	521	564
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	65	70
Bostadsprojekt i projektportföljen	29	22
Byggrätter i projektportföljen	4 546	3 264



LINK Järva Krog

Kort om Aros Bostad

Aros Bostad har fokus på utveckling av moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva geografiska lägen, med materialval och gestaltning som står sig över tid. Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapas en trygg bostadsaffär och en stabil avkastning åt investerarna.

Femton år av bostadsutveckling

Aros Bostad har utvecklat bostäder i Stockholm och Mälardalen sedan 2006. Från de första konverteringsprojekten fram till dagens utveckling av nya bostadsområden har drivkraften varit densamma; att leverera bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder och en god avkastning åt bolagets investerare.

Välbalanserad landbank

En förutsättning för framgångsrik bostadsutveckling är att ha tillgång till byggrätter i attraktiva bostadslägen. Genom att tänka långsiktigt och göra väl avvägda investeringar, vid rätt tidpunkt, har Aros Bostad byggt upp en välbalanserad landbank med bra ingångsvärden. I april 2021 finns byggrätter om cirka 4 600 bostäder i portföljen, fördelade på Storstockholm och Uppsala.

Effektiv organisation

Aros Bostad eftersträvar en kontrollerad tillväxt, där en relativt liten och effektiv organisation tar ett helhetsansvar från markförvärv till eftermarknad. Projektgenomförandet sker i totalentreprenader med etablerade byggentreprenörer. Totalt har tio projekt färdigställts under bolagets historia, varav tre under 2020. Vid årets utgång var sex projekt, motsvarande 521 bostäder, under pågående produktion och ambitionen för 2021 är att addera ytterligare tre projektstarter.

En trygg bostadsaffär

Kombinationen av entreprenöriellt synsätt, strukturerat genomförande och stabil finansiering är grunden till att Aros Bostad har stått stadigt under en tidvis volatil marknad. Trygghet är ett centralt begrepp för bolaget, vilket

visar sig genom ett aktivt arbete med att säkerställa ekonomisk trygghet för bostadsköpare och bostadsrättsföreningar, säkra byggarbetsplatser och trygga bostadsområden. Aros Bostad har varit en föregångare på marknaden genom att erbjuda kunder försenings- och marknadsgarantier.

Fler projekt i egen regi

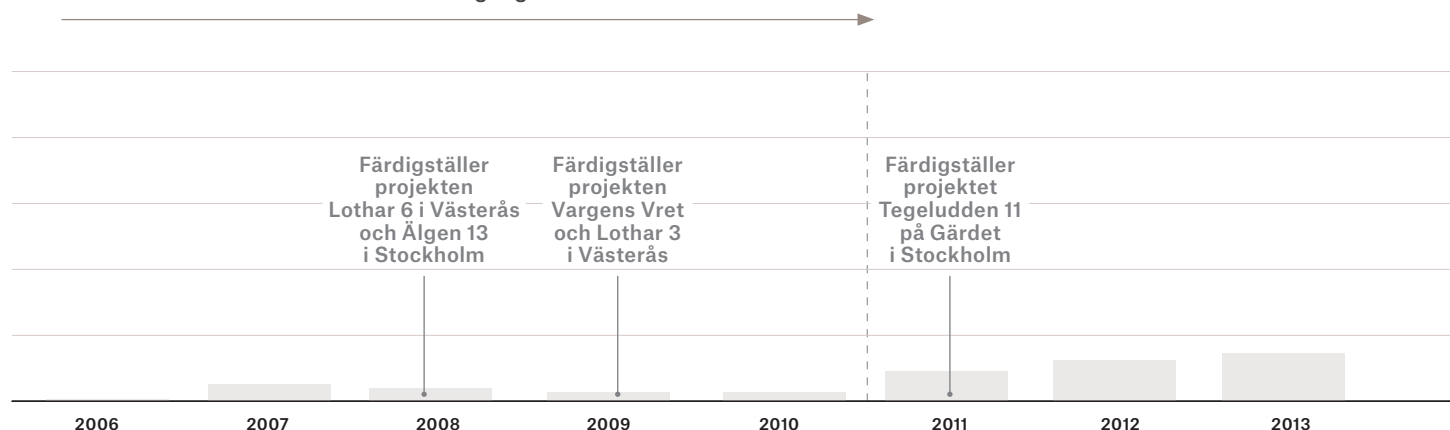
Ursprungligen finansierades samtliga projekt genom fondstrukturer, vilket nu gradvis viktas över mot fler projekt i egen regi.

Aros Bostads aktie

Sedan 2018 har Aros Bostad en preferensaktie noterad på Nasdaq First North och bolaget utvärderar möjligheterna till en notering av bolagets stamaktier under andra kvartalet 2021.

Antal byggrätter i portföljen

Aros Bostad bildas och investerar framgångsrikt sina första fonder





Affärsidé

Aros Bostads affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva geografiska lägen, med materialval och gestaltning som står sig över tid.

Genom att agera långsiktigt, med ansvar för hela värdekedjan, skapar vi en trygg bostadsaffär för våra kunder och en god avkastning åt våra investerare.

Vision

Genom att utveckla långsiktigt hållbara bostäder åt nöjda kunder så skapar vi högsta möjliga avkastning åt våra investerare.



Mission

Vi vill förstå hur människor vill bo och leva, idag och imorgon, och utifrån detta utvecklar vi stadsbilden med långsiktigt hållbara bostäder. Alla våra köpare ska känna sig stolta över sin nya bostad och känna trygghet i sitt köp, från första visningen fram till inflyttning.

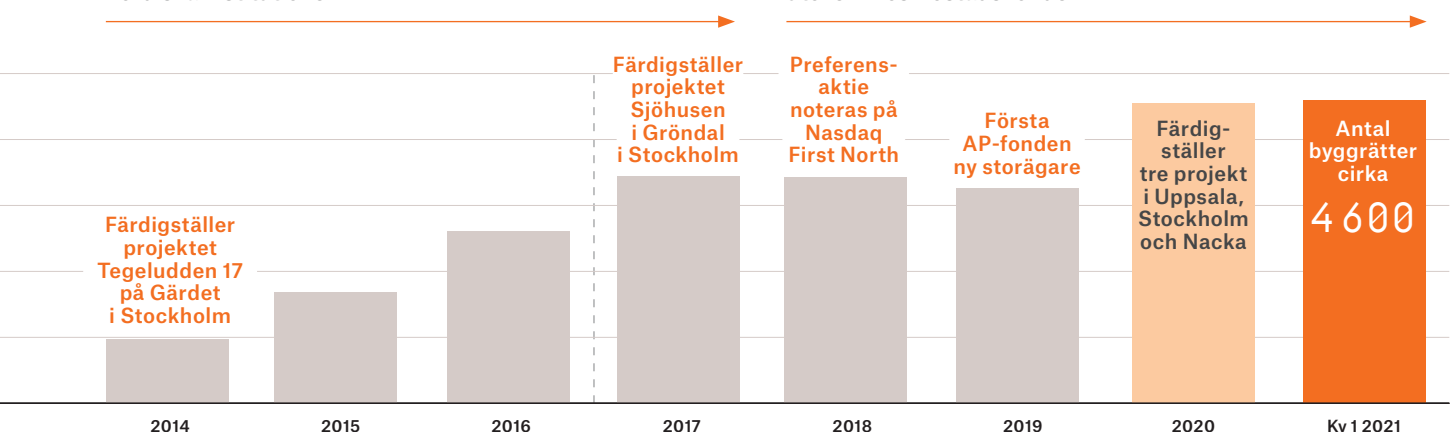


Kundlöfte

Vi lyssnar på vad som är viktigt för våra kunder och ger alla ett personligt bemötande, så att kunden känner trygghet genom hela processen från visning till inflyttning. Varje enskilt projekt är väl omhändertaget och drivs med kompetens och närvaro, för att säkerställa en sund ekonomi och långsiktigt hållbara bostäder med genomtänkta funktioner.

Uppskalning av verksamheten i partnerskap med etablerade nordiska institutioner

Ny strategisk inriktning med egna investeringar utöver Aros Bostads fonder



Med en utökad byggrättsportfölj, rekordstark försäljning och kraftigt förbättrat resultat så har 2020 lagt en stabil grund för att se framåt och utvärdera en börsintroduktion av stamaktien.

Verksamhetsåret 2020 präglades starkt av Coronapandemin. Världen förändrades med stora konsekvenser för näringsliv, arbetstillfällen och våra möjligheter att resa och träffa varandra. Efter en turbulent vår, med kraftiga prisfall och minskad efterfrågan på bostäder, återhämtade sig bostadsmarknaden under sommaren och hösten. Det vi kan se när vi tittar tillbaka är att hemarbete och uteblivna semesterresor bidrog till ett ökat fokus på den egna bostaden.

En stark bostadsmarknad

Enligt mäklarstatistik steg priserna på bostadsrätter i Storstockholmsområdet med 9 procent under året, vilket innebär att det initiala fallet i bostadspriser inte bara är återhämtat utan faktiskt är på den högsta nivån någonsin. Även antalet sålda bostäder låg på en hög nivå. I Sverige såldes cirka 120 000 bostäder under helåret 2020, vilket är 9 000 fler än föregående år. Med ett fortsatt underskott på bostäder, en låg ränta och normaliserat utbud så bedömer vi att marknaden har förutsättning att fortsätta utvecklas positivt.

När bostadsmarknaden föll 2018 i spåren av de införda kreditrestriktionerna valde vi att ta en långsiktig syn på marknaden och att fortsätta utveckla bolaget. Parallellt med att vi produktionsstartade bostadsprojekt finansierat med eget kapital, satsade vi resurser på att utöka vår byggrättsportfölj med ytterligare byggrätter till bra ingångsvärden. Som ett resultat av denna långsiktiga satsning kan vi nu lägga ytterligare ett år av tillväxt och förbättrat resultat bakom oss, samt en rekordhög försäljning.

Bostäder i pågående produktion

Under året produktionsstartade vi tre nya bostadsprojekt samtidigt som tre projekt färdigställdes. Aros Bostads första renodlade radhusprojekt, Milstena Skarpäng i Täby kommun, är ett viktigt steg i ambitionen att öka andelen bostäder inom småhussegmentet. Radhusen i Milstena produceras i trä, med industriell tillverkning i fabrik och första inflyttning planeras under innevarande år. Projektet har tagits emot väl på marknaden med hög efterfrågan från kunderna.

Under det andra kvartalet produktionsstartades Ordonnansen V, som är Aros Bostads fjärde bostadsprojekt på Gärdet i Stockholm, samt den andra etappen av O2 Orminge i Nacka. O2 Orminge är vårt första projekt som byggs med industriellt tillverkade moduler i trä som monteras på byggarbetsplatsen. Genom denna metod kan vi korta byggtiden och leverera bostäder av hög kvalitet till ett lägre pris och med ett lägre klimatavtryck.

I början av året färdigställdes K57 Rosendal i Uppsala och Tegelludden 16 på Gärdet och i slutet av året även den första etappen av O2 Orminge. Under innevarande kvartal produktionsstartades den första etappen i Viggby Ångar med 102 lägenheter, vilket leder till att vi har sju bostadsprojekt med totalt 623 bostäder i pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd, Nacka och Solna.

Rekordhög försäljning

Vi kan med glädje konstatera att vi sett en rekordstark försäljning under andra halvan av 2020 och fortsatt in på det nya året. Under årets sista kvartal sålde vi 133 bostäder på bindande avtal jämfört med 44 bindande avtal och 6 bokningsavtal under samma period föregående år. Under helåret 2020 sålde vi totalt 301 bostäder på bindande avtal och 76 bostäder på bokningsavtal jämfört med 136 bostäder respektive 25 bostäder under samma period föregående år.

Vi kan summera tre slutsålda projekt 2020; Tegelludden 16 på Gärdet, K57 Rosendal i Uppsala och Nockeby i Bromma. Under det första kvartalet 2021 har vi även sålt de sista lägenheterna i Link Järva Krog, Solna samt den första etappen i O2 Orminge, Nacka. Tre nya projekt försäljningsstartade 2020; Milstena Skarpäng i Täby kommun, Ordonnansen V på Gärdet och den andra etappen av O2 Orminge i Nacka. Vi planerar för att starta försäljningen i Fabriksparken, Sundbyberg och Viggby Ångar i Täby under våren 2021.

Coronapandemin har medfört att försäljningsprocessen i högre utsträckning har digitaliserats. Kundaktiviteter, informationsträffar och inflyttningar har, i möjligaste mån, anpassats till digitala lösningar och vi har i princip helt gått över till elektronisk avtalshandling.

Växande byggrättsportfölj med utökad geografi

För att säkerställa fortsatt tillväxt har vi fortsatt att utöka byggrättsportföljen genom ett antal stora affärer. Under året förvärvade vi fyra nya bostadsprojekt och tilldelades två nya markanvisningar från Stockholms stad. Bland dessa är en markanvisning om cirka 95 bostäder i den tredje etappen av Slakthusområdet i södra Stockholm. Det är ett spännande stadsutvecklingsprojekt med högt ställda kvalitetskrav. Vi går nu in i ett detaljplanearbete, med en trolig produktionsstart tidigast 2024.

Aros Bostad har en uttalad ambition att intensifiera arbetet med en bostadsprodukt till ett lägre pris. Vi har utökat det geografiska området inom vilket vi utvärderar nya bostadsprojekt och har stärkt organisationen genom rekryteringar med erfarenhet av denna typ av bostadsproduktion.

Under det sista kvartalet offentliggjordes att vi ingått avtal med Frentab om markförvärv och samarbete avseende utveckling av cirka 160 småhus och lägenheter i Snättringe, Huddinge kommun. Fastigheterna har lagakraftvunnen detaljplan och vi arbetar för en produktionsstart under 2021.

Under första kvartalet 2021 gjorde vi ytterligare ett förvärv avseende småhus, vilket är ett viktigt segment i vår fortsatta tillväxtresa. Förvärvet om 60 byggrätter i Bälinge, Uppsala innebär att vi nu har en total byggrättsportfölj om 4 596 byggrätter. Den stora byggrättsportföljen skapar goda förutsättningar att fortsätta växa produktionstakten och nå vår målsättning om 800 till 1 000 bostäder i pågående produktion.

Hållbarhet i fokus

Aros Bostad har under ett antal år bedrivit ett aktivt hållbarhetsarbete som tar sikte på såväl miljömässig som social hållbarhet. Under året har vi implementerat hårdare krav på våra leverantörer och totalentreprenörer inom arbetsmiljö och säkerhet. Säkra byggarbetsplatser och goda arbetsvillkor är grundläggande för oss och under 2020 initierade vi externa revisioner av byggarbetsplatserna för att säkerställa att kraven efterlevs.

Vi vill aktivt bidra till en bostadsproduktion med ett lägre klimatavtryck och industriell tillverkning i trä är en viktig del i detta arbete. Med ett hus byggt i trä kan man teoretiskt spara upp till 50 procent av koldioxidutsläppen jämfört med ett hus byggt i betong. Efter att ha genomfört en klimatkalkyl för O2 Orminge under året kan vi konstatera att så verkligen är fallet. Under sommaren uppmärksammades vårt arbete med att integrera social och ekologisk hållbarhet i projektet då O2 Orminge tilldelades Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling.

Verkligheten är sådan att det inte går att bygga med trästomar överallt, men vårt arbete med hållbara bostäder spänner över alla produktsegment. Vår ambition är att samtliga projekt ska vara miljöcertifierade enligt Svanen år 2025. Under året som gick påbörjades arbetet och Fabriksparken i Sundbyberg, med produktionsstart 2021, blir vårt första projekt som byggs för att Svanenmärkas.

Rekordstarkt resultat och förberedelse för börsnotering

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden enligt segmentsredovisningen uppgick till cirka 106 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka 45 miljoner kronor. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen har ökat jämfört med samma period föregående år, främst till följd av vinstavräkning för Aros Bostads projekt Link Järva Krog och Nockeby. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2020 till cirka 663 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 80,7 procent.

”

Genom en notering av stamaktien kan vi effektivisera vår kapitalstruktur ytterligare och skapa förutsättningar för att öka andelen bostadsprojekt i egen regi framöver.

I december genomfördes en konvertering av Aros Bostads utestående noterade preferensaktie om cirka 500 mkr, genom att ge ut och notera en ny preferensaktie med lägre direktavkastning. Efterfrågan på den nya preferensaktien var mycket stor med en acceptansgrad på 97,9 procent, vilket vi ser som ett styrkebesked och ett kvitto på att vi har ett starkt förtroende i investerarmarknaden. Samtidigt genomfördes en nyemission av preferensaktier vilket resulterade i en bruttolikvid på cirka 59 mkr i syfte att kunna öka förvärvstakten ytterligare. Som ett naturligt nästa steg har styrelsen i Aros Bostad beslutat att undersöka möjligheterna att notera Aros Bostads stamaktie under innevarande år och arbetet med att förbereda detta har inletts. Genom en notering av stamaktien kan vi effektivisera vår kapitalstruktur ytterligare samt få tillgång till fler kapitalkällor och därigenom skapa förutsättningar för att öka andelen bostadsprojekt i egen regi. Med en stark byggrättsportfölj i utmärkta lägen, en stabil finansiell grund och en mycket kompetent och erfaren organisation är vi redo att fortsätta vår tillväxtresa.

Stockholm i april, 2021
Magnus Andersson

Så skapar Aros Bostad värde

Aros Bostads värdekedja hjälper oss att identifiera möjligheter och risker, ta ansvar och skapa värde för våra intressenter. Delar av värdekedjan är utlagd på samarbetspartners. Värdet skapas tillsammans med våra samarbetspartners som vi ofta arbetat med under lång tid.

Utifrån ett heltäckande ansvar – från förvärv, projektutveckling, marknadsföring och försäljning, till projektgenomförande genom etablerade byggentreprenörer och slutligen överlämning och eftermarknad – har Aros Bostad möjlighet att utveckla idéer så att trygghet skapas, både för bostadsköparna och investerare.

Varje projekt hanteras enligt samma process och drivs med kompetens, närvaro och ett personligt engagemang.

Förvärv

Vid förvärv ska intressanta och värdeskapande affärer analyseras och provas. Ett antal projektspecifika faktorer ska uppfyllas för en investering:

Projektets geografiska läge

- Närhet till stad och service
- Nära allmänna kommunikationer
- Nära natur-/rekreationsområde

Förutsättning att utforma en attraktiv slutprodukt utifrån

- Storlek på bostäderna
- Utformningen av husen
- Målgruppens behov och önskemål

Tillräcklig köpkrets givet projektets storlek, utformning och läge

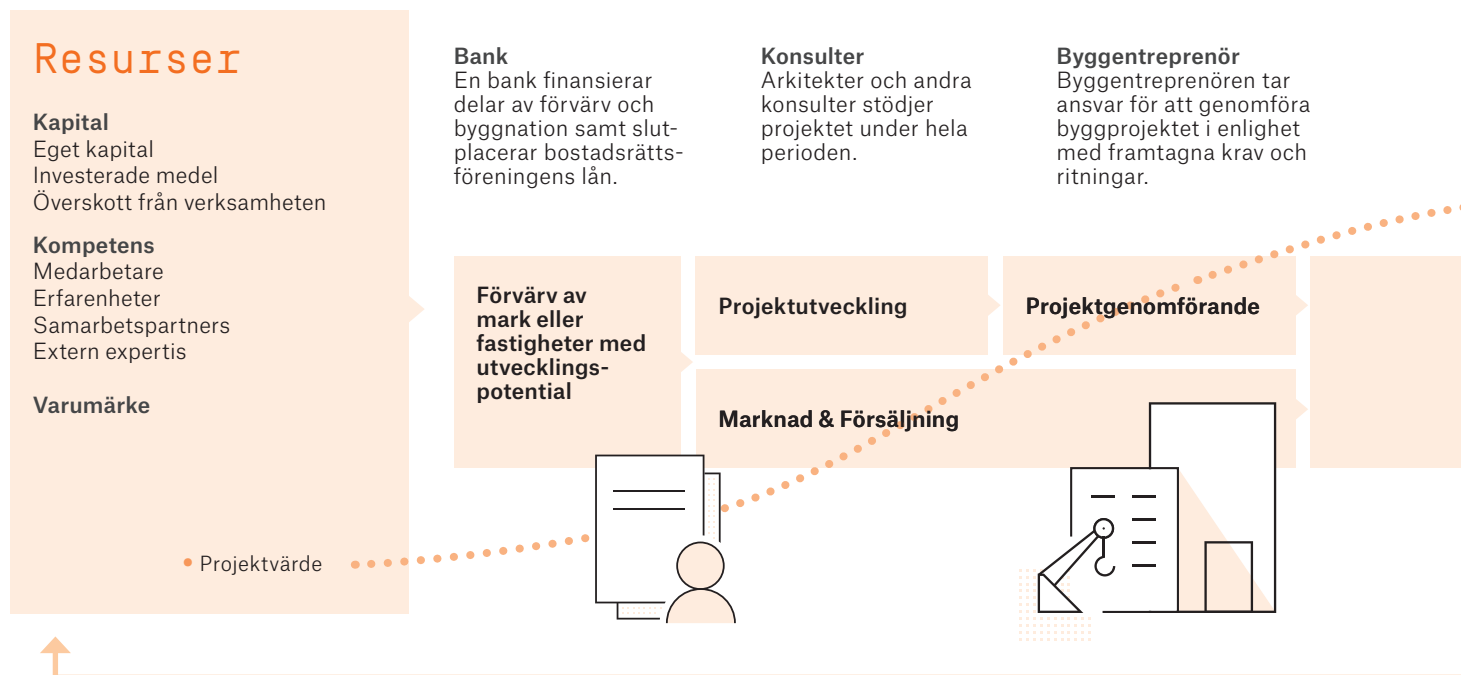
- Målgruppens ekonomiska förmåga
- Bedömning av de socio-ekonomiska förhållandena i projektets närområde
- Konkurrerande/kompletterande projekt

Projektutveckling

Efter att ett projekt förvärvats inleds projektutvecklingsfasen med syfte att säkerställa att detaljplanen vinner laga kraft samt att genomförandet av projektet är ekonomiskt lönsamt och hållbart.

Fokus ligger på projektekonomi, detaljplaneringsarbete, produkt och projektering av programhandling. Projektets specifika förutsättningar identifieras för att kunna skapa ett tydligt erbjudande till marknaden.

I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i samspel med Aros Bostad, kommunen och sakägare. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft sker främsta värdeökningen av marken.



Projektgenomförande

Byggnationen, eller projektgenomförandet, är den mest kapital- och resursintensiva perioden av projektet och pågår under två till tre år. Aros Bostads strategi för genomförandet av projekten är att minimera entreprenadriskerna samt behovet av interna byggresurser genom att som regel upphandla totalentreprenader. Totalentreprenad innebär att en extern byggentreprenör har ett kontraktsmässigt åtagande och är ansvarig för genomförande av byggprojektet.

Inför val av entreprenör ställs krav inom såväl miljö- och klimatområdet som säkerhet och hälsa. Aros Bostad samarbetar med väletablerade byggentreprenörer som exempelvis NCC, Peab och Lindbäcks.

Marknadsföring och försäljning

Aros Bostad arbetar med strukturerad marknadsföring och försäljning. Varje bostadsprojekt följer samma försäljningsstruktur för att säkerställa en trygg och beprövad metod mot bostadsköparen. De rådande marknadsförutsättningarna ställer höga krav på försäljningen och stor vikt läggs vid mäklarsamarbetet i syfte att passa projektets geografiska läge och målgrupp.

De köpare som beslutar sig för att förvärva en bostad genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att undersöka att köparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet.

Eftermarknad

Aros Bostads kundlöfte innebär att bolaget lyssnar på vad som är viktigt för kunder så att bostadsköparen känner trygghet genom hela processen från visning till inflytt.

I samband med inflyttning genomförs en slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman.

Genom att ansvara för kontakten från första mötet fram till och med inflyttning och efterföljande eftermarknadsperiod med garantibesiktningar kan Aros Bostad dra lärdom av erfarenheter, skapa en förståelse för bostadsköparnas behov och önskemål samt överföra dessa kunskaper till kommande projekt.

Fastighetsmäklare

Försäljning av bostäderna hanteras av välrenommerade och lokalt förankrade mäklare.

Besiktningsgrupp

En oberoende besiktningsgrupp genomför slutbesiktning innan de boende flyttar in.

Värde

Kunder

Hållbara bostäder och bostadsrättsföreningar
Trygga och levande stadsdelar

Samhälle

Ökat bostadsbyggande
Trygga och levande stadsdelar
Stads- och regionutveckling

Leverantörer och samarbetspartners

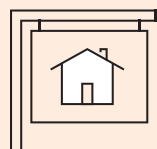
Sunda leverantörer

Aktieägare och investerare

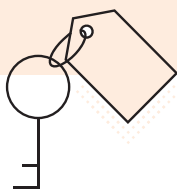
Utdelning
Lönsam tillväxt

Medarbetare

Nöjda medarbetare

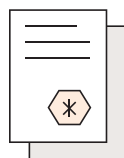


Boende
flyttar in



Eftermarknad
Garantibesiktning

Erfarenhetsåterföring



En tydlig tillväxtstrategi

Aros Bostads affärsplan 2019 – 2023 syftar till att tydliggöra bolagets mål och strategier för att säkerställa en fortsatt stabil tillväxt. Huvudfokus för bolaget är även fortsättningsvis nyproduktion av bostadsrätter, med ett tydligt mål om 800 till 1 000 bostäder i pågående produktion varje år.

Expansion till nya marknader

För att uppnå produktionsmålet krävs en expansion till nya geografiska marknader inom Storstockholm och Uppsala. Under 2020 har Aros Bostad förvärvat projekt i tre nya kommuner: Huddinge, Sundbyberg och Vallentuna. Tillskott av projekt har även gjorts i Solna samt Årsta och Slakthusområdet inom Stockholms kommun.

Aros Bostads övergripande produktstrategi innebär i korthet att samtliga bostäder ska leverera på utvalda värden inom funktion och gestaltning, sätta utifrån målgruppens behov och betalningsförmåga.

För en marknad med lägre betalningsförmåga behöver produkten anpassas, men utan att göra avkall på kvaliteten.

En industrialiserad process

Lösningen på att kunna möta en lägre köpkraft är ett segment med småhus och flerbostadshus som utförs genom en industrialiserad process och med större standardisering. Genom att bygga bostäder med stommar i trä som monteras direkt på arbetsplatsen kan byggtiderna kortas och kostnaderna därmed sänkas. O2 Orminge i Nacka är Aros Bostads första projekt som utförts enligt denna princip. Trästommar är

även attraktivt ur ett klimatperspektiv.

För att få en konkurrensfördel gentemot andra aktörer avses att behålla utrymme för en viss flexibilitet, till exempel gällande fasadernas utformning.

Satsning på småhus

Under året som gick startade Aros Bostad sitt första renodlade småhusprojekt, Milstena i Täby, med 69 radhus i bostadsrättsform. Småhus är ytterligare en effekt av den breddade marknaden då efterfrågan på denna produkt är stor i Stockholms kranskommuner. Aros Bostad avser att öka andelen bostäder inom segmentet och planerar för flera projekt med småhusbebyggelse, till exempel i Bålänge, Uppsala där ett markförvärv genomfördes i början av 2021. Segmentet är mycket efterfrågat i kranskommunerna och lämpar sig väl att kombineras med flerbostadshus inom de större utvecklingsområdena.

Design är upplevelsen av en funktion

Ett hem ska tåla generationers användning och vara beständigt även när trender kommer och går. För att säkerställa att bostäderna håller den kvalitet och gestaltning som kan förväntas av en Arosbostad så erbjuder vi endast

ett fåtal, eller inga, tillval. Med en tidlös och balanserad inredning finns utrymme för varje boende att sätta en personlig prägel på bostaden, utan att tumma på långsiktiga värden. Tanken är densamma oavsett vilken prisnivå projektet tillhör. Genom upprepning och erfarenhetsåterföring vet vi vad kostnaden blir och kan anpassa produkten till målgruppen.

Första Svanenprojektet

Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle och därigenom ett stort ansvar. Alla våra bostadskvarter ska bidra till ett säkert och inkluderande grannskap och verksamhetens direkta och indirekta påverkan på miljö och klimat ska minimeras.

För att kunna påvisa att bostäderna är byggda med omtanke om både miljö och människors hälsa har Aros Bostad valt att börja certifiera projekten enligt Svanen, som har en erkänd certifieringsprocess och ett välkänt konsumentvarumärke. T2 Fabriksparken i Sundbyberg blir Aros Bostads första projekt som byggs för att certifieras.

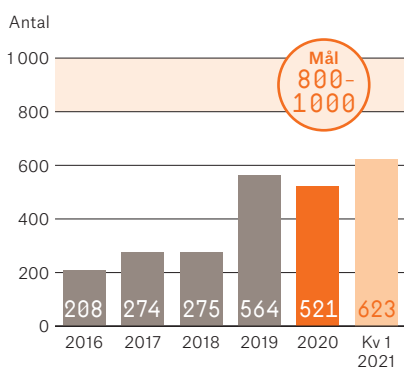
Mål som säkerställer tillväxt

Vid utgången av år 2020 uppgick bostäder i pågående produktion till 521. Prognosen är att Aros Bostad uppnår en normaliserad årlig produktionstakt om 800 – 1 000 bostäder inom ett par år, med den industrialiserade småhus- och flerbostadssatsningen som ett viktigt verktyg för att nå målet.

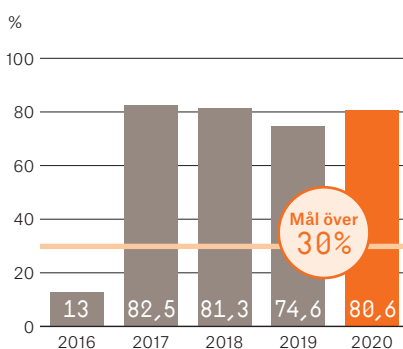
Projektmarginalen för Aros Bostads projekt ska över tid uppgå till minst 15–20 procent. Målet differentieras utifrån projektets planrisk.

2020 uppgår Aros Bostads soliditet enligt segmentsredovisningen till 80,7 procent respektive 52,5 procent med redovisning enligt IFRS.

Pågående produktion bostäder



Soliditet



Mellanskillnaden består i huvudsak av att när koncernen konsoliderar bostadsrättsföreningar medför det en högre balansomslutning men näst intill oförändrat eget kapital, då bostadsrättsföreningarnas medlemsinsatser bedöms vara en kortfristig skuld. Aros Bostads mål är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 30 procent.

Utdelningspolicy

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning

och risk. Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till att förvärva nya projekt.



Nya bostäder i historisk industrimiljö

Kabelfabriken i Sundbyberg grundades år 1888 och var under många år en av de största arbetsgivarna på orten. Efter drygt 100 års industriverksamhet omvandlas nu området till en modern stadsdel, där service och arbetsplatser blandas med bostäder och trevliga mötesplatser.

Byggnaderna i Fabriksparken är utformade för att reflektera platsens historia. Arkitekturen och fasadteglet återspeglar karaktären i ett gammaldags industriområde. Genom att använda olika murningstekniker får varje byggnad ett eget uttryck, med reliefer som framhäver fönstersättningen och stensättning som förstärker byggnadens form.

Husen är placerade så att det bildas en skyddad grön innergård inom varje kvarter och små torg ut mot de angränsande gatorna. Aros Bostads kvarter, som utgör det andra av tre, omfattar 180 lägenheter fördelade på två hus: T1 och T2.

Ambitionen har varit att skapa ljusa och funktionella bostäder, med hänsyn till fina siktlinjer genom lägenheterna. Oavsett lägenhetens storlek finns en tanke bakom varje del av bostadens disposition. Inredningen är utformad enligt konceptet "Arosbostaden", med lugna färger och genomtänkta material av hög kvalitet som håller sig vackra över tid.

T2 Fabriksparken är Aros Bostads första projekt som planeras för att certifieras enligt Svanen. En Svanenmärkt byggnad har granskats ur ett livscykelperspektiv, vilket innebär att man utvärderar både byggprocessen och byggnaden, samt dess användning och förvaltning. På detta sätt kan vi visa våra bostadsköpare och andra intressenter att vi bygger bostäder med omtanke om både miljö och människors hälsa.

Projekt T2 Fabriksparken,
Sundbyberg

Bostäder Cirka 100 lägenheter

Projektstart 2021

Inflyttning från slutet av 2022

Arkitekt E/S-A Arkitekter AB





De allra flesta lägenheter har tillgång till egen balkong. Några av de större lägenheterna har till och med två balkonger, i olika väderstreck. Skulle balkongen hamna i skugga en stund är det inget problem - på taket finns gemensamma terrasser för alla boende.



Ruth Osborne har arbetat med mat och dryck under större delen av sitt vuxna liv och brinner för att kombinera mat och hållbarhet. Efter att ha arbetat på restauranger runt om i världen landade hon på Paul Taylor Lanthandel i Fabriksparken. Vad hon gillar bäst med Sundbyberg? Det är människorna!

”

Coming from London, I am used to places where people can be who they really are. That is how it feels here. I feel at home.



De moderna bostadshusen i Fabriksparken är utformade för att reflektera de historiska industribyggnaderna.

Hållbarhetsstyrning

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

Tre strategiska fokusområden

Aros Bostads hållbarhetsstrategi baseras på en väsentlighetsanalys som genomfördes under våren 2018. Tio väsentliga hållbarhetsfrågor identifierades genom en dialog med Aros Bostads primära intressentgrupper:

- Investerare/medfinansierare
- Kommuner
- Leverantörer
- Medarbetare/framtida medarbetare
- Kunder/bostadsköpare

Rapporteringen i årsredovisningen utgår från dessa väsentliga frågor, vilka har grupperats i fokusområdena *Miljö- och klimatpåverkan*, *Säkerhet och Hälsa* samt *Det sunda bolaget*.

Högt på agendan

Hållbarhetsstrategin har antagits av styrelsen och strategiska hållbarhetsfrågor återkommer på styrelsens agenda. Aros Bostads VD och ledningsgrupp har det övergripande ansvaret för att verksamheten styr mot målen.

Ledningsgruppen sammanträder varannan vecka och behandlar löpande uppföljning av strategin samt kommande krav och behov inom området. Hållbarhetsstrategin har kompletterats och utvecklats i takt med bolagets arbete, senast i mars 2021.

Hållbarhetsansvarig

Aros Bostad inrättade under 2020 en roll benämnd Hållbarhetsansvarig, med uppgift att driva hållbarhetsarbetet inom bolaget framåt och stötta medarbetarna i relaterade frågor.

Hållbarhetsansvarig rapporterar till Projektutvecklingschefen, som ingår i ledningsgruppen på Aros Bostad.

Styrning mot hållbarhetsmålen

Systematiska arbetssätt som stöttar våra medarbetare är en förutsättning för att kunna bedriva ett bra arbete inom våra påverkansområden. Aros Bostads ledningssystem har därför kompletterats med rutiner och riktlinjer i syfte att stötta organisationen internt och säker-

ställa måluppfyllnad samt redovisning av hållbarhetsrelaterade nyckeltal.

Under 2020 har rutiner i projektprocessen förtydligats och en ny inköpsprocess som inkluderar leverantörsuppföljning har upprättats. Upprättandet av styr- och stöddokument har skett i samarbete med medarbetare inom projektutveckling och projektgenomförande.

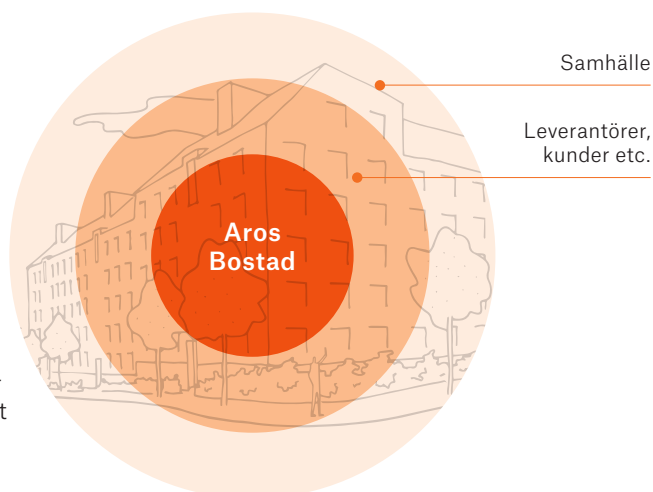
Exempel på styrande dokument

- Aros Bostads uppförandekod för leverantörer
- Aros Bostads interna uppförandekod
- Aros Bostads hållbarhetsstrategi 2021-2025
- Mallar för Administrativa föreskrifter och entreprenadkontrakt där hållbarhetskrav ingår

Därutöver finns flertalet rutiner och riktlinjer inom våra operativa processer, exempelvis riktlinjer för visseblåarsystem, rutin för inköp och upphandling, rutin för leverantörskontroll och revision samt rutin för miljöbedömning av varor och material.

Aros Bostads väsentliga hållbarhetsfrågor

- Krav inklusive uppföljning av leverantörer gällande miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och korruption.
- Kundernas säkerhet och hälsa. (materialval, en god inomhusmiljö).
- Attraktiv arbetsgivare.
- Säkerhet och hälsa på våra byggarbetsplatser.
- Hållbar bostadsrättsförening, möjlighet för Aros Bostads kunder att leva hållbart.
- Kundnöjdhet.
- Affärsetik.
- Korruption inklusive mutor och jäv.
- Hållbarhetssyn och en ökad kompetens inom hållbarhetsområdet. Behov av strategi, handlingsplaner och mål samt utpekad person ansvarar för frågorna.
- Ett hållbart och långsiktigt byggande.



Globala målen / Agenda 2030

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller de 17 globala målen för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling. Aros Bostad har kopplat hållbarhetsstrategin mot de globala målen för att se var det finns stor påverkan och därmed möjlighet att göra störst skillnad – se utvalda mål nedan.

Mål



HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE Säkerställa hälsosamma liv och främja välbefinnande för alla i alla åldrar.



SÄKERSTÄLL FULLT DELTAGANDE FÖR KVINNOR I LEDARSKAP OCH BESLUTFATTANDE Tillförsäkra kvinnor fullt och faktiskt deltagande och lika möjligheter till ledarskap på alla beslutsnivåer i det politiska, ekonomiska och offentliga livet.



HÅLLBARHET FÖR ALLA Säkerställa tillgång till ekonomiskt överkomlig, tillförlitlig, hållbar och modern energi för alla



ANSTÄNDIGS ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.



FRÄMJA SOCIAL, EKONOMISK OCH POLITISK INKLUDERING Till 2030 möjliggöra och verka för att alla människor, oavsett ålder, kön, funktionsnedsättning, ras, etnicitet, ursprung, religion eller ekonomisk eller annan ställning, blir inkluderade i det sociala, ekonomiska och politiska livet.



HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN Göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster.



BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGEN Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.



EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFOLD Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, hållbart bruka skogar, bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.



FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, tillhandahålla tillgång till rättvisa för alla samt bygga upp effektiva, och inkluderande institutioner med ansvarsutkrävande på alla nivåer.

Så här gör Aros Bostad

Aros Bostad fokuserar på att användandet av kemikalier i vår värdekedja ska minska då de inte bara har en negativ inverkan på miljön utan även på kunders och leverantörers hälsa. Under 2020 implementerades användande av Byggarubedömningen i projekten.

Genom målsättningar på området vill Aros Bostad säkerställa fullt deltagande för kvinnor i beslutsfattande och ledarskap.

Aros Bostad arbetar mot att öka andelen förnybar energi i projekten, både i produktionsskede och för de färdigställda fastigheterna. Aros Bostad har fattat beslut att byta till miljömärkt el för egna kontor och fastigheter i egen ägo.

Genom en tydlig kravställning i leverantörsled, såväl som löpande uppföljning och kontrollmekanismer, bidrar Aros Bostad till att skydda arbetstagarnas rättigheter samt främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla arbetstagare.

Diskriminering och ojämlik behandling får inte förekomma inom Aros Bostad eller i leverantörsleden. Arbete inom området utförs löpande internt och kontroller av leverantörers arbete sker genom revisioner.

Aros Bostad vill bidra till säkra bostäder till en överkomlig kostnad samt en inkluderande och hållbar urbanisering. Med fokus på integrerad och deltagandebaserad planering är målsättningen att skapa trygga bostadsområden.

Hållbar konsumtion och produktion är ett nyckelområde för branschen. Fokus är att bidra till en hållbar användning av naturresurser genom att minska mängden avfall samt uppmuntra till återbruk och ökad återanvändning av material.

Aros Bostad har löpande integrerat åtgärder i de operativa processerna, för att minska klimatförändringarna. Klimatpåverkande åtgärder styrs genom egna ambitioner på området samt kravställning i leverantörsled.

Aros Bostad har under 2020 integrerat arbetet med ekosystem och biologisk mångfald i riskhanteringsmodellen kopplat till investeringar.

Aros Bostad bedriver ett kontinuerligt arbete mot korruption och mutor och genomför löpande kontroller kopplat till området, från anbudsförfarande till genomförandefas. Under 2020 har implementerat ett visuellblåsnings-system såväl som uppdaterat vår externa och interna uppförandekod.

Miljö- och klimatpåverkan

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

Färdplan 2045

Aros Bostad utgår ifrån den färdplan som Bygg- och anläggningsbranschen lade fram för regeringen 2018 avseende målsättningar kopplade till klimatet och med det övergripande långsiktiga målet om nettonoll koldioxidutsläpp 2045.

Förändrade arbetssätt

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

Systematisk utvärdering av entreprenörers miljöarbete

Då Aros Bostad är beroende av samarbetspartners och leverantörer för att nå miljö- och klimatmål är det av yttersta vikt att dessa har ett systematiskt arbete inom miljö- och klimatområdet och en samstämmig ambition. Miljö- och klimatpåverkan är del av den självskattningsdeklaration som alla byggtrenörer fyller i vid anbudslämnande och som ligger till grund för beslut om byggtrenörer.

Vidare förs i samband med anbuds- genomgången en diskussion kring respektive entreprenörs ambition inom området.

Direkta och indirekta utsläpp

Aros Bostads direkta utsläpp från kontor, fastigheter i drift och tjänsteresor har kartlagts och målsatts under 2020. Dessa utsläpp är dock relativt små sett till verksamhetens helhet. Koldioxidutsläppen från pågående projekt uppgick till över 99 procent av Aros Bostads totala påverkan.

Reducera klimatpåverkande utsläpp

Arbetet med att reducera de klimatpåverkande utsläppen har fortsatt under 2020. Som en del i detta har en kartläggning av CO₂e-utsläpp i två projekt med olika stomtyper genomförts; O2 Orminge med trästomme och Invernesshöjden med betongstomme. Olika parametrar som påverkar utsläppen har undersökts, för att utgöra referensbas inför framtida projekt.

Under 2021 påbörjas en pilotstudie för att fastställa hur Aros Bostad på bästa sätt kan påverka och minska projektens koldioxidutsläpp under byggskedet, för att nå det egna målet att minska bostädernas genomsnittliga klimatpåverkan med 25 procent till 2025.

Övergång till cirkulär ekonomi

I juli 2020 slog regeringen fast en strategi för cirkulär ekonomi i Sverige. Det krävs en omställning från linjära till cirkulära processer för att nå Sveriges klimatmål och därigenom de globala målen för hållbar utveckling.

Viktiga delar i detta arbete är att ställa om och bli mer resurseffektiva, både genom att minska avfallsmängderna och genom att öka andelen återbruk. Samtidigt måste det säkerställas att material och varor inte skadar människors hälsa eller miljön.

Skärpt fokus på avfallsområdet

Det pågår ett arbete inom Aros Bostad för att få bättre statistik kopplat till avfall under produktionsskedet. Redan 2019 skärpte Aros Bostad kraven gentemot entreprenörer, vilket medförde att vi under 2020 fick ett bättre informationsunderlag. I dagsläget kravställer Aros Bostad max 5 procent deponi i våra projekt. Under 2021 kommer målsättningarna att skärpas med avsikt att minimera avfallsmängder och gå mot cirkulära flöden.

Årets
utmärkelse
för hållbar
stadsutveckling
2020

Aros Bostad fick under sommaren mottaga Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling avseende projekt O2 Orminge. Priset instiftades 2019 av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden för att inspirera till hållbart stadsbyggande.

Aros Bostads projekt O2

Orminge får Nackas utmärkelse för hållbar stadsutveckling för sitt ambitiösa arbete med att integrera social och ekologisk hållbarhet i projektet. Projektet i Orminge har bland annat arbetat med att minska sin klimatpåverkan i byggproduktionen genom att bygga med stomme och fasadmaterial i svenskt trä. Utformningen av gårdarna möjliggör rekreation och samvaro vilket främjar en social interaktion bland de boende i området. Aros Bostads bostadsprojekt i Orminge uppvisar en god helhetssyn på ekologisk och social hållbarhet. Nacka kommun tror att projektet kommer inspirera andra som bygger i Nacka att på motsvarande sätt arbeta med socialt hållbarhetsperspektiv och att aktivt ta hänsyn till klimatet i planering och byggande.



Inom Aros Bostad brukar vi prata om en hållbar helhet där kombinationen av trygg ekonomi, genomtänkta funktioner och en sund miljö med goda materialval ger bra bostäder. Utmärkelsen från Nacka kommun visar att vi är på rätt spår.

Magnus Andersson, VD Aros Bostad

Långsiktiga mål

Minska Aros Bostads direkta utsläpp (CO2e)

Minska klimatpåverkan i byggskedet

Minimera avfall och gå mot cirkulära flöden.

Delmål 2025

Tjänstebilsflottan består enbart av miljöbilar.

Alla fastigheter som ägs av Aros Bostad samt det egna kontoret försörjs med miljömärkt el.

25 procent lägre genomsnittliga utsläpp per ljus BTA.

Successivt öka andel återanvända, återvunna, förnybara, resurseffektiva material.

Säkerhet och hälsa

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

Materialval kopplat till hälsa

Under 2020 implementerades kravställning avseende användande av Bygghälsorubedömningen i Aros Bostads projekt. Bygghälsorubedömningen är ett digitalt verktyg för att dokumentera inbyggda material och säkerställa att inga farliga ämnen byggs in i bostäderna. För Aros Bostads verksamhet används kemikalier huvudsakligen under byggproduktionen. Ambition är att minska mängden kemikalier framöver, då de inte bara har en negativ inverkan på miljön utan även på kunders och leverantörers hälsa.

Endast produkter som bedömts och fått betyget "godkänt" eller "accepteras" är tillåtna i Aros Bostads projekt. De byggrelaterade produkterna bedöms utifrån dess kemiska innehåll, miljöpåverkan under livscykeln samt social påverkan i leverantörsledet.

Det systematiska arbetet är en garant för att Aros Bostad har kännedom om materialval.

Certifiering enligt Svanen

Som ett led i att säkerställa sunda bostäder, som är producerade med hänsyn till miljön, har Aros Bostad beslutat att samtliga projekt som produktionsstartas ska certifieras enligt Svanen senast 2025. Det första projektet som planeras utifrån en Svanencertifiering är T2 Fabriksparken i Sundbyberg, vilket produktionsstartas under 2021.

Säkra byggarbetsplatser

Bygghälsorubedömningen är historiskt sett en riskfylld bransch med höga olyckstal. Aros Bostads långsiktiga mål är trygga och säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och säkerhet är en förutsättning för Aros Bostad och ska också vara det för bolagets samarbetspartners.

Affärsmodellen bygger på anlitande av entreprenörer som ansvarar för genomförandet av byggprojekten. Entreprenörerna övertar vanligtvis samordningsansvaret för arbetsmiljöarbetet, vilket innebär att de självständigt ansvarar för arbetsmiljön på byggarbetsplatserna. Som beställarorganisation kan Aros Bostad påverka genom skarp kravställning och noggrann uppföljning. Aros Bostad säkerställer kravuppfyllelse löpande i projekten vid revisioner, samt vid upphandling av nya entreprenörer.

Vidareutveckling av interna mallar

I avsikt att stärka arbetet med säkerhet och hälsa i byggprojekten har interna mallar och protokoll för bygg- och ekonomimöten vidareutvecklats genom systematisering och förtydligande rörande uppföljning av arbetsmiljöfrågor, exempelvis löpande uppföljning av arbetsplatsolyckor och tillbud. Likaså har mall för administrativa föreskrifter uppdaterats med nya krav avseende stickprov kopplat till alkohol och droger i projekt under produktion.

Leverantörskontroll med referenser

För att ytterligare säkerställa att entreprenörerna har god kännedom om säkerhetskultur och lagstiftning, och minska den potentiella risken som ett bristfälligt arbetsmiljöarbete medför, har Aros Bostad under 2020 kompletterat anbudsprocessen med krav på arbetsmiljöreferenser från tidigare genomförda projekt.

Aros Bostad har även implementerat en förstärkt leverantörskontroll där säkerhet och arbetsmiljö är ett av områdena. Se mer under Det sunda bolaget.

Trygga bostadsområden

För att åstadkomma trygga bostadsområden arbetar Aros Bostad aktivt med att skapa en välkomnande utemiljö, som erbjuder sociala möten och som är upplyst under kvällstid. I tidigt skede förs dialog med kommunen om gångvägar, trafiksituation med mera och det tas noggrann hänsyn till brand- och inbrottssäkerhet vid projektplaneringen.

Nöjd Kund Index

Aros Bostads mål är att vara topp tre avseende Nöjd Kund Index (NKI). Under våren 2020 initierades ett arbete för att förbättra kundresan, det vill säga kundens upplevelse av den nya bostaden och kontakten med Aros Bostad under hela köpprocessen.

2020
72

2019
51

2018
67

Långsiktiga mål

Vi bygger sunda hus i giftfria material

Vi har säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig

Vi skapar trygga bostadsområden

Delmål 2025

Alla sålda bostäder ska certifieras enligt Svanen.

Noll olycksfall på våra byggarbetsplatser.

Noll positiva testresultat från alkohol och drogtest.

Det sunda bolaget

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

Samarbeten över hela värdekedjan

Aros Bostads värdekedja och affärsmodell innebär samarbete med ett stort antal leverantörer. Inom avdelningarna projektutveckling samt försäljning och marknad har Aros Bostad direkt kontroll över sina leverantörer, som vanligtvis är arkitekter, projektörer, lantmätare eller mäklare.

Inom segmentet projektgenomförande beror graden av kontroll på avtalsform.

Aros Bostad tecknar företrädesvis totalentreprenader, där leverantören ansvarar för hela byggproduktionen.

Fokus på byggentreprenörer

Aros Bostad fokus, avseende en hållbar leverantörskedja, ligger på leverantörer i byggbranschen. Det är här de största hållbarhetsriskerna har identifierats, så som arbetsmiljörisker, utsläppsrisker, affärsetiska risker, risker kopplat till hälsofarliga ämnen och kemikalier.

Byggentreprenörer har identifierats som Aros Bostads väsentliga leverantörer, både på grund av hållbarhetsrisker samt affärsrisker som kontraktsomfattning.

Leverantörskontroll och revision

Arbetet med att stärka och förtydliga inköpsarbetet har fortsatt under året. Inköpsprocessen har systematiserat och förtydligats med styr- och stöddokument såväl i upphandlings/anbudsskedet som i hanteringen av avtalet med löpande kontroller.

Rutiner och arbetssätt har upprättats för löpande kontroller samt för årliga skrivbords- och platsrevisioner av byggentreprenörerna under byggproduktionsfasen. Under 2020 har två byggplatsrevisioner genomförts samt skrivbordsrevisioner av byggprojekt i produktion.

Självskattningsdeklaration

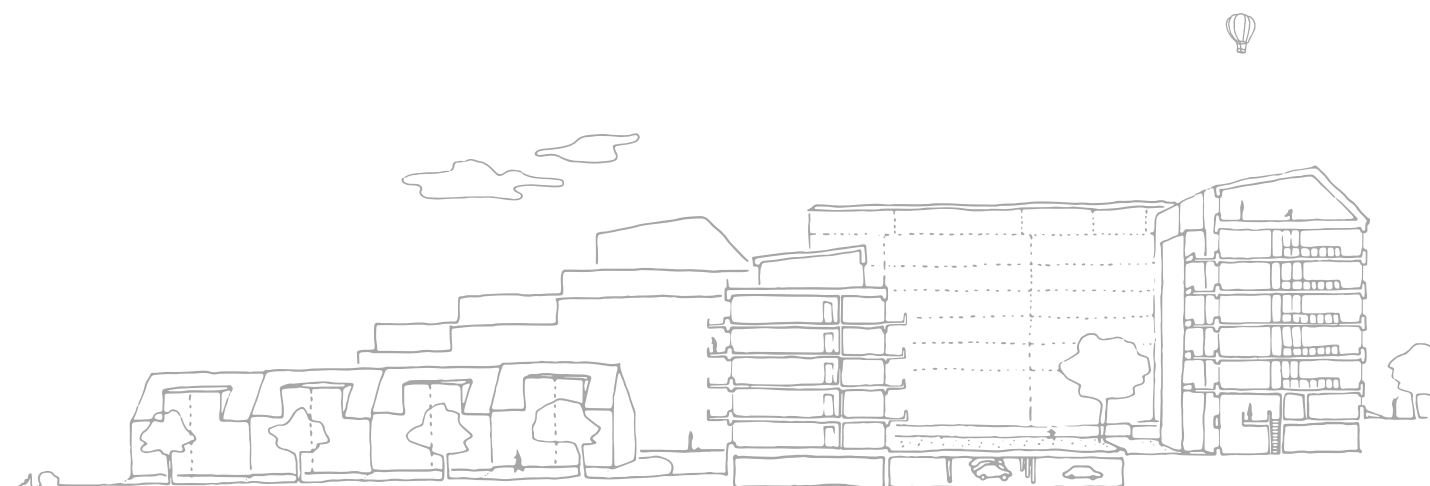
Anbudsskedet har stärkts genom kontrollpunkter kopplat till våra väsentliga riskområden i värdekedjan. En självskattningsdeklaration för byggentreprenörer har tagits fram som del av förfrågningsunderlaget vid anbud. Svaren i självskattningsenkäten värderas i anbudsutvärdering inför valet av byggentreprenör samt ligger till grund för kontroller under byggfasen.

Uppförandekod för leverantörer

Aros Bostad strävar efter ett öppet klimat avseende väsentliga hållbarhetsfrågor och risker. I takt med att arbetssättet utvecklats har dialog förts med byggentreprenörerna om kommande förväntningar och ökad kravställning.

Uppförandekoden för leverantörer har uppdaterats under 2020 och signerats av kontraktspart i respektive byggentreprenad samt mäklare. Leverantörer i form av konsulter inom Aros Bostads interna verksamhet, har i stället signerat Aros Bostads interna uppförandekod.

Brott mot uppförandekoden kan rapporteras anonymt genom Aros Bostads visselblåsarssystem.





Långsiktiga mål	Delmål 2025	KPI	Utfall 2020
Våra väsentliga leverantörer är granskade och godkända	Inga fall av överträdelser av vår externa uppförandekod.	Andel procent genomförda skrivbordsrevisioner av byggtreprenörer i respektive byggprojekt i pågående produktion.	83%
Sund företagskultur på Aros Bostad med nöjda medarbetare	Rekommendationsvilja för Aros Bostad som arbetsplats är 50eNPS eller högre.	Rekommendationsvilja eNps.	43
	Inga fall av bekräftade överträdelser av vår interna uppförandekod.		
		Andel procent självupplevd hälsa.	81%
		Ökad upplevelse av att ha rätt kompetens att utföra ett bra arbete.	86%
		Ökad känsla av delaktighet hos medarbetarna.	67%
Vi är ett inkluderande och jämställt bolag	Styrelse och ledningsgrupp ska vara jämställd.	Fördelning procent män / kvinnor styrelse:	86%/14%
		Fördelning procent män / kvinnor ledningsgrupp:	67%/33%
	Vi strävar mot en jämn fördelning mellan kön, ålder och bakgrund för att ta tillvara på kunskap och olika perspektiv.		
Vi har integrerat hållbarhetsaspekter i affärsmodellen	Vi ser ingen skillnad i trivsel och välmående på arbetsplatsen mellan könen och ålder.		

Medarbetare – en sund företagskultur

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

Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen. Användandet av totalentreprenad för byggnationen av bostäderna möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymerna relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan.

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 december 2020 innefattar totalt 29 heltidsbefattningar bestående av 24 heltidsanställda och fem heltidskonsulter.

Under 2020 har Louise Saxholm rekryterats till positionen som försäljnings och marknadschef, vilken även ingår i bolagets ledningsgrupp. Fredrik Hjortzén tar plats i ledningsgruppen som ansvarig för bolagets projektutveckling, med särskilt fokus på kostnadseffektiva och industriellt tillverkade bostäder.

Workshop om värderingar

Under hösten genomfördes en workshop för alla medarbetare rörande Aros Bostads värderingar och den



interna uppförandekoden. Alla medarbetare har därefter signerat Aros Bostads interna uppförandekod. HR-processerna har uppdaterats under året med fastställande av on- respektive off-boarding, samt med exit-samtal för de som väljer att avsluta sin anställning.

Friska och nöjda medarbetare

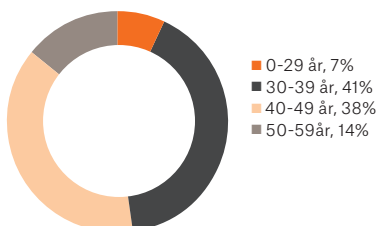
För att stärka det systematiska arbetet med medarbetarfrågor har den årliga NMI-undersökningen kompletterats med frågor som anknyter till bolagets hållbarhetsmål.

Inför sommaren 2020 erbjöds alla medarbetare en hälsoundersökning, inkluderande ett personligt samtal om välbefinnande. De anonymiserade resultaten från de båda undersökningarna utvärderades tillsammans med medarbetarna.

Nolltolerans mot korruption

Aros Bostad har nolltolerans mot korruption. Medarbetare uppmanas att vid frågetecken eller misstanke om eventuell korruption rådfråga sin chef eller chefs chef. Om detta inte är lämpligt eller möjligt kan allvariga misstankar rapporteras via systemet för visseblåsning. Inga fall av korruption såsom exempelvis givande och tagande av muta, penningtvätt eller otillbörligt hämmande av konkurrens rapporterades under året.

Åldersfördelning



Anonymt visseblåsarsystem

För att främja en öppen kultur där både anställda och externa intressenter vågar rapportera om missförhållanden och problem implementerades under 2020 ett visseblåsarsystem med möjlighet att rapportera anonymt. En grupp har tillsatts med ansvar att utreda eventuella ärenden. Ärenden som anmäls tas emot av en extern jurist som säkerställer att visseblåsarmeddelandet inte omfattar någon av representanterna i utredningsgruppen.

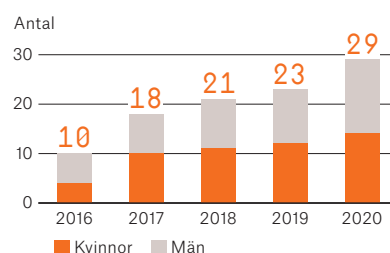
Medarbetarna har genomgått en utbildning i systemet och information återfinns i intern och extern uppförandekod, såväl som på Aros Bostads hemsida.

Under 2020 inkom inga ärenden i systemet.

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhet och mångfald är affärsstrategiska frågor, som bidrar till ökad kreativitet, innovation och lönsamhet. Hållbarhetsstrategin för 2021 är uppdaterad med nya mål kopplat till området. Målen och aktiviteterna går i linje med Allbrights rekommendationer och omfattar mätbara och tidsatta mål, samt fokus på tydliga rutiner som främjar mångfald i rekrytering på alla nivåer i bolaget, inklusive till styrelsen.

Medarbetare, könsfördelning



Louise

Rollen som Försäljnings- och Marknadschef innebär arbete med hela projekt- och kundprocessen, från målgruppsanalys fram till inflyttning och garantiåtaganden. 14 års arbete med konsumentmarknadsföring hos Procter and Gamble, Johnson & Johnson och Tobin Properties har gett Louise en gedigen grund att stå på.

– Utöver mina professionella roller har jag dessutom personlig erfarenhet av att köpa och bo i en nyproducerad bostad, vilket har visat sig värdefullt i det dagliga arbetet.

2020 inleddes med en lamslagen marknad till följd av Corona-pandemin. Året slutade dock med rekordnivåer avseende både priser och antalet sålda bostäder.

– Jag hade turen att börja i ett väldigt fördelaktigt marknadsläge, men vi har också gjort hemläxan och arbetat smartare med kundinsikt och köpbeteende.

Louise tror på en fortsatt stark marknad för nyproduktion och att målsättningen att bredda marknaden genom en mer industrialiserad trähusproduktion ligger helt rätt i tiden.

– Att köpa bostad ska vara en trygg affär utifrån den egna plånboken. Vi pratar om en hållbar helhet, vilket innebär att våra bostäder ska ha en långsiktighet ur både design, funktion och miljösynpunkt. Efter närmre ett år i rollen konstaterar Louise att bolaget är i ett läge med tydliga målsättningar, väldefinierad organisation och en positiv framåttanda.

– Jag upplever Aros Bostad som väldigt äkta, ett värderingsstyrkt bolag med mycket ambition.

Favoritprojektet just nu är Milstena i Skarpäng.

– Hela området känns väldigt genomtänkt.

Namn Louise Saxholm

Anställd sedan 2020

Utbildning Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm



”

Vi ser att de sociala bitarna och närmiljön, som gröna ytor, är väldigt viktiga för försäljningen

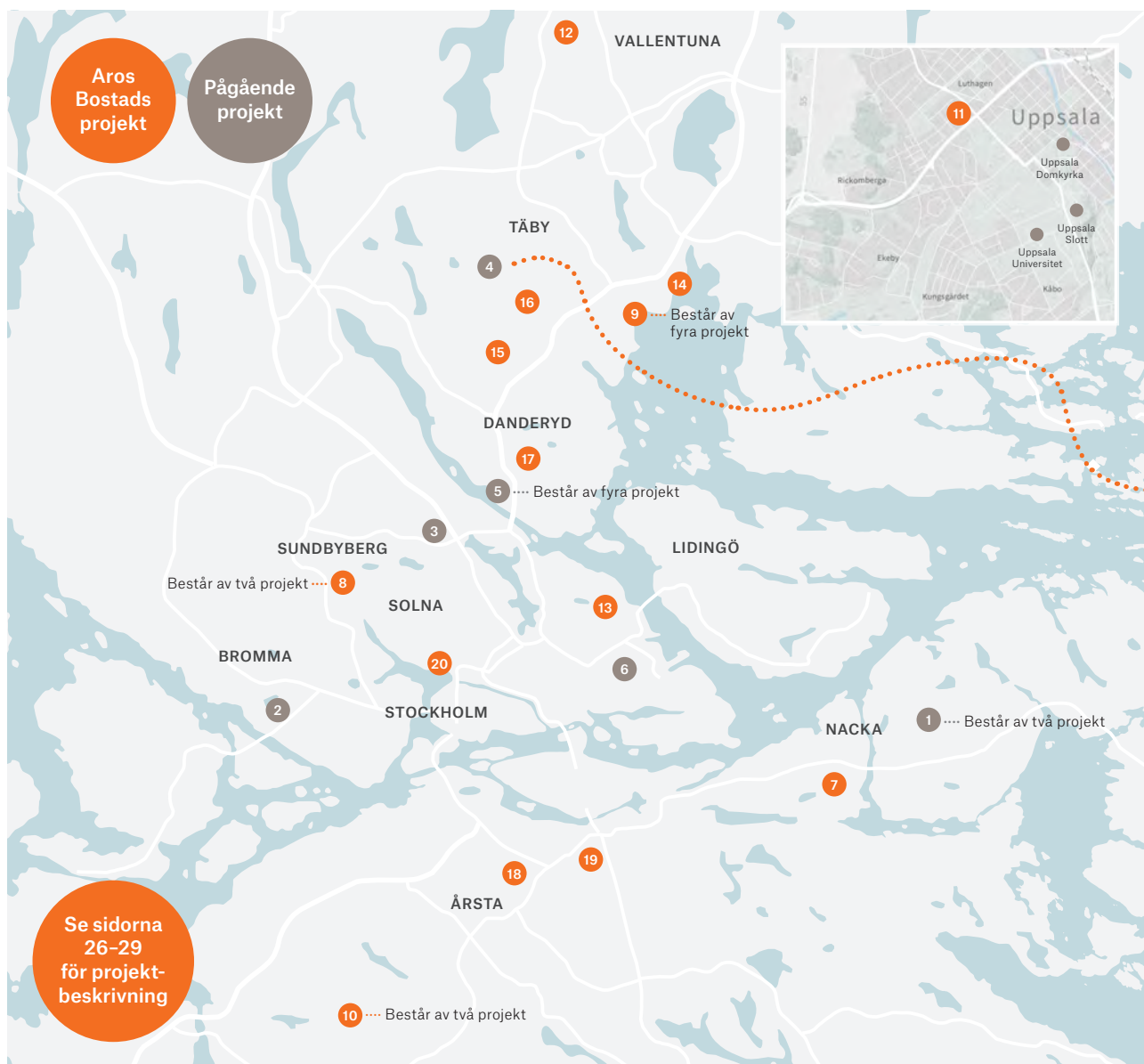
Louise balanserar arbetet med att vara ute i naturen. Löpning, vandring, skidåkning, utomhustennis, simning i öppet vatten – allt är roligt så länge det är utomhus. Hennes devis är att bostaden inte får vara ett hinder utan en möjlighet till att förverkliga sina intressen, en utgångspunkt för aktiviteter. Och att den måste ha mycket förvaring.



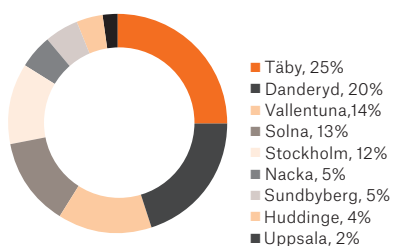
Milstena Skarpäng

Projekt

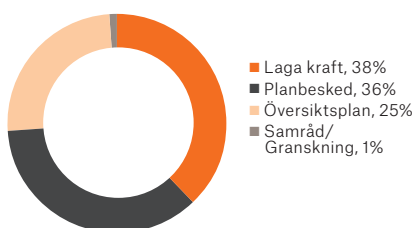
Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm och Uppsala. När Aros Bostad köper mark finns en tanke om varför vi vill bygga bostäder på just denna plats. Det är platser med promenadavstånd till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden.



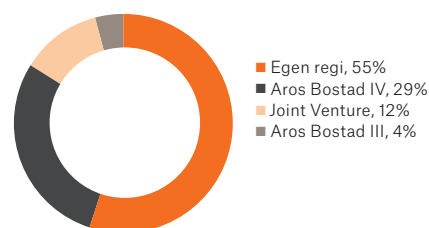
Kommun, kvm Ijus BTA



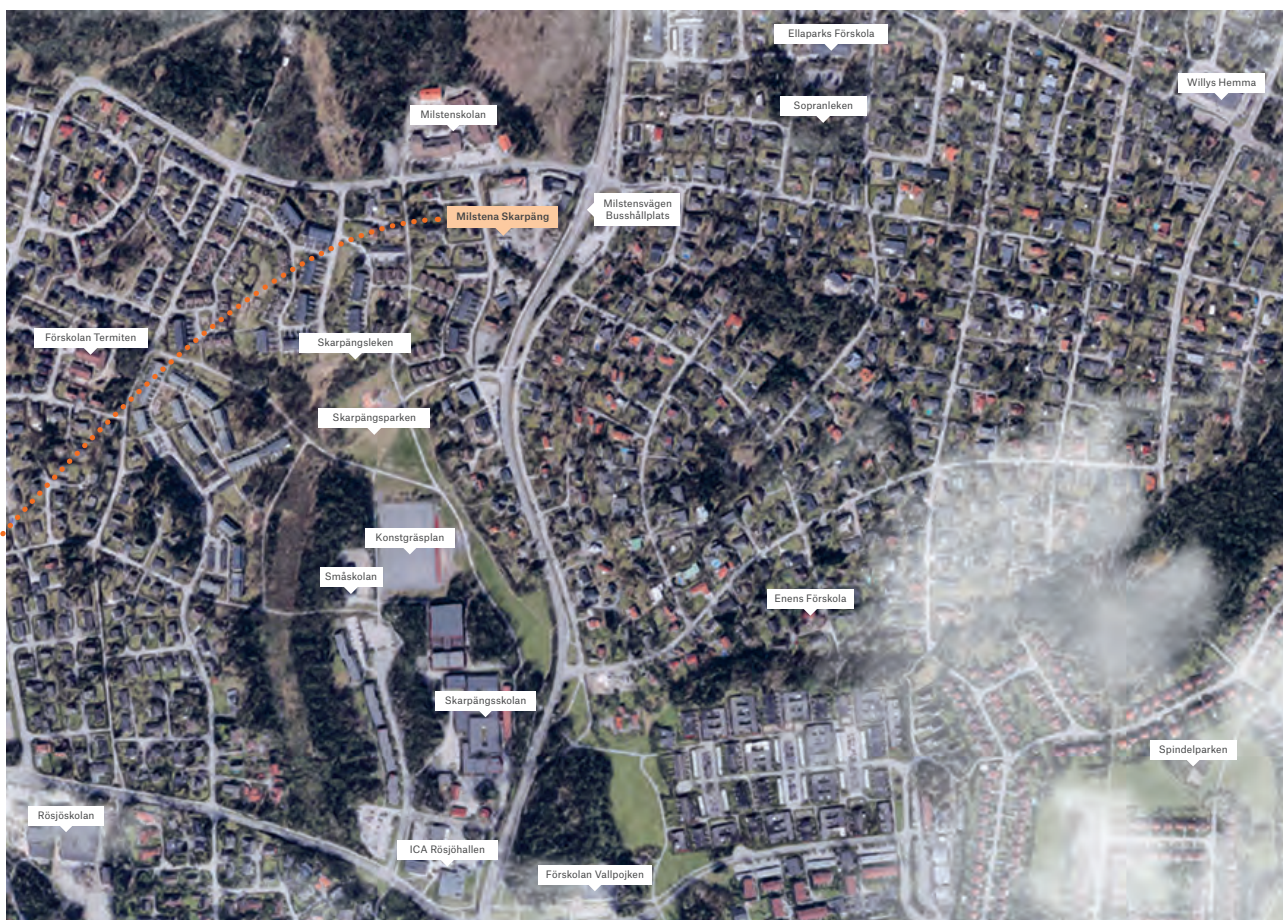
Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm Ijus BTA



Livet i Milstena Skarpäng



I Skarpäng, Täby bygger Aros Bostad ett nytt bostadsområde med radhus i bostadsrättsform. Projektet har döpts till Milstena för att knyta an till den lokala geografin. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och badplatser. Skolor och matbutiker finns på promenadavstånd och flera köpcentrum en kort bilresa bort. För den som söker vardagsmotion finns det fina cykelvägar hela vägen in till Stockholms city.

Ett grönt och trivsamt område

Milstena har planerats för att bli ett grönt område där de boende ska kunna få både umgänge och avskildhet. Radhusen, som är ritade av arkitektbyrån DinellJohansson, utförs i olika storlekar och med egna tydliga karaktärer genom varierade fasadmaterial och former. Det ger området en identitet och orienterbarhet. Inspirationen är hämtad från den kringliggande villabebyggelsens småskalighet och brokighet i uttryck.

Eftersom det endast finns en infart till området så skapas ett lugnt kvarter utan genomfartstrafik. Det finns två gemensamma gästparkeringar inom området för att minska parkerandet på gatan.

Ut mot Täbyvägen har varje bostad en egen smitväg med grind genom grönskan, så att man lätt kan hinna till bussen som stannar utanför området.

Oväntade lösningar

Hela bostadsområdet ramas in av vintergröna ligusterhäckar samt en oxelallé och radhuslängorna omgärdas av meterhöga avenbokshäckar. Varje tomt är avgränsad med plank vid uteplatser och måbärshäckar mot gräsmattorna. På de större tomterna planteras äppelträd och andra växter som återfinns inom området är pelarrönn och prydnadskörsbär.

Trädgårdsarkitekten har tänkt ett varv extra för att skapa oväntade lösningar. Mellan radhusen i områdets mitt löper en liten gångväg mellan häckarna. Det finns öppningar i häckarna mot husen med trädgård, så att du kommer åt med gräsklipparen även om du vill bo i mittenhuset på en länga.

Samling vid poolen

Arkitektens vision var att skapa en bykänsla, ett område med en tydlig gemenskap där livet mellan husen är lika viktigt som livet inomhus.

I den traditionella byn var kyrkan samlingsplatsen. I Milstena blir det i stället poolen som blir en naturlig mötesplats för alla åldrar, om det så är för att ta sina första simtag med armpuffarna på eller att ta sig ett kväldsbad efter en lång arbetsdag. Poolen omgärdas av grönska och är avskild från kvartersgatan med både häck och staket med grind.



Yasmin Amel Brännlund är pedagog på Dibber Ellarparks förskola i Täby.

Jag tycker om att det är nära till stan från Skarpäng men att det ändå känns lite som att det är på landet. Här finns både skog, grönmack och anlagda spår.

Projektportfölj

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi bedömer att den underliggande efterfrågan på den typ av bostäder som vi bygger – moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva lägen – kommer att vara fortsatt stark under lång tid framöver.

Finansiering av projekt

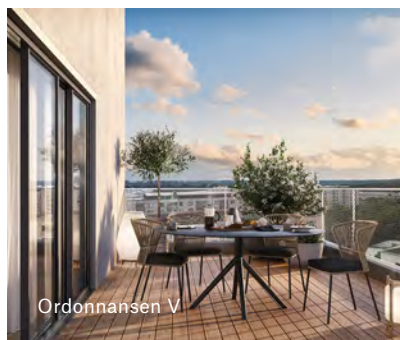
Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering och finansiering från fondinvestorare i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Fonderna har institutionella investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investerare, däribland LMK Industri och Merlinum.

Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi följer samma principer som för bostadsutveckling inom Aros Bostads fonder. Aros Bostad erbjuder sin kompetens för att identifiera, conceptualisera och genomföra bostadsutvecklingsprojekt till investerare som vill investera i den typen av projekt. Då Aros Bostad III och Aros Bostad IV är fullinvesterade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera projekt i egen regi.

Aros Bostad avser att bedriva fler projekt i egen regi.

Nedanstående bild illustrerar vilka projekt som ligger i Aros Bostad III respektive Aros Bostad IV samt i egen regi/joint ventures. Aros Bostads andel av vinst i projekt under Aros Bostad fond III respektive IV uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

Aros Bostad			
	Aros Bostad III	Aros Bostad IV	Egen regi/JV
Färdigställda projekt pågående strukturer	• Sjöhusen • K57 Rosendal • Tegeludden 16	• O2 Orminge, brf 1	
Projekt i pågående produktion	• Ordonnansen V	• O2 Orminge, brf 2 • Milstena Skarpäng • Invernesshöjden, brf 1	• Nockeby • Link Järva Krog
Projekt under utveckling	• Ektorp	• O2 Orminge, brf 3 • Invernesshöjden, brf 2-4 • Snättringe flerbostadshus • Förmannen	• Fabriksparken • Viggby Ångar • Snättringe småhus • Rickomberga • Vallentuna • Bälinge • Ängsbotten • Hägernäs Strand • Eneby Torg • Timmerhuggaren • Årsta • Slakthusområdet • Pampas
Antal byggrätter	489	1 378	3 120



Projektportfölj per den 31 december 2020

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan
Sälj- och produktionsstartade projekt								
1 O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
2 Nockebyrn	Stockholm	50	Joint Venture ¹⁾	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft
3 Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft
4 Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft
5 Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft
6 Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Summa				50 473	521			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
Summa				-	-			
Projekt under utveckling								
1 O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
5 Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 900	155	Nej	Antagen	Laga kraft
5 Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
5 Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
7 Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	3 600	50	Nej	Planbesked	Granskning
8 T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	100	Nej	Laga kraft	Laga kraft
8 T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft
9 Viggby Ängar brf 1	Täby	100	Egen regi	10 300	100	Nej	Planbesked	Laga kraft
9 Viggby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	4 900	50	Nej	Planbesked	Laga kraft
9 Viggby Ängar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft
9 Viggby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft
10 Snättringe flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV ³⁾	10 600	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft
10 Snättringe småhus	Huddinge	51	Joint Venture ³⁾	6 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft
11 Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
12 Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan
13 Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ¹⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
14 Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
15 Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
16 Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
17 Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
18 Årsta	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked
19 Slakthusområdet	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked
20 Pampas	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa				334 200	4 025			
Summa samtliga projekt				384 673	4 546			

1) Joint Venture med Revcap.

2) Joint Venture med Varna.

3) Joint Venture med Frentab.

4) Joint Venture med Stams Fastigheter.

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



1 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

Läget i Orminge erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel. Husen byggs med grundstomme och fasad av trä vilket ger gedigna och hållbara hus, med en relativt kort byggtid. Projektet är uppdelat i tre bostadsrättsföreningar varav den första, brf Syret, är färdigställd och produktion pågår av den andra, brf Kolet.

Plats: Orminge, Nacka

Antal bostäder: Cirka 268

Status: Första brf:en färdigställd. Andra brf:erna sälj- och produktionsstartade

Inflyttning: Från vår 2020



2 Nockeby (Bromma, Stockholm)

Nockeby består av fem stadsvillor om totalt 49 bostadsrättslägenheter samt ett parhus med två äganderätter. Husen är varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat. Produktion pågår och under hösten 2020 har de första boende flyttat in. Parhuset är färdigställt.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal bostäder: 51

Status: Sälj- och produktionsstartat. Inflytt pågår.

Inflyttning: Från höst 2020



3 Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

I knutpunkten Järva Krog i Solna, växer en helt ny och hållbar stadsdel fram. Här blandas kontor, handel, hotell, restauranger, bostäder och omsorg. Syftet är att skapa en levande gatumiljö i hela området. Här pågår färdigställande av ett bostadsprojekt bestående av 94 nya bostäder i hus med sju respektive nio våningar. De första boende har flyttat in i slutet av 2020.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal bostäder: 94

Status: Sälj- och produktionsstartat. Inflytt pågår.

Inflyttning: Från vinter 2020



4 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

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

Plats: Skarpäng, Täby

Antal bostäder: 69

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2021



5 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter om cirka 421 lägenheter. Läget erbjuder optimala kommunikationer med buss, tunnelbana och Roslagsbanan i omedelbar närhet. Ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Projektet är uppdelat i fyra bostadsrättsföreningar varav produktion pågår av den första.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 421

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2021

6 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal bostäder: 116

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022



7 Ektorp (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Ektorp, Nacka

Antal bostäder: Cirka 50

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



8 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här planerar Aros Bostad för cirka 190 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar, T2 och T1.

Plats: Sundbyberg

Antal bostäder: Cirka 190

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



9 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

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

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal bostäder: Cirka 245

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



10 Snättringe (Huddinge, Stockholm)

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

Plats: Snättringe, Huddinge

Antal bostäder: Cirka 160

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





11 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Rickomberga, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



12 Vallentuna (Vallentuna, Stockholm)

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

Plats: Vallentuna

Antal bostäder: Cirka 650

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



13 Ängsbotten (Norra Djurgårdsstaden, Stockholm)

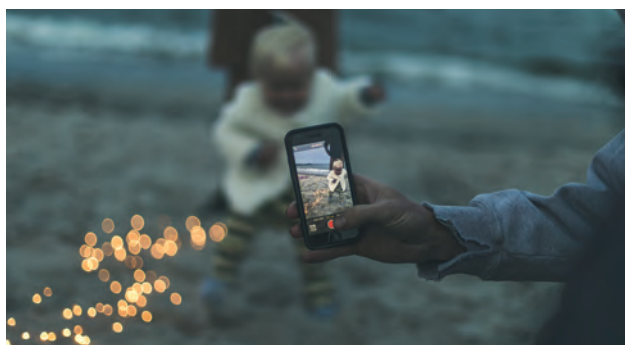
Norra Djurgårdsstaden är inte bara en expansiv stadsdel i Stockholm, utan också ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Här planerar Aros Bostad tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter för ett projekt med cirka 130 bostäder, ett 10 våningar högt bostadshus med klimatsmarta och moderna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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 130

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



14 Hägernäs Strand (Täby, Stockholm)

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

Plats: Hägernäs strand, Täby

Antal bostäder: Cirka 300

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



15 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Eneby Torg, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

16 Förmannen (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby Centrum

Antal bostäder: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



17 Timmerhuggaren (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Danderyd

Antal bostäder: Cirka 375

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



18 Årsta (Stockholm)

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

Plats: Årsta, Söderort, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 90

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



19 Slakthusområdet (Johanneshov, Stockholm)

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

Plats: Johanneshov, Söderort, Stockholm

Antal bostäder: Cirka 95

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



20 Pampas (Solna, Stockholm)

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

Plats: Pampas Ekelund, Solna

Antal bostäder: Cirka 550

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



En grön oas mitt i stan

Gärdet har en speciell plats i Stockholms hjärta med sina lummiga grönområden och klassiska funkisbyggnader. En promenad längs vattnet tar dig till Djurgårdens picknickvänliga utflyktsmål, och fortsätter du till Gärdets ostligaste spets möts du av en slående utsikt över Fjäderholmarna och Lilla Värtan.

Ordonnansen V, som är ritat av Semrén & Månsson Arkitekter, består av 116 lägenheter som är fördelade på två hus i korsningen Värtavägen och Furusundsgatan.

Fasaden i ljusgrå puts ger byggnaderna ett luftigt intryck, med både en grov och slät struktur som skapar skuggspel i olika typer av ljus. Detaljer som träbeklädning, burspråk och indragna dörrar visar en omsorg om arkitekturen.

Husen är varierade i höjd, från fem till tolv våningar, vilket ger liv åt byggnaderna och möjlighet till många privata lägen för terrasser och balkonger. På taket till Ordonnansen V placeras en solcellsanläggning som kommer att producera solenergi motsvarande en miljon uppladdningar av mobiltelefoner.



Projekt Ordonnansen V, Gärdet

Bostäder 116 lägenheter

Inflyttning 2022

Arkitekt Semrén & Månsson Arkitekter



”

Det finns bra med gädda och abborre vid Biskopsudden på Djurgården. Har man inte tillgång till båt går det minst lika bra att fiska från brygga eller land.

Jonas "Echo" Rosenbaum.
Källarmästare på Sturehof
och hängiven gäddfiskare.

Du arbetar mitt i Stockholms mat- och nöjesscen. Vad tog dig hit?

Både min bror och pappa har jobbat inom restaurang i alla år, så det fanns en naturlig väg att gå. Jag började som barnisse på East. Efter ett tag började jag även jobba i baren, och därefter blev jag hovmästare. Sedan 16 år tillbaka jobbar jag här på Sturehof.

Vad har hållit dig kvar så länge?

Det är så pass roligt att jobba med människor och ingen dag blir den andra lik. Det är en levande miljö som är helt otrolig.

Hur kommer Stockholms restaurangutbud att utvecklas?

De flesta ställen kommer nog inte ta så mycket mer betalt, men gästerna kommer kräva bättre kvalitet på maten och vilja veta var den kommer ifrån. Mer vegetariskt, mer fisk, mindre kött men bättre kött och fräscha grönsaker. Det är redan på gång, men jag tror det är här för att stanna.

Du är också en hängiven gäddfiskare.

Hur blev du det?

När jag började på Sturehof blev jag invald i Sturehof Gäddfiskesällskap. Det är en klubb med 50 medlemmar som fiskar i skärgården. Vi har två tävlingar per år med bankett och prisutdelning. Då åker vi ut med privata båtar för att sedan mötas upp på kvällen och rapportera fångsten. Pris för störst, längst och flest antal – men vi kastar alltid tillbaka dem för att behålla reproduktion.

Största gäddan du fångat?

7,9 kilo! Den var fet och fin.

Tips till den som vill börja med gäddfiske?

Börja lätt! Köp inte på dig dyr utrustning. Ibland kan det ta ett tag innan man tycker det är kul, och det är inte alla som får napp. Men om man ger det tid, så kommer det ge resultat. Precis som träning.

Finns det några smultronställen för fiske kring Gärdet och Djurgården?

Det finns bra med gädda och abborre vid Biskopsudden på Djurgården. Har man inte tillgång till båt går det minst lika bra att fiska från brygga eller land.

Riskhantering

Målet med Aros Bostads riskhantering är att identifiera, värdera samt begränsa riskerna kopplat till verksamheten. Nedan redogörs för prioriterade risker som kan få betydelse för befintlig verksamhet och utveckling samt hur Aros Bostad hanterar dem.

Riskhantering är en viktig del i Aros Bostads arbete med intern kontroll. Styrelsen är ytterst ansvarig för verksamhetens riskhantering. Enligt det ramverk som används ska bolagets övergripande riskarbetet bidra till att säkerställa att företags

affärsmål uppnås. Risker som utgår från bolagets mål är uppdelade i Strategiska mål, Operationella mål, Finansiella mål och Regelefterlevnadsmål. Risker som avser Aros Bostads påverkan på sin omgivning redovisas under Hållbarhetsrisker.

Finansiella risker

Risker relaterade till Aros Bostads interna och externa rapportering, samt bolagets exponering mot finansiella risker så som ränta, likviditet, krediter och valutor.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Finansiering och likviditet	Utebliven tillgång till finansiering och likviditet för att kunna fortsätta bedriva verksamheten. Om bankernas krav för att utge byggnadskreditiv ändras med kort varsel och försvårar finansieringen.	Aros Bostad har en diversifierad kapitalstruktur och bostadsutvecklingsprojekt kan exempelvis finansieras genom byggnadskreditiv, egen balansräkning och genom Aros Bostads fondstruktur. Aros Bostad arbetar löpande med prognostisering och uppföljning av bolagets kassaflöde i syfte att säkerställa framtida behov i god tid innan de eventuellt kan uppstå. Aros Bostad utvärderar även löpande olika finansieringsalternativ i syfte att hitta den optimala finansieringsmixen från olika kapitalkällor. Aros Bostad har en varierad sammansättning av finansieringskällor (projekt i egen balansräkning, byggnadskreditiv och banklån, fondfinansiering och möjlighet till kapitalanskaffning på aktiemarknad och om beslut tas, även på obligationsmarknaden). Aros Bostad arbetar aktivt med att utöka antalet banker som man samarbetar med för att minska beroendet av enskilda banker.
Redovisning och rapportering	Komplexitet i koncernredovisningen (exempelvis IFRS-tolkningen av hur fonderna tas upp i koncernen eller hur vinst redovisas) kan göra att investerare ej får en rättvisande bild av Aros Bostads finansiella situation.	Aros Bostad för på kontinuerlig basis diskussioner med revisorer och andra specialister med syftet att förstå hur IFRS- och AIFM regelverken ska tolkas och presenteras. Aros Bostads ekonomifunktion har vidare som målsättning att genom utbildningar upprätthålla och främja ekonomiavdelningens kompetens så att bolaget kan hantera finansiell rapportering, nya standarder och identifiera och hantera framtida redovisningsfrågor.

Strategiska risker

Innefattar risker som kan hindra Aros Bostad från att uppnå sin vision och sina mål.

Strategiska risker är ofta förknippade med att verka i en specifik bransch.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Makro-ekonomiska faktorer	Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader kan påverka bostadsmarknaden negativt. Negativa prognoser om bostadsmarknaden kan resultera i minskad betalningsvilja hos bostadsköpare. Om bostadsmarknadens starka utveckling senaste åren leder till att marknaden blir överhettad.	Aros Bostad arbetar aktivt med omvärldsbevakning. Aros Bostad för en löpande dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner och myndigheter för att i god tid kunna uppmärksamma och fånga upp händelser som kan påverka bostadsmarknaden negativt. Aros Bostad har även utarbetade planer för vilka åtgärder som bör tas vid en konjunkturnedgång eller under en marknadsstörning. Aros Bostad arbetar kontinuerligt med att förmedla "trygghet" till potentiella bostadsköpare under projektens gång. Aros Bostad lägger stor vikt vid rätt finansiering och förmåga att kunna färdigställa projekt och bostadsköparen ges konkreta säkerheter kopplade till avtal (om priser går ner, projektet blir försenat etc.). Risken hanteras även genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten. Reserver på intäktsidan i varje projekt ger möjlighet att anpassa prisnivån för osålda lägenheter. I förvärv av nya bostadsutvecklingsfastigheter undviks fastighetsförvärv i offentliga anbudsprocesser med upptrissade priser för att i stället prioritera bilaterala förhandlingar och förvärv av mark i tidiga skeden och lägre förvärvspriser. I förvärvskalkylerna inkluderas inga förväntade prisökningar på marknaden och riskavsättningar görs för eventuella prisfall på marknaden. I försäljningsprocessen mot slutkund arbetar Aros Bostad proaktivt, i kontakt med mäklarna, för att undvika spekulationsköpare.
Politiska faktorer	Politiska och ekonomiska beslut från myndigheter och institutioner kan påverka bostadsköparens möjlighet till bostadsköp. Bankernas intressen och krav kan ha en negativ påverkan på bostadsrättsföreningars och bostadsrättslägenheters ekonomiska attraktivitet för bostadsköpare.	Aros Bostad bevakar utvecklingen genom regelbunden dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner och myndigheter. Aros Bostad har en tydligt dokumenterad projektprocess vilken beskriver bolagets förvärvsstrategi och hur projektutvecklingen skall utföras. Aros Bostad arbetar till exempel med diversifiering av projektportföljen, vilket syftar till att minska beroendet och effekten av enskilda projekt för hela bolagets verksamhet. Aros Bostad har en diversifierad kapitalstruktur och bostadsutvecklingsprojekt kan exempelvis finansieras genom byggnadskreditiv, egen balansräkning och genom Aros Bostads fondstruktur. Aros Bostad har som ambition att samarbeta med flera banker och för därför diskussioner med flera banker för att jämföra vilka villkor de erbjuder. Aros Bostad har en löpande uppföljning av befintlig finansiering och finansiella mål.
Konkurrens	Om det råder brist på attraktiv mark och förvärvsobjekt till ett rimligt pris på marknaden.	Aros Bostad håller kontinuerlig kontakt med relevanta kommuner för att erhålla information om markanvisningar samt arbetar aktivt med att hitta attraktiva affärsmöjligheter. I Aros Bostads proaktiva arbete ingår det att vara nära mark- och fastighetsägare för att hitta möjligheter "off market".
Planering och resursallokering	Aros Bostads tillväxttakt kan medföra ökad arbetsbelastning, vilket exempelvis kan resultera i att projekt genomförs med sämre kvalitet eller att den löpande verksamheten drivs bristfälligt. Långa ledtider kombinerat med en volatil marknad och föränderlig omvärld kan medföra svårigheter i att kunna producera bra projektkalkyler och prognoser.	Aros Bostad strävar efter att anpassa rekryteringar utefter pågående projekt samt i förhållande till behov av arbetsuppgifter som föreligger vid en given tidpunkt och har därför tagit fram en rekryteringsplan som gäller för 12 månader och behandlas vid styrelsemöten på löpande basis. För varje fastighetsprojekt har en projektansvarig med ansvar för genomförandet av projektet utsetts. Aros Bostads arbetar kontinuerligt med att optimera resursanvändandet under bostadsutvecklingsprojektens gång, till exempel genom grindmöten och erfarenhetsåterföringar. Aros Bostad gör kontinuerligt bedömningar av gällande tidplaner och gör justeringar löpande för att omhänderta eventuella förseningar i de enskilda projekten. I tidiga skeden, när osäkerheten i tidplaner är störst, inkluderas riskavsättningar i kalkylerna för att hantera förväntade variationer. Ingångsvärden i projektkalkyler och prognoser baseras hela tiden på aktuella erfarenhetstal och nyckeltal för att säkerställa att ingångsdata är aktuell.

Operationella risker

Risker relaterade till effektivitet och effektiv hantering av resurser. Operationella risker är risker anslutna till interna processer, resurser, system och anställda.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Projektutveckling	Risk att nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut ej erhålls för projekt i rimlig tid.	Risken kopplas ofta till detaljplaneprocessen. Aros Bostad för en dialog med kommuner i syftet att driva processer framåt och för att prissätta risken kopplat till detaljplanen samt arbetar kontinuerligt med att försöka förhandla fram villkorade avtal gällande transaktionens genomförande.
	Långdragna handläggningstider och processer hos kommuner och myndigheter kan väsentligt försena projekt.	Aros Bostad arbetar proaktivt genom att hålla en löpande dialog med kommunerna i syfte att driva projektprocessen framåt och därigenom säkerställa att processer hos kommuner och myndigheter inte försenar bostadsutvecklingsprojekten.
	Utredningar och begränsningar (ex. överklaganden, arkeologiska utgrävningar m.m.) kan leda till att projekt blir försenade eller tvingas ställas in.	Aros Bostad har tydligt dokumenterat projektprocessen med instruktioner för olika moment under bostadsutvecklingsprocessen. I arbetet med att driva igenom detaljplaner strävar bolaget efter att tydligt informera dess omgivning och övriga intressenter i ett tidigt stadium för att motverka att projekt blir försenade eller att de ställs in.
	Om Aros Bostad brister i projektkalkyleringsprocessen vilket kan leda till felaktiga investeringsbeslut och att projekt blir dyrare än förväntat. Om projekt planeras med bristande ingångsvärden vilket kan leda till svårigheter att leva upp till projektkalkylen i senare faser.	Aros Bostads arbetar i tidiga skeden med interna eller externa kalkylresurser för att säkerställa relevanta ingångsvärden, detta för att säkerställa en hållbar kalkyl igenom projektprocessen och även försöka fånga upp en volatil entreprenad bransch.
	Aros Bostad kan misslyckas med att vara tydliga beställare och kravställare gentemot leverantörer, vilket kan medföra kostsammare projekt.	Aros Bostad har under 2020 upprättat en strukturerad inköpsprocess för upphandling av leverantörer som nu implementeras i projektprocessen med tydligare och mer omfattande krav.
	Om Aros Bostad brister i due diligence-processen och ingår avtal baserat på fel information.	Aros Bostad jobbar inför varje förvärf med en dedikerad due diligence-grupp med fördjupande kunskap inom olika segment samt redovisas arbetet inför förvärven till Investeringskommittén i enlighet med Aros Bostads process.

Operationella risker, fortsättning

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Projektgenomförande	Väsentliga markförutsättningar och geoförhållanden som inte upptäcks eller har felbedöms vid markkontroll kan leda till ökade kostnader, alternativt påverka projektets genomförande. Bristande kvalitet i entreprenadarbete som Aros Bostad inte har kontroll över/har möjlighet att kontrollera. Om oförutsedda händelser leder till att byggprojekt blir mycket dyrare än vad som var möjligt att förutse. Förstnat inflyttningsdatum kan leda till förlorade intäkter och att oförutsedda kostnader uppstår. Rådande arbetsmetoder kan resultera i ineffektivitet, handhavandefel, personberoende och felaktiga beslut.	I enlighet med Aros Bostads projektprocess hålls grindmöten vid fyra tillfällen under processen, i samband med första, förvärv, tas en grundläggande geo-undersökning fram och därefter gör en sakkunnig en bedömning av undersökningen och därtill vid påvisande av mer komplex grundläggning eller sprängning görs en initial bedömning som tas med i projektkalkylen. För att minimera risken har Aros Bostad upprättat tydligare mallar för uppföljning och kontroll i samband med byggmöten och en tydligare besiktningssprocess. Aros Bostad har under 2020 upprättat en strukturerad inköpsprocess för upphandling av entreprenader som nu är implementeras i projektprocessen för att minimera risken för oförutsedda händelser. Vidare har kravställan, både i avtalshandling och handlingar som ligger till grund för upphandling, stärkts. I enlighet med Aros Bostads projektprocess hålls grindmöten vid fyra skeden under processen (förvärv, projektstart, försäljning- och produktion samt erfarenhetsåterföring). Genom att beslut om nästa steg i projektutvecklingsprocesser fattas under dessa grindmöten säkerställs efterlevnad av kärnvärden, arbetssätt och erfarenhetsåterföring mellan projekt. Vidare är genomgång av tider en stående punkt vid byggmöten med entreprenör och månatliga ekonomigenomgångar internt för respektive projekt för att tidigt i processen identifiera eventuella tidsavvikelser och vidta åtgärder därefter. Aros Bostad arbetar kontinuerligt med att utveckla ledningssystem, processer och IT-system i bolaget i syfte att säkerställa att affärskritisk information sparas på ett säkert sätt och finns tillgängliga för berörda medarbetare. Uppgradering av IT-system genomförs där medarbetare inte har möjlighet att spara affärskritisk information på personliga hårddiskar. Projektprocessen, dvs Aros Bostads ledningssystem för projektutveckling och genomförande, utvecklas kontinuerligt med stöddokument, rutiner, processer, mötesforum etc. i syfte att säkerställa att rätt information finns tillgänglig vid varje tillfälle samt att beslut kan fattas baserat på korrekt information.
Motpartsrisk	Leverantör går i konkurs och kan inte infria sina avtals-skyldigheter vilket kan få omfattande konsekvenser för Aros Bostads projekt.	Förutom att fortsätta samarbeta med stora eller medelstora entreprenadbolag på den lokala marknaden har Aros Bostad under 2020 upprättat en strukturerad inköpsprocess för upphandling av entreprenader som nu implementeras i projektprocessen. Utökade kontroller av entreprenörers finansiella ställning, referenstagning på entreprenör och dess tilltänkta projektorganisation inför varje upphandling genomförs. Krav på säkerhet ställs i form av moderbolagsborgen alternativt försäkringsgaranti.

Regelefterlevnadsrisker

Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska påföljder till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Regelefterlevnad	Det sker ändringar av lagar och regler som påverkar hur byggprocesser får utföras (exempelvis krav på energiförbrukning och att en del material inte får användas)	Förändringar av lagar och regler bevakas genom bl.a. nyhetsbrev från myndigheter samt nära samarbete med konsulter inom respektive område. Projekt planeras och projekteras utefter gällande byggregler vilket också kontrolleras av Kommunen i samband med bygglov och erhållande av startbesked för att få påbörja byggnationen. Sakkunniga upprättar utlåtande för att säkerställa att gällande lagstiftning inom respektive område följs. Vidare kontrolleras material mot Byggsvarubedömningen för att säkerställa att inga hälsofarliga ämnen byggs in i byggnaderna.

Hållbarhetsrisker

Riskidentifieringen har utgått ifrån definitionen i årsredovisningslagen och de fem lagstadgade områdena antikorrup-tion, miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter. Hållbarhetsriskerna som rapporteras nedan är att likställa med risker inom områdena nämnda ovan som ett resultat av Aros Bostads verksamhet och dess påverkan. Detta i enlighet med EU:s riktlinjer om icke-finansiell rapportering och Årsredovisningslagen.

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Arbetsmiljö	Brister i arbetsmiljö vid byggprojekt som kan leda till olyckor.	I Aros Bostads uppförandekod för leverantörer ställs krav på att gällande lagstiftning inom arbetsmiljö följs, samt att leverantören på ett systematiskt och förebyggande sätt arbetar med arbetsmiljö. För att säkerställa att kraven uppnås genomförs från år 2020 årliga skrivbords- och platsrevisioner av byggtreprenörerna under produktionsfasen. Även inköpsprocessen har sedan år 2020 kontrollpunkter kopplat till arbetsmiljökrav. Löpande kontroller sker under byggmöten och via skyddsronder där arbetsmiljöarbetet i produktionen följs upp. Från år 2020 kravställer Aros Bostad stickprov av alkohol- och drogpåverkan i projekt under produktion. Aros Bostad följer månatligen upp olycks- och tillbudsstatistik i projekten internt.
Utsläpp till luft	Utsläpp av koldioxid vid transporter, tillverkning, energianvändning och tjänsteresor ger upphov till en negativ påverkan på klimatet.	Aros Bostad har som mål att minska utsläppen från bostäderna med 25 procent till 2025. Målet är i linje med färdplanen för bygg- och anläggnings-branschen och därmed även Parisavtalet. Under 2020 beslutades att alla bostäder ska certifieras enligt Svanen senast 2025, vilket bland annat säkerställer en låg energianvändning. Under 2021 produktionsstartas Aros Bostads första projektet som ska Svanencertifieras. Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att leverantörer ska arbeta aktivt för att minska utsläpp till luft, mark och vatten samt effektivisera sin energianvändning.
Kemikalieanvändning	Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljörisker.	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Material som byggs in ska som lägst ha klassificering "accepteras" i Byggvarubedömningen.
Produktion av avfall och farligt avfall	I samband med nyproduktion uppkommer en stor mängd avfall som ger upphov till utsläpp av förbränningsgaser samt eventuellt läckage av farliga ämnen till luft, mark och vatten.	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras resurseffektivt och att mängden avfall ska minimeras. Leverantörer ska ha ett system för att avfall tas om hand på ett korrekt sätt, samt främja återvinning och återbruk. Aros Bostad har skärpt kraven gällande återvinning av byggmaterial som är i linje med de skärpta lagkrav som infördes under 2020. Aros Bostad kravställer om max 5 procent deponi.
Kundernas säkerhet och hälsa	Osunda material som byggs in kan utgöra en risk för kunders/boendes hälsa och säkerhet.	Vid val av material ska hänsyn tas till både miljö och hälsa. Det säkerställs genom att alla materialval minst ska uppnå kravnivå "accepteras" i Byggvarubedömningen. Under 2020 har Aros Bostad beslutat att senast 2025 certifiera enligt Svanen, vilket säkerställer sunda materialval i bostäder. Under 2021 produktionsstartas Aros Bostads första projektet som ska Svanencertifieras.
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i samband med leverantörer, entreprenörer eller underentreprenörers utförande av arbete alternativt i anslutning till inköp av varor och material.	Aros Bostads interna uppförandekod samt uppförandekoden för leverantörer, går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden för leverantörer som biläggs alla avtal med byggtreprenörer och samarbetspartners. Möjlighet till anonym rapportering vid misstanke om brott mot uppförandekoderna finns via ett visselblåsarsystem som implementerades 2020.
Otrygghet	Risk att platser upplevs som otrygga för boende såväl som övriga medborgare.	Risken hanteras på projektbasis i dialog med ansvarig arkitekt i projektet. Under 2021 pågår ett arbete med att identifiera parametrar för att säkerställa trygghet i projekten på ett systematiskt sätt.
Påverkan biologisk mångfald	Risk att Aros Bostads verksamhet påverkar, direkt eller indirekt, ekosystem negativt och skadar biologisk mångfald.	Aros Bostad har under 2020 integrerat biologisk mångfald i riskhanteringsmodellen kopplat till investeringar.



Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019	okt-dec 2020	okt-dec 2019
Nettoomsättning	45 166	207 818	7 724	85 887
Resultatandel intresseföretag	57 899	21 613	25 726	7 469
Övriga intäkter	3 415	2 791	1 001	353
Rörelsens intäkter	106 480	232 221	34 451	93 709
Projektkostnader	–	–158 946	–	–64 546
Övriga kostnader	–61 999	–50 746	–17 210	–13 155
Rörelsens kostnader	–61 999	–209 692	–17 210	–77 701
Rörelseresultat	44 481	22 529	17 241	16 008
Finansiella poster	–2 519	–3 148	–724	–519
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	41 962	19 381	16 517	15 489
Resultat per aktie				
Före utspädning, SEK	1,30	0,70	0,51	0,48
Efter utspädning, SEK	1,30	0,68	0,51	0,48
Preferensaktier, st	5 648 830	4 898 512	5 648 830	4 898 512
Stamaktier, st	32 252 688	32 252 688	32 252 688	32 252 688

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Ändrad redovisningsprincip från 1 januari 2020

I segmentsredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att en intäkt redovisas vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Rörelsens intäkter

Nettoomsättningen är i huvudsak hänförlig till intäkter från projekt avseende vinstavräkningar i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar.

Nettoomsättningen har påverkats negativt till följd av att förvaltningsarvode faktureras för färre projekt i Aros Bostads två fonder än motsvarande period föregående år. Aros Bostad har även under perioden tagit en förlust för upparbetat förvaltningsarvode avseende projektet Tyresö Tre med anledning av att utvecklingen av byggrätter har avbrutits. I jämförelseperioden såldes mark

till bostadsrättsföreningarna i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar, vilket innebar en intäkt om 152 304 TSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag har ökat, jämfört med motsvarande period föregående år, vilket i huvudsak beror på att vinstavräkning för projekt Nockeby har påbörjats i perioden.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader har minskat med 147 693 TSEK under perioden jämfört med samma period 2019. I jämförelseperioden såldes mark i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar, vilket innebar en projektkostnad om 152 304 TSEK. Försäljningar under 2020 har inte medfört motsvarande redovisning. Ökningen av kostnader i övrigt är i huvudsak hänförlig till kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö samt personalkostnader till följd av en större organisation och en ökad projektportfölj.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 41 962 TSEK jämfört med 19 381 TSEK under samma period 2019.

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 dec 2020	31 dec 2019
Anläggningstillgångar	163 155	280 677
Projektfastigheter och pågående arbeten	306 609	308 244
Likvida medel	97 043	84 049
Övriga omsättningstillgångar	254 375	136 329
SUMMA TILLGÅNGAR	821 182	809 299
Eget kapital	662 729	603 560
Långfristiga skulder	56 568	52 971
Kortfristiga skulder	101 885	152 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	821 182	809 299

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar har minskat med 117 522 TSEK jämfört med samma period föregående år. Förändringen beror huvudsakligen på att för projekt Link Järva Krog har 59 452 TSEK återbetalats under året samt har 40 163 TSEK omklassificerats till kortfristiga fordringar. Vidare har andelar i intresseföretag minskat med 31 496 TSEK. Förändring av andelar i intresseföretag beror dels på erhållen utdelning från intresseföretag som skett under första och fjärde kvartalet samt på successiva vinstavräkningar för projekt i Aros Bostads fonder och i intresseinnehavet Nockeby som gjorts under året.

Projektfastigheter och pågående arbeten

Projektfastigheter och pågående arbeten har minskat med 1 635 TSEK sedan jämförelseperioden. Förändringen består av nedlagda kostnader på fastighet om 4 772 TSEK som har sålts till bostadsrättsföreningen Viggby Ångar 3 samt investeringar i projekt Viggby Ångar om 3 137 TSEK.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 97 043 TSEK (84 049).

Övriga omsättningstillgångar

Ökningen av övriga omsättningstillgångar om 118 046 TSEK beror i huvudsak på omklassificering av långfristiga fordringar hos projekt Link Järva Krog som

gjorts under perioden om 40 163 TSEK samt ny inlåning om 32 185 TSEK. Under perioden har investering i samarbete med HSB Bostad rörande projekt Pampas samt successiv vinstavräkning för de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar uppgående till 28 306 TSEK gjorts.

Eget kapital

Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission om 62 982 TSEK, som har genomförts under året. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 4 152 TSEK. Koncernens egna kapital har under året belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK.

Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder uppgår till 56 568 TSEK och har under året ökat med 3 597 TSEK. Förändringen beror dels på upptaget lån om 19 000 TSEK, dels på försäljning av Bergahällen Bostäder i Åkersberga AB till bostadsrättsföreningen Viggby Ångar 3 under perioden, vilket innebär 14 000 TSEK i lägre skuld i koncernen. Resterande förändring beror på att den långfristiga leasingskulden har minskat.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har sedan jämförelseperioden minskat med 50 862 TSEK främst avseende projekt Link Järva Krog.

Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	44 481	22 529
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187	186
Andel i intresseföretags resultat	-57 899	-21 613
Erhållen ränta och utdelning	113 790	-
Erlagd ränta	-3 687	-2 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 872	-955
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-17 775	-116 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 098	-117 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 716	-92 486
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35 387	204 846
Årets kassaflöde	12 996	-5 200
Likvida medel vid periodens början	84 049	89 249
Likvida medel vid periodens slut	97 043	84 049

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 79 098 TSEK (-117 560) under perioden, vilket huvudsakligen förklaras av erhållen utdelning om 113 790 TSEK (0). Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -30 716 TSEK (-92 486), vilket huvudsakligen är hänförlig till investering i intresseföretag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -35 387 TSEK (204 846) under året, vilket delvis förklaras av att koncernen har amorterat lån samt tagit upp nya med en nettoeffekt om -52 594 TSEK. Under sista kvartalet har en nyemission påverkat kassaflödet från finansieringsverksamheten med 58 844 TSEK.

Utdelning har betalats ut med 41 637 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till preferensaktieägare.

Finansiella rapporter

Koncernen	Sid
Förvaltningsberättelse	42
Koncernens rapport över totalresultat	45
Koncernens rapport över finansiell ställning	46
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	47
Koncernens rapport över kassaflöde	48
Koncernens noter	49

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	49
2	Effekt från byte av redovisningsprincip	53
3	Segmentredovisning	54
4	Bedömningar och uppskattningar	55
5	Nettoomsättning	55
6	Övriga externa kostnader	55
7	Leasingavtal	56
8	Arvode till revisorer	57
9	Anställda och personalkostnader	57
10	Finansiella intäkter	58
11	Finansiella kostnader	58
12	Skatt på årets resultat	58
13	Inventarier	58
14	Nyttjanderättstillgång	58
15	Andelar i intresseföretag	59
16	Andra långfristiga fordringar	60
17	Finansiella tillgångar och skulder	61
18	Projektfastigheter	62
19	Pågående arbeten	62
20	Finansiella risker	62
21	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	64
22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64
23	Likvida medel	64
24	Koncernföretag	64
25	Eget kapital	65
26	Långfristig upplåning	65
27	Fakturerad men ej upparbetad intäkt	65
28	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65
29	Transaktioner med närstående	65
30	Avstämning finansiella skulder	66
31	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	66
32	Händelser efter balansdagen	66

Moderföretaget	Sid
Moderföretagets Resultaträkning	67
Moderföretagets Balansräkning	68
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	70
Moderföretagets rapport över kassaflöden	71
Moderföretagets noter	72

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	72
2	Övriga rörelsekostnader	72
3	Arvode till revisorer	72
4	Leasingavtal	72
5	Anställda och personalkostnader	72
6	Övriga räntintäkter och liknande resultatposter	72
7	Räntekostnader och liknande resultatposter	72
8	Skatt på årets resultat	73
9	Inventarier	73
10	Andelar i koncernföretag	73
11	Andelar i intresseföretag	73
12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	73
13	Andra långfristiga fordringar	73
14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73
15	Eget kapital	73
16	Skulder till kreditinstitut	73
17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73
18	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	74
19	Transaktioner med närstående	74
20	Förslag till resultatdisposition	74
21	Händelser efter balansdagen	74

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (TSEK).

Styrelsen och verkställande direktören för Aros Bostadsutveckling AB (publ) 556699–1088 avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Verksamheten

Bolaget Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad" eller "koncernen") har sitt säte i Stockholm och påbörjade sin verksamhet år 2006. Aros Bostad har som affärsidé att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och hållbara bostäder i attraktiva geografiska lägen. Varje enskilt fastighetsprojekt ska genom projektutveckling och projektgenomförande skapa en trygg bostadsaffär samt ge en god avkastning i kombination med en balanserad projektrisk.

Ägarförhållanden

Bolagets ägarstruktur per den 31 december 2020 framgår av tabellen nedan

	Organisations-nummer	Stam-aktier, %	Preferens-aktier, %
Vencom Residential AB	556964-0658	23,8	1,0
Sultanen Invest AB	556964-0625	19,9	1,3
Första AP-fonden	802005-7538	19,8	0,0
PRP Management AB	556829-5678	15,5	0,0
LMK Ventures AB	556775-5045	10,3	14,5
Hollauss Property AB	556960-3607	3,6	0,0
Merlinum AB	556898-8363	1,2	4,5
LMK Forward AB	556757-1897	0	8,7
Övriga aktieägare		5,9	70,4
Totalt		100	100

Personer i ledningsgruppen i Aros Bostad äger tillsammans 3,5 procent (7,8) av bolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Finansiering

- Under 2020 genomförde Aros Bostad en preferensaktieemission. Nytt antal preferensaktier uppgår till 5 648 830. Preferensaktieemissionen tillförde bolaget 58 844 972 kronor i eget kapital efter avdrag av emissionskostnader. Preferensaktien ger rätt till en utdelning om 7,50 kronor per år. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna är 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september. Preferensaktien medför i övrigt ingen rätt till utdelning.

Bostäder

- Aros Bostad har tecknat avtal med Stockholms kommun avseende en markanvisning för 90 bostadslägenheter inom den femte stadsutvecklingsetappen på Årstafältet.

- Samtliga 114 lägenheter i bostadsprojektet Tegeludden 16 på Gärdet i Stockholm är sålda. Projektet färdigställdes i samband med godkänd slutbesiktning.
- Projekt Ordonnansen V, omfattande 116 lägenheter, på Gärdet i Stockholm har produktionsstartat. Entreprenadavtal för uppförande har tecknats med Peab.
- Projekt K57 Rosendal om 161 lägenheter i Uppsala är färdigställt i samband med godkänd slutbesiktning. Samtliga lägenheter i bostadsprojektet har sålts.
- Avtal har tecknats med C4 Hus och TM Anläggning för hus- respektive markentreprenad avseende 69 radhus för projekt Milstena Skarpäng i Täby. Projektet har produktionsstartats.
- Den andra etappen med 105 lägenheter i projekt O2 Orminge Nacka har sälj- respektive produktionsstartat.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheter inom bostadskvarteret Fabriksparken i centrala Sundbyberg, med avsikt att utveckla cirka 180 nya bostäder uppdelade på två bostadsrättsföreningar.
- 550 byggrätter i området Pampas - Ekelund i Solna har förvärvats av HSB Bostad. Affären innebär att HSB Bostad och Aros Bostad ska utveckla den helt nya stadsdelen tillsammans, via ett gemensamt exploateringsbolag.
- Aros Bostad har förvärvat 650 byggrätter för bostäder i Vallentuna.
- Aros Bostad har avbrutit utvecklingen av 125 byggrätter i Bäverbäcken, Tyresö.
- Samtliga 51 bostäder i bostadsprojektet Nockeby i Bromma har sålts.
- Första etappen av projekt O2 Orminge med 58 lägenheter i Nacka har färdigställts.
- Ett projekt om 160 nya bostäder i Huddinge har förvärvats. Bostadsprojektet är Aros Bostads första projekt i Huddinge kommun.
- Aros Bostad har av Stockholms kommun blivit tilldelad en markanvisning inom Slakthusområdets tredje etapp. Markanvisningen ger utrymme för 95 bostadslägenheter, vilka ska utföras som bostadsrätter.

Övrigt

- Aros Bostad har utökat teamet genom seniora rekryteringar på nyckelpositioner. Louise Saxholm har rekryterats till positionen som försäljnings- och marknadschef, vilken även ingår i bolagets ledningsgrupp. Fredrik Hjortzén tar plats i ledningsgruppen som ansvarig för bolagets projektutveckling, med särskilt fokus på kostnadseffektiva och industriellt tillverkade bostäder.
- Aros Bostad tog emot Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling för bostadsprojektet O2 Orminge.

Kommentar till resultat och finansiell ställning

Nettoomsättning utgörs av projektledningsarvode samt vinstavräkning från projekt i egen balansräkning. Koncernens nettoomsättning från projektledning har minskat med 52 procent under 2020 jämfört mot föregående år. Aros Bostad har dels förlängt projekttider vilket minskat projektledningsarvodet, dels drivit fler projekt i egen balans vilket gör att intäkter från projektledning har sjunkit jämfört med 2019. Delar av Aros Bostads verksamhet bedrivs i intresseföretagen Aros Bostad III AB, Aros Bostad IV AB samt i Joint Ventures (JV) med tillhörande dotterbolag och redovisas således som resultat från andelar i intresseföretag och ej som nettoomsättning. Specifikation över intresseinnehaven återfinns i Not 15. Aros Bostad har ett betydande men ej bestämmande inflytande över Aros Bostad III, Aros Bostad IV samt ingångna JV:s, vilket innebär att resultaten från dessa verksamheter tas in i koncernen enligt kapitalandelsmetoden, såsom innehavens andel av resultat och eget kapital. Under året har ett projekt avslutats i fonden Aros Bostad IV. Totalt har fyra projekt vinstavräknats under året i fonderna. Resultat från intresseföretag har minskat med 81 procent jämfört med 2019, vilket är hänförligt till att två större projekt tillträdde i en av Aros Bostads fonder, Aros Bostad III, i jämförelseperioden. Med anledning av ny redovisningsprincip, där intäkten redovisas först när tillträdet till bostaden sker, blir resultatet mer ojämnt fördelat än tidigare när successiv vinstavräkning har gjorts. Närmare beskrivning av den nya redovisningsprincipen återfinns i Not 1.

Aros Bostad har under året genomfört en preferensaktieemission vilket har tillfört bolaget likviditet. Det egna kapitalet uppgick till 529 miljoner kronor (553), vilket motsvarar en soliditet om 52,5 procent (68,2). Aros Bostad fortsätter att genomföra projekt i egen balansräkning, i fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt i JV:n vilka har kapitalstarka och välrenommerade privata investerare och institutioner som ägare.

Enligt segmentsredovisningen har koncernens nettoomsättning minskat under 2020 jämfört mot föregående år. Föregående år fanns en intäkt respektive projektkostnad för nedförsäljning av mark till bostadsrättsföreningar, med en nettoeffekt om 0 TSEK. Motsvarande post finns inte år 2020. Totalt har tre projekt vinstavräknats i egen balansräkning. Resultat från intresseföretag har mer än fördubblats jämfört med 2019, vilket är hänförligt till att fler projekt har vinstavräknats i intresseinnehaven, dels i Aros Bostads två fonder, dels i de JV:n som Aros Bostad är samägare i.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Aros Bostad har stabila finanser och en god soliditet som per den 31 december 2020 uppgick till 52,5 procent (68,2). Motsvarande siffra för segmentsredovisningen är en soliditet på 80,7 procent (74,6). Mellanskillnaden består i huvudsak av att när koncernen konsoliderar bostadsrättsföreningar medför

det en högre balansomslutning men näst intill oförändrat eget kapital, då bostadsrättsföreningarnas medlemsinsatser bedöms vara en kortfristig skuld.

Koncernen har en stark byggrättsportfölj som förväntas stå sig väl under kommande år. Aros Bostad har ett långsiktigt mål att soliditeten ska ligga över 30 procent, vilket koncernen med god marginal överträffar för året.

Viktiga risker och osäkerheter i verksamheten

Koncernens verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av vikt att vid sidan av eventuella möjligheter till resultatstillväxt även beakta riskfaktorerna.

Kommersiella risker

De främsta riskerna i Aros Bostads verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan. Se mer om koncernens riskhantering på sidorna 32-36.

Finansiella risker

Koncernen är delvis beroende av externa parter för refinansiering. Koncernen är således beroende av banker och/eller kreditinstituts bedömning av koncernen för att nå kommersiell framgång på marknaden. Genom att sprida låneportföljens förfallotider över tiden, blir också finansieringsrisken mindre. Kreditförfallotid är beroende av finansieringsbehovet vilket i sin tur är kopplat till projektens löptider.

Förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden vilket gör att räntekostnaderna kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter och finansiella situation. Kontinuerlig uppföljning av ränterisken sker av företagsledning och styrelse. Se mer om finansiella risker på sida 32 och i not 20.

Operativa risker

Projektrisker

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster. Risk finns även att planarbetet försenas eller att detaljplaner inte godkänns. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar är det viktigt att hantera dessa projektrisker på bästa sätt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på projektchefer som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramavtal och avtalsmallar och med biträde av juridisk kompetens. Alla väsentliga investeringsbeslut fattas av respektive styrelse.

Vid produktionsstart finns även osäkerhet om försäljning och risken att få köpa tillbaka osålda lägenheter vilket kan leda till sämre lönsamhet i projektet och en oönskad kapitalbindning i balansräkningen. Koncernen hanterar dessa risker med en optimerad effektivitet i planering och produktion.

Prisutveckling

Prisfall på bostäder under projektiden gör att det finns risk att bostäderna blir svårsålda eller projektet olönsamt. Etappstartar gör det möjligt att anpassa priserna till efterfrågan.

Transaktionsrisker

Fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det kan handla om oförutsedda markförhållanden, legala frågor, ekonomiska åtaganden, myndighetsbeslut och hantering av hyresgäster. För att hantera dessa risker genomförs vid förvärv en så kallad due diligence som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, genomgång av markförhållanden och tekniska brister, samt när förvärv sker genom bolag förståelse för skattesituation med mera.

Hållbarhetsrisker

I samband med framför allt byggproduktionen uppkommer risker till negativ påverkan på bland annat klimatet samt arbetsmiljörisker. För att hantera riskerna har Aros Bostad bland annat upprättat en uppförandekod för leverantörer som biläggs alla avtal. Se mer om hållbarhetsrisker på sidorna 35-36.

Miljöpåverkan

Aros Bostads verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska vår egen och våra hyresgästers påverkan på miljön. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck i fortsatt utveckling av hållbarhetsprogrammet samt vid val av leverantör för produktionen och vid val av produktionsmetod.

Aktier

Bolagets aktiekapital uppgår per den 31 december 2020 till 758 030 kronor.

Flerårsöversikt koncernen

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	13 007	24 900	34 049	40 645
Resultat efter finansiella poster	-40 280	9 511	-1 024	13 127
Rörelsemarginal, %	neg	53,9	6,4	32
Balansomslutning	1 009 219	810 165	536 730	436 602
Soliditet, %	52,5	68,2	81,3	82,5

Flerårsöversikt koncernen enligt segmentsredovisningen

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	45 166	207 818	34 049	40 645
Resultat efter finansiella poster	41 962	19 381	-1 024	13 127
Rörelsemarginal, %	98,5	10,8	6,4	32
Balansomslutning	821 182	809 299	536 730	436 602
Soliditet, %	80,7	74,6	81,3	82,5

Flerårsöversikt moderföretaget

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	22 432	18 719	30 258	33 022
Resultat efter finansiella poster	-22 742	-17 740	-4 931	-5 065
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning på preferensaktier intill årsstämman 2021, ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (2,125) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 1,87 kronor och varannan gång till 1,88 kronor. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås, i enlighet med bolagsordningen, den 1 september 2021 (1,88 kronor), 1 december 2021 (1,87 kronor), den 1 mars 2022 (1,88 kronor) och den 1 juni 2022 (1,87 kronor). Utbetalning från Euroclear Sweden AB beräknas ske den 6 september 2021, den 6 december 2021, den 4 mars 2022 och den 7 juni 2022. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till högst 41 585 918 kronor baserat på 5 544 789 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-140 544 809
Överkursfond	721 821 723
Årets resultat	-22 741 790
Fria vinstmedel	558 535 124

Disponeras så att

till stamaktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	0
till preferensaktieägare utdelas (7,50 kronor per aktie)	41 585 918
i ny räkning överföres	516 949 206
Totalt	558 535 124

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse:

Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2020 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning.

Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser.

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande räkningar med tillhörande noter.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2020	2019 ¹⁾
Nettoomsättning	5	13 007	24 900
Hyresintäkter		2 039	1 840
Övriga rörelseintäkter		1 376	951
Rörelsens intäkter		16 422	27 691
Projektkostnader		–	–6 642
Övriga externa kostnader	6, 7, 8	–24 088	–20 164
Personalkostnader	9	–35 310	–27 979
Avskrivningar	7, 13	–3 110	–2 683
Rörelsens kostnader		–62 508	–57 468
Resultat från andelar i intresseföretag	15	8 194	43 210
Rörelseresultat		–37 891	13 433
Finansiella intäkter	10	–	–
Finansiella kostnader	11	–2 389	–3 924
Finansnetto		–2 389	–3 924
Resultat före skatt		–40 280	9 509
Skatt	12	–	2
Årets resultat		–40 280	9 511
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		–40 280	9 511
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		–40 274	9 524
Innehav utan bestämmande inflytande		–7	–13
Årets totalresultat		–40 280	9 511
Resultat per aktie			
Före utspädning		–1,25	0,29
Efter utspädning		–1,25	0,29
Antal aktier, st			
PREF A		104 041	–
PREF B		5 544 789	4 898 512
STAM		32 252 688	32 252 688

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

Rörelsens intäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 24 617 TSEK under perioden jämfört med 70 901 TSEK för samma period 2019. Koncernens nettoomsättning utgörs av intäkter i form av förvaltningsarvoden avseende projektledning, ingen vinstavräkning av projekt i egen regi har gjorts under perioden. Koncernen minskade sin nettoomsättning till 13 007 TSEK under perioden jämfört med 24 900 TSEK under samma period 2019. Minskningen beror dels på att förvaltningsarvode har fakturerats för färre projekt i perioden samt att Aros Bostad under perioden har tagit en förlust för projekt Tyresö Tre där utveckling av byggrätter har avbrutits.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 8 194 TSEK för perioden jämfört mot 43 210 TSEK samma period 2019. Förändringen jämfört med föregående år avser främst vinstavräkning av projekt i fonden Aros Bostad III i jämförelseperioden.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 62 508 TSEK under perioden jämfört med 57 468 TSEK under samma period 2019. Ökningen består av högre personalkostnader till följd av en större organisation jämfört med samma period 2019. Föregående period fanns även en projektkostnad om 6 642 TSEK som ökade kostnaderna i jämförelseperioden.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till –40 280 TSEK under perioden jämfört med 9 511 TSEK under samma period 2019. Skillnaden är främst hänförlig till lägre nettoomsättning, högre personalkostnader samt lägre resultat från andelar i intresseföretag.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 TSEK på grund av koncernens skattemässigt negativa resultat. Aros Bostad har gjort bedömningen att de befintliga underskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran. Under samma period 2019 uppgick skatteintäkten till 2 TSEK.

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	31 dec 2020	31 dec ¹⁾ 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	341	528
Nyttjanderättstillgång	14	4 236	5 379
Summa materiella anläggningstillgångar		4 577	5 907
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	47 537	128 738
Långfristiga fordringar	16	26 734	26 735
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 271	155 473
Summa anläggningstillgångar		78 848	161 380
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projektfastigheter	18	588 469	465 071
Pågående arbeten	19	49 891	45 347
Kundfordringar	17, 20	3 371	1 471
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	22 854	32 207
Fordringar hos intresseföretag	17	5 351	3 461
Övriga kortfristiga fordringar	17	36 295	13 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 22	2 127	1 746
Likvida medel	17, 23	222 012	85 821
Summa omsättningstillgångar		930 371	648 786
SUMMA TILLGÅNGAR		1 009 219	810 165

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2020 till 222 012 TSEK (85 821).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 529 485 TSEK (552 559) och soliditeten till 52,5 procent (68,2). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission om 62 997 TSEK, som har genomförts under året. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 4 152 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden

TSEK	Not	31 dec 2020	31 dec ¹⁾ 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	758	743
Övrigt tillskjutet kapital		731 941	673 112
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-203 230	-121 318
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		529 470	552 536
Innehav utan bestämmande inflytande		15	22
Summa eget kapital		529 485	552 559
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 20, 26	68 999	50 000
Långfristig leaseingskuld	20	1 568	2 971
Summa långfristiga skulder		70 567	52 971
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	208 457	36 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	8 000	101 698
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	3 235	-
Leverantörsskulder	17, 20	5 747	3 985
Checkräkningskredit	17, 20	-	9 915
Övriga kortfristiga skulder	17, 20	171 426	29 364
Aktuella skatteskulder		-	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 20, 28	12 302	23 302
Summa kortfristiga skulder		409 166	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 009 219	810 165

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

belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 41 637 TSEK. Resterande förändring består av periodens resultat som belastat eget kapital.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 december 2020 till 285 456 TSEK (197 852), varav 277 456 TSEK (86 238) bestod av skulder till kreditinstitut. Ökningen av skulder består i huvudsak av upptagna lån hänförligt till de egna projekten Viggby Ängar och Link Järva Krog. Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 31 december 2020 till 8 000 TSEK (101 698).

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 jan 2019	646	483 840	-48 074	25	436 412
Justering på grund av ändrad redovisningsprincip	-	-	-41 131	-	-41 131
Justerat ingående eget kapital 1 jan 2019	646	483 840	-89 205	25	395 281
Årets resultat	-	-	9 524	-13	9 524
Årets totalresultat			9 524	-13	9 524
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	10	-
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-5 632	-	-	-5 632
Avslutad nyemission	97	194 903	-	-	195 000
Summa transaktioner med ägare	97	189 271	-41 637	10	147 731
Utgående eget kapital 31 dec 2019	743	673 112	-121 318	22	552 536
Ingående eget kapital 1 jan 2020	743	673 112	-121 318	22	552 536
Årets resultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
Årets totalresultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-4 152	-	-	-4 152
Avslutad nyemission	15	62 982	-	-	62 997
Summa transaktioner med ägare	15	58 830	-41 637	-	17 208
Utgående eget kapital 31 dec 2020	758	731 941	-203 230	15	529 470

Koncernens rapport över kassaflöde

TSEK	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-37 891	13 433
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187	186
Andel i intresseföretags resultat	-8 194	-43 210
Realisationsresultat	-	-
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-3 210	-2 057
Erhållen utdelning	113 790	-
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	64 682	-31 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-17 589	-7 041
Förändring av rörelseskulder	136 621	-29 620
Pågående projekt	-127 941	-110 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 773	-178 359
Investeringsverksamheten		
Investering i intresseföretag	-24 395	-54 236
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga fordringar	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	-18 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 395	-72 836
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	58 845	174 368
Upptagna lån	191 531	127 279
Amortering av lån	-103 926	-14 351
Utbetald utdelning	-41 637	-39 687
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	104 813	247 609
Årets kassaflöde	136 191	-3 586
Likvida medel vid periodens början	85 821	89 407
Likvida medel vid periodens slut	222 012	85 821

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 55 773 TSEK (-178 359) under perioden, vilket huvudsakligen förklaras av erhållen utdelning om 113 790 TSEK samt investering i pågående projekt om -127 941 TSEK. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -24 395 TSEK (-72 836), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 104 813 TSEK (247 609) under perioden, vilket delvis förklaras av att koncernen har tagit upp nya lån samt amorterat lån med en nettoeffekt om 87 605 TSEK. En preferensaktieemission har påverkat kassaflödet positivt med 62 997 TSEK före emissionskostnader. Utdelning har betalats ut med 41 637 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad"), organisationsnummer 556699-1088 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är fastighetsutveckling. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Hamngatan 13, 111 47 Stockholm.

Styrelsen har den 9 april 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 14 juni 2021.

Tillämpade regelverk

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Därtill följer koncernredovisningen relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättande av denna årsredovisning gäller för samtliga perioder, med undantag för att Aros Bostad har bytt redovisningsprincip för bostadsrättsprojekt, vilket beskrivs nedan.

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Aros Bostad anses kontrollera bostadsrättsföreningen har Aros Bostad valt, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen. Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten Projektfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

I segmentredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, vilket innebär att vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen redovisas intäkter från projektets genomförande över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Då koncernen utgörs av ett segment har segmentinformation inte lämnats tidigare eftersom det sammanfallit med koncernen som helhet. Eftersom koncernen följs upp enligt tidigare tillämpade principer kommer segmentinformation presenteras enligt detta.

Den nya redovisningsprincipen tillämpas från 1 januari 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Detta innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Justeringarna har även medfört effekter på tidigare rapporterade nyckeltal. Se not 2 för information om omräkningseffekterna.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har baserats på anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer företagen bedriver sin verksamhet. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderföretaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp presenteras, om inte annat anges, i tusentals kronor (TSEK).

Nya och uppdaterade IFRS som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och senare

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2020. Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS som ännu inte tillämpats

Det finns inte några nya eller ändrade IFRS som kommer få någon effekt på Aros Bostads redovisning.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Aros Bostads bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett företag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapital-instrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat. Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, det vill säga mellan moderföretagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar. Dotterföretags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande, beräknas andelen baserat på det resultat respektive eget kapital som är hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernredovisningen för intresseföretaget. Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å intresseföretagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivnings-

NOT 1 Redovisningsprinciper, fortsättning

beloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag" i resultaträkningen.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Valutaomräkning

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Intäkter

Intäkter, ny redovisningsprincip

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Aros Bostads ordinarie verksamhet. Intäkter redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster.

Intäkter projektutveckling av bostadsrätter

En del av koncernens intäkter kommer från försäljning av bostadsrätter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadsrätt ingås löpande med kunderna, vanligen med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Aros Bostad har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid den tidpunkt då bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

Intäkter uppdragsavtal

Koncernen har i uppdragsavtalet identifierat ett distinkt prestationsåtagande: projektledning av entreprenad i bostadsutvecklingsprojekt. För projektledning erhålls ersättning kontinuerligt över projektens löptid. Storleken av ersättningen regleras i förvaltningsavtal och uppgår enligt dessa till en avtalad ersättning i förhållande till budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt. Ersättningen faktureras under projektets gång enligt ett milestoneförfarande, där viss andel av totalen förfaller till betalning vid projektet särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis vid beviljande av bygglov samt när detaljplan vinner laga kraft. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av ersättningen ut under utvecklingsfasen och ungefär hälften under genomförandefasen. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll och redovisas över avtalets löptid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts kontinuerligt genom bedömning av projektets storlek i förhållande till avtalets längd och uppfyllande. Intäkten avseende projektledning redovisas som nettoomsättning.

Resultat från intresseföretag

Nedan beskrivs de principer som tillämpas i intresseföretagen, där Aros Bostad sedan tar in sin resultatandel i resultaträkningen, Resultat från andelar i intresseföretag. Aktieöverlåtelseavtalet och avtalet som garanterar köp av osålda lägenheter förhandlas som en helhet och slås därför samman till ett avtal. Intresseföretaget bedömer att

försäljning av mark och hitintills genomförd projektledning utgör ett separat prestationsåtagande och risktagandet i projektet. Tillsammans med garanterat köp av osålda lägenheter utgör de ett prestationsåtagande eftersom de tillhandahåller en betydande tjänst som innebär att åtagandena integreras med varandra till en pakettlösning där delarna är starkt beroende av och nära förbundna med varandra. Intresseföretagets avtal med brf består av en fast och en rörlig del där den rörliga delen påverkas av utfallet i den entreprenad som tecknats av brf med extern part och som projektleds via uppdragsavtal, se ovan, för kundens räkning. Den rörliga delen i transaktionspriset beräknas till det mest sannolika beloppet som företaget förväntar sig erhålla vid uppfyllande av prestationsåtagandet. När transaktionspriset fastställts för de sammanslagna avtalen fördelas det ut på de båda prestationsåtagandena, mark respektive risktagande i projekt inklusive garanti av köp osålda lägenheter. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll. För marken, som eget prestationsåtagande, övergår kontrollen vid en tidpunkt. Detta bedöms ske i samband med att föreningen tar över kontrollen av aktierna. För det andra prestationsåtaganden övergår kontrollen över tid och intäkten redovisas över tid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts baserat på hur långt entreprenaden kommit och att risktagandet därmed minskar med beaktande av åtagandet att köpa osålda lägenheter. Aros Bostad har ett projekt som vinstavräknas per 31 dec 2020 och tolv projekt som värderas till nedlagd kostnad.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella valuta-vinster. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser. Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom lön, sociala avgifter, semesterersättning och bonus kostnadsförs i den period när de anställda utför tjänsterna.

Pensioner

Koncernens pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. För koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Koncernen som leasetagare**Nyttjanderättstillgångar**

Koncernen redovisar nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning på inledningsdatumet för leasingavtalet (det vill säga det datum då den underliggande tillgången blir tillgänglig för användande). Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingkulden. Anskaffningsvärdet för nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingkulden, initiala direkta utgifter, samt eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament. Förutsatt att koncernen inte är rimligt säkra på att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att övertas vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under det kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Leasingskulder

På inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisar koncernen en leasingkund motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som ska erläggas under leasingperioden. Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om koncernen är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet som ska erhållas), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris (till exempel en referensränta) och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning i enlighet med en uppsägningsoption, om sådana optioner är rimligt säkra att nyttjas av koncernen. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För beräkning av nuvärdet av leasingbetalningarna använder koncernen den implicita räntan i avtalet om den enkelt kan fastställas och i övriga fall används den marginella upplåningsräntan per inledningsdatumet för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet för ett leasingavtal ökar leasingkulden för att återspegla upplupen ränta på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas värdet på leasingkulden till följd av ändringar i avtal, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Tillämpning av praktiska undantag

Koncernen tillämpar de praktiska undantagen avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Korttidsleasingavtal definieras som leasingavtal med en initial leasingperiod om maximalt 12 månader efter beaktande av eventuella optioner att förlänga leasingavtalet. Leasingbetalningar för korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Koncernen tillämpar även det praktiska undantaget att inte skilja icke-leasingkomponenter från leasingkomponenter, och redovisar i stället varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent.

Koncernen som leasegivare

Vissa av koncernens fastigheter förvaltas med hyresintäkter i avvaktan på utveckling. Koncernen erhåller därmed hyresintäkter från avtal som klassificeras som operationella. Hyresintäkterna intäktsredovisas linjärt över leasingperioden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och valutakursförluster. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering

av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuella skattefordringar och aktuella skateskulder nettoredovisas endast om det finns en legal rätt till kvittning och företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas ej. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skateskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skateskulder nettoredovisas endast då det föreligger en legal kvittningsrätt och de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skateskulderna hänför sig till skatter debiterade av samma skattemyndighet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar består av inventarier och redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Den beräknade nyttjandeperioden för koncernens inventarier är fem år. Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Projektfastigheter

Fastigheter och mark som innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Aros Bostad ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som omsättnings-tillgångar och värderas i enlighet med IAS 2 Varulager. Produktionskostnader för av Aros Bostads färdigutvecklade fastigheter innefattar såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion av projektfastigheter tillförs anskaffningsvärdet för projektfastigheter. Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/hyresrätter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter klassificeras som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då tillträde har skett.

Pågående arbeten

Pågående arbeten är Aros Bostads nedlagda kostnader på ägda projektfastigheter. Pågående arbeten värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

NOT 1 Redovisningsprinciper, fortsättning

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan långfristiga fordringar, kundfordringar, upparbetad ej fakturerad intäkt, övriga fordringar och upplupna intäkter, likvida medel. På skuldsidan återfinns övriga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället.

Finansiella tillgångar

Koncernen innehar kundfordringar och lånefordringar i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordringar förväntade löptid är kort varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet. Aros Bostad har i dagsläget inga finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Eget kapital instrument

Klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivi, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Detta innebär att Aros Bostad för sina avtalstillgångar och kundfordringar har tagit sin utgångspunkt i historiska kreditförluster och justerat med framåtblickande skattningar. För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Utdelningar

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Effekter på Rapport över totalresultat och Rapport över finansiell ställning**Konsolidering av bostadsrättsföreningen**

Enligt tidigare principer har Aros Bostad bedömt att varje bostadsrättsförening är en fristående juridisk person över vilken koncernen inte hade bestämmande inflytande. Utifrån den bedömningen har bostadsrättsföreningen inte konsoliderats i koncernredovisningen. IFRS är ett principbaserat regelverk vilket lämnar utrymme för flera bedömningar. Aros Bostad har i årsredovisningen för 2019 beskrivit de bedömningar som utgjort grund för tidigare princip att inte konsolidera bostadsrättsföreningen. Som en följd av Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att Finansinspektionen anser att bostadsrättsföreningen ska konsolideras. Aros Bostad har följt utvecklingen av dialogen, analyserat den egna affären och tagit beslutet att konsolidera bostadsrättsföreningen, vilket även medför att tidpunkten för när intäkter och kostnader hänförliga till projektet ska redovisas har ändrats.

Rapport över totalresultat

Enligt tidigare princip har intäkter från försäljning av fastighet redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Efter ändringen av redovisningsprincip anser Aros Bostad att det är bostadsrättsköparen som utgör kunden och intäkten redovisas då bostadsrättsköparen tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Detta har lett till en förändring av Nettoomsättning och intäkter från egna projekt om -182 917 TSEK för 2019 och en förändring på Resultat från andelar i intresseföretag på 21 597 TSEK för 2019 samt en minskning av Projektkostnader på 152 304 TSEK för 2019. Totalt har ändringen av redovisningsprincip medfört att periodens resultat har förändrats med -9 870 TSEK för 2019.

Rapport över finansiell ställning

Som en följd av att Aros Bostad anser att bostadsrättsföreningen ingår i koncernen redovisar Aros Bostad bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsprojekt i Rapport över finansiell ställning under posten *Projektfastigheter*. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt kostnader från den externa entreprenören, och interna kostnader från projektledning av bostadsprojektet. Räntor och andra lånekostnader som uppläggningsavgifter som härrör från finansieringen av bostadsprojektet aktiveras löpande som en del av samma balanspost. Projektfastigheter har ökat med 202 174 TSEK per 31 dec 2019. Eliminering av fordringar på bostadsrättsföreningar har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 99 615 TSEK per 31 dec 2019 och minskat Kortfristiga fordringar med 83 782 TSEK per 31 dec. Andel i intresseföretag har minskat Finansiella anläggningstillgångar med 19 682 TSEK per 31 dec 2019. Likvida medel har ökat med 1 772 TSEK per 31 dec 2019. Övriga kortfristiga skulder har ökat med 51 868 TSEK per 31 dec 2019. Ökningen avser i huvudsak bostadsrättsföreningens skulder till den externa entreprenören. Eget kapital har minskat med 51 002 TSEK per 31 dec 2019.

Totalt har balansomslutningen ökat med 866 TSEK per 31 dec 2019 till följd av ändringen av redovisningsprincip.

I sammanställningen på nästa sida visas effekterna av den förändrade redovisningsprincipen på koncernens finansiella rapporter för 2019.

NOT 3 Segmentredovisning

Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas bostadsprojekt i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper, som beskrivs i Aros Bostads årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Det innebär att intäkter redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Bostadsrättsföreningen ses som en extern motpart och Aros Bostad redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Dessa principer innebär att Aros Bostad i segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentredovisningen. I kolumnen "Konsolidering" läggs effekterna av att konsolidera bostadsrättsföreningen tillbaka.

Aros Bostad anser att denna redovisning bäst beskriver Aros Bostads bostadsaffär och det är enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

TSEK	2020			2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Nettoomsättning	45 166	-32 159	13 007	207 818	-182 917	24 900
Resultatandel intresseföretag	57 899	-49 704	8 194	21 613	21 597	43 210
Övriga intäkter	3 415	-	3 415	2 791	-	2 791
Projektkostnader	-	-	-	-158 946	152 304	-6 642
Övriga kostnader	-61 999	-509	-62 508	-50 746	-80	-50 826
Rörelseresultat	44 481	-82 373	-37 891	22 529	-9 096	13 433
Finansiella poster	-2 519	130	-2 389	-3 148	-776	-3 924
Skatt	-	-	-	-	2	2
Periodens resultat	41 962	-82 242	-40 280	19 381	-9 870	9 511

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TSEK	31 dec 2020			31 dec 2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Anläggningstillgångar	163 155	-84 307	78 848	280 677	-119 297	161 380
Projektfastigheter och pågående arbeten	306 609	331 751	638 360	308 245	202 174	510 418
Likvida medel	97 043	124 969	222 012	84 049	1 772	85 821
Övriga omsättningstillgångar	254 375	-184 376	69 999	136 328	-83 782	52 546
SUMMA TILLGÅNGAR	821 182	188 037	1 009 219	809 299	866	810 165
Eget kapital	662 729	-133 244	529 485	603 560	-51 002	552 559
Långfristiga skulder	56 568	13 999	70 568	52 971	-	52 971
Kortfristiga skulder	101 885	307 281	409 166	152 767	51 867	204 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	821 182	188 037	1 009 219	809 299	866	810 165

Nyckeltal

	2020			2019		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Rörelsemarginal, %	98,5	-98,5	neg	10,8	43,1	53,9
Resultat per aktie, SEK	1,30	-2,55	-1,25	0,68	-0,39	0,29
Soliditet, %	80,7	-28,2	52,5	74,6	-6,4	68,2

NOT 4 Bedömningar och uppskattningar

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 av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppdragsavtal

Intäkten för uppfyllandet av Uppdragsavtalet redovisas över tid i takt med att arbetet utförs. Bedömningar kring projektets storlek och löptid görs löpande och är förenat med en viss osäkerhet. Löptiden har erfarenhetsmässigt visat sig vara det mest svårbedömda.

Viktiga källor till osäkerheter i uppskattningar

Bolaget har inte identifierat några källor till osäkerheter i uppskattningar som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

NOT 5 Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning utgörs huvudsakligen av intäkter från förvaltningsarvoden för projektledning av projekt som ägs av Aros Bostads två fonder. Koncernen minskade sin nettoomsättning till 13 007 TSEK under perioden jämfört med 24 900 TSEK under samma period 2019. Minskningen beror dels på att förvaltningsarvode har fakturerats för färre projekt under 2020 samt att Aros Bostad har tagit en förlust för projekt Tyresö Tre, där utveckling av byggrätter har avbrutits.

NOT 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Lokalhyra	199	230
Konsultkostnader	15 008	14 492
Övriga kostnader	8 880	5 442
Övriga externa kostnader	24 088	20 164

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16, som beskrivs närmare i stycket Nya redovisningsstandarder i Not 1, innebär att ett belopp om 2 924 TSEK (2 497) redovisas under Avskrivningar istället för lokalhyra under Övriga externa kostnader.

NOT 7 Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Koncernen delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderätts-tillgångar, Lokaler och Fordon. I nedan tabell presenteras de utgående balanserna avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder samt förändringarna under året:

	Nyttjanderättstillgångar			Leasingskuld
	Lokaler	Fordon	Totalt	
Ingående balans per 1 jan 2020	5 174	205	5 379	5 421
Tillkommande avtal	-	1 780	1 780	1 780
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 300	-624	-2 924	-
Avslutade avtal	-	-	-	-
Omvärderingar av avtal	-	-	-	-
Räntekostnader på leasingskulder				85
Leasingavgifter				-2 998
Utgående balans per 31 dec 2020	2 874	1 362	4 236	4 289

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 924	-2 497
Räntekostnader på leasingskulder	-85	-106
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	-	-123
Kostnader för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	-	-23
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-3 009	-2 749

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 2 972 TSEK (2 663) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se Not 20.

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2020	2019
Inom ett år	3 041	2 518
Mellan ett år och två år	1 153	2 412
Mellan två och tre år	149	590
Mellan tre och fyra år	-	-
Mellan fyra och fem år	-	-
Senare än fem år	-	-
Totalt	4 343	5 520

Koncernen som leasegivare

Koncernen är leasegivare av lokaler. Leasingintäkter för räkenskapsåret uppgår till 312 TSEK (312).

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2020	2019
Inom ett år	312	312
Mellan ett år och två år	-	-
Mellan två och tre år	-	-
Mellan tre och fyra år	-	-
Mellan fyra och fem år	-	-
Senare än fem år	-	-
Totalt	312	312

NOT 8 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2020	2019
Revisionsuppdraget	1 444	1 079
Annan revisionsverksamhet	-	40
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	2 138	409
Totalt	3 583	1 528

NOT 9 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2020		2019	
	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Koncernen	19	38	15	47
Koncernen totalt	19	38	15	47

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt sociala kostnader till styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

Koncernen	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	10 637	3 311	9 710	3 051
pensionskostnader		2 160		2 792
Övriga anställda	11 749	3 555	6 622	2 081
pensionskostnader		1 444		750
Totalt	22 385	10 469	16 331	8 673
varav pensionskostnader		3 603		3 542

Ledande befattningshavare inkluderar styrelsen samt verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.

Pensioner

Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 3 603 TSEK (3 542).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	31 dec 2020	31 dec 2019
Andel kvinnor i styrelsen, %	14	14
Andel män i styrelsen, %	86	86
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	33	33
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	67	67

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2020	Grundlön, styrelse-arvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Johan Gustavsson	440	-	-	-	440
Styrelseledamöter					
Samir Taha	240	-	-	2 200	2 440
Per Rutegård	200	-	-	2 200	2 400
Göran Cöster	260	-	-	-	260
Ylva Lagesson	200	-	-	-	200
Jörgen Lundgren	200	-	-	-	200
Johan Temse	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	2 382	565	840	-	3 788
Övriga ledande befattningshavare (6 st)	4 752	1 595	1 122	1 157	8 626
Totalt	8 674	2 160	1 962	5 557	18 354

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2019	Grundlön, styrelse-arvode	Pensionskostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Johan Gustavsson	440	-	-	-	440
Styrelseledamöter					
Samir Taha	240	-	-	2 200	2 440
Per Rutegård	200	-	-	2 280	2 480
Göran Cöster	240	-	-	-	240
Ylva Lagesson	200	-	-	-	200
Jörgen Lundgren	200	-	-	-	200
Johan Temse	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	2 187	783	700	-	3 670
Övriga ledande befattningshavare (6 st)	5 594	2 009	458	1 503	9 564
Totalt	9 301	2 792	1 158	5 983	19 234

Med övrig ersättning avses konsultarvoden för utförda tjänster som fakturerats bolaget.

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 185 TSEK. VD är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som bland annat beräknas på försäljningskrav. Därutöver gör Aros Bostad varje månad pensionspremieavsättningar om enligt ITP1 till VD:s pensionsförsäkring. Både Aros Bostad och VD ska iaktta tolv månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Aros Bostads sida har Aros Bostad rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Aros Bostads lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månaders löner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Aros Bostad som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad.

Majoriteten av de övriga ledande befattningshavarna har möjlighet till rörlig ersättning i form av bonus på mellan två och sex månaders löner per år. Aros Bostad ska iaktta uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iaktta samma uppsägningstid, dock längst tre månader. En av de ledande befattningshavarna har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 16 månaders löner. Övriga ledande befattningshavare är därutöver ej berättigade till någon ersättning i anslutning till att deras anställning avslutas. De övriga ledande befattningshavarna har sedvanliga anställningsvillkor.

NOT 10 Finansiella intäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	-	-
Totalt	-	-

NOT 11 Finansiella kostnader

	2020	2019
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-2 313	-3 780
Övriga finansiella kostnader	-76	-143
Totalt	-2 389	-3 924

NOT 12 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-	2
Justering avseende tidigare år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
Redovisad skatt	-	2

Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	-40 280	19 381
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 21,4%	8 620	-4 148
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-10 951	-860
Ej avdragsgilla kostnader	-1 186	-1 544
Ej skattepliktiga intäkter	3 517	6 551
Övriga skattemässiga justeringar	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	2
Redovisad skatt	-	2
Effektiv skattesats, %	0	0

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld:	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående redovisat värde	-	-
Förändring av temporära skillnader	-	-
Utgående redovisat värde	-	-

Ej skattepliktiga intäkter består huvudsakligen av resultat från intressebolag. Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 22 502 TSEK (11 488). Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 13 Inventarier

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	1 197	1 226
Årets anskaffningar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-29
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 197	1 197

Ingående avskrivningar	-670	-512
Årets avskrivningar	-187	-187
Försäljningar/utrangeringar	-	29
Utgående ackumulerade avskrivningar	-856	-670
Utgående redovisat värde	341	528

NOT 14 Nyttjanderättstillgång

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	7 876	-
Årets anskaffningar	1 780	-
Ändring av redovisningsprincip, se not 1	-	7 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 656	7 876

Ingående avskrivningar	-2 497	-
Årets avskrivningar	-2 924	-2 497
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 420	-2 497
Utgående redovisat värde	4 236	5 379

Nyttjanderätter fördelade per tillgångsslag

Lokalhyreskontrakt	2 874	5 174
Kontrakt för leasingbilar	1 362	205
Totalt	4 236	5 379

NOT 15 Andelar i intresseföretag

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående redovisat värde	128 738	31 252
Årets förvärv	38	25
Andelar i intresseföretag resultat efter skatt	8 194	43 210
Årets utdelning	-113 790	-
Kapitaltillskott	24 357	54 250
Utgående redovisat värde	47 537	128 738

		31 dec 2020	31 dec 2019
Innehav i intresseföretag	Huvudsaklig aktivitet	Andel, %	Redovisat värde
Aros Bostad III AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20,0	-
Aros Bostad IV AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20,0	6 634
Aros Sundbyberg Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,6	16 301
Ekelund Pampas Exploatering AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	2 487
Nockeby Projekt Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	21 569
Snättringe Norra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	13
Snättringe Södra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	13
Ängsbotten Fastighetsutveckling AB	Fastighetsinvestering och utveckling	10,0	520
Totalt		47 537	128 738

Koncernen innehar 51,6 procent av andelarna i Aros Sundbyberg AB och 51 procent av andelarna i Snättringe Norra AB samt Snättringe Södra AB. Innehaven är joint ventures och klassificeras därmed som intresseandelar. Vidare innehar koncernen 50 procent av andelarna i Nockeby Projekt Holding AB samt Ekelund Pampas Exploatering AB, 20 procent av andelarna i Aros Bostad III AB, 20 procent i Aros Bostad IV AB samt 10 procent i Ängsbotten Fastighetsutveckling AB vars verksamheter är att investera i fastigheter. Aros Bostad klassificerar innehaven som intresseföretag som redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Finansiell information i sammandrag, baserat på IFRS, och avstämning mot de redovisade värdena i koncernens finansiella rapporter framgår nedan:

	Aros Bostad III AB		Aros Bostad IV AB		Aros Sundby- berg Holding AB	Ekelund Pampas Exploatering AB
Innehav i intresseföretag	2020	2019	2020	2019	2020	2020
Anläggningstillgångar	-	-	148	171	-	-
Omsättningstillgångar	286 052	659 833	1 180 161	1 076 992	337 534	5 032
Avsättningar	-	-	965	680	-	-
Långfristiga skulder	4 368	4 415	77 440	79 960	-	-
Kortfristiga skulder	1 670	37 579	92 023	47 444	305 894	57
Eget kapital	280 014	617 839	1 009 881	949 079	31 641	4 975
varav Minoritetsintresse	256 357	310 842	976 343	843 331	-	-
varav Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	23 656	306 997	33 538	105 748	-	-
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	-	61 399	6 634	19 793	16 301	2 487
Intäkter	29 451	310 763	1 761	11 557	-	-
Kostnader	-2 012	-4 032	-20 301	-10 907	-109	-50
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-4	-	-1 636	-1 592	-	0
Resultat före skatt	27 434	306 732	-20 175	-942	-109	-50
Skatt	-	-	-689	-735	-	-
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	27 434	306 732	-20 864	-1 676	-109	-50
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	27 434	306 732	-20 864	-1 676	-109	-50

NOT 15 Andelar i intresseföretag, fortsättning

	Nockeby Projekt Holding AB		Snättringe Norra AB	Snättringe Södra AB
Innehav i intresseföretag	2020	2019	2020	2020
Anläggningstillgångar	50	103 586	-	-
Omsättningstillgångar	60 988	79 895	25	25
Avsättningar	-	-	-	-
Långfristiga skulder	-	65 352	-	-
Kortfristiga skulder	395	24 426	-	-
Eget kapital	43 187	93 981	25	25
varav Minoritetsintresse	21 594	46 991	-	-
varav Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	21 594	46 991	-	-
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	21 569	47 025	13	13
Intäkter	42 605	-	-	-
Kostnader	-178	-68 853	-	-
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-1	-	-	-
Resultat före skatt	42 426	-68 853	-	-
Skatt	-293	-	-	-
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	-42 133	-68 853	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-42 133	-68 853	-	-

Under året har utdelning erhållits från Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB uppgående till 67 290 TSEK (0). Från övriga intresseföretag har utdelning erhållits om 0 SEK (0).

För icke-väsentliga innehav i intresseföretag lämnas sammanlagda uppgifter om resultat nedan.

	2020	2019
Årets resultat (kvarvarande verksamhet)	-10	-20
Övrigt totalresultat	-	-
Årets resultat- och totalresultat	-	-

Det finns inga begränsningar vad gäller intresseföretagens förmåga att överlåta medel i form av aktieutdelning.

NOT 16 Andra långfristiga fordringar

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	26 734	26 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 734	26 734

NOT 17 Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2020	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	-	3 371	3 371
Fordringar hos intresseföretag	-	5 351	5 351
Övriga kortfristiga fordringar	-	36 295	36 295
Upplupna intäkter	-	-	-
Likvida medel	-	222 012	222 012
Totalt	-	267 030	267 030
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut	-	277 456	277 456
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	8 000	8 000
Leverantörsskulder	-	5 747	5 747
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	171 426	171 426
Upplupna kostnader	-	11 166	11 166
Totalt	-	473 795	473 795

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2019	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	-	1 471	1 471
Fordringar hos intresseföretag	-	3 461	3 461
Övriga kortfristiga fordringar	-	13 661	13 661
Upplupna intäkter	-	-	-
Likvida medel	-	85 821	85 821
Totalt	-	104 415	104 415
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut	-	86 238	86 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	101 698	101 698
Leverantörsskulder	-	3 985	3 985
Checkräkningskredit	-	9 915	9 915
Övriga kortfristiga skulder	-	29 364	29 364
Upplupna kostnader	-	22 816	22 816
Totalt	-	254 016	254 016

Värdering finansiella tillgångar och skulder

Räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

- Nivå 1 – Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
- Nivå 2 – Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som prisnoteringar) eller indirekt (härledda från prisnoteringar)
- Nivå 3 – Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

NOT 18 Projektfastigheter

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärde	465 071	465 077
Nyanskaffningar	128 196	–
Försäljningar	–4 797	–6
Utgående anskaffningsvärde	588 469	465 071
Utgående redovisat värde	588 469	465 071

NOT 19 Pågående arbeten

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärde	45 347	23 180
Nyanskaffningar	12 984	29 484
Kostnadsförda arbeten	–	–7 317
Försäljningar	–8 440	–
Utgående anskaffningsvärde	49 891	45 347
Utgående redovisat värde	49 891	45 347

Företagets pågående arbeten avser upparbetade kostnader i nystartade fastighetsprojekt.

NOT 20 Finansiella risker

Aros Bostads verksamhet influeras av olika omvärldsfaktorer. Dessa faktorerers effekter på bolagets resultat samt finansiella ställning kan styras i varierande grad. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det av strategisk vikt att balansera möjligheter till en positiv resultatutveckling med ett tydligt förhållningssätt till hur bolaget bör hantera rådande riskfaktorer. De främsta riskerna i Aros Bostads verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom makroekonomisk utveckling och bostadsefterfrågan. Dessutom utsätts Aros Bostad för ett antal finansiella risker som bland annat är kopplade till bolagets likviditet och lånefinansiering av befintlig verksamhet. Målet med Aros Bostads riskhantering är att identifiera, kvantifiera, granska samt begränsa riskerna kopplat till bolaget befintliga verksamhet.

Aros Bostad utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (till exempel ränterisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen har inrättat en funktion för riskhantering som ska övervaka att koncernens finanspolicy efterlevs och tillse att de uppdateras om det är påkallat med hänsyn till inträffade händelser i koncernen. Målsättningen är att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat, kassaflöde och finansiell ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen är exponerad för kreditrisker i förhållande till de banker i vilka koncernen placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Likvida medel placeras hos kreditvärdig storbank, i svenska penningmarknadsfonder alternativt i svenska statsskuldsväxlar vilket minimerar kreditrisken kopplad till likvida medel.

Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till mellan 20–30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för förfallna, men ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ej förfallna kundfordringar	648	932
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	2 645	361
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	56	0
Förfallna kundfordringar >90 dagar	23	179
Redovisat värde	3 371	1 471

	31 dec 2020	31 dec 2019
Reservering kundfordringar		
Ingående redovisat värde	–	110
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	–	–110
Årets reserveringar	–	–
Utgående redovisat värde	–	–

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är och som är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Marknadsrisker

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisk.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Koncernen har viss ränterisk då viss upplåning sker via kreditinstitut.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Likviditetsrisken hanteras löpande genom kontinuerlig uppföljning av kassaflödet för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. Koncernen framställer och arbetar löpande med en likviditetsplan för varje enskilt projekt och säkerställer likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. För att fullgöra sina förpliktelser kopplade till finansiella skulder nyttjar koncernen en checkräkningskredit. Det beviljade beloppet på checkräkningskrediten uppgår till 10 000 TSEK (10 000). Utnyttjat belopp uppgår till 0 TSEK (9 915). Det finns idag inga tecken på svårigheter att förlånga eller utöka koncernens checkräkningskredit.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Om koncernen inte skulle kunna erhålla, alternativt bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Koncernen har i sådana fall möjlighet att finansiera färdigställandet av befintliga projekt via finansiering från andra investerare. På ett övergripande plan hanterar Aros Bostadsutveckling var tids rådande refinansieringsrisk genom att sträva efter god soliditet i kombination med att ha etablerade långsiktiga relationer med flera av de stora svenska affärsbankerna.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	31 dec 2020		
	<6 mån	6–12 mån	>12 mån
Skulder till kreditinstitut	211 455	–	77 474
Övriga räntebärande skulder	–	8 570	–
Leasingskulder	1 383	1 383	1 622
Leverantörsskulder	5 747	–	–
Checkräkningskredit	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	24 161	145 524	–
Upplupen räntekostnad	–	–	–
Övriga upplupna kostnader	10 488	–	–
Totalt	253 234	155 476	79 097

Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 6 månader avser dels byggnadskreditiv i projekt Link Järva krog om 172 532 TSEK, som har slutplacerats och där 70 000 TSEK har omfinansierats under 2021 och är långfristig, dels övrig skuld till kreditinstitut som koncernen innehar med rörlig ränta som klassificeras som kortfristig. Amorteringen för perioden inom 6 månader beräknas uppgå till 69 TSEK.

Löptidsanalys	31 dec 2019		
	<6 mån	6–12 mån	>12 mån
Skulder till kreditinstitut	36 322	–	50 000
Leasingskulder	1 225	1 225	2 971
Övriga räntebärande skulder	70 782	–	–
Leverantörsskulder	3 915	–	–
Checkräkningskredit	9 915	–	–
Övriga kortfristiga skulder	23 889	–	–
Övriga upplupna kostnader	4 938	–	–
Totalt	150 987	1 225	52 971

Villkor och återbetalningstidpunkter

	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde	
				31 dec 2020	31 dec 2019
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 jun 2022	fast	49 999	50 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	31 dec 2022	fast	19 000	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	31 dec 2021	fast	8 000	8 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	5 okt 2020	rörlig	209 256	30 238
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	1 jun 2020	fast	–	61 366
				286 256	149 604

Kapitalhantering

Under året har ingen väsentlig förändring skett i koncernens kapitalhantering. Aros Bostad Förvaltning AB är registrerat som förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget har ett kapitalkrav som uppgår till 25 procent av de fasta omkostnaderna.

NOT 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	31 dec 2020	31 dec 2019
Upparbetade intäkter förvaltningsarvoden	22 854	32 207
Utgående redovisat värde	22 854	32 207

Minskning av upparbetade intäkter för projektledningsarvode jämfört med föregående år beror på att det under året har gjorts förlängning av projektider i vissa projekt.

NOT 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2020	31 dec 2019
Förutbetalda lokalyror	618	547
Förutbetalda försäkringar	117	63
Upplupna intäkter	–	45
Övriga förutbetalda kostnader	1 391	1 090
Utgående redovisat värde	2 127	1 746

NOT 23 Likvida medel

	31 dec 2020	31 dec 2019
Kassamedel	222 012	85 821
Utgående redovisat värde	222 012	85 821

NOT 24 Koncernföretag

Företag	Huvudsaklig aktivitet	Andel, %	
		31 dec 2020	31 dec 2019
Aros Bostadsutveckling AB	Fastighetsutveckling	Moderföretag	Moderföretag
Aros Bostad Förvaltning AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostad Invest AB	Fastighetsutveckling	100	100
Rickomberga Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	50,1	50,1
AOS Holding I AB	Fastighetsutveckling	100	100
Saro Projekt AB	Fastighetsutveckling	100	100
Betan Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Hyresbostäder	Fastighetsutveckling	100	100
Targabågen AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostadskapital 20 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Herrjärva Försäljnings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Herrjärva	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostadskapital 22 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostadskapital 23 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Viggbyholm Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 2	Fastighetsutveckling	100	100
Viggby Ängar Projekt 2 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 3	Fastighetsutveckling	100	100
Bergahällen Bostäder AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 4	Fastighetsutveckling	100	100
Viggby Ängar Projekt 4 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 1	Fastighetsutveckling	100	100
Viggby Ängar Projekt 1 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bergidl AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Vallentuna AB	Fastighetsutveckling	100	–

NOT 25 Eget kapital

Aktiekapital och övriga tillskjutet kapital	Antal stamaktier	Antal Preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2019	27 855 150	4 439 331	646	483 840
Nyemission avslutad 25 juni samt 28 oktober 2019	4 397 538	459 181	97	189 272
Per den 31 december 2019	32 252 688	4 898 512	743	673 112
Nyemission avslutad 23 december 2020	0	750 318	15	58 830
Per den 31 januari 2020	32 252 688	5 648 830	758	731 941

Aktiekapital

Per den 31 december 2020 omfattade det registrerade aktiekapitalet 32 252 688 stamaktier (32 352 688) med ett kvotvärde på 0,02 kr (0,02 kr) och 5 648 830 preferensaktier (4 898 512) med ett kvotvärde på 0,02 kr (0,02 kr). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till en röst per aktie vid bolagsstämman. Innehavare av preferensaktier har företrädesrätt gentemot stamaktieägare till utdelning. Innehavare av preferensaktierna berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämman. Utdelning skall ske kvartalsvis på fastställda avstämningsdagar. Årlig preferensutdelning skall uppgå till 7,50 kronor per preferensaktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, till exempel aktieägartillskott eller överkurs vid aktieteckning.

NOT 26 Långfristig upplåning

	31 dec 2020	31 dec 2019
Förfallotidpunkt		
1-5 år från balansdagen	68 999	50 000
Senare än 5 år från balansdagen	-	-
Totalt	68 999	50 000

NOT 27 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	31 dec 2020	31 dec 2019
Fakturerat	16 051	-
Avgår upparbetade intäkter	-12 817	-
Utgående redovisat värde	3 235	-

NOT 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2020	31 dec 2019
Upplupna semesterlöner	1 948	1 544
Upplupna sociala avgifter	1 641	1 344
Upplupna räntekostnader	629	2 143
Upplupna intäkter	1 136	485
Övriga upplupna kostnader	6 948	17 786
Utgående redovisat värde	12 302	23 302

NOT 29 Transaktioner med närstående

Transaktioner med delägare	2020	2019
Försäljning av varor/tjänster	-	-
Inköp av varor/tjänster	5 178	5 330
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-

Transaktioner med intresseföretag	2020	2019
Försäljning av varor/tjänster (fakturerat arvode)	24 566	7 234
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	672	1 516
Fordran på balansdagen	5 351	3 461
Skuld på balansdagen	-	-

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Koncernen 2 200 TSEK (2 280) för konsulttjänster under perioden 1 januari till 31 december 2020. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari till 31 december 2020, genom Emiren AB, fakturerat Koncernen 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster. Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 778 TSEK (173) i konsultarvode under perioden. Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknads-mässiga grunder och till marknads-mässiga villkor.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolag ägt rum under 2020.

Övrigt i ovanstående tabell avser vidarefakturerade kostnader. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Anställda och personalkostnader.

NOT 30 Avstämning finansiella skulder

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter	31 dec 2019	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	31 dec 2020
Långfristiga låneskulder	50 000	19 000	-1	-	-	68 999
Långfristiga leasingskulder	2 971	1 167	-	-2 569	-	1 568
Kortfristiga låneskulder	105 491	172 531	-61 565	-	-	216 457
Kortfristiga leasingskulder	2 450	614	-	-343	-	2 721
Totala skulder från finansieringsverksamheten	160 912	193 311	-61 566	-2 912	-	289 746

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter	31 dec 2018	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	31 dec 2019
Långfristiga låneskulder	-	50 000	-	-	-	50 000
Långfristiga leasingskulder	-	5 421	-	-2 450	-	2 971
Kortfristiga låneskulder	67 589	24 600	-14 351	27 653	-	105 491
Kortfristiga leasingskulder	-	2 450	-	-	-	2 450
Totala skulder från finansieringsverksamheten	67 589	82 471	-14 351	25 203	-	160 912

NOT 31 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderbolaget har ställda säkerheter uppgående till totalt 10 000 TSEK (10 000 TSEK) i form av företagsinteckningar hos Swedbank AB (publ)

Ställda säkerheter	31 dec 2020	31 dec 2019
Fastighetsinteckning	215 073	128 708
Företagsinteckning	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Totalt	274 016	187 650

Eventalförpliktelser	31 dec 2020	31 dec 2019
Borgensförbindelse	278 915	123 662
Totalt	278 915	123 662

Koncernens ställda säkerheter i form av aktier i dotterbolag uppgår till 48 942 TSEK per den 31 december vilket är oförändrat jämfört mot samma period 2019. Fastighetsinteckningar i koncernen uppgår till 215 073 TSEK per 31 december 2020, jämfört med 128 708 TSEK den 31 december 2019. Koncernens företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK, vilket är oförändrat mot samma period 2019. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 278 915 TSEK per den 31 december 2020 jämfört mot 123 662 TSEK för samma period 2019. Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klövern Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Bolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest AB:s förpliktelser enligt avtalet.

Not 32 Händelser efter balansdagen

Entreprenadavtal har tecknats med Bygg R1 och NCC avseende den första etappen av det nya bostadsområdet Viggby Ångar i Täby.

Under början av januari såldes den sista av 94 bostadsrätter i det pågående projektet Link Järva Krog i Solna.

Samtliga 58 lägenheter i den första etappen av O2 Orminge i Nacka har sålts.

Aros Bostad har sett en kraftig ökning av antalet nya projekt och antalet sålda bostäder de senaste åren. Bolaget har som ambition att bibehålla vår tillväxttakt och fortsatt skapa värde för dess aktieägare, kunder och samarbetspartners. Som ett viktigt steg i Aros Bostads utveckling har styrelsen därför beslutat att utvärdera möjligheten för en notering av bolagets stamaktie i kombination med en översyn av Aros Bostads kapitalstruktur.

Aros Bostad har vidare inlett arbete för att utvärdera möjligheterna till en notering av bolagets stamaktier under andra kvartalet 2021.

Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av ett nytt bostads-utvecklingsprojekt i Bälinge, Uppsala kommun. Projektet, som omfattar cirka 60 byggrätter, blir Aros Bostads första småhusprojekt i Uppsala.

Verksamhetsåret 2020 har formats av osäkerhet gällande Covid-19, och dess effekter på vårt idag globala samhälle. De senaste årens normalisering av nyproduktionsmarknaden för bostäder har dock förberett oss bostadsutvecklare på marknadsstörningar. Affärsmodellen har stöpts om från grunden, vilket är en fördel under rådande marknadssituation.

Aros Bostad har en långsiktig syn på bostadsmarknaden och vi ser en stor konkurrensfördel i vår förmåga att, med en stabil finansiell bas, kunna starta bostadsprojekt med eget kapital och därigenom undvika finansiella stupstockar i form av exempelvis höga förförsäljningskrav för våra bostadsprojekt för att få tillgång till bankfinansiering. Inför verksamhetsåret 2021 är Aros Bostads bedömning att marknadsrisken kopplat till Covid-19 inte har tilltagit. Mot bakgrund av den begränsade påverkan Covid-19 har haft på Aros Bostads verksamhet under 2020 är det vår syn att vi, med den beredskap som finns för ett eventuellt försämrat marknadsläge, har goda förutsättningar att med bibehållen fokus på lönsamhet i kombination med tillväxt under finansiell balans kan fortsätta utvecklingen av Aros Bostad enligt tidigare fastslagen affärsplan.

Moderföretagets Resultaträkning

TSEK	Not	2020	2019
Nettoomsättning		22 432	18 719
Övriga rörelseintäkter		54	828
Rörelsens intäkter		22 486	19 548
Övriga externa kostnader	2,3,4	-24 785	-21 228
Personalkostnader	5	-28 045	-22 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-187	-187
Rörelsens kostnader		-53 017	-43 537
Rörelseresultat		-30 531	-23 990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 286	7 357
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-497	-1 107
Resultat från finansiella poster		7 789	6 250
Resultat efter finansiella poster		-22 742	-17 740
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		-22 742	-17 740

Moderföretagets Balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	9	341	528
Summa materiella anläggningstillgångar		341	528
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	57 077	40 077
Fordringar hos koncernföretag		350 946	428 612
Andelar i intresseföretag	11	2 513	520
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	520	–
Andra långfristiga fordringar	13	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar		436 790	494 943
Summa anläggningstillgångar		437 131	495 471
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager med mera			
Pågående projekt		795	39
		795	39
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		569	1 232
Fordringar hos koncernföretag		70 892	68 017
Fordringar hos intresseföretag		454	830
Övriga fordringar		23 353	2 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 160	1 651
Summa kortfristiga fordringar		97 428	73 790
Kassa och bank		79 619	32 960
Summa omsättningstillgångar		177 842	106 789
SUMMA TILLGÅNGAR		614 973	602 260

Moderföretagets Balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		758	743
Summa bundet eget kapital		758	743
Fritt eget kapital	20		
Överkursfond		721 822	662 992
Balanserade vinst eller förlust		-140 545	-81 168
Årets resultat		-22 742	-17 740
Summa fritt eget kapital		558 535	564 084
Summa eget kapital		559 293	564 827
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	16	-	9 915
Leverantörsskulder		2 886	2 385
Skulder till koncernföretag		12 226	-
Övriga skulder		31 320	21 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	9 248	3 298
Summa skulder		55 680	37 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		614 973	602 260

Moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 december 2020 till 559 293 TSEK (564 827). Ökningen beror i huvudsak på en preferensaktieemission om 62 997 TSEK, minskat med emissionskostnader om 4 152 TSEK, som har genomförts under perioden, samt beslutad utdelning till preferensaktieägare om 41 637 TSEK. Resterande förändring består av resultat som har belastat eget kapital.

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

TSEK	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 1 jan 2019	646	437 224	-3 907	434 773
Omföring resultat föregående år		-3 907	3 907	-
Årets resultat	-	-	-17 740	-17 740
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-17 740	-17 740
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-5 569	-	-5 569
Avslutad för nyemission	97	194 903	-	195 000
Summa transaktioner med ägare	97	147 697	-	147 794
Utgående eget kapital 31 dec 2019	743	581 824	-17 740	564 827
Ingående eget kapital 1 jan 2020	743	581 824	-17 740	564 827
Omföring resultat föregående år		-17 740	17 740	-
Årets resultat	-	-	-22 742	-22 742
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-17 740	-5 002	-22 742
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-4 152	-	-4 152
Avslutad för nyemission	15	62 982	-	62 997
Summa transaktioner med ägare	15	17 193	-	17 208
Utgående eget kapital 31 dec 2020	758	581 277	-22 742	559 293

Moderföretagets rapport över kassaflöden

TSEK	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 531	-23 990
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	187	187
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-497	-1 106
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-30 841	-24 910
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-32 352	-54 395
Förändring av rörelseskulder	28 163	-1 357
Pågående projekt	-756	270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 786	-80 391
Investeringsverksamheten		
Förvärv av intresseföretag	-2 513	-
Lån till koncernföretag	77 665	-113 966
Kassaflöde från investeringsverksamheten	75 152	-113 966
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	58 845	174 282
Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	-	-
Nettoförändring checkräkningskredit	-9 915	9 915
Utbetald utdelning	-41 637	-39 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 292	144 511
Årets kassaflöde	46 659	-49 846
Likvida medel vid årets början	32 960	82 806
Likvida medel vid årets slut	79 619	32 960

Moderföretagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper, moderföretaget

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Leasingavtal

I moderföretaget tillämpas undantaget i RFR 2 och samtliga leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. För leasingavtal som även innehåller icke-leasingkomponenter redovisas även dessa komponenter enligt förenklingsregeln som leasingavgifter.

Dotterföretag och intresseföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

NOT 2 Övriga externa kostnader, moderföretaget

	2020	2019
Lokalhyra	2 436	2 511
Konsultkostnader	14 521	14 256
Övriga kostnader	7 828	4 460
Totalt	24 785	21 228

NOT 3 Arvode till revisorer, moderföretaget

Ernst & Young AB	2020	2019
Revisionsuppdraget	1 215	771
Annan revisionsverksamhet	–	40
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	2 138	409
Totalt	3 353	1 220

NOT 4 Leasingavtal, moderföretaget

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2020	2019
Inom ett år	2 758	2 518
Mellan ett år och fem år	899	3 002
Senare än fem år	–	–
Totalt	3 656	5 520

NOT 5 Anställda och personalkostnader, moderföretaget

Medelantal anställda	2020		2019	
	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Moderföretaget	14	44	11	55
Totalt	14	44	11	55

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt sociala kostnader till styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

Moderföretaget	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	8 534	2 665	7 803	2 452
pensionskostnader		1 846		2 449
Övriga anställda	9 013	2 739	4 806	1 510
pensionskostnader		1 123		624
Totalt	17 547	8 373	12 609	7 035
varav pensionskostnader		2 969		3 074

Pensioner

I moderföretaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Moderföretagets sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 2 969 TSEK (3 074).

NOT 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, moderföretaget

	2020	2019
Koncernintern ränteintäkt	8 286	7 357
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	–	–
Totalt	8 286	7 357

NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter, moderföretaget

	2020	2019
Räntekostnad checkräkningskredit	–	–185
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	–497	–922
Totalt	–497	–1 107

NOT 8 Skatt på årets resultat, moderföretaget

	2020	2019
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
Redovisad skatt	-	-

Avstämning av effektiv skattesats	2020	2019
Resultat före skatt	-22 742	-17 740
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 21,4%	4 867	3 796
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-4 797	-3 718
Ej avdragsgilla kostnader	-70	-78
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Redovisad skatt	-	-
Effektiv skattesats, %	-	-

NOT 9 Inventarier, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	1 198	1 227
Årets anskaffningar	-	137
Försäljningar/utrangeringar	-	-29 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 198	1 198
Ingående anskaffningsvärden	-671	-513
Årets avskrivningar	-187	-187
Försäljningar/utrangeringar	-	29
Utgående ackumulerade avskrivningar	-857	-671
Utgående redovisat värde	341	527

NOT 10 Andelar i koncernföretag, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	40 077	20 077
Tillskott till dotterföretaget	17 000	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 077	40 077
Utgående redovisat värde	57 077	40 077

NOT 11 Andelar i intresseföretag, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	520	520
Årets anskaffningar	13	-
Tillskott till intresseföretag	2 500	-
Omklassificering till andra långfristiga värdepappersinnehav	-520	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 513	520
Utgående redovisat värde	2 513	520

NOT 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Omklassificering från andelar i intresseföretag	520	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	520	-

NOT 13 Andra långfristiga fordringar, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Ingående anskaffningsvärden	25 734	25 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 734	25 734

NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Förutbetalda hyror	618	547
Förutbetalda försäkringar	307	39
Förutbetalda leasingavgifter	37	196
Upplupna intäkter	144	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 054	868
Totalt	2 160	1 651

NOT 15 Eget kapital, moderföretaget

Per den 31 december 2020 består aktiekapitalet av 758 030 kronor (743 024) fördelat på 32 252 688 stamaktier (32 252 688) och 5 648 830 preferensaktier (4 898 512). Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kronor. Se även upplysningar i koncernens not Eget kapital. Aktieägarna har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 0 TSEK (0).

NOT 16 Skulder till kreditinstitut, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Checkräkningskredit	-	9 915
Totalt	-	9 915

Beviljad checkräkningskredit	10 000	10 000
------------------------------	--------	--------

NOT 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, moderföretaget

	31 dec 2020	31 dec 2019
Upplupna räntekostnader	215	-
Upplupna semesterlöner	1 507	1 256
Upplupna sociala avgifter	1 194	1 102
Övriga poster	6 333	938
Totalt	9 248	3 297

NOT 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, moderföretaget

Moderbolaget har ställda säkerheter uppgående till totalt 10 000 TSEK (10 000) i form av företagsinteckningar hos Swedbank AB (publ).

Ställda säkerheter	31 dec 2020	31 dec 2019
Företagsinteckning	10 000	10 000
Totalt	10 000	10 000

Eventalförpliktelser	31 dec 2020	31 dec 2019
Borgensförbindelse	278 915	123 662
Totalt	278 915	123 662

Aros Bostadsutveckling AB är från tid till annan inblandad i diverse processer och juridiska förfaranden som har uppstått genom den normala affärsverksamheten. Dessa anspråk relaterar till, men är inte begränsade till, koncernens affärspraxis, personalfrågor och skattefrågor. Vad gäller frågor som inte kräver några avsättningar anser koncernen, med utgångspunkt från information som för närvarande finns tillgänglig, att dessa inte kommer att ha någon betydande negativ effekt på koncernens finansiella resultat.

NOT 19 Transaktioner med närstående, moderföretaget

Transaktioner med dotterbolag	2020	2019
Försäljning av varor/tjänster	24 804	16 169
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	421 838	466 628
Skuld på balansdagen	-12 226	-

Transaktioner med intresseföretag	2020	2019
Försäljning av varor/tjänster	1 913	16 169
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	720	-
Fordran på balansdagen	454	830
Skuld på balansdagen	-	-

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se koncernens not 9 Anställda och personalkostnader.

För övriga transaktioner med närstående hänvisas till not 29 i koncernredovisningen.

NOT 20 Förslag till resultatdisposition, moderföretaget

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att utdelning på preferensaktier intill årsstämman 2021, ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (2,125) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartals vis utdelning varannan gång uppgår till 1,87 kronor och varannan gång till 1,88 kronor. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås, i enlighet med bolagsordningen, den 1 september 2021 (1,88 kronor), 1 december 2021 (1,87 kronor), den 1 mars 2022 (1,88 kronor) och den 1 juni 2022 (1,87 kronor). Utbetalning från Euroclear Sweden AB beräknas ske den 6 september 2021, den 6 december 2021, den 4 mars 2022 och den 7 juni 2022. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till högst 41 585 918 kronor baserat på 5 544 789 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-140 544 809
Överkursfond	721 821 723
Årets resultat	-22 741 790
Fria vinstmedel	558 535 124

Disponeras så att

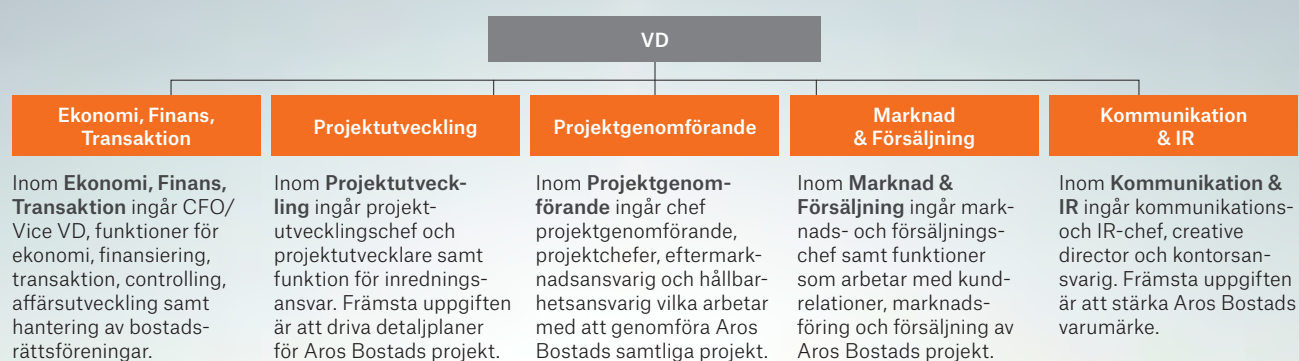
till stamaktieägarna utdelas (0 kronor per aktie)	0
till preferensaktieägarna utdelas (7,50 kronor per aktie)	41 585 918
i ny räkning överföres	516 949 206
Totalt	558 535 124

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2020 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expensionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande räkningar med tillhörande noter.

NOT 21 Händelser efter balansdagen, moderföretaget

För händelser efter balansdagen hänvisas till koncernens not 32 Händelser efter balansdagen.

Aros Bostads Organisationsstruktur



Styrelse



Johan A. Gustavsson (1963)¹⁾

Funktion	Grundare, styrelseordförande och ledamot sedan 2006	
Utbildning	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.	
Övrigt	Johan A. Gustavsson har stor erfarenhet av styrelseverksamhet, bland annat som styrelseordförande i Hop Lun International Ltd. Johan är grundare av Vencom Group och medgrundare av Aros Bostad och Artificial Solutions.	
Aktieinnehav	Stamaktier	7 669 807
	Preferensaktier	56 100



Göran Cöster (1951)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2016	
Utbildning	Företagsekonomi vid Barlock institutet och Stockholms universitet. Examen vid affärsbankernas interna utbildning samt ett stort antal kurser vid Skandinaviska Enskilda Bank	
Övrigt	Göran Cöster har gedigen erfarenhet av fastighetsfinansiering efter 40 års anställning i SEB varav 15 år som Head of Real Estate Finance Sweden.	
Aktieinnehav	–	



Ylva Lageson (född 1971)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2018	
Utbildning	Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.	
Övrigt	Ylva Lageson har en lång och gedigen erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen bland annat som vice Sverigechef för NCC Building, EVP med ansvar för strategi och utveckling för NCC AB, samt VD för Nobelhuset AB.	
Aktieinnehav	–	



Jörgen Lundgren (1967)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2019	
Utbildning	Civilekonom från Mittuniversitet	
Övrigt	Jörgen Lundgren har en bred erfarenhet från såväl fastighetssektorn som finanssektorn, bland annat som VD för Solnaberg Property AB (publ), VD för Norrporten samt Regionchef på Nordea och bankchef för Danske Bank. Jörgen är även tillträdande VD för Annehem Fastigheter.	
Aktieinnehav	–	



Per Rutegård (1972)³⁾

Funktion	Grundare och styrelseledamot sedan 2006	
Utbildning	Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije Universitet i Bryssel.	
Övrigt	Per Rutegård är medgrundare av Aros Bostad och bland annat styrelseordförande i Profi Fastigheter och Vidden Bostad.	
Aktieinnehav	Stamaktier	4 990 320
	Preferensaktier	43 493



Samir Taha (1970)³⁾

Funktion	Grundare och styrelseledamot sedan 2006	
Utbildning	Ekonomiexamen från Uppsala universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.	
Övrigt	Samir Taha har erfarenhet från marknadsföringsbranschen och har arbetat som Senior Consultant på Arthur Andersen och är en av grundarna av Aros Bostad.	
Aktieinnehav	Stamaktier	6 410 419
	Preferensaktier	74 046



Johan Temse (1973)²⁾

Funktion	Styrelseledamot sedan 2019	
Utbildning	Civilingenjör, KTH Stockholm	
Övrigt	Johan Temse har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat som Chef Reala Investeringar Första AP-fonden. Johan är även styrelseledamot i Vasakronan, Willhem, Cityhold, Secore, Agore, Urbanea, Ellevio, Polhem Infra och First Australia Farmland.	
Aktieinnehav	–	

1) Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Beroende i förhållande till större aktieägare.
 2) Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Oberoende i förhållande till större aktieägare.
 3) Beroende i förhållande till bolaget och dess ledning. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Företagsledning och revisor



Magnus Andersson (1972)

Funktion	VD sedan 2017
Utbildning	Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och Civilekonom (B Sc) med inriktning finansiering från Stockholms Universitet, samt kompletterande ledarskapsutbildning från IMD i Lausanne, Schweiz.
Övrigt	Magnus Andersson har lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen genom JM, Skanska och Oscar Properties; bland annat som VD för Skanskas bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien samt COO för Oscar Properties.
Aktieinnehav	Stamaktier 557 050 Preferensaktier 6 057



Ken Wendelin (1975)

Funktion	CFO och vice VD sedan 2016
Utbildning	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och kandidatexamen i företagsekonomi och strategi från McDonald's Business School i Chicago. Diplomutbildning som Finansanalytiker (CEMS) från Handelshögskolan i Stockholm.
Övrigt	Ken Wendelin har tidigare varit Director och Global Co-Head Real Estate hos SEB Corporate Finance samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.
Aktieinnehav	Stamaktier 764 250 Preferensaktier 957



Louise Saxholm (1980)

Funktion	Försäljnings- och marknadschef sedan 2020
Utbildning	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.
Övrigt	Louise Saxholm var tidigare försäljnings- och marknadschef vid Tobin Properties AB. Dessförinnan var Louise Saxholm Category & Shopper Development Manager för Norden vid Johnson & Johnson, samt Customer Marketing Manager, Pharmacy, för Norden vid GlaxoSmith-Kline.
Aktieinnehav	–



Fredrik Hjortén (1970)

Funktion	Projektutvecklingschef sedan 2020
Utbildning	–
Övrigt	Fredrik Hjortén har tidigare varit Senior Affärsutvecklare för Skanska samt Affärsutvecklare för Serneke respektive Skanska. Fredrik Hjortén har även varit Affärschef för BoKlok.
Aktieinnehav	–



Henrik Sundén (1979)

Funktion	Chef projektgenomförande sedan 2017
Utbildning	Högskoleingenjör i Byggteknik och ekonomi från KTH. Kandidatexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet.
Övrigt	Henrik Sundén har tidigare varit projektledare på Oscar Properties samt projektledare och projekteringsledare på Järntorget Bostad
Aktieinnehav	Preferensaktier 300



Anna Åkerlund (1975)

Funktion	Kommunikations- och IR-chef sedan 2018
Utbildning	Civilingenjör i fastighetsekonomi (från Lantmäterilinjén) Lunds Tekniska Högskola.
Övrigt	Anna Åkerlund har tidigare innehaft ett antal positioner inom Skanskas bostads- respektive kommersiella utvecklingsenheter samt kommunikations-, IR och HR-relaterade roller inom Brunswick Real Estate.
Aktieinnehav	Preferensaktier 300

Fredric Hävrén (1971)

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, 9 april 2021

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Johan Temse
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2021
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Aros Bostadsutveckling AB, org.nr 556699-1088

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aros Bostadsutveckling AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-74 och 78 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-41, 75-77 och 80-81. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- kaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som

kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aros Bostadsutveckling AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 april 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Definition av nyckeltal

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

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

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

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 9 april 2021 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Q1 2021	10 maj 2021
Årsstämma 2021	14 juni 2021
Q2 2021	27 augusti 2021
Q3 2021	26 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	25 februari 2022

Utdelning Q2 2021 – Preferensaktie A

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	28 maj 2021
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2021
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	1 juni 2021
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear ¹⁾	4 juni 2021

Utdelning Q3 2021 – Preferensaktie B

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

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

För ytterligare information:

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arosbostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arosbostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arosbostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13, 111 47 Stockholm

www.arosbostad.se

Utbetalning av preferensutdelning på befintliga preferensaktier (preferensaktie A) och nya preferensaktier (preferensaktie B)

Utbetalning av vid årsstämman 2020 beslutad utdelning på inlösta preferensaktier och befintliga preferensaktier (preferensaktie A) som inte löstes in i utbyteserbjudandet under december 2020 har skett den 4 mars 2021 (2,13 SEK) samt kommer att ske den 4 juni 2021 (2,12 SEK).

Första utbetalningen av preferensutdelning på nya preferensaktier (preferensaktie B) sker den 6 september 2021 (1,88 SEK), förutsatt att årsstämman 2021 beslutar om utdelning.

Befintliga preferensaktier (preferensaktie A) som löstes in i utbyteserbjudandet har apportreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen bland annat i syfte att administrera betalning av beslutad utdelning på befintliga preferensaktier i enlighet med årsstämmans beslut den 15 juni 2020. Ingen motsvarande reservering har gjorts för befintliga preferensaktier som inte löstes in i utbyteserbjudandet.

Utdelning befintlig preferensaktie (preferensaktie A)

4

jun

2021

Utbetalning av utdelning (2,12 SEK) till aktieägare som äger befintlig preferensaktie (preferensaktie A) på avstämningsdagen den 1 juni 2020 eller som deltagit i utbyteserbjudandet

Utdelning ny preferensaktie (preferensaktie B)

Ingen utdelning

6

sep

2021

Ingen utdelning

Utbetalning av utdelning (1,88 SEK) till aktieägare som äger ny preferensaktie (preferensaktie B) på avstämningsdagen den 1 september 2020



Aros Bostad

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Hamngatan 13
111 47 Stockholm
08 - 678 66 40
info@arosbostad.se
www.arosbostad.se