



Aros Bostad

# Delårsrapport januari – september 2021

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



## Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – september 2021 .....	2
VD-ord.....	6
Q3 .....	8
Projektportfölj.....	10
Projekt.....	12

### Finansiell information

Finansiell information – Segmentsredovisning	
Resultaträkning i sammandrag .....	16
Balansräkning i sammandrag .....	18
Kassaflödesanalys.....	20
Finansiell information – IFRS.....	21
Koncernens rapport över totalresultat.....	23
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	24
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	25
Koncernens rapport över kassaflöden .....	26
Moderföretagets resultaträkning .....	27
Moderföretagets balansräkning .....	28
Koncernens noter .....	29
Moderföretagets noter .....	33
Aros Bostads aktier.....	34
Definition av nyckeltal.....	35
Aros Bostad i korthet.....	36
Organisation och hållbarhet.....	37
Styrelsens och VD:s undertecknande .....	38
Revisors granskningsrapport.....	39
Övrig information .....	40

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt Ektorpsbacken, Nacka.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298



# Delårsrapport januari – september 2021

Starkt rörelseresultat i kombination med god försäljning, nya produktionsstarter samt ett nytt förvärv

Soliditet, %	Sålda bostäder	Bostäder i produktion
86,1	450	834

## Perioden januari–september

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 74 435 TSEK (37 442) och resultat från andelar i intresseföretag till 21 865 TSEK (32 172). Totala rörelseintäkter uppgick till 97 921 TSEK (72 029).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 39 247 TSEK (27 240) och rörelsemarginalen var 52,7 procent (72,8). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 37 120 TSEK (25 445).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 104 266 TSEK (12 778). Enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 45 574 TSEK (-42 115) och rörelsemarginalen var 47,5 procent (neg). Periodens resultat enligt IFRS uppgick till 43 805 TSEK (-43 961). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett, under perioden har bland annat tillträde och vinstavräkning skett av projekt i egen regi Link Järva Krog, vilket innebär ett väsentligt högre resultat jämfört med samma period föregående år.
- Antal, av bostadsrättsköpare, tillträdde bostäder under perioden uppgick till 216 (65), antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 233 (54).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 450 (168), antal bokade bostäder uppgick till 77 (76).
- Antal projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 30 (27), varav 8 (7) är under pågående produktion. Projekt Link Järva Krog i Solna och projekt Nockeby i Bromma har färdigställts under perioden.
- Totalt är 77 procent (53) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.

## Perioden juli–september

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 23 849 TSEK (15 140) och resultat från andelar i intresseföretag till 6 115 TSEK (12 990). Totala rörelseintäkter uppgick till 30 520 TSEK (29 070).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 13 942 TSEK (14 685) och rörelsemarginalen var 58,5 procent (97). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 13 199 TSEK (14 043).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 18 322 TSEK (6 825). Enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 1 849 TSEK (-11 915) och rörelsemarginalen var 18,2 procent (neg). Periodens resultat enligt IFRS uppgick till 1 057 TSEK (-12 557).
- Antal, av bostadsrättsköpare, tillträdde bostäder under perioden uppgick till 79 (20), antal vinstavräknade bostäder enligt IFRS uppgick till 118 (10).
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 314 (103), antal bokade bostäder uppgick till 0 (17).

## Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-dec 2020
Sålda bostäder	450	168	314	103	301
varav projekt i egen regi	103	35	102	8	51
varav projekt i JVn	85	24	85	11	27
varav projekt i fonder	262	109	127	84	223
Bokade bostäder	77	76	-	17	76
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	216	65	79	20	134
varav projekt i egen regi	55	-	-	-	39
varav projekt i JVn	17	13	-	12	34
varav projekt i fonder	144	52	79	8	61
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	233	54	118	10	95
varav projekt i egen regi	94	-	-	-	-
varav projekt i JVn	17	2	-	1	34
varav projekt i fonder	122	52	118	9	61
Produktionsstartade bostäder	458	290	252	-	290
Färdigställda bostäder	145	275	51	-	333
Bostäder i pågående produktion	834	579	834	579	521
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	77	53	77	53	65
Bostadsprojekt i projektportföljen	30	27	30	27	29
Byggrätter i projektportföljen	4 619	4 349	4 619	4 349	4 546

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

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

TSEK	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	74 435	37 442	23 849	15 140	45 166
Resultat från andelar i intresseföretag	21 865	32 172	6 115	12 990	57 899
Totala rörelseintäkter	97 921	72 029	30 520	29 070	106 480
Rörelseresultat	39 247	27 240	13 942	14 685	44 481
Rörelsemarginal, %	52,7	72,8	58,5	97,0	98,5
Periodens resultat	37 120	25 445	13 199	14 043	41 962
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,08	0,79	0,35	0,44	1,30
Eget Kapital	945 805	587 367	945 805	587 367	662 729
Balansomslutning	1 097 883	734 917	1 097 883	734 917	821 182
Soliditet, %	86,1	79,9	86,1	79,9	80,7

## Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS

TSEK	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-dec 2020
Totala rörelseintäkter	104 266	12 778	18 322	6 825	24 617
Rörelseresultat	45 574	-42 115	1 849	-11 915	-37 891
Rörelsemarginal, %	47,5	neg	18,2	neg	neg
Periodens resultat	43 805	-43 961	1 057	-12 557	-40 280
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,27	-1,36	0,03	-0,39	-1,25
Eget kapital	819 246	466 960	819 246	466 960	529 485
Soliditet, %	83,8	57,5	83,8	57,5	52,5

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 16-19 och not 3 sid 30.

### Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Sverige avseende uppförande av den andra etappen av bostadsutvecklingsprojektet Invernesshöjden i Danderyd.
- Aros Bostad har tecknat avtal om försäljning av två bostadsutvecklingsprojekt, vilka utgör första etappen av området Viggby Ångar i Täby respektive tredje etappen av O2 Orminge i Nacka. Köpeskillingen uppgår till 850 miljoner kronor och köpare är CBRE Global Investors, på uppdrag av en paneuropeisk fond. Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.
- Den 19 juli avnoterades Aros Bostads preferensaktie serie A. Läs mer om Aros Bostads noterade aktier på sid 34.
- I september satte Aros Bostad spadarna i marken för vårt första projekt i Sundbyberg; T2 Fabriksparken.
- Aros Bostad har genom ett joint venture med Profura Fastigheter förvärvat en fastighet i Bälinge, Uppsala kommun, med möjlighet att utveckla cirka 200 nya bostäder. Ambitionen är att utveckla bostäder i varierande storlek och olika upplåtelseformer, med fokus på småhus. Den förvävade fastigheten angränsar till en av Aros Bostads befintliga fastigheter. Detaljplanen, som omfattar båda fastigheterna, förväntas vinna laga kraft under första kvartalet 2023.
- Projekt Nockebyrn i Bromma är inflyttat och har färdigställts.
- Projekt Invernesshöjden brf 2 i Danderyd har produktionsstartat.

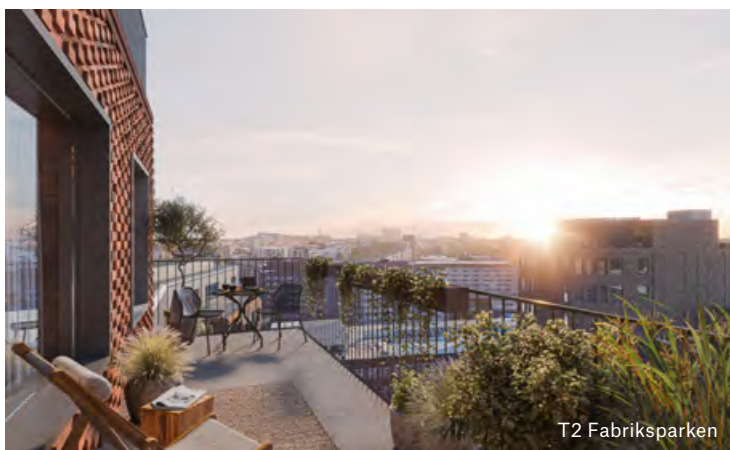
### Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Aros Bostad har tillträtt en fastighet i Snättringe, Huddinge. Fastigheten Postiljonen 10 i Huddinge förvärvades i december 2020 tillsammans med ytterligare fem angränsande fastigheter, vilka tillträdde under första kvartalet i år. Aros Bostad planerar för cirka 120 lägenheter och 40 småhus inom området, vilka ska genomföras i flera produktionsetapper. Flerbostadshusen ingår i fonden Aros Bostad IV, medan småhusdelen förvärvades av Aros Bostad. Samtliga etapper genomförs i ett JV med Frentab.
- Aros Bostad har tillträtt en fastighet inom bostadsutvecklingsområdet Tegelbruket i Upplands-Bro. Fastigheten Brogård 1:174 i Upplands-Bro förvärvades av Aros Bostad i maj 2021. Här planeras för cirka 40 radhus med byggstart under det första kvartalet 2022 och färdigställande under 2023.
- Aros Bostad har förvärvat byggrätter, motsvarande cirka 190 nya bostäder inom kvarteret Femöringen i Solna, för cirka 260 miljoner kronor. NCC är säljare av marken och kommer att vara totalentreprenör för byggnationen av det nya bostadsprojektet. Byggrätterna utgör den andra etappen av bostäder inom Solnas nya stadsdel Järva Krog, där nya bostäder, service och moderna kontor utvecklas. Läget är mycket bra ur både kommunikations- och rekreationssynpunkt, med direkt närhet till bussar, pendeltåg och Hagaparkens grönområde. Aros Bostad har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den först etappen, där samtliga bostäder sålde slut före tillträde.
- Aros Bostad har tillsammans med NCC Bostad Stockholm och Byggnadsnämnden tagit det första spadtaget för ytterligare 153 lägenheter i Invernesshöjden. Bostadsprojektet motsvarar den andra etappen av totalt fyra inom Invernesshöjden i Danderyd.
- Aros Bostad har tecknat avtal avseende en totalentreprenad med Moelven och produktionsstartar därmed Ektorpsbacken i Nacka. Utvecklingsprojektet omfattar cirka 50 lägenheter i ett bostadshus, med stommar och fasader av trä.



# VD-ord

Aros Bostads tredje kvartal präglas av hög aktivitet, en utökad byggrättsportfölj, stark försäljning och hög efterfrågan på våra bostäder i en god marknad. Genom ytterligare två produktionsstarter tog vi ännu ett viktigt steg i vår tillväxtresa då vi uppnått målet om en produktionsvolym på 800-1 000 bostäder i pågående produktion två år tidigare än utsatt i vår affärsplan.



## Stark försäljning och efterfrågan på Aros Bostads bostäder samt ytterligare försäljning av hyresrättsfastigheter

Under tredje kvartalet sålde vi 314 bostäder på bindande avtal jämfört med 103 bostäder under samma kvartal föregående år.

Den starka försäljningen kommer från en hög efterfrågan på bostäder i våra bostadsprojekt, inte minst i T2 Fabriksparken i Sundbyberg, som säljstartades under det andra kvartalet och där vi vid tredje kvartalets utgång hade en försäljningsgrad på 86 procent. Den starka efterfrågan på bostäderna i T2 Fabriksparken gör att vi nu planerar för en tidigarelagd säljstart av den andra etappen vilket kommer att ske redan under innevarande kvartal. Under kvartalet tecknade vi även avtal om försäljning av två projektfastigheter i Täby och Nacka som hyresrätter till institutionella investerare vilket inkluderas i försäljningsstatistiken för kvartalet. Försäljningen av dessa två projektfastigheter som hyresrätter har för Aros Bostad flera fördelar. Förutom att säkerställa en god projektvinst kan vi minska marknadsrisken, tidigare lägga kassaflöden och öka utbyggnadstakten genom att vi snabbare kan påbörja kommande etapper i stora bostadsprojekt. Vi fortsätter att kontinuerligt utvärdera förutsättningarna till liknande affärer och ser stor potential att genomföra detta i vår befintliga byggrättsportfölj. Av de bostäder vi har i pågående produktion var 77 procent sålda eller bokade vid slutet av det tredje kvartalet.

## Två produktionsstarter, ett färdigställt bostadsprojekt och uppnått produktionsvolymsmål

Under kvartalet ökade vi produktionsvolymen ytterligare genom att vi produktionsstartade den första etappen av T2 Fabriksparken i Sundbyberg och den andra etappen av Invernesshöjden i Danderyd.

T2 Fabriksparken är Aros Bostads första Svanen-märkta bostadsprojekt och ett viktigt steg i vårt hållbarhetsarbete där vi målmedvetet strävar efter att minska klimatavtrycket i våra bostadsprojekt med 25 procent till 2025. Under kvartalet färdigställdes även Nockeby i Bromma vilket sedan tidigare är helt slutsålt. Med produktionsstarterna i Sundbyberg och Danderyd har vi uppnått en viktig milstolpe då målbilden om en produktionsvolym om 800-1 000 bostäder i pågående produktion uppnåts två år tidigare än planerat i vår affärsplan. Vår ambition är att ytterligare öka produktionsvolymerna under kommande år, men framförallt att öka andelen bostadsprojekt som genomförs i egen regi. Sammantaget innebär detta att Aros Bostad vid kvartalets utgång hade åtta projekt om totalt 834 bostäder under pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg och Nacka.

## Ytterligare förvärv av byggrätter för småhusproduktion

I september månad offentliggjordes att vi förvärvat utvecklingsfastigheter med cirka 200 byggrätter för småhusproduktion i Bälinge, Uppsala. Förvärvet genomförs i ett JV med Profura Fastigheter och utgör ett utmärkt komplement till den utvecklingsfastighet som förvärvades tidigare i år och som ingår i samma detaljplaneområde. Med förvärvet utökar vi vår närvaro i ett område med stor potential utanför Uppsala och fortsätter vår satsning på att öka produktionen av industriellt tillverkade småhus i trä. Med detta tillskott av byggrätter består vår byggrättsportfölj av totalt cirka 4 619 attraktiva byggrätter i Storstockholmsregionen och Uppsala, vilket skapar goda förutsättningar för en fortsatt tillväxt och ökning av produktionsvolymerna.





”

Förutom att säkerställa en god projektvinst kan vi minska marknadsrisken, tidigarelägga kassaflöden och öka utbyggnadstakten

### **Fortsatt god resultatutveckling och finansiella förutsättningar för nya förvärv**

Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 98 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med cirka 26 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år. Vi har för första gången tre egna projekt som vi vinstavräknar i form av Link Järva Krog i Solna, Viggby Ångar i Täby och Bro Mälarstad i Upplands-Bro, vilket driver intäktssidan i bolaget då vi får behålla 100 procent av vinsten från dessa projekt. Till detta har vi även aktiva projekt i våra två fonder Aros Bostad III och IV samt projekt i ett par aktiva joint venture-strukturer, vilka genererar både intäkter samt förvaltningsarvodet.

Rörelsens kostnader för perioden uppgick till cirka 59 miljoner kronor, vilket är en ökning med cirka 14 miljoner kronor jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på kostnader hänförliga till att anpassa organisationen till en fortsatt ökad tillväxt enligt vår affärsplan.

Rörelseresultatet för perioden uppgick till cirka 37 miljoner kronor, vilket är en ökning med cirka 12 miljoner kronor eller cirka 47 procent i förhållande till samma period föregående år.

Vårt fokus balansräkningsmässigt är att uppvisa en god soliditet över tid, där målsättningen är minst 30 procent. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 30 september 2021 till cirka 946 miljoner kronor, vilket mot-

svarar en soliditet om 86,1 procent. Bolagets likvida medel enligt segmentsredovisningen per 30 september 2021 uppgick till cirka 336 miljoner kronor, vilket skapar goda förutsättningar för förvärv av flera projekt i egen regi för att därigenom accelerera ambitionen att ha majoriteten av våra pågående projekt i egen regi över tid.

I skrivande stund har vi precis offentliggjort förvärvet av vårt nästa projekt i Solna, motsvarande cirka 190 nya bostäder inom kvarteret Femöringen i Järva Krog från NCC. Vi har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den första etappen i samma område, där samtliga bostäder sålde slut före tillträde. Solna kommun har en stark bostadsmarknad och detta projekt blir en perfekt komplettering till vår byggrättsportfölj som då uppgår till ca 4 800 byggrätter. I kvarteret Femöringen utvärderar vi även möjligheterna att upplåta delar av projektet som hyresrätter.

Med en stark balansräkning i kombination med en högkvalitativ byggrättsportfölj är vi väl positionerade för fortsatt värdeskapande. Förutsättningarna för vår affärsidé är fortsatt goda, vilket gör att jag har en förväntan om en fortsatt stark resultatutveckling framöver.

Stockholm i november, 2021

Magnus Andersson

# Q3

## Försäljning

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

Under kvartalet har försäljning pågått av JV-projekt T2 Fabriksparken samt projekten Invernesshöjden och O2 Orminge, båda i Aros Bostads fonder. Flertalet projekt har sålt slut under året och två projekt har färdigställts. Fyra av Aros Bostads projekt i pågående produktion är slutsålda.

I juli tecknade Aros Bostad avtal om försäljning av två bostadsutvecklingsprojekt, vilka utgör första etappen av området Viggby Ångar i Täby respektive tredje etappen

av O2 Orminge i Nacka. Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.

	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
<b>Antal</b>			
Sålda bostäder	450	168	301
varav projekt i egen regi	103	35	51
varav projekt i JVn	85	24	27
varav projekt i fonder	262	109	223
Bokade bostäder	77	76	76
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	77	53	65

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

Försäljningspris, tkr/m<sup>2</sup>

64

Belåning brf, tkr/m<sup>2</sup>

15

Bostadssyta, m<sup>2</sup>

63

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

Försäljningspris, tkr/m<sup>2</sup>

53

Belåning brf, tkr/m<sup>2</sup>

10

Bostadssyta, m<sup>2</sup>

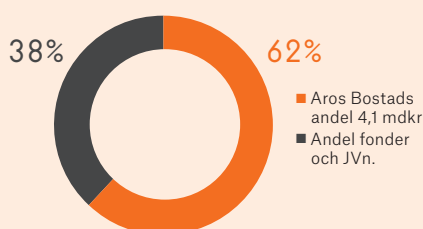
124

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

## Byggrättsportfölj

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

Värde projektportfölj 6,6 mdkr



### Värdering byggrättsportfölj

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

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

# Aros Bostad

	Aros Bostad fonder	Aros Bostad JVn	Egen regi
Projekt under utveckling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förmannen</li> <li>• Ektorp</li> <li>• Snättringe flerbostadshus</li> <li>• Invernesshöjden, brf 3-4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rickomberga</li> <li>• Ängsbotten</li> <li>• Snättringe småhus</li> <li>• T1 Fabriksparken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Slakthusområdet</li> <li>• Årsta</li> <li>• Timmerhuggaren</li> <li>• Vallentuna</li> <li>• Pampas</li> <li>• Bro Mälarstad</li> <li>• Bälinge</li> <li>• Hägernäs Strand</li> <li>• Eneby Torg</li> <li>• Viggby Ängar, brf 2-4</li> </ul>
Projekt i pågående produktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ordonnansen V - <b>slutsålt</b></li> <li>• Milstena Skarpäng - <b>slutsålt</b></li> <li>• O2 Orminge, brf Kolet</li> <li>• Invernesshöjden, brf 1</li> <li>• Invernesshöjden, brf 2</li> <li>• O2 Orminge, etapp 3 - <b>slutsålt</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• T2 Fabriksparken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viggby Ängar, etapp 1 - <b>slutsålt</b></li> </ul>
Antal byggrätter / Andel	1 483 / 32%	584 / 13%	2 552 / 55%

## Projekt i pågående produktion

Per den 30 september har Aros Bostad åtta projekt i pågående produktion. Projekt Nockeby med totalt 51 bostäder har färdigställts under tredje kvartalet. Flertalet projekt, cirka 1 494 byggrätter motsvarande 32 procent, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan. Under hösten 2021 planeras för produktionsstart av projekt Ektorp med cirka 50 byggrätter.

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

## Finansiering av projekt

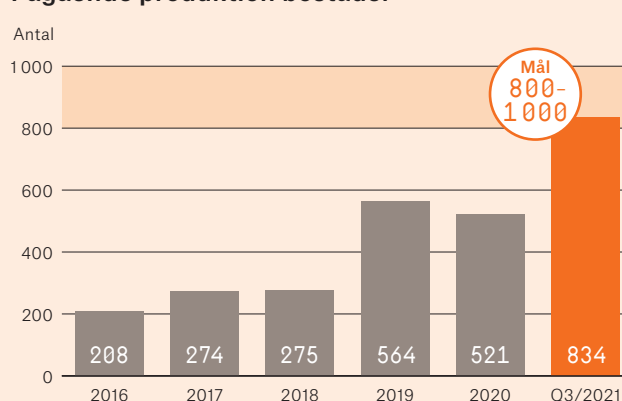
Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering, JVn och finansiering från fondinvestorare i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

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

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

Antal	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	216	65	134
varav projekt i egen regi	55	-	39
varav projekt i JVn	17	13	34
varav projekt i fonder	144	52	61
Produktionsstartade bostäder	458	290	290
Färdigställda bostäder	145	275	333
Bostäder i pågående produktion	834	579	521
Bostadsprojekt i projektportföljen	30	27	29
Byggrätter i projektportföljen	4 619	4 349	4 546

## Pågående produktion bostäder



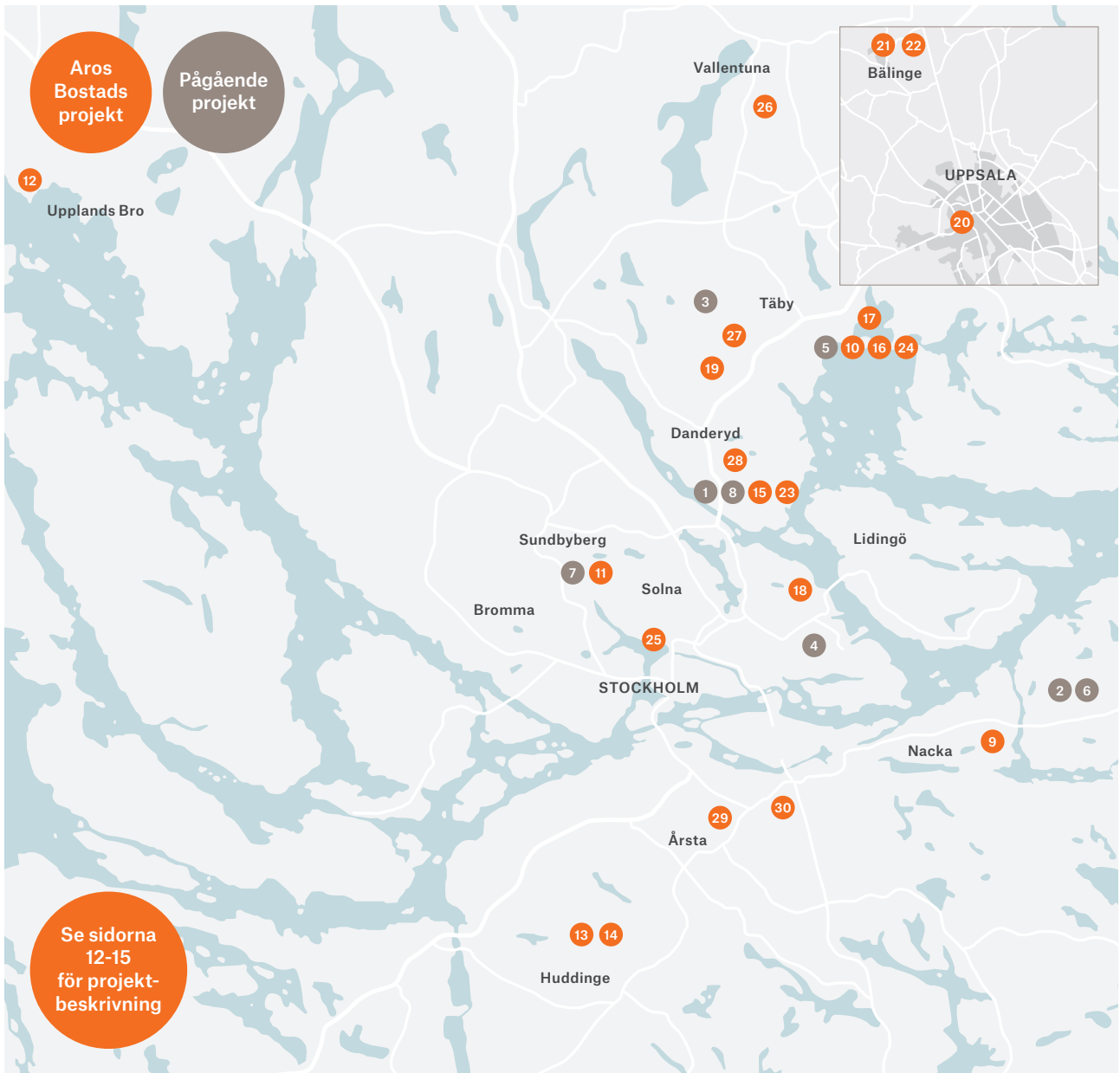
# Projektportfölj

## Projektportfölj per den 30 september 2021

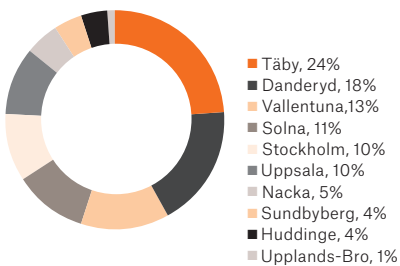
Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	
<b>Produktionsstartade projekt</b>										
1	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019
2	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2020
3	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020
4	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020
5	Viggby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021
6	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021
7	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021
8	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021
<b>Summa</b>					<b>77 495</b>	<b>834</b>				
<b>Projekt under utveckling</b>										
9	Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 700	50	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021
10	Viggby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 100	45	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2022
11	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture <sup>1)</sup>	8 500	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
12	Bro Mälärstad	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
13	Snättringe flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV <sup>2)</sup>	10 900	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
14	Snättringe småhus	Huddinge	51	Joint Venture <sup>2)</sup>	5 800	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
15	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022
16	Viggby Ängar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2023
17	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	Q2 2023
18	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture <sup>3)</sup>	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
19	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q3 2023
20	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture <sup>4)</sup>	4 150	25	Nej	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
21	Bälinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
22	Bälinge II	Uppsala	50	Joint Venture <sup>5)</sup>	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
23	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023
24	Viggby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	2024
25	Pampas	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
26	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan	2024
27	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
28	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024
29	Årsta	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
30	Slakthusområdet	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
<b>Summa</b>					<b>334 900</b>	<b>3 785</b>				
<b>Summa samtliga projekt</b>					<b>412 395</b>	<b>4 619</b>				

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

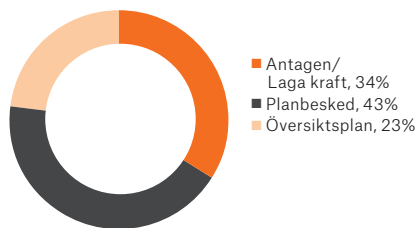
Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas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



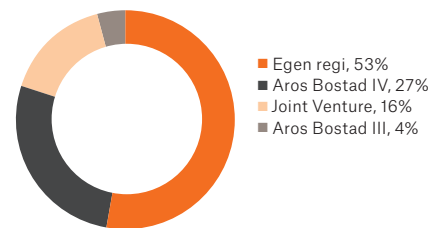
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA





### 1 8 15 23 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter om cirka 419 lägenheter. Läget erbjuder optimala kommunikationer med buss, tunnelbana och Roslagsbanan i omedelbar närhet. Ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Projektet är uppdelat i fyra bostadsrättsföreningar varav produktion och inflytt pågår i den första och produktion pågår av den andra.

**Plats:** Inverness, Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 419

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

**Planerad inflyttning:** Från vår 2021



### 2 6 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

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

**Plats:** Orminge, Nacka

**Antal bostäder:** Cirka 209

**Status:** Första brf:en färdigställd och slutsåld.  
Färdigställande pågår av andra brf:en.  
Tredje etappen såld och produktionsstartad.

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



### 3 Milstena Skarpäng (Täby, Stockholm)

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

**Plats:** Skarpäng, Täby

**Antal bostäder:** 69

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

**Planerad inflyttning:** Från sommar 2021



### 4 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

**Plats:** Gärdet, Stockholm

**Antal bostäder:** 116

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

**Planerad inflyttning:** Från 2022



### 5 10 16 24 Viggby Ängar (Täby, Stockholm)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 242 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav den första är såld och kommer produceras som hyresrättsfastighet.

**Plats:** Viggbyholm, Täby

**Antal bostäder:** Cirka 242

**Status:** Första etappen produktionsstartad och såld

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

---

**7 11 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)**

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

**Plats:** Sundbyberg

**Antal bostäder:** Cirka 189

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

**Planerad inflyttning:** Från vinter 2022



---

**9 Ektorpsbacken (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:** 2023



---

**12 Bro Mälarestad (Uppland-Bro)**

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

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

**Antal bostäder:** Cirka 40

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

**13 14 Snättringe (Huddinge, Stockholm)**

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

**Plats:** Snättringe, Huddinge

**Antal bostäder:** Cirka 160

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** 2024



---

**17 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





### 18 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



### 19 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

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

**Plats:** Eneby Torg, Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 150

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 20 Rickomberga (Uppsala)

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

**Plats:** Rickomberga, Uppsala

**Antal bostäder:** Cirka 25

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 21 22 Bälinge I och II (Uppsala)

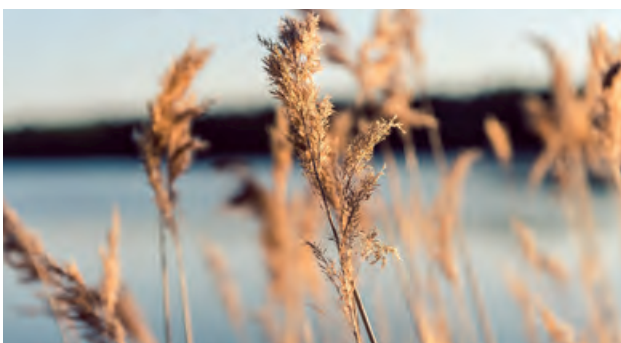
Bälinge är en etablerad tätort med ett attraktivt läge för bostäder, en dryg mil norr om Uppsala. Området erbjuder närhet till skola och service, samt goda kommunikationer in till Uppsala. Projekten Bälinge I och II omfattar möjlighet till utveckling av cirka 260 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

**Plats:** Bälinge, Uppsala

**Antal bostäder:** Cirka 260

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



### 25 Pampas (Solna, Stockholm)

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

**Plats:** Pampas Ekelund, Solna

**Antal bostäder:** Cirka 550

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 26 Vallentuna (Vallentuna, Stockholm)

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

**Plats:** Vallentuna

**Antal bostäder:** Cirka 650

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 27 Förmannen (Täby, Stockholm)

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

**Plats:** Täby Centrum

**Antal bostäder:** Cirka 500

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 28 Timmerhuggaren (Danderyd, Stockholm)

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

**Plats:** Danderyd

**Antal bostäder:** Cirka 375

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 29 Årsta (Stockholm)

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

**Plats:** Årsta, Söderort, Stockholm

**Antal bostäder:** Cirka 90

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



---

### 30 Slakthusområdet (Johanneshov, Stockholm)

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

**Plats:** Johanneshov, Söderort, Stockholm

**Antal bostäder:** Cirka 95

**Status:** Projekt under utveckling

**Planerad inflyttning:** n/a



# Finansiell information – segmentsredovisning

## Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	74 435	37 442	23 849	15 140	45 166
Resultatandel intresseföretag	21 865	32 172	6 115	12 990	57 899
Övriga intäkter	1 621	2 414	556	939	3 415
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>97 921</b>	<b>72 029</b>	<b>30 520</b>	<b>29 070</b>	<b>106 480</b>
Övriga kostnader	-58 674	-44 789	-16 578	-14 385	-61 999
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-58 674</b>	<b>-44 789</b>	<b>-16 578</b>	<b>-14 385</b>	<b>-61 999</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>39 247</b>	<b>27 240</b>	<b>13 942</b>	<b>14 685</b>	<b>44 481</b>
Finansiella poster	-2 127	-1 795	-743	-642	-2 519
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>37 120</b>	<b>25 445</b>	<b>13 199</b>	<b>14 043</b>	<b>41 962</b>
<i><b>Resultat per aktie</b></i>					
Före utspädning, SEK	1,08	0,79	0,35	0,44	1,30
Efter utspädning, SEK	1,08	0,79	0,35	0,44	1,30
<b>Preferensaktier, st</b>	<b>5 648 830</b>	<b>4 898 512</b>	<b>5 648 830</b>	<b>4 898 512</b>	<b>5 648 830</b>
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, st	34 377 619	32 252 688	37 859 433	32 252 688	32 252 688
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, st	34 525 105	32 252 688	38 006 311	32 252 688	32 252 688
<b>Totalt antal utestående stamaktier, st</b>	<b>37 920 147</b>	<b>32 252 688</b>	<b>37 920 147</b>	<b>32 252 688</b>	<b>32 252 688</b>

## Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

### Rörelsens intäkter

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

Nettoomsättningen för perioden består främst av intäkter från vinstavräkning av de egna projekten Link Järva Krog, Viggby Ängar och Bro Mälarstad med totalt 47 457 TSEK (27 455) samt successiv vinstavräkning av förvaltningsarvoden med 24 449 TSEK (9 987). Förvaltningsarvoden är högre, vilket dels beror på att förvaltningsarvode har fakturerats för fler projekt i perioden dels av att Aros Bostad i jämförelseperioden förlängde projekttider, vilket då gav en negativ effekt på upparbetade intäkter.

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

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

### Rörelsens kostnader

Övriga kostnader består av övriga externa kostnader om 20 067 TSEK, personalkostnader om 36 230 TSEK samt avskrivningar om 2 377 TSEK. Rörelsens kostnader har ökat med 13 885 TSEK jämfört med samma period föregående år, vilket beror på högre kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö samt högre personalkostnader till följd av en större organisation.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 37 120 TSEK jämfört med 25 445 TSEK för samma period föregående år.

## Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

<b>TSEK</b>	<b>30 sep 2021</b>	<b>30 sep 2020</b>	<b>31 dec 2020</b>
Anläggningstillgångar	211 953	300 380	163 155
Projektfastigheter och pågående arbeten	409 929	302 510	306 609
Likvida medel	335 513	12 758	97 043
Övriga omsättningstillgångar	140 488	119 269	254 375
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 097 883</b>	<b>734 917</b>	<b>821 182</b>
Eget kapital	945 805	587 367	662 729
Långfristiga skulder	19 098	37 995	56 568
Kortfristiga skulder	132 980	109 555	101 885
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 097 883</b>	<b>734 917</b>	<b>821 182</b>

## Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

(belopp inom parentes avser 31 december 2020)

### Anläggningstillgångar

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

Inventarier uppgår till ett belopp om 2 200 TSEK (4 577) och är merparten nyttjanderättstillgångar till kontorslokal samt leasingbilar.

Andelar i intresseföretag uppgår till 156 359 TSEK (116 924) och består av Aros Bostads ägarandel i de två AIFM-fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vidare avser det Aros Bostads ägarandelar i de joint ventures Aros Bostad är samägare i. Under perioden har vinstavräkning av projekt ökat andelen med 21 865 TSEK samt en mottagen utdelning från projekt Nockebyrn om 28 192 TSEK minskat andelen. Lämnade tillskott till intresseföretag uppgår under perioden till 45 124 TSEK samt förvärvskostnader till 639 TSEK. Sammantaget har andelen i intresseföretag ökat med 39 435 TSEK under perioden.

Långfristiga fordringar avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 26 139 TSEK (14 920) samt handpenning för projekt Timmerhuggaren om 24 300 TSEK (24 300).

### Projektfastigheter och pågående arbeten

Projektfastigheter och pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen där syftet är att de ska utvecklas till bostadsprojekt. Posten projektfastigheter har ökat med 62 716 TSEK sedan 31 december 2020, vilket i huvudsak avser förvärv av fastighet i projekt Vallentuna. Posten pågående arbeten har ökat med 40 604 TSEK. Förändringen består till merparten av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar.

### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 30 september 2021 till 335 513 TSEK (97 043). Ökningen är främst hänförlig till genomförd nyemission som medförde en inbetalning om 297 140 TSEK efter avdrag för emissionskostnader. Vidare har återbetalning av inlåning och delreglering köpeskilling för projekt Link Järva Krog om 153 000 TSEK samt utdelning från projekt Nockebyrn om 28 192 TSEK gjorts. Amortering av lån om totalt 36 000 TSEK har gjorts under perioden. Utdelning till befintliga preferensaktieägare uppgår till 31 243 TSEK, lämnade tillskott till JV:n uppgår till 45 124 TSEK och ökning av utlåning till bostadsrättsföreningar samt JVs uppgår under perioden till 11 219 TSEK.

### Övriga omsättningstillgångar

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

Upparbetad men ej fakturerad intäkt har ökat med 15 781 TSEK i perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

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

Fordringar hos intresseföretag består av fordringar hos de JV:n som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads AIFM fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, och uppgår per 30 september 2021 till 9 849 TSEK (5 351).

Resterande förändring av omsättningstillgångar beror på förändringar i rörelsefordringar.

### Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 30 september 2021 till 945 805 TSEK (662 729). Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig till en nyemission som gjordes i perioden om 297 140 TSEK efter avdrag för emissionskostnader. Utdelning till befintliga preferensaktieägare har belastat eget kapital med 41 586 TSEK samt återköp av egna preferensaktier om 10 402 TSEK.

### Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut och leasingskuld.

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

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

### Kortfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 35 684 TSEK (35 926).

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

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 64 396 TSEK (57 959). Under perioden har utdelning till preferensaktieägare beslutats av årsstämman om 41 586 TSEK. Efter årets utbetalning av föregående års beslutade utdelning har skulden ökat med 10 343 TSEK under perioden.

## Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	39 247	27 240	44 481
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	140	94	187
Andel i intresseföretags resultat	-21 865	-32 172	-57 899
Erhållen ränta och utdelning	28 193	63 290	113 790
Erlagd ränta	-2 132	-2 966	-3 687
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>43 583</b>	<b>55 486</b>	<b>96 872</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-3 808	-3 343	-17 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>39 775</b>	<b>52 143</b>	<b>79 098</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-46 347</b>	<b>-20 563</b>	<b>-30 716</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>245 041</b>	<b>-102 871</b>	<b>-35 387</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>238 469</b>	<b>-71 291</b>	<b>12 996</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>97 043</b>	<b>84 049</b>	<b>84 049</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>335 513</b>	<b>12 758</b>	<b>97 043</b>

## Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 39 775 TSEK (52 143) under perioden, vilket huvudsakligen avser återbetalning från Bostadsrättsföreningen Herrjärva om 123 000 TSEK samt erhållen utdelning från projekt Nockebyn om 28 192 TSEK. Vidare har förvärv av fastighet i Vallentuna gjorts som minskat kassan med 21 850 TSEK samt utlåning till bostadsrättsföreningar om 11 219 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 -46 347 TSEK (-20 563), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 245 041 TSEK (-102 871) under perioden, vilket främst avser nyemission som medförde inbetalning om 297 140 TSEK efter emissionskostnader. Resterande avser förändring i lånestructur samt utbetald utdelning till befintliga preferensaktieägare om 31 161 TSEK.

# Finansiell information - IFRS

## Finansiell utveckling under perioden januari – september 2021

### Redovisningsprincip

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

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip (före 1 januari 2020) har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts.

Intäkten redovisas, efter ändringen av redovisningsprincip, då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostaden i respektive projekt. Innan tillträdena redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten *Projektfastigheter*. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

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

### Rörelsens intäkter

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

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 104 266 TSEK under perioden jämfört med 12 778 TSEK för samma period 2020. Nettoomsättningen uppgick till 95 902 TSEK (10 364) och består av vinstavräkning från projekten Link Järva Krog och Nockeby och försäljning av en besöksanläggning i anslutning till projekt Viggby Ångar om totalt 71 453 TSEK samt av förvaltningsarvoden avseende projektledning om 24 449 TSEK (9 987). Projekt Nockeby är färdigställt under perioden och Jvt har upplösts, vilket innebär att den slutliga avräkningen från projektet om 2 529 TSEK har omklassificerats från resultat från intresseandelar till nettoomsättning. Eftersom intäkten från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostaden, blir resultatet ojämnt fördelat över åren.

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

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6 744 TSEK för perioden jämfört mot -9 945 TSEK samma period föregående år.

Antal	jan-sep 2021	jul-sep 2021	jan-dec 2020
Sålda bostäder	450	314	301
varav projekt i egen regi	103	102	51
varav projekt i JVn	85	85	27
varav projekt i fonder	262	127	223
Bokade bostäder	77	-	76
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	77	77	65
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder <sup>1)</sup>	233	118	95
varav projekt i egen regi	94	-	-
varav projekt i JVn	17	-	34
varav projekt i fonder	122	118	61
Bostäder i pågående produktion	834	834	521

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

Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdde bostäder (>50% av projekt)	jan-sep 2021
Projekt i egen regi	94
Link	Slutsålt och färdigställt
Projekt i JV	17
Nockeby	Slutsålt och färdigställt
Projekt i fonder	122
Syret	Slutsålt och färdigställt
Kolet	
Inverness Brf 1	

### Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 58 693 TSEK under perioden jämfört med 44 948 TSEK under samma period 2020. Ökningen består av högre personalkostnader till följd av en större organisation jämfört med samma period 2020. Utöver ovan har Aros Bostad en större projektportfölj än motsvarande period föregående år, vilket bidrar till högre kostnader.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 45 574 TSEK under perioden jämfört med -42 115 TSEK under samma period 2020.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -1 769 TSEK under perioden jämfört med -1 846 TSEK under samma period 2020.

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

Finansiella kostnader om 2 485 TSEK (1 846) består av räntekostnader för koncernens räntebärande lån.

### Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 43 805 TSEK under perioden jämfört med -43 961 TSEK under samma period 2020. Skillnaden är främst hänförlig till högre nettoomsättning med anledning av periodens vinstavräkning av projekt Link Järva Krog till följd av att >50 procent av bostäderna i projektet har tillträtts av bostadsrättsköpare.

### Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 TSEK på grund av koncernens skattemässigt negativa resultat. Aros Bostad har gjort bedömningen att de befintliga underskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran. Under samma period 2020 uppgick skatteintäkten till 0 TSEK.

### Likviditet och finansiell ställning

(belopp inom parentes avser 31 december 2020)

#### Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2021 till 339 172 TSEK (222 012). Nyemission har medfört en positiv kassaeffekt om 297 140 TSEK efter emissionskostnader. Vidare har utdelning från projekt Nockebyrn om 28 192 TSEK mottagits. Amortering av lån om totalt 152 822 TSEK har gjorts under perioden. Utdelning till befintliga preferensaktieägare uppgår till 31 161 TSEK och lämnade tillskott till JV:n uppgår till 45 124 TSEK.

#### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2021 till 819 246 TSEK (529 485) och soliditeten till 83,8 procent (52,5). Ökningen av eget kapital är dels hänförlig till nyemission om 317 376 TSEK minskat med emissionskostnader om 20 236 TSEK, dels återköp av preferensaktier som minskat eget kapital med 10 402 TSEK.

Beslutad utdelning till befintliga preferensaktieägare uppgår till 41 586 TSEK samt aktierelaterade ersättningar till 804 TSEK. Resterande förändring består av periodens resultat som tillgodoförts eget kapital.

#### Räntebärande skulder

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

Skulder till kreditinstitut uppgick den 30 september 2021 till 54 684 TSEK (277 456). Merparten av förändringen

består av att amortering har gjorts i projekt Link Järva Krog i Bostadsrättsföreningen Herrjärva om 102 583 TSEK. Kvarvarande skuld i bostadsrättsföreningen om 69 948 TSEK har i perioden avkonsoliderats, då övervägande del av bostäderna har frånträtts. Resterande förändring om 50 241 TSEK består av amortering av lån från kreditinstitut.

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

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 35 048 TSEK (-88 672) under perioden. Den största tillskottet beror på återbetalning av utlånat medel från projekt Järva Krog om 123 000 TSEK. Aros Bostad har även erhållit en utdelning från projekt Nockebyrn om 28 192 TSEK. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två AIFM-fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -46 347 TSEK (-20 241), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 128 459 TSEK (38 480) under perioden, vilket främst avser nyemission som medförde inbetalning om 297 140 TSEK efter emissionskostnader i samband med genomförd börsnotering. Vidare har avkonsolidering av bostadsrättsföreningen Herrjärva gjorts, vilket innebar amorterad skuld om 102 583 TSEK samt amortering i projekt Viggby Ängar uppgående till 50 000 TSEK. Vidare har utdelning betalats ut med 31 161 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

### Moderföretaget

#### Moderföretagets resultat

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 24 685 TSEK (8 824).

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 30 september 2021 uppgick till -25 025 TSEK (-29 380) och periodens resultat uppgick till -44 724 TSEK (-23 441).

#### Moderföretagets finansiella ställning

(belopp inom parentes avser 31 december 2020)

Moderföretagets tillgångar uppgick per 30 september 2021 till 813 480 TSEK (614 973) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 30 september 2021 till 760 525 TSEK (559 293). Ökningen består främst av en nyemission som har ökat eget kapital med 297 140 TSEK efter emissionskostnader samt en beslutad utdelning till befintliga preferensaktieägare om 41 586 TSEK.

Skulderna uppgick per 30 september 2021 till 52 955 TSEK (55 680).



# Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	95 902	10 364	10 164	5 886	13 007
Hysesintäkter	1 591	1 643	526	530	2 039
Övriga rörelseintäkter	30	771	30	409	1 376
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>97 523</b>	<b>12 778</b>	<b>10 721</b>	<b>6 825</b>	<b>16 422</b>
Övriga externa kostnader	-20 086	-16 725	-5 836	-6 150	-24 088
Personalkostnader	-36 230	-25 960	-9 852	-7 569	-35 310
Avskrivningar	-2 377	-2 264	-784	-768	-3 110
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-58 693</b>	<b>-44 948</b>	<b>-16 473</b>	<b>-14 487</b>	<b>-62 508</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	6 744	-9 945	7 602	-4 253	8 194
<b>Rörelseresultat</b>	<b>45 574</b>	<b>-42 115</b>	<b>1 849</b>	<b>-11 915</b>	<b>-37 891</b>
Finansiella intäkter	717	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2 485	-1 846	-793	-642	-2 389
<b>Finansnetto</b>	<b>-1 769</b>	<b>-1 846</b>	<b>-793</b>	<b>-642</b>	<b>-2 389</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>43 805</b>	<b>-43 961</b>	<b>1 057</b>	<b>-12 557</b>	<b>-40 280</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>43 805</b>	<b>-43 961</b>	<b>1 057</b>	<b>-12 557</b>	<b>-40 280</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>43 805</b>	<b>-43 961</b>	<b>1 057</b>	<b>-12 557</b>	<b>-40 280</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>					
Moderföretagets aktieägare	43 806	-43 956	1 057	-12 578	-40 274
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-5	-	21	-7
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>43 805</b>	<b>-43 961</b>	<b>1 057</b>	<b>-12 557</b>	<b>-40 280</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
Före utspädning, SEK	1,27	-1,36	0,03	-0,39	-1,25
Efter utspädning, SEK	1,27	-1,36	0,03	-0,39	-1,25
Preferensaktier A, st	-	4 898 512	-	4 898 512	104 041
Preferensaktier B, st	5 544 789	-	5 544 789	-	5 544 789
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, st	34 377 619	32 252 688	37 859 433	32 252 688	32 252 688
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, st	34 525 105	32 252 688	38 006 311	32 252 688	32 252 688
Totalt antal utestående stamaktier, st	37 920 147	32 252 688	37 920 147	32 252 688	32 252 688

# Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	201	388	341
Nyttjanderättstillgång	1 999	4 689	4 236
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 200</b>	<b>5 077</b>	<b>4 577</b>
<b>Finansiella anläggnings-tillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	71 851	69 744	47 537
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-	-
Långfristiga fordringar	26 734	26 734	26 734
<b>Summa finansiella anläggnings-tillgångar</b>	<b>99 105</b>	<b>96 478</b>	74 271
<b>Summa anläggnings-tillgångar</b>	<b>101 306</b>	<b>101 555</b>	<b>78 848</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	330 075	584 359	588 469
Pågående arbeten	112 177	45 653	49 891
Kundfordringar	359	900	3 371
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	38 635	24 460	22 854
Fordringar hos intresseföretag	9 849	102	5 351
Övriga kortfristiga fordringar	36 102	37 471	36 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 675	1 974	2 127
Likvida medel	339 172	15 388	222 012
<b>Summa omsättnings-tillgångar</b>	<b>876 044</b>	<b>710 308</b>	<b>930 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>977 350</b>	<b>811 863</b>	<b>1 009 219</b>

TSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	869	743	758
Övrigt tillskjutet kapital	1 018 568	673 112	731 941
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-200 205	-206 911	-203 230
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>819 232</b>	<b>466 943</b>	<b>529 470</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	14	17	15
<b>Summa eget kapital</b>	<b>819 246</b>	<b>466 960</b>	<b>529 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19 000	49 999	68 999
Långfristig leasingsskuld	98	1 995	1 568
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 098</b>	<b>51 994</b>	<b>70 568</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	35 684	202 151	208 457
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	32 900	8 000	8 000
Fakturerad med en upparbetad intäkt	-	-	3 235
Leverantörsskulder	12 019	8 151	5 747
Checkräkningskredit	-	7 434	-
Övriga kortfristiga skulder	40 479	53 196	171 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 925	13 977	12 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>139 006</b>	<b>292 909</b>	<b>409 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>977 350</b>	<b>811 863</b>	<b>1 009 219</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 8 sid 32.

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2020</b>	<b>743</b>	<b>673 112</b>	<b>-121 318</b>	<b>22</b>	<b>552 536</b>
Årets resultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-40 274</b>	<b>-7</b>	<b>-40 274</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-4 152	-	-	-4 152
Avslutad nyemission	15	62 982	-	-	62 997
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>15</b>	<b>58 830</b>	<b>-41 637</b>	<b>-</b>	<b>17 208</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2020</b>	<b>758</b>	<b>731 941</b>	<b>-203 230</b>	<b>15</b>	<b>529 470</b>
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2021</b>	<b>758</b>	<b>731 941</b>	<b>-203 230</b>	<b>15</b>	<b>529 470</b>
Årets resultat	-	-	43 806	-1	43 806
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43 806</b>	<b>-1</b>	<b>43 806</b>
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Återköp av preferensaktier	-	-10 402	-	-	-10 402
Kostnader för emission	-	-20 236	-	-	-20 236
Aktierelaterade ersättningar	-	-	804	-	804
Avslutad nyemission	111	317 264	-	-	317 376
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>111</b>	<b>286 626</b>	<b>-40 782</b>	<b>-</b>	<b>245 956</b>
<b>Utgående eget kapital 30 september 2021</b>	<b>869</b>	<b>1 018 568</b>	<b>-200 205</b>	<b>14</b>	<b>819 232</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jan-dec 2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	45 574	-42 115	-37 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	140	140	187
Andel i intresseföretags resultat	-6 744	9 945	-8 194
Erhållen ränta och utdelning	28 193	69 290	113 790
Erlagd ränta	-2 837	-2 712	-3 210
Betald inkomstskatt	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>64 326</b>	<b>34 548</b>	<b>64 682</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av rörelsefordringar	-25 548	-12 497	-17 589
Förändring av rörelseskulder	178 930	8 870	136 621
Pågående projekt	-182 659	-119 593	-127 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>35 048</b>	<b>-88 672</b>	<b>55 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i intresseföretag	-46 347	-20 241	-24 395
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-46 347</b>	<b>-20 241</b>	<b>-24 395</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	297 944	-	58 845
Återköp av egna preferensaktier	-10 402	-	-
Upptagna lån	24 900	166 146	191 531
Amortering av lån	-152 822	-96 413	-103 926
Utbetald utdelning	-31 161	-31 253	-41 637
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>128 459</b>	<b>38 480</b>	<b>104 813</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>117 160</b>	<b>-70 433</b>	<b>136 191</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>222 012</b>	<b>85 821</b>	<b>85 821</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>339 172</b>	<b>15 388</b>	<b>222 012</b>

## Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-sep 2021	jan-sep 2020	jul-sep 2021	jul-sep 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	24 685	8 824	7 312	-2 647	22 432
Övriga rörelseintäkter	-	52	-	-	54
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>24 685</b>	<b>8 875</b>	<b>7 312</b>	<b>-2 647</b>	<b>22 486</b>
Övriga externa kostnader	-20 107	-17 698	-2 215	-6 404	-24 785
Personalkostnader	-29 463	-20 418	-8 091	-6 230	-28 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-140	-140	-47	- 47	-187
<b>Rörelsens kostnader</b>	<b>-49 711</b>	<b>-38 255</b>	<b>-10 352</b>	<b>-12 681</b>	<b>-53 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-25 025</b>	<b>-29 380</b>	<b>-3 040</b>	<b>-15 328</b>	<b>-30 531</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 252	6 354	1 809	1 633	8 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-24 951	-415	-24 850	-214	-497
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-19 699</b>	<b>5 939</b>	<b>-23 041</b>	<b>1 420</b>	<b>7 789</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-44 724</b>	<b>-23 441</b>	<b>-26 081</b>	<b>-13 908</b>	<b>-22 742</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-44 724</b>	<b>-23 441</b>	<b>-26 081</b>	<b>-13 908</b>	<b>-22 742</b>

# Moderföretagets balansräkning

TSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	201	388	341
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>201</b>	<b>388</b>	<b>341</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	32 227	40 077	57 077
Fordringar hos koncernföretag	376 446	391 096	350 946
Andelar i intresseföretag	4 061	3 033	2 513
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>438 989</b>	<b>459 940</b>	<b>436 790</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>439 190</b>	<b>460 328</b>	<b>437 131</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager med mera</b>			
Pågående projekt	-	621	795
<b>Summa varulager med mera</b>	<b>-</b>	<b>621</b>	<b>795</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	110	-	569
Fordringar hos koncernföretag	66 032	94 164	70 892
Fordringar hos intresseföretag	1 241	194	454
Övriga fordringar	23 338	23 238	23 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 943	2 416	2 160
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>102 663</b>	<b>120 011</b>	<b>97 428</b>
Kassa och bank	271 627	5	79 619
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>374 291</b>	<b>120 637</b>	<b>177 842</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>813 480</b>	<b>580 965</b>	<b>614 973</b>

TSEK	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	869	743	758
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>869</b>	<b>743</b>	<b>758</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	1 008 448	662 992	721 822
Balanserade vinst eller förlust	-204 069	-140 545	-140 545
Årets resultat	-44 724	-23 441	-22 742
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>759 656</b>	<b>499 006</b>	<b>558 535</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>760 525</b>	<b>499 749</b>	<b>559 293</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	2 385	1 377	2 886
Checkräkningskredit	-	7 434	-
Skulder till koncernföretag	12 226	25 310	12 226
Övriga skulder	33 276	33 781	31 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 069	13 314	9 248
<b>Summa skulder</b>	<b>52 955</b>	<b>81 216</b>	<b>55 680</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>813 480</b>	<b>580 965</b>	<b>614 973</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 33.

# Koncernens noter

## Not 1 Allmän information

Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad") org. nr 556699-1088, med dess dotterföretag bedriver bostadsutveckling. Moderföretaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Hamngatan 13, 111 47 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (TSEK) om inget annat anges. Jämförelsetal inom parentes avser motsvarande period föregående år om inte annat anges.

## Not 2 Redovisningsprinciper

Aros Bostad tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU. Denna delårsrapport för tredje kvartalet 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2020.

### Konsolidering av bostadsrättsförening

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

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts.

Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättnings-tillgång under posten *Projektfastigheter*. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

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

### Intäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Aros Bostads ordinarie verksamhet. Intäkter redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från försäljning av bostadsrätter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadsrätt ingås löpande med kunderna, vanligen med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Aros Bostad har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid den tidpunkt då övervägande del av bostadsrättsköpare får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

### Resultat från andelar i intresseföretag

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att Aros Bostad redovisar sin andel av intresseföretagens resultat som "Resultat från andelar i intresseföretag" i koncernens *Rapport över totalresultat*. I koncernens *Rapport över finansiell ställning* redovisas innehaven som "Andelar i intresseföretag". Resultat från intresseföretagens bostadsprojekt är redovisat enligt samma principer som Aros Bostad tillämpar.

### Nya redovisningsstandarder från 2021

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

## Not 3 Segmentredovisning

### Segmentredovisning

I segmentredovisningen redovisas intäkter över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Bostadsrättsföreningen ses som en extern motpart och Aros Bostad redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Dessa principer innebär att Aros Bostad i segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då

bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentredovisningen. I kolumnen "Konso- lidering" läggs effekterna av att konsolidera bostadsrättsföreningen tillbaka.

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

TSEK	jan-sep 2021			jan-sep 2020		
	Segment	Konsoli- dering	IFRS	Segment	Konsoli- dering	IFRS
Vinstavräkning projekt	49 986	21 467	71 453	27 455	-27 455	-
Vinstavräkning förvaltnings- arvoden	24 449	-	24 449	9 987	-	9 987
Hysesintäkter	1 591	-	1 591	1 643	-	1 643
Övriga intäkter	30	-	30	771	377	1 148
Resultatandel intresseföretag	21 865	-15 121	6 744	32 172	-42 117	-9 945
Övriga kostnader	-58 674	-19	-58 693	-44 789	-159	-44 948
<b>Rörelseresultat</b>	<b>39 247</b>	<b>6 327</b>	<b>45 574</b>	<b>27 240</b>	<b>-69 354</b>	<b>-42 115</b>
Finansiella poster	-2 127	358	-1 769	-1 795	-51	-1 846
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>37 120</b>	<b>6 685</b>	<b>43 805</b>	<b>25 445</b>	<b>-69 406</b>	<b>-43 961</b>

TSEK	30 sep 2021			30 sep 2020		
	Segment	Konsoli- dering	IFRS	Segment	Konsoli- dering	IFRS
Anläggningstillgångar	211 953	-110 647	101 306	300 380	-198 825	101 555
Projektfastigheter och pågående arbeten	409 929	32 324	442 253	302 510	327 503	630 013
Likvida medel	335 513	3 659	339 172	12 758	2 630	15 388
Övriga omsättningstillgångar	140 488	-45 868	94 619	119 269	-54 362	64 907
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 097 883</b>	<b>-120 533</b>	<b>977 350</b>	<b>734 917</b>	<b>76 946</b>	<b>811 863</b>
Eget kapital	945 805	-126 559	819 246	587 367	-120 407	466 960
Långfristiga skulder	19 098	-	19 098	37 995	13 999	51 994
Kortfristiga skulder	132 980	6 026	139 006	109 555	183 354	292 929
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 097 883</b>	<b>-120 533</b>	<b>977 350</b>	<b>734 917</b>	<b>76 946</b>	<b>811 863</b>

### Nyckeltal

	jan-sep 2021			jan-sep 2020		
	Segment	Konsoli- dering	IFRS	Segment	Konsoli- dering	IFRS
Rörelsemarginal, %	52,7%	-5,2%	47,5%	72,8%	-72,8%	neg
Resultat per aktie, SEK	1,08	0,19	1,27	0,79	-2,15	-1,36
Soliditet, %	86,1%	-2,3%	83,8%	79,9%	-22,4%	57,5%



## Not 4 Aktierelaterade ersättningar

Aros Bostad har två utestående aktierelaterade incitamentsprogram som har beslutats på årsstämman 2020 respektive 2021.

Program 2020/2023 riktar in sig till alla anställda i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av

Incitamentsprogram 2020/2023 är 40,38 kronor.

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

Aktieteckning för båda programmen kan göras under perioden 1 juni 2023 - 1 augusti 2023 där en option medför rättigheten att teckna en ny stamaktie i Aros Bostad. Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier medför det en utspädningsseffekt om 0,42 procent.

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

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

## Not 5 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar.

### **Bostadsprojekt (intäktsredovisning samt intresseföretags bedömning av kontroll över brf)**

Aros Bostad har utrett huruvida koncernen innehar bestämmande inflytande över de bostadsrättsföreningar till vilka bostadsrättsköparna utgör kunder. Aros Bostad har gjort bedömningen att koncernen kontrollerar bostadsrättsföreningens relevanta verksamheter under produktionsfasen av bostadsfastigheten samt kan använda kontrollen till att påverka avkastningen från projekten. Aros Bostad konsoliderar därför bostadsrättsföreningen under produktionsfasen, trots att koncernen inte äger någon andel i bostadsrättsföreningen.

### **Förvaltningsersättning ("Management fee")**

För projektledning av projekten i Aros Bostads projektportfölj erhålls en förvaltningsersättning kontinuerligt över projektens löptid. Förvaltningsersättningen faktureras under projektets gång enligt ett "milestoneförfarande", där viss andel av förvaltningsersättningen förfaller till betalning vid ett projekts särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis när detaljplan vinner laga kraft samt vid beviljande av bygglov. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av förvaltningsersättningen ut under utvecklings- och detaljplanefasen samt resterande del under genomförandefasen.

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

Aros Bostad äger andel i intresseföretagen, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, vilka är så kallade AIFM-fonder. Det innebär att de står under direktiv om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("AIFM") hos Finansinspektionen. Storleken på förvaltningsersättningen regleras i förvaltningsavtal och uppgår enligt dessa till en avtalad ersättning om cirka 5 procent i förhållande till budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt.

### **Projektfastigheter**

Projektfastigheter klassificeras som omsättningstillgångar och redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Aros Bostad prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

## Not 6 Finansiella instrument till verkligt värde

Aros Bostad bedömer att skillnaderna mellan redovisade värden och verkliga värden inte är väsentliga. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

## Not 7 Räntebärande skulder

Per den 30 september 2021 uppgick de totala räntebärande skulder till 87 584 TSEK (285 456), fördelade enligt nedan.

Räntebärande skulder	Redovisat värde	
	30 sep 2021	31 dec 2020
Finansiering pågående projekt	-	172 531
Finansiering kassaflödesgenererande fastigheter	87 584	112 925
	<b>87 584</b>	<b>285 456</b>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	30 sep 2021	30 sep 2020
Fastighetsinteckningar	59 375	207 198
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	154 899	349 844

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klövern Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännanden från tredje part, vilka per dagen för rapporten ännu inte är uppfyllda. Bolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest ABs förpliktelser enligt avtalet.

## Övrig information

### Väsentliga risker

Aros Bostads verksamhet och den marknad bolaget är verksam på är föremål för ett antal risker som kan ge effekt på den operativa verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet. Aros Bostad är främst exponerad för risker i den makroekonomiska utvecklingen, operativa risker som pris- och projektrisker, samt finansiella risker såsom ränte- och kreditrisk. Information om koncernens osäkerhetsfaktorer och risker återfinns i Aros Bostads årsredovisning 2020.

### Finansiering

Aros Bostad finansierar delvis bostadsutvecklingsverksamheten genom riskkapitalfonder, där Aros Bostad tillsammans med finansiella partners ingått investeringsavtal inom bostadsutveckling.

Fonderna finansieras via investeringsåtaganden från respektive investerare, eget kapital från Aros Bostad samt extern finansiering från kreditinstitut.

## Not 9 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har tillträtt en fastighet i Snättringe, Huddinge. Fastigheten Postiljonen 10 i Huddinge förvärvades i december 2020 tillsammans med ytterligare fem angränsande fastigheter, vilka tillträdades under första kvartalet i år. Aros Bostad planerar för cirka 120 lägenheter och 40 småhus inom området, vilka ska genomföras i flera produktionsetapper. Flerbostadshuset ingår i fonden Aros Bostad IV, medan småhusdelen förvärvades av Aros Bostad. Samtliga etapper genomförs i ett JV med Frentab. Produktionen beräknas starta under första kvartalet 2022 och hela området beräknas vara färdigställt 2025.

Aros Bostad har tillträtt en fastighet inom bostadsutvecklingsområdet Tegelbruket i Upplands-Bro. Fastigheten Brogård 1:174 i Upplands-Bro förvärvades av Aros Bostad i maj 2021. Här planeras för cirka 35 radhus med byggstart under det första kvartalet 2022 och färdigställande under 2023.

Aros Bostad har förvärvat byggrätter, motsvarande cirka 190 nya bostäder inom kvarteret Femöringen i Solna, för cirka 260 miljoner kronor. NCC är säljare av marken och kommer att vara totalentreprenör för byggnationen av det nya bostadsprojektet. Byggrätterna utgör den andra etappen av bostäder inom Solnas nya stadsdel Järva Krog, där nya bostäder, service och moderna kontor utvecklas. Läget är mycket bra ur både kommunikations- och rekreationssynpunkt, med direkt närhet till bussar, pendeltåg och Hagaparkens grönområde. Aros Bostad har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den först etappen, där samtliga bostäder sålde slut före tillträde.

Aros Bostad har tillsammans med NCC Bostad Stockholm och Byggnadsnämnden tagit det första spadtaget för ytterligare 155 lägenheter i Invernesshöjden. Bostadsprojektet motsvarar den andra etappen av totalt fyra inom Invernesshöjden i Danderyd.

Aros Bostad har tecknat avtal avseende en totalentreprenad med Moelven och produktionsstartar därmed Ektorpsbacken i Nacka. Utvecklingsprojektet omfattar totalt 52 lägenheter i ett bostadshus, med stommar och fasader av trä.

# Moderföretagets noter

---

## Not 1 Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin delårsrapport enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer".

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenteras i Not 1 Redovisningsprinciper i Aros Bostads årsredovisning 2020.

---

## Not 2 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 30 september 2021, jämfört med 10 000 TSEK per 30 september 2020. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 154 899 TSEK per den 30 september 2021 jämfört med 349 844 TSEK samma period 2020.

---

## Övrig information

### **Närstående transaktioner**

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat bolaget 1 650 TSEK (1 650) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 30 september 2021.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 30 september 2021, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 1 650 TSEK (1 650) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 121 TSEK (533).

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 30 september 2021.

# Aros Bostads aktier

## Aros Bostad aktier, 30 september 2021

Börsvärde..... 2,1 mdkr  
Marknadsplats..... Nasdaq First North Growth Market  
Antal aktieägare..... 2 267

### Stamaktie serie A

Antal aktier..... 37 920 147  
Stängningskurs..... 55,00 SEK  
ISIN..... SE0010547786

### Preferensaktie B

Antal aktier..... 5 544 789  
Stängningskurs..... 99,40 SEK  
ISIN..... SE0015195706

Aros Bostadsutveckling AB har två aktieserier, stamaktier samt preferensaktie av serie B (preferensaktie B). Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Handeln med Aros Bostads preferensaktie B inleddes den 30 december 2020. Handeln med Aros Bostads stamaktie inleddes den 16 juni 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Preferensaktie av serie A (preferensaktie A) avnoterades den 19 juli 2021.

## Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Kursen på Aros Bostads stamaktie den 30 september 2021 var 55,00 SEK motsvarande ett börsvärde om 2,1 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier. Stängningskurs per 25 november uppgick till 54,10 SEK.

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

### Största aktieägare per 30 sep 2021

Aktieägare	Stamaktier	Andel röster (%)
Vencom Residential AB	7 372 189	19,2
Samir Taha	6 134 000	16,0
Första AP-fonden	5 405 050	14,0
Per Rutegård	4 727 741	12,3
M2 Asset Management	3 749 995	10,2
LMK-bolagen & Stiftelse	2 470 686	6,4
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 517 857	4,0
Thomas Hollaus	1 061 465	2,8
Avanza Pension	867 858	2,3
Övriga	4 613 306	12,8
<b>Totalt</b>	<b>37 920 147</b>	<b>100,0</b>

## Utdelningspolicy

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

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

## Preferensaktie B

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 30 september 2021 till 99,40 SEK.

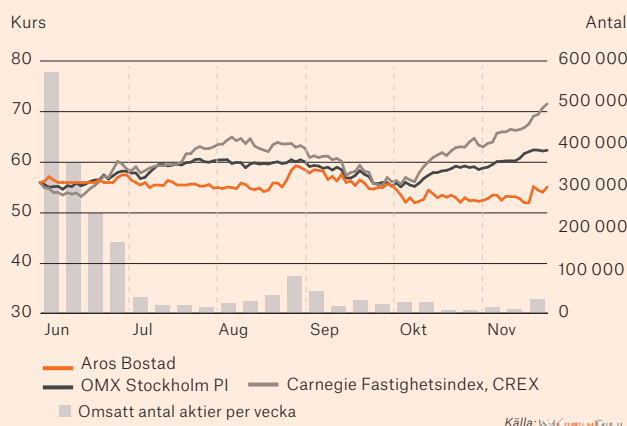
Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 6 december 2021 (1,87 SEK), 4 mars 2022 (1,88 SEK) och 7 juni 2022 (1,87 SEK).

### Utdelning Q4 2021 – Preferensaktie B

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

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

### Stamaktien sedan 2021-06-16



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

# Aros Bostad i korthet

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

## Bolagsöversikt

Aros Bostad har per tredje kvartalets utgång 30 bostadsprojekt i projektportföljen, fördelat på cirka 4 619 potentiella bostäder. Aros Bostads projektportfölj värderades vid årsskiftet 2020/2021 till 6,6 mdkr. Projektportföljen finansieras genom fondstrukturer eller JV:n tillsammans med institutionella investerare, samt som egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har tolv projekt färdigställts.

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

## Vision

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

## Mission

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

## Affärsidé

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

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

## Kärnvärden



## Mål

Varje enskilt projekt ska genom projektutveckling, god marknadsföring och försäljningsfrämjande åtgärder samt ett kostnadseffektivt genomförande maximera marknadsvärdet för projektet och därigenom ge en god avkastning i kombination med balanserad projektrisk.

## Finansiella mål

### Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

### Projektmargin

Projektmarginen, definierad som projektvinst dividerad med projektkostnad, ska över tid uppgå till minst 15-20 procent. Målet differentieras utifrån projektets planrisk.

## Operationella målsättningar

- Normaliserad årlig produktionstakt om 800 till 1 000 bostäder
- Vara topp tre avseende NKI på samtliga marknader
- Utökad positionering avseende geografi och produkt
- Alla bostadsköpare och entreprenörer på vår hemmamarknad ska se oss som en trovärdig och stabil aktör som står för trygghet, kvalitet och erfarenhet

# Organisation och hållbarhet

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

## Miljö- och klimatpåverkan

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

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

## Säkerhet och hälsa

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

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

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

## Det sunda bolaget

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

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

## Medarbetare - en sund företagskultur

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

Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen. Användandet av totalentreprenader för byggnationen av bostäderna möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymerna relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan. Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 september 2021 innefattar totalt 33 heltidsbefattningar bestående av 29 heltidsanställda och fyra heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 41 år vid motsvarande tidpunkt.

Läs mer i  
Aros Bostads  
Årsredovisning



# Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 26 november 2021

**Johan A. Gustavsson**  
Styrelseordförande

**Hanna Bilir**  
Styrelseledamot

**Göran Cöster**  
Styrelseledamot

**Teresa Isele**  
Styrelseledamot

**Ylva Lageson**  
Styrelseledamot

**Jörgen Lundgren**  
Styrelseledamot

**Per Rutegård**  
Styrelseledamot

**Samir Taha**  
Styrelseledamot

**Magnus Andersson**  
VD

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



# Revisors granskningsrapport

Aros Bostadsutveckling AB (publ), org.nr 556699-1088

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Aros Bostadsutveckling AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 november 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# 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 26 november 2021 klockan 07:00 (CET).

## Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2021	25 februari 2022
Årsredovisning	8 april 2022
Q1 2022	13 maj 2022
Årsstämma	10 juni 2022
Q2 2022	26 augusti 2022
Q3 2022	17 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	17 februari 2023

## Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

6  
DEC  
2021

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

4  
MAR  
2022

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

7  
JUN  
2022

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

## För ytterligare information:

### Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

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

### Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

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

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

Telefon +46 70 778 28 97

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

### Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

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





Aros Bostad