



Aros Bostad

Delårsrapport januari – mars 2021

Aros Bostadsutveckling AB (publ)



Innehållsförteckning

Delårsrapport januari – mars 2021	1
VD-ord	2
Projektportfölj	6
Projekt	8

Finansiell information

Finansiell information – Segmentsredovisning	
Resultaträkning i sammandrag	14
Balansräkning i sammandrag	16
Kassaflödesanalys – Segmentsredovisning	18
Finansiell information – IFRS	19
Koncernens rapport över totalresultat	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	22
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	23
Koncernens rapport över kassaflöden	24
Moderföretagets resultaträkning	25
Moderföretagets balansräkning	26
Koncernens noter	27
Moderföretagets noter	31
Definition av nyckeltal	32
Aros Bostad i korthet	33
Organisation och hållbarhet	34
Styrelsens och VDs undertecknande	35
Övrig information	36

Omslag och detta uppslag visar Aros Bostads projekt Viggby Ängar, Täby.



Svanenmärkt trycksak, 3041 0298

Perioden januari-mars

- Enligt segmentsredovisningen uppgick nettoomsättningen till 19 622 TSEK (15 007) och resultat från andelar i intresseföretag till 5 460 TSEK (1 340). Totala rörelseintäkter uppgick till 26 215 TSEK (17 081).
- Enligt segmentsredovisningen uppgick rörelseresultatet till 10 482 TSEK (2 396) och rörelsemarginalen var 53,4 procent (16,0). Periodens resultat enligt segmentsredovisningen uppgick till 10 027 TSEK (1 787).
- Enligt IFRS uppgick totala rörelseintäkter till 72 210 TSEK (5 184) och periodens resultat före skatt till 56 368 TSEK (-12 420). Rörelsemarginalen enligt IFRS var 82,8 procent (neg) och resultat per aktie uppgick till 1,75 SEK (-0,39). Intäktsredovisning enligt IFRS görs vid den tidpunkt där övervägande del av tillträden till bostäder har skett, under första kvartalet har tillträde och vinstavräkning skett i projekt Link Järva Krog vilket innebär ett väsentligt högre resultat jämfört med samma period föregående år.
- Antal sålda bostäder under perioden uppgick till 94 (35), antal bokade bostäder uppgick till 0 (4).
- Antal projekt inklusive projekt i intresseföretag uppgick till 30 (22), varav 7 (5) är under pågående produktion.
- Totalt är 69 procent (67) av bostäder i pågående produktion sålda eller bokade.

Delårsrapport januari – mars 2021

Två slutsålda projekt, en byggstart och ett förvärv under årets första kvartal

Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning ¹⁾

TSEK	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	19 622	15 007	45 166
Resultat från andelar i intresseföretag	5 460	1 340	57 899
Totala rörelseintäkter	26 215	17 081	106 480
Rörelseresultat	10 482	2 396	44 481
Rörelsemarginal, %	53,4	16,0	98,5
Periodens resultat	10 027	1 787	41 962
Resultat per aktie, SEK	0,31	0,68	1,30
Eget Kapital	671 991	605 447	662 729
Balansomslutning	816 414	739 318	821 182
Soliditet, %	82,3	81,9	80,7

Finansiella Nyckeltal - Enligt IFRS	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Totala rörelseintäkter	72 210	5 184	24 617
Rörelseresultat	56 465	-11 811	-37 891
Rörelsemarginal, %	82,8	neg	neg
Periodens resultat	56 368	-12 420	-40 280
Resultat per aktie, SEK	1,75	-0,39	-1,25
Eget kapital	585 088	540 138	529 485
Soliditet, %	79,7	67,5	52,5

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 14-18 och not 3 sid 28.

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Sålda bostäder	94	35	301
varav projekt i egen regi	1	19	51
varav projekt i JVn	-	8	27
varav projekt i fonder	93	8	223
Bokade bostäder	-	4	76
Av bostadsrättsköpare tillträdde bostäder	71	3	134
varav projekt i egen regi	51	-	39
varav projekt i JVn	17	-	34
varav projekt i fonder	3	3	61
Produktionsstartade bostäder	102	-	290
Färdigställda bostäder	-	161	333
Bostäder i pågående produktion	623	403	521
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	69	67	65
Bostadsprojekt i projektportföljen	30	22	29
Byggrätter i projektportföljen	4 608	3 193	4 546

Definitioner av nyckeltal, se sid 32.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Entreprenadavtal har tecknats med Bygg R1 och NCC avseende den första etappen av projekt Viggby Ängar i Täby. Projektet har produktionsstartat.
- Under början av januari såldes den sista av 94 bostadsrätter i det pågående projektet Link Järva Krog i Solna.
- I januari såldes den sista av 58 lägenheter i den första etappen av O2 Orminge i Nacka.
- Aros Bostad har sett en kraftig ökning av antalet nya projekt och antalet sålda bostäder de senaste åren. Bolaget har som ambition att bibehålla tillväxttakten och fortsatt skapa värde för dess aktieägare, kunder och samarbetspartners. Som ett viktigt steg i Aros Bostads utveckling har styrelsen därför beslutat att utvärdera möjligheten för en notering av bolagets stamaktie i kombination med en översyn av Aros Bostads kapitalstruktur. Aros Bostad har vidare inlett arbete för att utvärdera möjligheterna till en notering av bolagets stamaktier under andra kvartalet 2021.
- Aros Bostad har tecknat avtal om förvärv av ett nytt bostadsutvecklingsprojekt i Bältinge, Uppsala kommun. Projektet, som omfattar cirka 60 byggrätter, blir Aros Bostads första småhusprojekt i Uppsala.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Aros Bostad har stärkt projektteamet med två rekryteringar.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med MVB Öst för uppförande av 99 nya bostäder i centrala Sundbyberg, T2 Fabriksparken. Projektet är Aros Bostads första i Sundbyberg och även bolagets första projekt som byggs för att Svanencertifieras.
- Samtliga 69 radhus inom projektet Milstena i Skarpäng, Täby har sålts. Milstena Skarpäng är Aros Bostads första småhusområde och även bolagets första projekt med industriellt producerade radhusstommar i trä.

VD-ord

Föregående års starka utveckling av bostadsmarknaden har fortsatt. Under första kvartalet 2021 sålde Aros Bostad 94 bostäder på bindande avtal, vilket är väsentligt fler jämfört med samma period förra året.



Vi ser generellt en ökad efterfrågan på större bostäder och en stark prisutveckling i områden utanför Stockholms innerstad, vilket är en direkt effekt av Corona-pandemins hemarbete och minskade resande. Dessa trender ligger väl i linje med Aros Bostads ambition om att bredda oss geografiskt inom Storstockholmsområdet med en fortsatt satsning på småhus och attraktiva lägenheter i ett lägre prissegment.

Fortsatt stabil marknad under det första kvartalet

Bostadsmarknaden har under kvartalet varit mycket god, med en stabil prisutveckling på både lägenheter och småhus. Priserna på bostadsrätter i Storstockholmsregionen steg med tre procent under det första kvartalet och med fyra procent i centrala Stockholm. Detta innebär att priserna på bostadsrätter i Stockholmsområdet är uppe på nya rekordnivåer. Småhusmarknaden, där priserna i Storstockholmsregionen under det senaste kvartalet steg med sex procent, har nu sett en prisutveckling under de senaste 12 månaderna på 19 procent. Även volymen sålda bostäder fortsatte öka. Under det första kvartalet i år såldes drygt 33 000 bostadsrätter i landet, en ökning på 14 procent jämfört med samma period föregående år. En fortsatt låg ränta i kombination med stabil efterfrågan och ett lågt utbud på nyproducerade bostäder gör att vi bedömer att marknaden står inför en fortsatt positiv utveckling.

God försäljning och slutsålt i tre bostadsprojekt

Under kvartalet sålde vi 94 bostäder på bindande avtal jämfört med 35 bostäder under samma period föregående år. Den starka försäljningsutvecklingen är ett tydligt kvitto på att det finns en stabil efterfrågan på våra bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen.

I januari såldes de sista lägenheterna i projekten Link Järva Krog i Solna och den första etappen av O2 Orminge i Nacka. I april offentliggjorde vi att det sista av 69 radhus i Milstena, Skarpäng i Täby är sålt. Det stärker oss i vår satsning på att öka volymerna av industriellt tillverkade småhus under kommande år. Av de bostäder vi har i pågående produktion var cirka 69 procent sålda eller bokade vid slutet av första kvartalet 2021.

Utökad byggrättsportfölj och fortsatt expansion av bostäder i ett lägre prissegment

I mars månad offentliggjordes att vi förvärvat utvecklingsfastigheter i Bälinge, Uppsala kommun med möjlighet att uppföra cirka 60 småhusenheter. Med detta tillskott av byggrätter består vår byggrättsportfölj av totalt cirka 4 600 attraktiva byggrätter i Storstockholms regionen och Uppsala, vilket skapar goda förutsättningar för en fortsatt tillväxt i linje med vår affärsplan.



”

Förvärvet är ett ytterligare steg i satsningen på en utökad produktion av småhus.

Ökad produktionstakt med start av den första etappen i Viggby Ängar

Under kvartalet produktionsstartades den första etappen om 102 bostäder i bostadsprojektet Viggby Ängar i Täby. Viggby Ängar omfattar totalt ca 250 bostäder, livsmedelsbutik, restaurang och idrottsanläggningar i Viggbyholm, en bostadsmässigt väldigt attraktiv del av Täby. Markarbeten har påbörjats och produktionen av husentreprenaden påbörjas till sommaren. Under årets första kvartal offentliggjordes även att upphandlingen av totalentreprenör för den första etappen av Fabriksparken i Sundbybergs kommun är klar, med beräknad produktionsstart under årets tredje kvartal. Aros Bostad har därmed sju projekt om totalt 623 bostäder under pågående produktion, fördelade på kommunerna Stockholms stad, Täby, Solna, Danderyd och Nacka. Under året står vi inför ett flertal projektstarter och fortsätter därmed mot målet om en produktionsvolym om 800 till 1 000 bostäder.

Förbättrat resultat och ambition om notering av stamaktien

Aros Bostads totala rörelseintäkter för perioden enligt segmentsredovisningen uppgick till cirka 26 miljoner kronor och rörelseresultatet uppgick till cirka tio miljoner kronor. Successiv vinstavräkning har gjorts för bland annat projekten Link Järva Krog och Viggby Ängar i egen regi och Milstena Skarpäng som ligger i fond Aros Bostad IV. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen har ökat cirka åtta miljoner kronor jämfört med samma period föregående år.

I redovisningen enligt IFRS redovisas intäkten från bostadsprojekt först när övervägande del av bostadsrättssköparna har tillträtt bostaden. Under första kvartalet har tillträde och vinstavräkning gjorts av projekt Link Järva Krog vilket innebär väsentligt högre intäkt och resultat enligt IFRS jämfört med motsvarande period föregående år.

Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 mars 2021 till cirka 672 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 82,3 procent. Bolagets likvida medel enligt segmentsredovisningen per 31 mars 2021 uppgick till cirka 243 miljoner kronor.

Under föregående års sista kvartal genomfördes en nyemission av preferensaktier och en konvertering av Aros Bostads utestående noterade preferensaktie. Vi noterade ett mycket högt intresse och anslutningsgrad, vilket vi ser som ett kvitto på att vi har ett starkt förtroende i investerarmarknaden. Som ett naturligt nästa steg har styrelsen i Aros Bostad beslutat att undersöka möjligheterna att notera Aros Bostads stamaktie under innevarande år och arbetet med att förbereda detta har inletts. Genom en notering av stamaktien kan vi effektivisera vår kapitalstruktur ytterligare samt få tillgång till fler kapitalkällor och därigenom skapa förutsättningar för att öka andelen bostadsprojekt i egen regi och fortsätta vår tillväxtresa.

Stockholm i maj, 2021

Magnus Andersson

Q1

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 det egna projektet Link Järva Krog och projekten Invernesshöjden, O2 Orminge, Milstena Skarpäng samt Ordonnansen V i fonder.

I början på året såldes den sista lägenheten i det egna projektet Link Järva Krog samt i O2 Orminge Brf Syret i fond Aros Bostad IV. I april såldes sista huset i projekt Milstena Skarpäng i fond Aros Bostad IV. Tre av Aros Bostads projekt i pågående produktion är slutsålda.

I samtliga projekt har försäljning gjorts på bindande avtal och inga bokningsavtal har tecknats under första kvartalet. Under våren lanseras T2 Fabriksparken till försäljning med bokningsavtal.

Antal	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Sålda bostäder	94	35	301
varav projekt i egen regi	1	19	51
varav projekt i JVn	-	8	27
varav projekt i fonder	93	8	223
Bokade bostäder	-	4	76
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	69	67	65

Genomsnittlig lägenhet Aros Bostad ¹⁾

Försäljningspris, tkr/m²

66

Belåning brf, tkr/m²

15

Bostadssyta, m²

63

Genomsnittligt småhus Aros Bostad ¹⁾

Försäljningspris, tkr/m²

53

Belåning brf, tkr/m²

10

Bostadssyta, m²

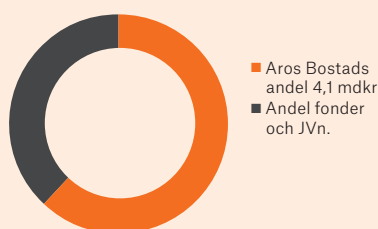
124

1) 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 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 ande 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"> • Förmannen • Ektorp • O2 Orminge, brf Vätet • Snättringe flerbostadshus • Invernesshöjden, brf 2-4 	<ul style="list-style-type: none"> • Rickoberga • Ängsbotten • Snättringe småhus • Fabriksparken, brf 1-2 	<ul style="list-style-type: none"> • Slakthusområdet • Årsta • Timmerhuggaren • Vallentuna • Pampas • Bälinge • Hägernäs Strand • Eneby Torg • Viggby Ängar, brf 2-4
Projekt i pågående produktion	<ul style="list-style-type: none"> • Ordonnansen V • Milstena Skarpäng - slutsålt • O2 Orminge, brf Kolet • Invernesshöjden, brf 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Nockebyn - slutsålt 	<ul style="list-style-type: none"> • Viggby Ängar, brf 1 • Link Järva Krog - slutsålt
Antal byggrätter / Andel	1 486 / 32%	511 / 11%	2 611 / 57%

Projekt i pågående produktion

Per dagen för rapporten har Aros Bostad sju projekt i pågående produktion. Flertalet projekt, cirka 1 608 byggrätter, i Aros Bostads byggrättsportfölj har en antagen eller laga kraftvunnen detaljplan. Under 2021 planeras för produktionsstart av sex nya projekt, T2 Fabriksparken, Invernesshöjden brf 2, Snättringe flerbostadshus och småhus, Orminge brf Vätet samt Ektorp, cirka 570 byggrätter. Färdigställande av projekten Link Järva Krog samt Nockebyn om totalt 145 byggrätter sker under innevarande år.

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.

Antal	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Av bostadsrättsköpare tillträdna bostäder	71	3	134
varav projekt i egen regi	51	-	39
varav projekt i JVn	17	-	34
varav projekt i fonder	3	3	61
Produktionsstartade bostäder	102	-	290
Färdigställda bostäder	-	161	333
Bostäder i pågående produktion	623	403	521
Bostadsprojekt i projektportföljen	30	22	29
Byggrätter i projektportföljen	4 608	3 193	4 546

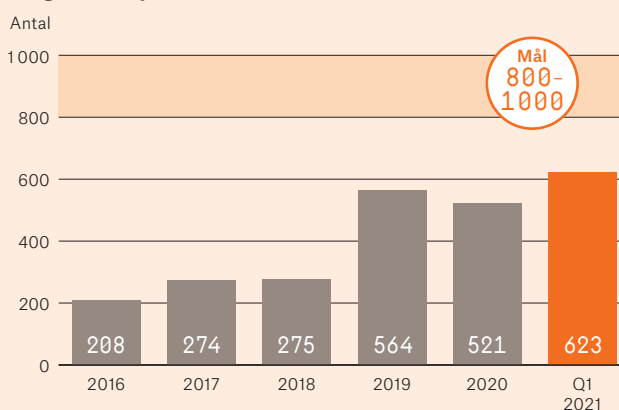
Finansiering av projekt

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.

Pågående produktion bostäder



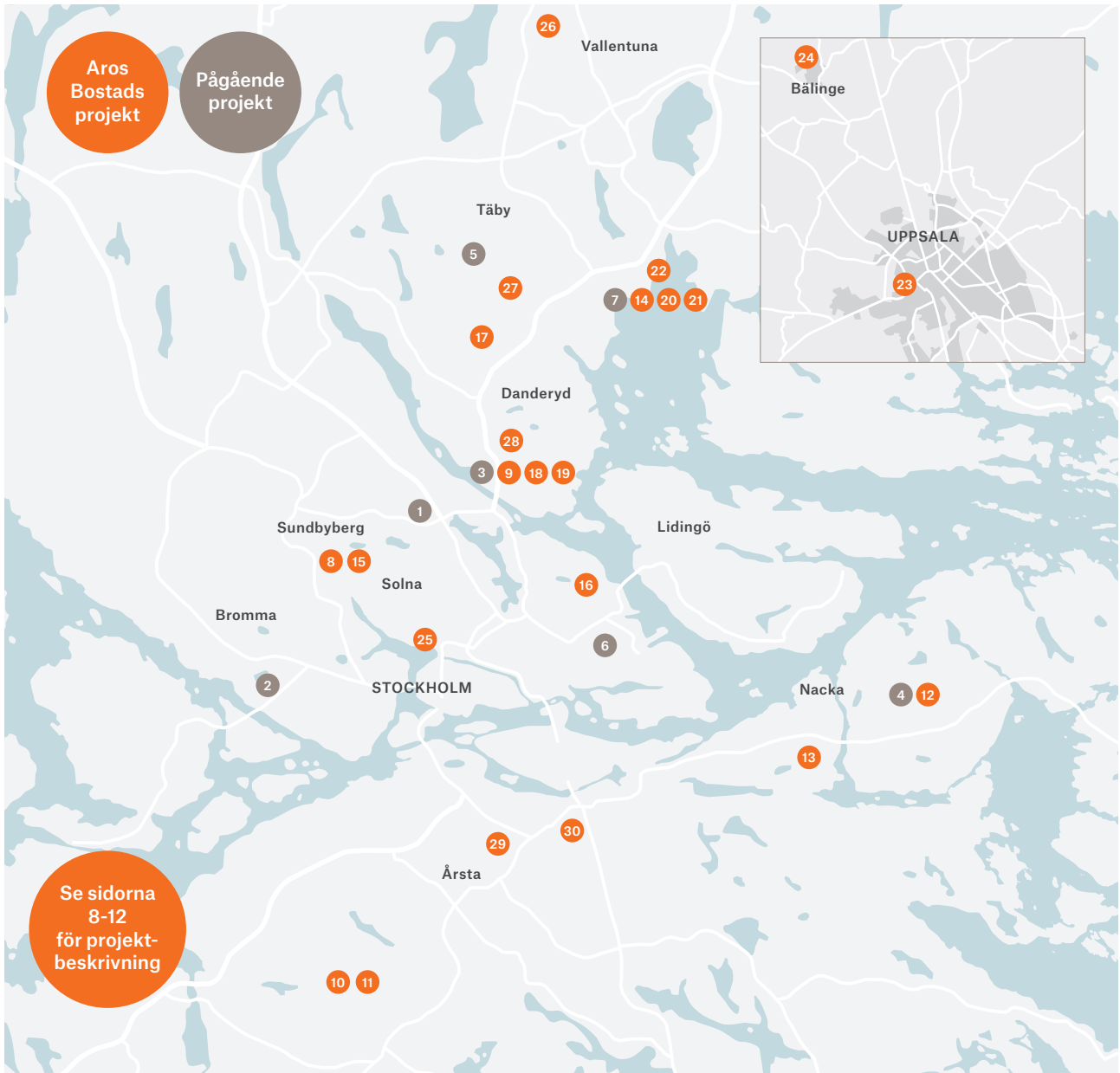
Projektportfölj

Projektportfölj per den 31 mars 2021

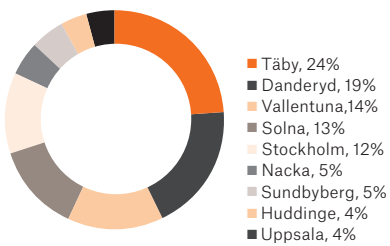
Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	
Produktionsstartade projekt										
1	Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2019
2	Nockeby	Stockholm	50	Joint Venture ¹⁾	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2019
3	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019
4	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2020
5	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020
6	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020
7	Vigby Ängar brf 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021
Summa					60 773	623				
Projekt under utveckling										
8	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	100	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021
9	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 900	155	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021
10	Snättringe flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV ³⁾	10 600	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021
11	Snättringe småhus	Huddinge	51	Joint Venture ³⁾	6 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021
12	O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021
13	Ektorp	Nacka	20	Aros Bostad III	3 600	50	Nej	Planbesked	Antagen	Q4 2021
14	Vigby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	4 900	50	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2022
15	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
16	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ¹⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q4 2022
17	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q4 2022
18	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022
19	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	2023
20	Vigby Ängar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft	2023
21	Vigby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	2023
22	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
23	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
24	Bälinge	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
25	Pampas	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
26	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan	2024
27	Förmanen	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
Summa					332 400	3 985				
Summa samtliga projekt					393 173	4 608				

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

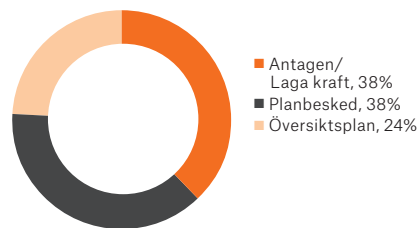
Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera bostadsrättsföreningar med olika byggstart. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas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



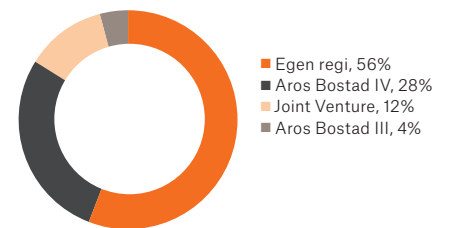
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA



Projekt



1 Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

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

Plats: Järva Krog, Solna

Antal bostäder: 94

Status: Slutsålt, färdigställande pågår.

Inflyttning: Inflytt pågår.



2 Nockebyby (Bromma, Stockholm)

Nockebyby består av fem stadsvillor om totalt 49 bostadsrättslägenheter samt ett parhus med två äganderätter. Husen är var-samt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat. Färdigställande pågår och de boende har flyttat in.

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal bostäder: 51

Status: Slutsålt, färdigställande pågår.

Inflyttning: Inflyttat.



3 9 18 19 Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

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

Plats: Inverness, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 421

Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från vår 2021



4 12 O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Orminge, Nacka

Antal bostäder: Cirka 268

Status: Första brf:en färdigställd och slutsåld.

Andra brf:en sälj- och produktionsstartad.

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

5 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



6 Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal bostäder: 116

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2022



7 14 20 21 Vigby Ängar (Täby, Stockholm)

Invid Vigby ängar i Vigbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 247 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra bostadsrättsföreningar.

Plats: Vigbyholm, Täby

Antal bostäder: Cirka 247

Status: Första brf:en produktionsstartad

Planerad inflyttning: Från 2023 i första brf:en



8 15 Fabriksparken (Sundbyberg, Stockholm)

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

Plats: Sundbyberg

Antal bostäder: Cirka 190

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



10 11 Snättringe (Huddinge, Stockholm)

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

Plats: Snättringe, Huddinge

Antal bostäder: Cirka 160

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a





13 Ektorp (Nacka, Stockholm)

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

Plats: Ektorp, Nacka

Antal bostäder: Cirka 50

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



16 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



17 Eneby Torg (Danderyd, Stockholm)

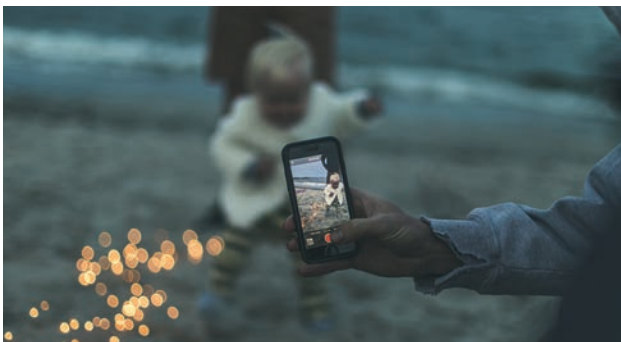
Vid Eneby Torg i Danderyd planerar Aros Bostad för nya bostäder som förenar de gröna villakvarteren med den mer urbana centrumbebyggelsen. Med tilltalande arkitektur och lugna gårdsmiljöer är ambitionen att skapas ett levande område.

Plats: Eneby Torg, Danderyd

Antal bostäder: Cirka 150

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



22 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



23 Rickomberga (Uppsala)

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

Plats: Rickomberga, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 100

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a

24 Bälinge (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. Projektet omfattar möjlighet till utveckling av cirka 60 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

Plats: Bälinge, Uppsala

Antal bostäder: Cirka 60

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



25 Pampas (Solna, Stockholm)

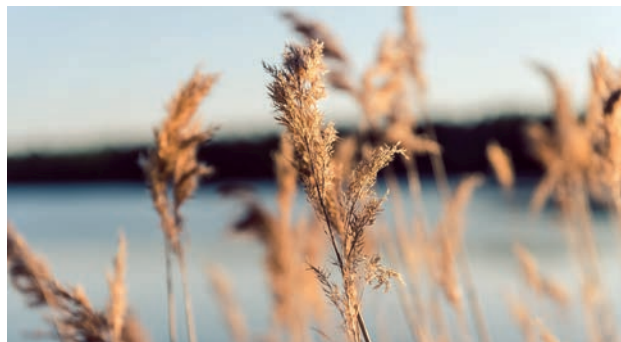
De cirka 550 byggrätter som Aros Bostad förvärvat ingår i den första etappen av Ekelundsområdet. Den nya kvartersstaden kommer att ligga i direkt anslutning till Pampas Marina i Solna och med gångavstånd till Kungsholmen och Norrmalm.

Plats: Pampas Ekelund, Solna

Antal bostäder: Cirka 550

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: n/a



26 Vallentuna (Vallentuna, Stockholm)

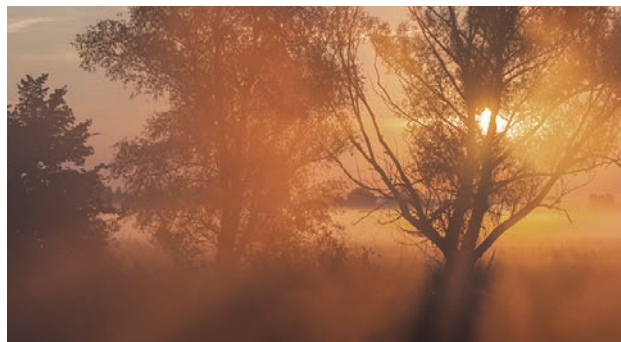
Aros Bostad planerar för cirka 650 bostadsrätter i ett attraktivt läge i Vallentuna. Det nya området planeras med en blandad bebyggelse bestående av flerbostadshus, radhus och kedjehus som kommer att omgärdas av parker, grönområden och ytor för rekreation och idrott. Infrastruktur i form av nya gator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

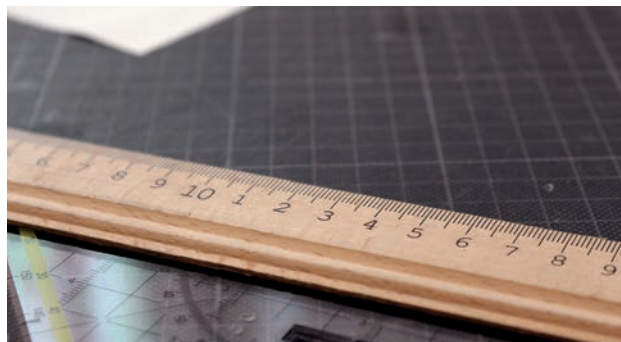
Med bästa kommunikationsläge, strax öster om Mörbybadet, i Danderyd planerar Aros Bostad för nya bostäder för barnfamiljer och unga vuxna. Läget har omedelbar närhet till såväl bussar, tunnelbana och Roslagsbanan.

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)

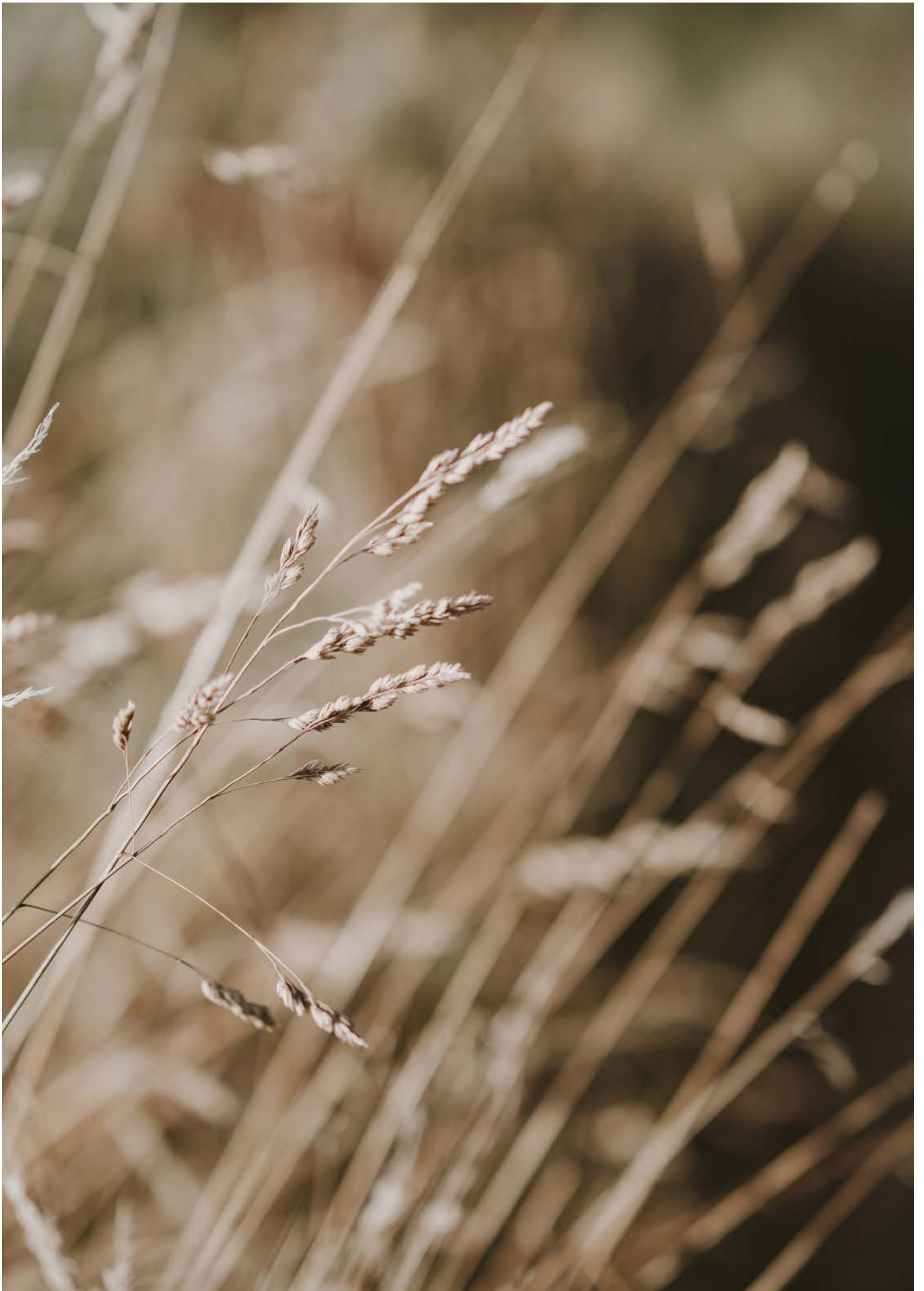
Aros Bostad har av Stockholms kommun blivit tilldelad en markanvisning inom Slakthusområdets tredje etapp. Markanvisningen ger utrymme för 95 bostadslägenheter, vilka ska utföras som bostadsrätter. Aros Bostad planerar för en hållbar bebyggelse som tar tillvara på det karaktäristiska uttrycket i Slakthusområdets 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-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	19 622	15 007	45 166
Resultatandel intresseföretag	5 460	1 340	57 899
Övriga intäkter	1 133	734	3 415
Rörelsens intäkter	26 215	17 081	106 480
Övriga kostnader	-15 734	-14 685	-61 999
Rörelsens kostnader	-15 734	-14 685	-61 999
Rörelseresultat	10 482	2 396	44 481
Finansiella poster	-454	-609	-2 519
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	10 027	1 787	41 962
Resultat per aktie			
Före utspädning, SEK	0,31	0,06	1,30
Efter utspädning, SEK	0,31	0,06	1,30
Preferensaktier, st	5 648 830	4 898 512	5 648 830
Stamaktier, st	32 252 688	32 252 688	32 252 688

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 första kvartalet består av intäkter från vinstavräkning av de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar med 9 403 TSEK (10 934) samt successiv vinstavräkning av förvaltningsarvoden med 10 220 TSEK (4 073). Nettoomsättningen är högre till följd av att projektlängder justerades i jämförelseperioden vilket fick en negativ effekt på intäkter från förvaltningsarvoden.

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 har ökat, jämfört med motsvarande period föregående år, vilket i huvudsak beror på att vinstavräkning för fler projekt har påbörjats, bland annat för projekt Milstena Skarpäng.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader har ökat med 1 049 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 10 027 TSEK jämfört med 1 787 TSEK för samma period föregående år.

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Anläggningstillgångar	153 231	220 568	163 155
Projektfastigheter och pågående arbeten	311 801	310 883	306 609
Likvida medel	243 253	88 196	97 043
Övriga omsättningstillgångar	108 129	119 671	254 375
SUMMA TILLGÅNGAR	816 414	739 318	821 182
Eget kapital	671 991	605 447	662 729
Långfristiga skulder	55 807	52 957	56 568
Kortfristiga skulder	88 616	80 914	101 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	816 414	739 318	821 182

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 3 773 TSEK (4 236) och är merparten nyttjanderättstillgångar till kontorslokal samt leasingbilar.

Andelar i intresseföretag uppgår till 106 267 TSEK (116 924) och består av Aros Bostads ägarandel i de två AIFM-fonder 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 11 748 TSEK. Under perioden har även en utdelning mottagits från Nockeby om 28 192 TSEK vilket, minskat andelen. Sammantaget har andelen i intresseföretag minskat med 10 656 TSEK under perioden.

Långfristiga fordringar avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 15 936 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 är oförändrade sedan 31 december 2020 medan posten pågående arbeten har ökat med 5 191 TSEK. Förändringen består merparten av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars 2021 till 243 253 TSEK (97 043). Ökningen är delvis hänförlig till återbetalning av inlåning och delreglering köpeskilling för projekt Link Järva Krog om 153 000 TSEK samt utdelning från projekt Nockeby om 28 192 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 7 798 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 Aros Bostads AIFM fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, och uppgår per 31 mars 2021 till 4 092 TSEK (5 351).

Resterande förändring av omsättningstillgångar beror på förändringar i rörelsefordringar.

Eget kapital

Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig periodens resultat som tillgodoförs eget kapital. Under perioden har även emissionskostnader, tillhörande preferensaktieemission som registrerades december 2020, om 765 TSEK belastat eget kapital.

Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut och leasingskulder.

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 55 000 TSEK (55 000) och har en förfallotid inom två år.

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, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder.

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 35 846 TSEK (35 926).

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 32 717 TSEK (39 311). Under perioden har tidigare beslutad utdelning till preferensaktieägare utbetalats om 10 434 TSEK. Vidare har skulder till bostadsrättsföreningar ökat med 4 450 TSEK.

Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	10 482	2 396	44 481
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	47	47	187
Andel i intresseföretags resultat	-5 460	-1 340	-57 899
Erhållen ränta och utdelning	28 193	63 290	113 790
Erlagd ränta	-535	-1 699	-3 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 725	62 693	96 872
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	136 593	14 891	-17 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 319	77 585	79 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 598	-1 666	-30 716
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 511	-71 771	-35 387
Årets kassaflöde	146 210	4 147	12 996
Likvida medel vid periodens början	97 043	84 049	84 049
Likvida medel vid periodens slut	243 253	88 196	97 043

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 169 319 TSEK (77 585) under perioden, vilket huvudsakligen avser återbetalning från Bostadsrättsföreningen Herrjärva om 123 000 TSEK samt erhållen utdelning om 28 193 TSEK (63 290). 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 -12 598 TSEK (-1 666), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -10 511 TSEK (-71 771) under perioden, vilket främst avser utbetald utdelning till befintliga preferensaktieägare om 10 431 TSEK.

Finansiell information - IFRS

Finansiell utveckling under perioden januari – mars 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 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 72 210 TSEK under perioden jämfört med 5 184 TSEK för samma period 2020. Nettoomsättningen uppgick till 68 162 TSEK (4 450) och består av vinstavräkning Link Järva Krog om 57 943 TSEK samt av förvaltningsarvoden avseende projektledning om 10 220 TSEK (4 073). Eftersom intäkten från bostadsprojekt görs först när övervägande del 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 projektperioder, vilket gav en negativ effekt på upparbetade intäkter.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 2 914 TSEK för perioden jämfört mot -2 236 TSEK samma period föregående år. Det ökade resultatet i perioden avser främst vinstavräkning för projekt Nockebyrn då ett flertal bostadsrättsköpare har tillträtt sina bostäder under kvartalet.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 15 745 TSEK under perioden jämfört med 14 759 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 har en större projektportfölj än motsvarande period föregående år, vilket bidrar till högre kostnader.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 56 465 TSEK under perioden jämfört med -11 811 TSEK under samma period 2020.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -96 TSEK under perioden jämfört med -609 TSEK under samma period 2020.

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

Finansiella kostnader om 813 TSEK består av räntekostnader för koncernens räntebärande lån.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 56 368 TSEK under perioden jämfört med -12 420 TSEK under samma period 2020. Skillnaden är främst hänförlig till högre nettoomsättning med anledning av periodens vinstavräkning av projekt Link Järva Krog.

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 31 mars 2021 till 243 545 TSEK (222 012). Erhållen utdelning från projekt Nockebyen om 28 192 TSEK har medfört en positiv kassaeffekt.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2021 till 585 088 TSEK (529 485) och soliditeten till 79,7 procent (52,5). Ökningen av eget kapital är hänförligt till emissionskostnader om 765 TSEK, tillhörande emission som registrerades december 2020. 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 31 mars 2021 till 104 846 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 per periodens utgång avkonsoliderats, då övervägande del av bostäderna har frånträtts. Resterande förändring om 79 TSEK består av löpande amorteringar i övriga inlåningar från kreditinstitut.

Koncernens övriga räntebärande skulder uppgår per 31 mars 2021 till 8 000 TSEK (8 000).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 147 225 TSEK (4 121) 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 Nockebyen 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 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 -12 597 TSEK (-1 666), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -113 094 TSEK (3 119) under perioden, vilket till största del förklaras av amortering som har gjorts i bostadsrättsföreningen Herrjärva under perioden. Vidare har utdelning betalats ut med 10 431 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till befintliga preferensaktieägare.

Moderföretaget

Moderföretagets resultat

Moderföretagets nettoomsättning för perioden uppgick till 5 647 TSEK (4 872).

Moderföretagets rörelseresultat för perioden 1 januari - 31 mars 2021 uppgick till -7 786 TSEK (-7 036) och periodens resultat uppgick till -6 203 TSEK (-4 842).

Moderföretagets finansiella ställning

(belopp inom parentes avser 31 december 2020)

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 mars 2021 till 592 114 TSEK (614 973) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 mars 2021 till 552 325 TSEK (559 293). Minskningen består av resultat som har belastat eget kapital.

Skulderna uppgick per 31 mars 2021 till 39 789 TSEK (55 680).

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	68 162	4 450	13 007
Hysesintäkter	530	579	2 039
Övriga rörelseintäkter	603	155	1 376
Rörelsens intäkter	69 296	5 184	16 422
Övriga externa kostnader	-5 179	-5 837	-24 088
Personalkostnader	-9 762	-8 188	-35 310
Avskrivningar	-804	-734	-3 110
Rörelsens kostnader	-15 745	-14 759	-62 508
Resultat från andelar i intresseföretag	2 914	-2 236	8 194
Rörelseresultat	56 465	-11 811	-37 891
Finansiella intäkter	717	-	-
Finansiella kostnader	-813	-609	-2 389
Finansnetto	-96	-609	-2 389
Resultat före skatt	56 368	-12 420	-40 280
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	56 368	-12 420	-40 280
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	56 368	-12 420	-40 280
Periodens totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	56 370	-12 419	-40 274
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-7
Periodens totalresultat	56 368	-12 420	-40 280
Resultat per aktie			
Före utspädning, SEK	1,75	-0,39	-1,25
Efter utspädning, SEK	1,75	-0,39	-1,25
Preferensaktier A, st	104 041	-	104 041
Preferensaktier B, st	5 544 789	4 898 512	5 544 789
Stamaktier, st	32 252 688	32 252 688	32 252 688

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	294	481	341
Nyttjanderättstillgång	3 479	5 601	4 236
Summa materiella anläggningstillgångar	3 773	6 082	4 577
Finansiella anläggnings-tillgångar			
Andelar i intresseföretag	34 335	64 878	47 537
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-	47 537
Långfristiga fordringar	26 734	26 735	26 734
Summa materiella anläggnings-tillgångar	61 590	91 613	74 271
Summa anläggnings-tillgångar	65 363	97 695	78 848
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	272 694	508 102	588 469
Pågående arbeten	55 340	47 951	49 891
Kundfordringar	464	498	3 371
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	30 653	32 766	22 854
Fordringar hos intresseföretag	4 092	2 282	5 351
Övriga kortfristiga fordringar	60 992	17 280	36 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 154	2 125	2 127
Likvida medel	243 545	91 395	222 012
Summa omsättnings-tillgångar	668 933	702 398	930 371
SUMMA TILLGÅNGAR	734 296	800 093	1 009 219

TSEK	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	758	743	758
Övrigt tillskjutet kapital	731 176	673 112	731 941
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-146 860	-133 737	-203 230
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	585 074	540 117	529 470
Innehav utan bestämmande inflytande	14	21	15
Summa eget kapital	585 088	540 138	529 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	68 999	50 000	68 999
Långfristig leasingsskuld	807	2 957	1 568
Summa långfristiga skulder	69 807	52 957	70 568
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	35 846	143 384	208 457
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	8 000	8 000	8 000
Fakturerad med en upparbetad intäkt	814	-	3 235
Leverantörsskulder	3 523	15 909	5 747
Checkräkningskredit	-	10 020	-
Övriga kortfristiga skulder	19 246	23 903	171 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 972	5 781	12 302
Summa kortfristiga skulder	79 401	206 998	409 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	734 296	800 093	1 009 219

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6 sid 30.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 jan 2020	743	673 112	-121 318	22	552 536
Årets resultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
Årets totalresultat	-	-	-40 274	-7	-40 274
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-41 637	-	-41 637
Kostnader för emission	-	-4 152	-	-	-4 152
Avslutad nyemission	15	62 982	-	-	62 997
Summa transaktioner med ägare	15	58 830	-41 637	-	17 208
Utgående eget kapital 31 dec 2020	758	731 941	-203 230	15	529 470
Ingående eget kapital 1 jan 2021	758	731 941	-203 230	15	529 470
Årets resultat	-	-	56 370	-1	56 370
Årets totalresultat	-	-	56 370	-1	56 370
Transaktioner med ägare:					
Kostnader för emission	-	-765	-	-	-765
Summa transaktioner med ägare	-	-765	-	-	-765
Utgående eget kapital 31 mars 2021	758	731 176	-146 860	14	585 074

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	56 465	-11 811	-37 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	47	47	187
Andel i intresseföretags resultat	-2 914	2 236	-8 194
Erhållen ränta och utdelning	28 192	63 290	113 790
Erlagd ränta	-524	-1 700	-3 210
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 265	52 062	64 682
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-28 356	-2 475	-17 589
Förändring av rörelseskulder	162 757	169	136 621
Pågående projekt	-68 441	-45 634	-127 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 225	4 121	55 773
Investeringsverksamheten			
Investering i intresseföretag	-12 597	-1 666	-24 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 597	-1 666	-24 395
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	58 845
Upptagna lån	-	107 328	191 531
Amortering av lån	-102 663	-93 775	-103 926
Utbetald utdelning	-10 431	-10 434	-41 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113 094	3 119	104 813
Årets kassaflöde	21 533	5 574	136 191
Likvida medel vid periodens början	222 012	85 821	85 821
Likvida medel vid periodens slut	243 545	91 395	222 012

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Nettoomsättning	5 647	4 872	22 432
Övriga rörelseintäkter	36	67	54
Rörelsens intäkter	5 683	4 939	22 486
Övriga externa kostnader	-5 581	-6 324	-24 785
Personalkostnader	-7 841	-5 606	-28 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-47	-46	-187
Rörelsens kostnader	-13 469	-11 975	-53 017
Rörelseresultat	-7 786	-7 036	-30 531
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 679	2 349	8 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	-95	-154	-497
Resultat från finansiella poster	1 584	2 195	7 789
Resultat efter finansiella poster	-6 203	-4 842	-22 742
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-6 203	-4 842	-22 742

Moderföretagets balansräkning

TSEK	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	294	481	341
Summa materiella anläggningstillgångar	294	481	341
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	57 077	40 077	57 077
Fordringar hos koncernföretag	360 446	446 611	350 946
Andelar i intresseföretag	2 513	520	2 513
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-	520
Andra långfristiga fordringar	25 734	25 734	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	446 290	512 942	436 790
Summa anläggningstillgångar	446 584	513 424	437 131
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager m m			
Pågående projekt	1 094	395	795
Summa varulager m m	1 094	395	795
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	45	-	569
Fordringar hos koncernföretag	83 396	79 391	70 892
Fordringar hos intresseföretag	-	2 222	454
Övriga fordringar	23 066	1 193	23 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 888	2 068	2 160
Summa kortfristiga fordringar	113 395	84 873	97 428
Kassa och bank	31 041	2 081	79 619
Summa omsättningstillgångar	145 530	87 349	177 842
SUMMA TILLGÅNGAR	592 114	600 773	614 973

TSEK	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	758	743	758
Summa bundet eget kapital	758	743	758
Fritt eget kapital			
Överkursfond	721 056	662 992	721 822
Balanserade vinst eller förlust	-163 287	-98 907	-140 545
Årets resultat	-6 203	-4 842	-22 742
Summa fritt eget kapital	551 567	559 243	558 535
Summa eget kapital	552 325	559 986	559 293
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	-	10 020	-
Leverantörsskulder	1 387	3 086	2 886
Skulder till koncernföretag	12 226	11 500	12 226
Övriga skulder	19 739	12 683	31 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 437	3 498	9 248
Summa skulder	39 789	40 787	55 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	592 114	600 773	614 973

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 2 sida 31.

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 första 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 av bostadsrättsköpararna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan tillträdena redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten *Projektfastigheter*. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen eliminerar.

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 "Konsolidering" läggs effekterna av att konsolidera bostadsrättsföreningen tillbaka.

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

TSEK	jan-mar 2021			jan-mar 2020		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Vinstavräkning projekt	9 403	48 540	57 943	10 934	-	-
Vinstavräkning förvaltningsarvoden	10 220	-	10 220	4 073	-	4 073
Hysesintäkter	530	-	530	579	-	579
Övriga intäkter	603	-	603	155	377	532
Resultatandel intresseföretag	5 460	-2 546	2 914	1 340	-3 576	-2 236
Övriga kostnader	-15 734	-12	-15 745	-14 685	-74	-14 759
Rörelseresultat	10 482	45 983	56 465	2 396	-14 207	-11 811
Finansiella poster	-454	358	-96	-609	-	-609
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	10 027	46 341	56 368	1 787	-14 207	-12 420

TSEK	31 mars 2021			31 mars 2020		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Anläggningstillgångar	153 231	-87 868	65 363	220 568	-122 873	97 695
Projektfastigheter och pågående arbeten	311 801	16 233	328 034	310 883	245 170	556 053
Likvida medel	243 253	292	243 545	88 196	3 199	91 395
Övriga omsättningstillgångar	108 129	-10 775	97 354	119 671	-64 721	54 950
SUMMA TILLGÅNGAR	816 414	-82 118	734 296	739 318	60 775	800 093
Eget kapital	671 991	-86 903	585 088	605 447	-65 309	540 138
Långfristiga skulder	55 807	13 999	69 807	52 957	-	52 957
Kortfristiga skulder	88 616	-9 214	79 401	80 914	126 084	206 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	816 414	-82 118	734 296	739 318	60 775	800 093

Nyckeltal

	jan-mar 2021			jan-mar 2020		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Rörelsemarginal, %	53,4	29,4	82,8	16,0	-16,0	neg
Resultat per aktie, SEK	0,31	1,44	1,75	0,06	-0,45	-0,39
Soliditet, %	82,3	-2,6	79,7	81,9	-14,4	67,5

Not 4 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 "milestone-förfarande", 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 5 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 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser

TSEK	31 mar 2021	31 mar 2020
Fastighetsinteckningar	109 375	207 198
Företagsinteckningar	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Borgensförbindelser	109 771	265 291

Samtliga borgensförbindelser är ingångna för skulder i koncernföretag och intresseföretag.

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

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 7 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad har stärkt projektteamet med två rekryteringar.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med MVB Öst för uppförande av 99 nya bostäder i centrala Sundbyberg. T2 Fabriksparken är Aros Bostads första projekt i Sundbyberg och även bolagets första projekt som byggs för att Svanencertifieras.

Samtliga 69 radhus inom projektet Milstena i Skarpäng, Täby har sålts. Projekt Milstena är Aros Bostads första småhusområde och även bolagets första projekt med industriellt producerade radhusstommar i 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 31 mars 2021, jämfört med 10 000 TSEK per 31 mars 2020. Aros Bostadsutveckling AB har borgensätaganden för koncern- och intresseföretag om totalt 109 815 TSEK per den 31 mars 2021 jämfört med 265 291 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 550 TSEK (550) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 mars 2021.

Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari – 31 mars 2021, genom E-Miren AB, fakturerat bolaget 550 TSEK (550) för konsulttjänster. Från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat bolaget 0 TSEK (213).

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

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under delårsperioden 1 januari – 31 mars 2021.

Aktien

Aros Bostadsutveckling AB har tre aktieserier, stamaktier samt preferensaktie av serie A (preferensaktie A) och av serie B (preferensaktie B). Preferensaktierna är noterade på Nasdaq First North. För preferensaktie A uppgick sista betalkursen den 31 mars 2021 till 104 SEK vid samma tillfälle uppgick betalkursen för preferensaktie B till 97 SEK. Preferensaktie A ger rätt till en utdelning om 8,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar fram till om med andra kvartalet 2021. 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.

Enligt Aros Bostadsutveckling ABs bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK. Per 31 mars 2021 uppgick bolagets aktiekapital till 758 030 SEK fördelat på 32 252 688 stamaktier och 5 648 830 preferensaktier.

Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Konvertering och nyemission av preferensaktier

Extra bolagsstämman i Aros Bostad beslutade den 23 november 2020, på förslag från styrelsen, om:

- (i) ett erbjudande till innehavare av befintliga preferensaktier (preferensaktie A) om frivillig inlösen med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av nya preferensaktier (preferensaktie B) i bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran, samt
- (ii) nyemission av nya preferensaktier (preferensaktie B) med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, varvid en del av den riktade emissionen motsvarade den del av utbyteserbjudandet som inte accepterades av befintliga preferensaktieägare.

Preferensaktieägare som accepterade utbyteserbjudandet erhöll per inlöst befintlig preferensaktie en ny preferensaktie motsvarande 102 SEK per befintlig preferensaktie.

Styrelsen i Aros Bostad har för avsikt att, på snart som möjligt efter den 1 juni 2021, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, lösa in de befintliga preferensaktier som inte löses in i samband med utbyteserbjudandet till nominellt belopp (100 SEK). De befintliga preferensaktierna är berättigade till en årlig preferensutdelning om 8,50 SEK per preferensaktie, medan de nya preferensaktierna kommer att medföra rätt till en årlig preferensutdelning om 7,50 SEK per ny preferensaktie.

Utfallet i Utbyteserbjudandet

Det slutliga resultatet av utbyteserbjudandet visade att 4 794 471 befintliga preferensaktier lämnades in för inlösen och efterföljande teckning av totalt 4 890 279 nya preferensaktier, vilket motsvarar en acceptansgrad i utbyteserbjudandet om cirka 97,9 procent.

De nya preferensaktier som tilldelades inom ramen för den riktade emissionen motsvarade dels nya preferensaktier för att tillföra Aros Bostad en bruttolikvid om totalt cirka 59 MSEK och dels den del av utbyteserbjudandet som inte accepterades av befintliga preferensaktieägare och som kommer att lösas in till nominellt belopp om 100 SEK.

Förändring av aktiekapitalet och antal röster samt utspädning

Utfallet i utbyteserbjudandet och den riktade emissionen innebär en ökning av Aros Bostads aktiekapital om 15 006,36 SEK, från 743 024,00 SEK till 758 030,36 SEK genom nyemission av 5 544 789 nya preferensaktier, innebärande att det totala antalet aktier i förhållande till antalet aktier innan utbyteserbjudandet och den riktade emissionen ökade från 37 151 200 aktier till 37 901 518 aktier (varav 32 252 688 utgörs av stamaktier och 5 648 830 av nya preferensaktier av serie B samt 104 041 preferensaktier av serie A). Utbyteserbjudandet och den riktade emissionen medförde således en utspädningseffekt om cirka 2,0 procent av aktiekapitalet och 0,2 procent av rösterna i bolaget baserat på antalet aktier och röster efter genomförande av transaktionerna.

Definition av nyckeltal

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

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

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

Aros Bostad i korthet

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

Bolagsöversikt

Aros Bostad har 30 bostadsprojekt i projektportföljen, fördelat på cirka 4 600 potentiella bostäder, med en total värdering om 6,6 mdkr. Projektportföljen finansieras genom fondstrukturer eller JV:n tillsammans med institutionella investerare, samt som egna förvärv. Sedan bolaget grundades 2006 har tio 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

TRYGGHET för våra kunder och investerare

KVALITET i våra bostäder och processer

OMTANKE om våra kunder och i bostädernas utformning

Mål

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

Finansiella mål

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Projektmarginal

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

Operationella målsättningar

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

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.

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 projekts 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 projektvolymen relativt den, till antalet, begränsade personalstyrkan. Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 mars 2021 innefattar totalt 29 heltidsbefattningar bestående av 24 heltidsanställda och fem heltidskonsulter, cirka hälften män och hälften kvinnor. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 40 år vid motsvarande tidpunkt.

Läs mer i
Aros Bostads
Årsredovisning



Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm, den 10 maj 2021

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Göran Cöster
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Johan Temse
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Organisationsnummer 556699-1088

Granskning av delårsrapporten januari – mars 2021
Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 10 maj 2021 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Årsstämma 2021	31 maj 2021
Q2 2021	27 augusti 2021
Q3 2021	26 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	25 februari 2022

Utdelning Q2 2021 – Preferensaktie A

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

Utdelning Q3 2021 – Preferensaktie B

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

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

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

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

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

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

Utdelning befintlig preferensaktie (preferensaktie A)

4
jun
2021

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

Utdelning ny preferensaktie (preferensaktie B)

Ingen utdelning

6
sep
2021

Ingen utdelning

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

För ytterligare information:

Magnus Andersson, VD

Telefon +46 73 410 12 43

E-post: magnus.andersson@arostad.se

Ken Wendelin, CFO / Vice VD

Telefon +46 73 518 02 70

E-post: ken.wendelin@arostad.se

Anna Åkerlund, Kommunikations- och IR-chef

Telefon +46 70 778 28 97

E-post: anna.akerlund@arostad.se

Aros Bostadsutveckling AB

Hamngatan 13

111 47 Stockholm

www.arostad.se



Aros Bostad