20240617290087

Aros Bostad

Årsredovisning 2023

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

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



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729088

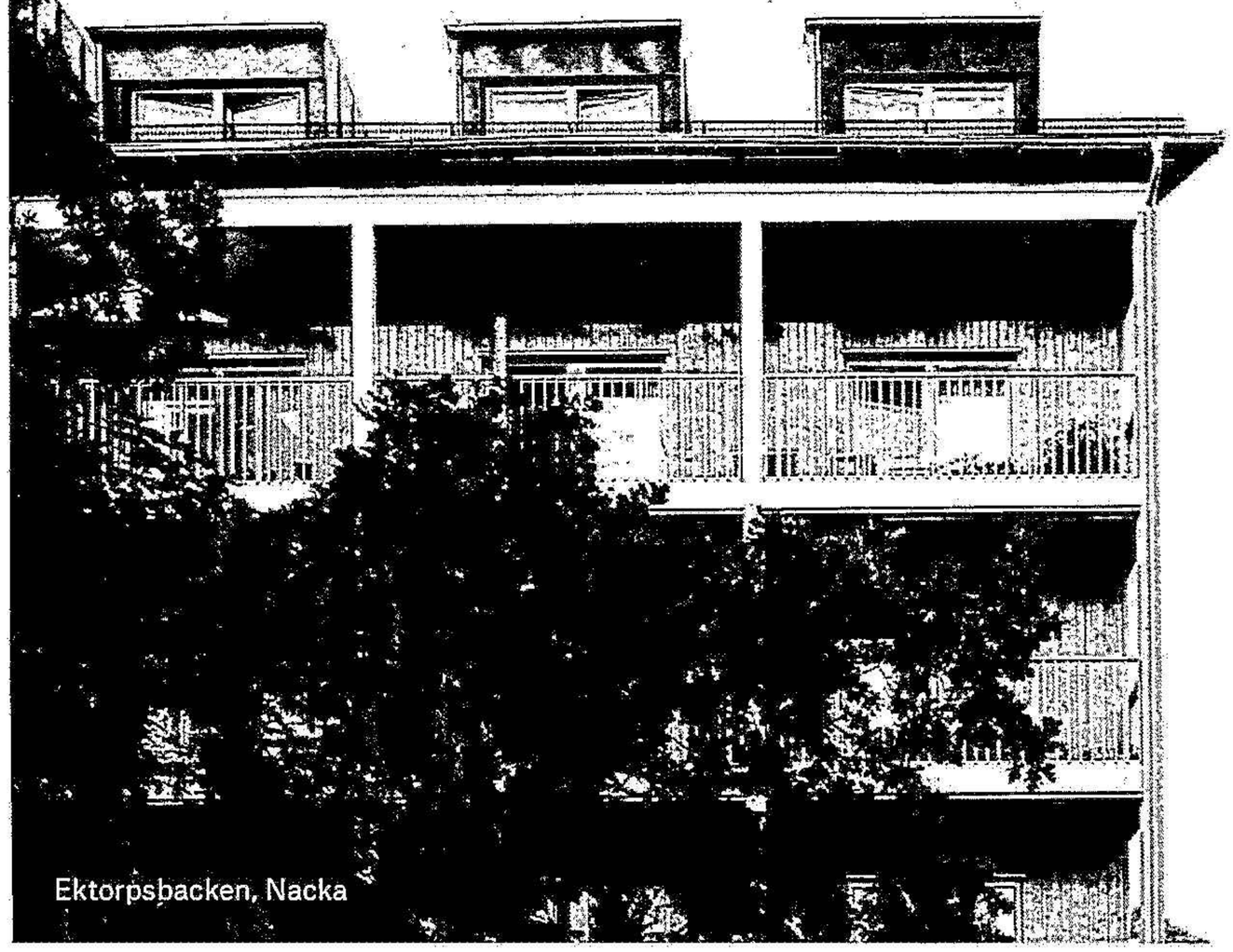
Innehåll

Aros Bostad 2023	2
Kort om Aros Bostad	4
VD-ord	5
Strukturerat genomförande	7
I linje med affärsplanens mål	8
Bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället	11
Miljö och klimat	13
Trygghet, säkerhet och hälsa	19
Det sunda bolaget	21
Bostadsmarknaden	23
Projektportfölj	24
Riskhantering	29
Aros Bostads aktier	34
Finansiell information – Segmentsredovisning	35
Finansiella rapporter	39
Förvaltningsberättelse	40
Koncernen rapport över totalresultat	45
Koncernens rapport över finansiell ställning	46
Koncernens rapport över förändring i eget kapital	47
Koncernens rapport över kassaflöden	48
Koncernens noter	49
Moderföretagets resultaträkning	65
Moderföretagets balansräkning	65
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	66
Moderföretagets rapport över kassaflöden	66
Moderföretagets noter	67
Styrelsens och VDs undertecknande	72
Revisionsberättelse	73
Projektportfölj	75
Styrelse	77
Ledning	78
Definition av nyckeltal	80
Övrig information	81

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 40–72.

Omslaget visar Aros Bostads projekt Ceremonimästaren i Bromma.

Aros Bostad 2023



Ektorpsbacken, Nacka

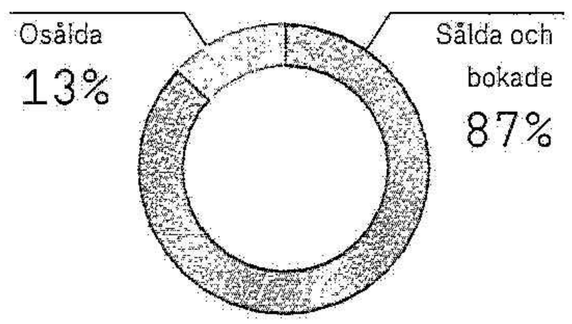
En ny ledande bostadsutvecklare

I januari 2024 lämnade Aros Bostad ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab i syfte att bilda en ny ledande bostadsutvecklare. Ett samgående mellan Aros Bostad och Besqab skapar ett nytt bolag med en ännu starkare marknadsposition och skalfördelar. Det nya bolaget får en bred portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter med förutsättningar för ökade produktionsvolymer, stabila kassaflöden och nya affärsmöjligheter. Kombinationen av ett tydligt kund- och hållbarhetsfokus, starkt affärsmannaskap och finansiell stabilitet utgör en grund för långsiktig lönsam tillväxt.

Bostäder i pågående produktion

Under 2023 har sex projekt produktionsstartats om totalt 561 bostäder. Projekten som produktionsstartats avser hyresrättsfastigheter, Femöringen Järva Krog i Solna, Inverness etapp 3 i Danderyd och Viggby Ängar etapp 3 i Täby samt småhus, Hildurs trädgårdar i Uppsala, Ekerövallen etapp 3 på Ekerö och Ceremonimästaren i Stockholm. Nio projekt har färdigställts under året, däribland hyresrättsfastigheten Viggby Ängar etapp 1 i Täby som såldes till CBRE Investment Management i juli 2021 och som nu har frånträtts. Totalt är 87 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda med bindande avtal. Fem av projekten i pågående produktion är sålda som hyresrätter. Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid årets utgång 60 procent.

Bostäder i pågående produktion



Bankfinansiering hyresrättsportfölj

Aros Bostad har, genom ett banksyndikat bestående av Nordea och Swedbank, tecknat finansiering för tre bostadsutvecklingsprojekt. I juni 2022 avyttrade Aros Bostad en större portfölj med hyresrättsprojekt till den globala kapitalförvaltaren Patrizia. Enligt avtalet uppför Aros Bostad samtliga bostäder och köparen tillträder respektive bostadsprojekt vid färdigställande. Finansiering av samtliga projekt som ingår i hyresrättsportföljen är nu säkerställd.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729089

Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning[1)]

TSEK	2023	2022
Rörelsens intäkter	1 432 715	954 451
Bruttoresultat	284 483	238 444
Bruttomarginal, %	19,9	25,0
Rörelseresultat	173 698	141 348
Rörelsemarginal, %	12,1	14,8
Årets resultat	130 366	136 156
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,66	3,45
Eget kapital	2 096 360	1 910 034
Balansomslutning	2 603 808	2 430 271
Soliditet, %	80,5	78,6

1) Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 35–38 och not 2 sid 53.

Finansiella Nyckeltal – Enligt IFRS

TSEK	2023	2022
Rörelsens intäkter	1 487 664	41 137
Rörelseresultat	209 363	-62 550
Rörelsemarginal, %	14,1	neg
Årets resultat	168 306	-62 572
Resultat per aktie före utspädning, SEK	3,43	-1,59
Eget kapital	1 787 973	1 563 707
Balansomslutning	2 540 694	2 693 536
Soliditet, %	70,4	58,1

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	2023	2022
Sålda bostäder	56	1 015
varav projekt i egen regi	16	352
varav projekt i JVn	15	83
varav projekt i fonder	25	580
Bokade bostäder	-	13
Av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder	533	122
varav projekt i egen regi	227	-
varav projekt i JVn	107	-
varav projekt i fonder	199	122
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder[2)]	574	58
varav projekt i egen regi	212	-
varav projekt i JVn	99	-
varav projekt i fonder	263	58
Produktionsstartade bostäder	561	348
Färdigställda bostäder	558	174
Bostäder i pågående produktion	1 182	1 179
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88
Bostadsprojekt i projektportföljen	61	63
Byggrätter i projektportföljen	6 137	6 527

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

Rörelsemarginal, % (segment)

12,1

Soliditet, % (segment)

80,5

Produktionsstartade bostäder, antal

561

Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %

87

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729090

Kort om Aros Bostad

Aros Bostad utvecklar bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen. Genom ett entreprenöriellt synsätt och ett strukturerat genomförande skapas en trygg bostadsaffär för nöjda kunder, en god avkastning åt bolagets investerare och därmed möjlighet att utveckla verksamheten vidare.

Bostadsutveckling i fokus

Från det första konverteringsprojektet år 2006, fram till dagens utveckling av nya bostadsområden, har drivkraften varit att leverera bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder och en god avkastning åt bolagets investerare. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade samhällsprodukter ryms inom strategin. Vid årets utgång var 1 182 bostäder i pågående produktion, fördelat på 14 projekt. Bostädernas utformning anpassas efter platsen och målgruppen, men alla grundar sig på tanken om en ”hållbar helhet” utifrån fokusområdena funktion, gestaltning och ekonomi. Aros Bostad är noterat på Nasdaq First North Growth Market.

Positiv påverkan

Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Tillsammans med leverantörer och samarbetspartners arbetar bolaget för att bidra positivt genom trygga områden, bostäder med sunda materialval som står sig över tid och säkra arbetsplatser samtidigt som den negativa påverkan på klimat och miljö kontinuerligt minskas.

Stark byggrättsportfölj

Aros Bostads hemmamarknad är Storstockholm, Uppsala och Mälardalen enligt principen om en timmes resa med kollektivtrafik från Stockholms innerstad. Per den 31 december 2023 omfattade byggrättsportföljen 61 bostadsprojekt i 16 kommuner, motsvarande cirka 6 150 bostäder i olika utvecklingsskeden.

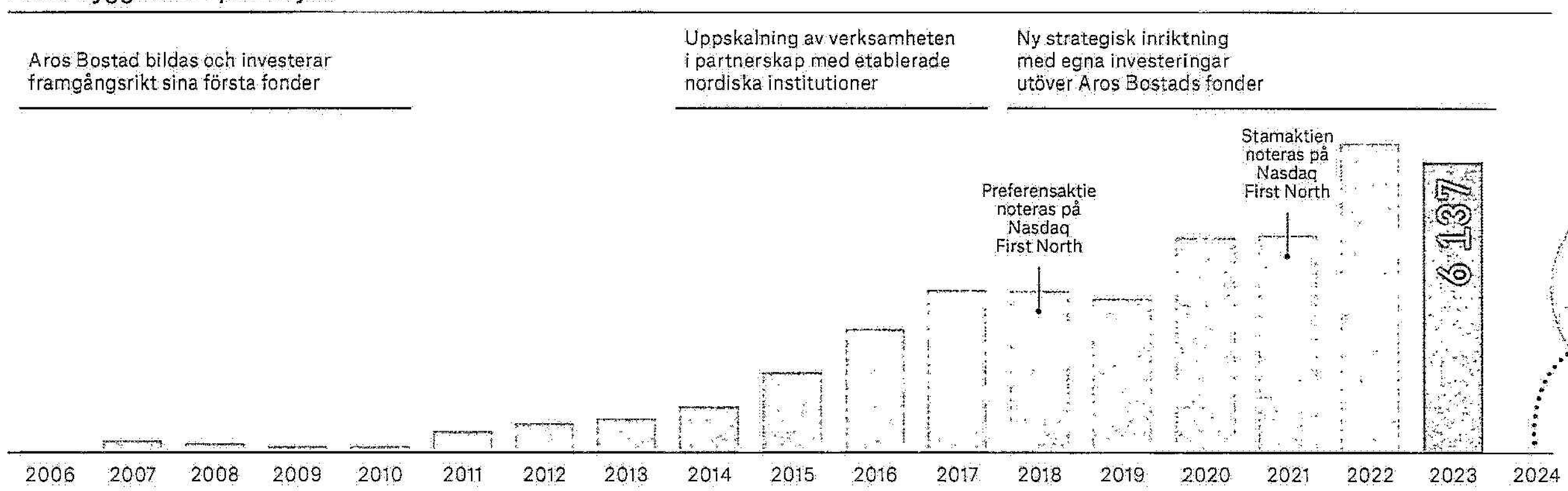
Effektiv organisation

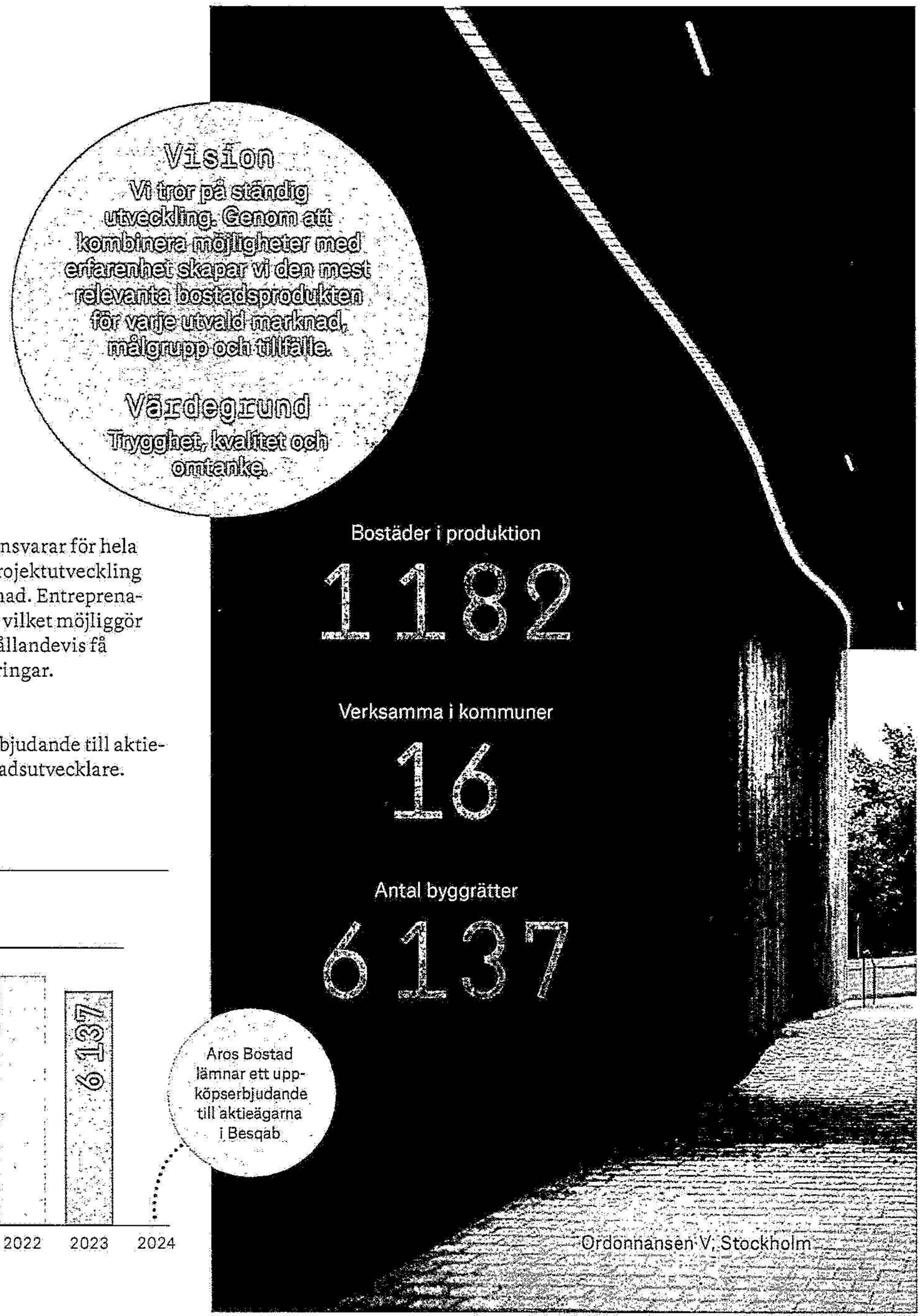
Organisationen består av kärnkompetenser som ansvarar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Entreprenader och kringtjänster upphandlas på konsultbasis, vilket möjliggör genomförandet av stora projektvolymer med förhållandevis få anställda och ger flexibilitet vid marknadsförändringar.

En ny ledande bostadsutvecklare

I januari 2024 lämnade Aros Bostad ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab i syfte att bilda en ny ledande bostadsutvecklare.

Antal byggrätter i portföljen





Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729091

VD-ord

Vi stänger 2023 med ökad omsättning, flera projektstarter samt ett bra resultat och går in i ett spännande 2024. Aros Bostad och Besqab har offentliggjort avsikten att gå samman och bilda ett nytt bolag, med sikte på att bli den ledande bostadsutvecklaren i Storstockholm och Uppsala.

Aros Bostad offentliggjorde i januari 2024 ett rekommenderat uppköpserbjudande till Besqabs aktieägare, med avsikten att slå ihop verksamheterna och tillsammans bilda ett nytt bolag. Efter den initiala acceptperioden uppgick anslutningsgraden i uppköpserbjudandet till cirka 96,6 procent och den 15 mars 2024 meddelade Aros Bostad därför att bolaget fullföljer uppköpserbjudandet. Aros Bostad har också meddelat avsikten att det nya bolaget ska heta Besqab AB (publ) samt offentliggjort ett förslag till ny styrelse som ska ledas av Aros Bostads nuvarande ordförande Per Rutegård, samt en tilltänkt koncernledning med mig som VD och Anna Jepson från Besqab som CFO. Ett samgående skapar ett nytt bolag med en ännu starkare marknadsposition och en bredare portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter. Aros Bostads och Besqabs produkterbjudanden är kompletterande och som ett sammanslaget bolag får vi förutsättningar för ökade produktionsvolymer, stabila kassaflöden och nya affärsmöjligheter på attraktiva geografiska marknader.

Fortsatt stort bostadsunderskott

Behovet av kvalitativa bostäder i Stockholmsområdet är fortsatt stort och efterfrågan förväntas öka igen i takt med ett minskat utbud av nyproducerade bostäder och ett stabiliserat ränteläge. Minskad inflation och prognos om kommande räntesänkningar har stärkt hushållens förväntan kring bostadspriserna utveckling och det finns förutsättningar för en förbättrad marknad under 2024. Genom ett samgående mellan Aros Bostad och Besqab skapar vi ett finansiellt starkt bolag som har förutsättningar att utnyttja det rådande marknadsläget, och att ta marknadsandelar i takt med att marknaden återhämtar sig.

Hög andel sålda bostäder

Vi ser att osäkerheten för våra kunder gradvis minskar, men året som helhet präglades av en mycket avvaktande bostadsmarknad. Priserna på bostadsrätter steg under året med 3 procent i Stockholmsområdet, dock i en marknad med ett högt utbud av bostäder och mycket låga transaktionsvolymer. Aros Bostad hade ett lågt antal bostäder ute till försäljning under 2023 och har i stället medvetet fokuserat på produktion av de redan sålda hyresprojekten. Totalt såldes 56 bostäder på bindande avtal under året, vilket innebär att andelen bokade eller sålda bostäder vid kvartalets utgång var 87 procent. Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter vid kvartalets utgång betryggande 60 procent.

Överlämningar och produktionsstart av hyresrättsprojekt

I juli 2021 tecknade vi avtal om försäljning av två projektfastigheter som hyresrätter till CBRE Investment Management. Projekten, belägna i Täby respektive Nacka kommun har under året färdigställts och överlämnats till köparen helt enligt tidplan och är ett kvitto på att affärsmodellen, med hyresrätter som ett starkt komplement till vår bostadsrättsaffär, fungerar väl. Under det fjärde kvartalet produktionsstartade vi även det

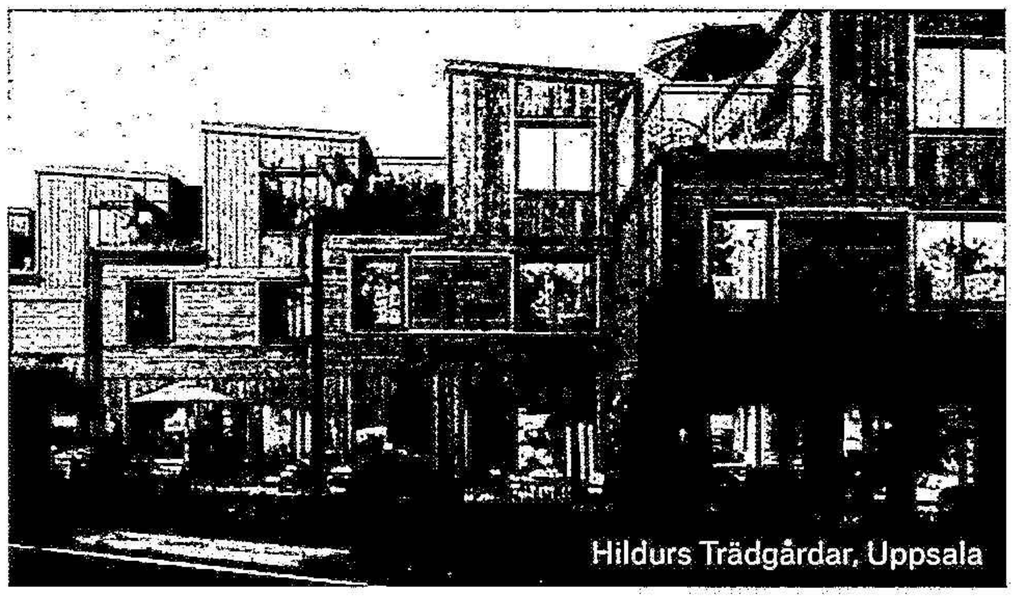
>>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba


Ceremonimästaren, Stockholm


Ekerövallen, Ekerö


Hildurs Trädgårdar, Uppsala

>>

sista av fyra projekt som ingår i den portfölj av hyresrättsprojekt som såldes till den tyska fastighetsinvesteraren Patrizia i juni 2022. Med starten av den tredje etappen av Viggby Ängar i Täby kommun är samtliga projekt i hyresrättsportföljen produktionsstartade. Överlämning av det första projektet beräknas ske under innevarande år och därefter sker överlämningar etappvis fram till slutet av 2026. Under årets sista kvartal offentliggjorde vi även att vi, genom ett banksyndikat bestående av Nordea och Swedbank, tecknat avtal om finansiering av tre av de fyra projekten som ingår i hyresrättsportföljen till Patrizia och därmed är finansieringen av samtliga projekt säkerställd.

Ytterligare produktionsstarter

Antalet byggstarter faller kraftigt i Stockholmsområdet och det är därför extra glädjande att vi under året, trots utmanande marknadsförutsättningar, kunnat starta 561 nya bostäder. Under året färdigställdes 558 bostäder vilket innebär att vi hade en produktionsvolym om totalt 1 182 bostäder fördelat på 14 projekt vid årets utgång varav andelen hyresrätter utgjorde en majoritet. Produktionsvolymen är i linje med målsättningarna i vår affärsplan om att hålla en produktionsvolym om 1 200 – 1 400 bostäder i pågående produktion.

Utveckling av byggrättsportföljen

Under året genomfördes förvärv av nya byggrätter för att ytterligare stärka byggrättsportföljen. Under årets andra kvartal genomfördes förvärvet av kvarteret Blåslampan i centrala Sundbyberg. Blåslampan, som utgör den tredje etappen av Fabriksparken, är ett framtida bostadsprojekt i ett mycket attraktivt läge i en växande kommun med utmärkta pendlingsmöjligheter till centrala Stockholm. Under året tilldelades vi även en markanvisning från Stockholms stad för ett bostadsprojekt i Farsta Strand. Utöver nya förvärv har vi även genomfört ett stort antal tillträden av byggrätter, inte minst byggrätter som ingår i den byggrättsportfölj som förvärvades från ALM Equity under 2022. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna uppfyllts genomfördes tillträden av projekten Persikan på Södermalm i Stockholms stad, Ekerö Brygga i Ekerö kommun och Åbyholm i Vallentuna kommun. Byggrättsportföljen bestod vid kvartalets utgång av cirka 6 150 byggrätter fördelade över 16 kommuner i vår kärngeografi.

Stark resultatutveckling

Omsättningen och rörelseresultatet fortsätter att öka i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Rörelseresultatet för året uppgick till cirka 174 miljoner kronor enligt vår segmentsredovisning jämfört med cirka 141 miljoner kronor föregående år. Rörelseresultatet motsvarar en rörelsemarginal om 12 procent. Årets resultat uppgick till cirka 130 miljoner kronor. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick vid årets utgång till cirka 2,1 miljarder kronor och balansomslutningen till cirka 2,6 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 80,5 procent.

Det är mycket glädjande att kunna leverera ett så starkt resultat under marknadsmässigt utmanande tider, ett tydligt kvitto på att våra strategiska beslut och förberedelser inför marknadsnedgången har gett resultat. Jag ser nu fram emot ett spännande 2024, och att vara del av att skapa ett nytt bolag med målsättningen att bli den ledande bostadsutvecklaren i Storstockholm och Uppsala.

Stockholm i april, 2024

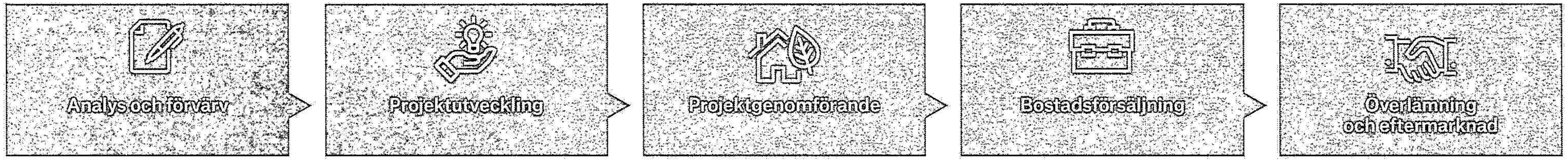
Magnus Andersson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729093

Strukturerat genomförande

Aros Bostad har en erfaren, men relativt liten, organisation som hanterar stora och ofta komplexa projekt. Genom att följa en strukturerad projektprocess och agera tydlig beställare säkerställs kvalitet och affärsmässighet, vilket skapar trygghet för både bostadsköpare och investerare.



Aros Bostad arbetar metodiskt för att hitta nya projektmöjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden, för att kunna utveckla värde genom aktivt planarbete.

Inför ett projektförvärv görs en omfattande genomgång av projektets specifika möjligheter och risker. I ett första steg undersöks förutsättningarna utifrån den fysiska platsen och gällande planbestämmelser. Där ingår parametrar som närhet till kommunikationer, service, natur- och rekreationsområden, klimatrisker samt utvärdering av möjlig produkt och antal byggrätter. Detta kompletteras med en socioekonomisk marknadsanalys som tar hänsyn till efterfrågan, befintligt utbud och betalningsförmågan i området. Utifrån analysen avgörs om projektet har förutsättningar för att leverera en kvalitativ bostadsprodukt och samtidigt uppfylla bolagets avkastningskrav från investerare. Aros Bostad har en historia av att hitta projekt med bra ingångsvärden och goda förutsättningar för värdetillväxt.

Projektutvecklingsfasen är den del av processen där bostäderna och områdena tar form. Utöver arkitektur och funktion hanteras frågor som närmiljö, tillgänglighet och trygghet

Tillsammans med en utvald arkitekt skissas byggnaderna och deras placering fram, som grund för vidare planarbete gentemot kommunen. Beroende på i vilket planmässigt skede projektet befinner sig kan denna del av processen ta allt från något enstaka år upp till sex, sju år. När markanvändningen fastställs, i och med att detaljplanen vinner laga kraft, sker den främsta värdeökningen av marken. I takt med att projektet närmar sig färdig detaljplan och bygglov fortsätter arbetet med detaljplanering och projektering av programhandling. Erfarenheter från tidigare projekt tas tillvara för återbruk av goda idéer och undvikande av risker. För att kunna påvisa att bostäderna är byggda med omtanke om både miljö och människors hälsa projekteras alla bostäder sedan 2021 i enlighet med Svanen eller motsvarande certifiering.

Projektgenomförandefasen omfattar markarbeten och byggnation, oftast i formen av totalentreprenad. Detta är den mest kapital- och resursintensiva perioden av projektet.

Aros Bostad har anställda projektchefer, vilka har övergripande ansvar för projektets framdrift och ekonomi samt upphandling av byggentreprenör. I de allra flesta fall sker upphandlingen som totalentreprenad, vilket innebär ett kontraktsmässigt ansvar för genomförande av byggprojektet. Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess, vilken grundar sig på platsens förutsättningar. Där det är möjligt planeras det för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket. I andra projekt kan det krävas en mer traditionell process, exempelvis beroende på markens beskaffenhet eller ljudnivå från omgivningen. Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan. Detta nås genom tydlig kravställning och goda samarbeten med etablerade entreprenörer.

Aros Bostad arbetar med strukturerad marknadsföring och försäljning. Varje bostadsrättsprojekt följer samma metod för att säkerställa en trygg och beprövad process för köparen.

Projektets sälj- och marknadsansvariga lägger stor vikt vid att hitta ett väl fungerande mäklarsamarbete, eftersom mäklaren är länken till de lokala intressenterna och ska representera Aros Bostad på plats under försäljningen. När en intressent beslutar sig för att köpa en bostadsrätt tilldelas de en personlig kontakt, en kundansvarig, hos Aros Bostad. Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal. Köparen genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att säkerställa att bostadsrättsköparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet. Aros Bostad erbjuder i sin tur trygghetspaket och garantier för att bostadsrättsköparen ska känna trygghet i sin investering. Vid försäljning av projekt för hyresrättsändamål är processen en annan då köparen troligen är en professionell investerare.

I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman.

Vid detta skede lämnar kundansvarig över ansvaret till Aros Bostads eftermarknad som samordnar eventuella garantiåtaganden mellan bostadsrättsföreningen, köparen och entreprenören. Att erbjuda personlig kundkontakt hela vägen fram till eftermarknadsperiod och garantibesiktningar är en viktig del i kundarbetet. Det ger också värdefull kunskap om kundernas behov och önskemål, vilka kan återföras till kommande bostadsprojekt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729094

I linje med affärsplanens mål

Den innevarande affärsplanen för 2022–2025 syftar till att skapa ett snabbare, bredare och grönare Aros Bostad, med en utökad geografi och större bredd i projektportföljen. Under 2023 har det systematiska arbetet fortsatt för att leverera på affärsplanens övergripande mål om hållbar och lönsam tillväxt.

Produktionsvolym i linje med affärsplan

Affärsplanens produktionsmål motsvarar 1 200–1 400 bostäder i pågående produktion senast år 2025. Per den 31 december hade Aros Bostad 1 182 bostäder i pågående produktion, fördelade på 14 bostadsprojekt. Fem av projekten i pågående produktion är sålda som hyresrätter. Under ett år med kraftigt inbromsad bostadsproduktion på marknaden generellt har Aros Bostad kunnat sticka ut mot konkurrenter genom att starta projekt och uppehålla en produktion i linje med affärsplanen. Aros Bostads projektmöjligheter omfattar lägenheter och småhus i bostadsrättsform, hyresbostäder och andra bostadsrelaterade produkter. Som en följd av marknadsläget har produktionen under året fokuserats mot hyresrätter till externa investerare och småhus i mindre etapper på väl utvalda marknader.

Stor andel sålda bostäder

Merparten av projekten i produktion har utgjorts av hyresrättsprojekt under året, varför andelen bostäder som legat ute till försäljning har varit låg. Detta har varit ett medvetet beslut eftersom bostadsmarknaden har varit utmanande under året. Under året såldes 56 bostadsrätter, vilket kan jämföras med 1 015 sålda bostäder föregående år då en större hyresrättsportfölj ingick i försäljningsstatistiken. Vid 2023 års utgång var 87 procent av bostäder i pågående produktion sålda. Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostäder i pågående produktion 60 procent.

Stark byggrättsportfölj

En av Aros Bostads framgångsfaktorer är den starka och flexibla byggrättsportföljen, där bra ingångsvärden har möjliggjort goda projektvinster över åren. Strategin är även fortsättningsvis att i huvudsak förvärva projektmöjligheter off-market, det vill säga att aktivt leta efter nya förvärvsmöjligheter utanför budprocesser. Den utökade produktstrategin ger utrymme för investeringar i större projektområden, i kombination med mindre projekt av strategisk karaktär. Vid utgången av 2023 utgörs byggrättsportföljen av 61 projekt, motsvarande cirka 6 150 byggrätter, där 74 procent av portföljen utgörs av projekt i egen regi och resterande andel av fonder eller Joint Ventures (JVn).

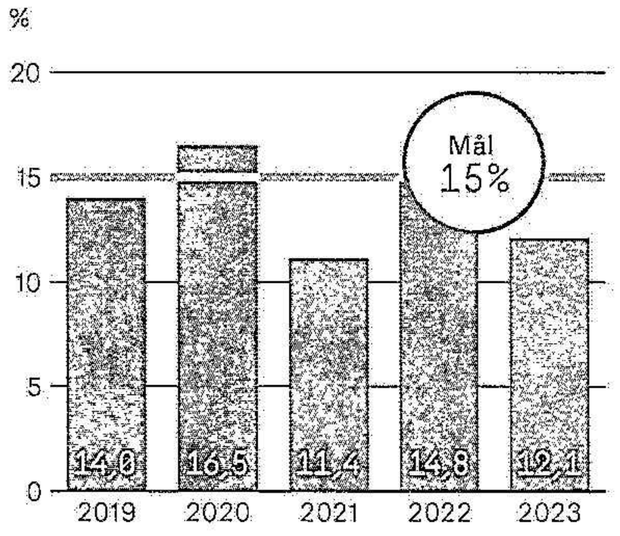
Strategiska hyresrättsaffärer

Under 2021 och 2022 genomfördes försäljningar av två portföljer med hyresrätter till investerarna CBRE Investment Management respektive Patrizia. Försäljningen av dessa projektportföljer har inneburit att Aros Bostad har kunnat fortsätta starta och genomföra bostadsutvecklingsprojekt trots en utmanande bostadsmarknad. Under fjärde kvartalet 2023 överlämnades det sista projektet till CBRE Investment Management och därmed är affären slutförd i sin helhet, vilket stärkte Aros Bostads likviditet. Färdigställandet och överlämningen är ett kvitto på att affärsmodellen, med hyresrätter som komplement till bostadsrättsaffären, fungerar väl.

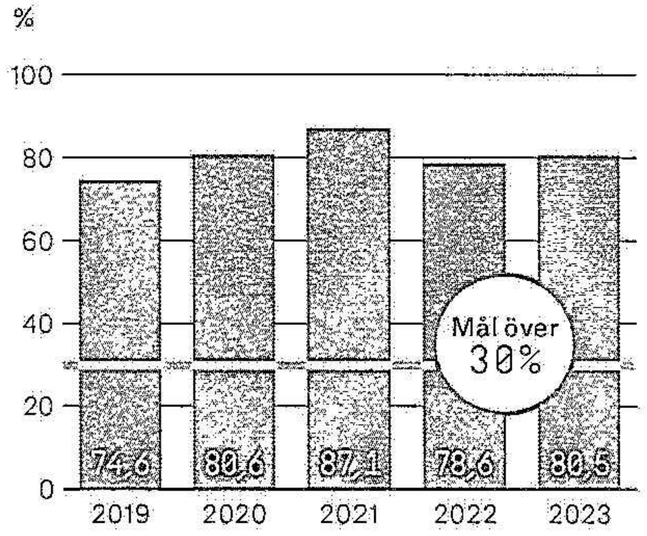
Tillträden av nya projekt

Under 2023 har ytterligare projekt tillträtts i den större projektportfölj som förvärvades av ALM Equity under 2022. Totalt har Aros Bostad vid 2023 års utgång tillträtt 26 av 34 projekt i portföljen. Portföljen omfattar cirka 1 500 byggrätter, där en dryg tredjedel tillträddes omgående och resterande del tillträds när de avtalsmässiga förutsättningarna infaller. En stor andel av projekten omfattar småhus med möjlighet till projektstarter i närtid, vilket är fördelaktigt i den rådande marknaden eftersom det innebär färre enheter per projekt och kortare genomförandetid jämfört med flerbostadshus. Portföljen innebar etablering i flertalet nya kommuner inom Aros Bostads hemmamarknad.

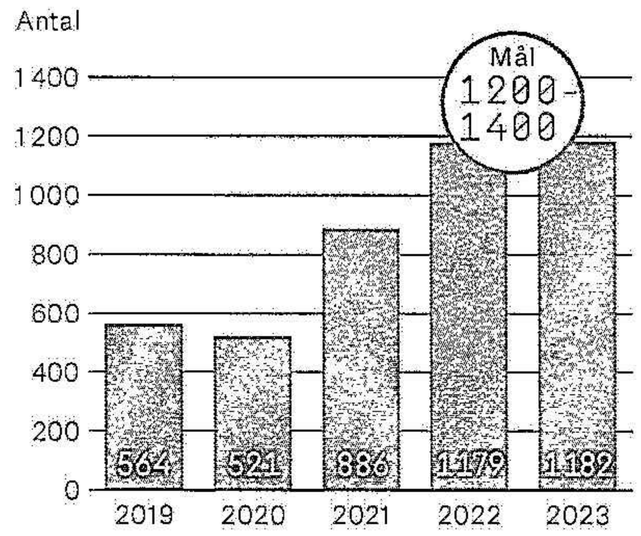
Rörelsemarginal, segment



Soliditet, segment



Pågående produktion bostäder



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Ett grönare bolag

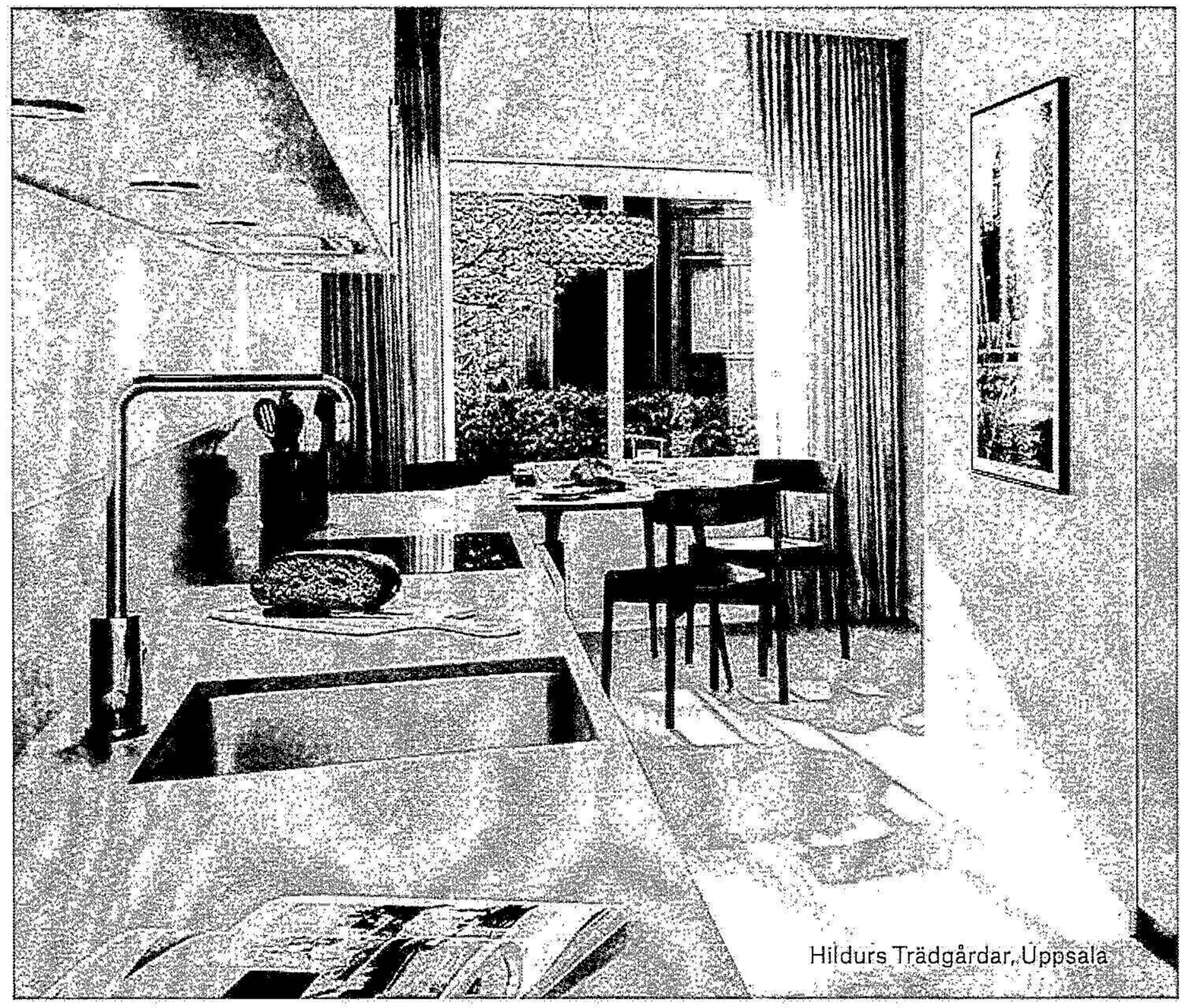
Hållbarhetsfrågor är affärskritiska och ska integreras fullt ut i affärsmodellen och samtliga processer. Fyra bostadsprojekt erhöll Svanenmärkning under året i enlighet med målsättningen att samtliga projekt ska Svanenmärkas för att synliggöra Aros Bostads arbete med sunda boendemiljöer. Projekten består av småhus i trä, modulbyggda flerbostadshus i trä och flerbostadshus i både puts och tegel. Under året har en projekteringsanvisning för hållbarhet antagits och bolagets första upphandlingar som omfattat återbruk samt gemensamma mål på klimatutsläpp har genomförts för att nämna några milstolpar i det systematiska arbetet mot klimatneutralitet och cirkulär ekonomi.

Stabil finansiering

Verksamheten finansierades ursprungligen genom fondstrukturer med starka investerare. I samband med att bolaget börsintroducerades under 2021 viktades strategin mot att öka andelen projekt i egen regi och JV-samarbeten samt successivt fasa ut fondstrukturerna i syfte att öka rörelseresultatet. Under affärsplanperioden planeras för ett listbyte från Nasdaq First North till Nasdaq Stockholm samt certifiering av aktien i enlighet med Nasdaq Green Equity Designation.

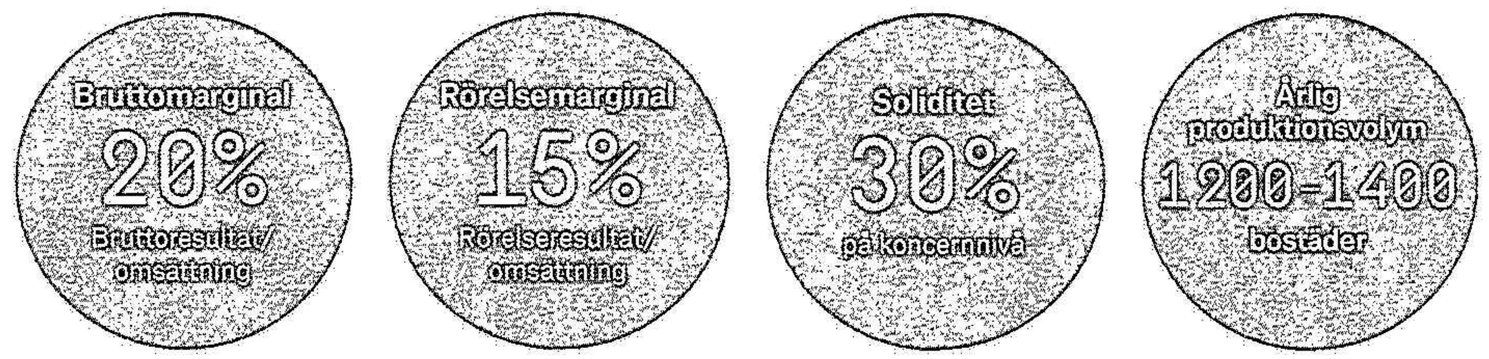
I slutet av 2023 tecknades finansiering för tre utvecklingsprojekt med hyresbostäder, genom ett banksyndikat bestående av Nordea och Swedbank.

Projekten ingår i den portfölj med hyresrättsprojekt som avyttrades till den globala kapitalförvaltaren Patrizia under 2022. Enligt avtalet uppför Aros Bostad samtliga bostäder och köparen tillträder respektive bostadsprojekt vid färdigställande. Finansiering av samtliga projekt som ingår i hyresrättsportföljen är nu säkerställd.

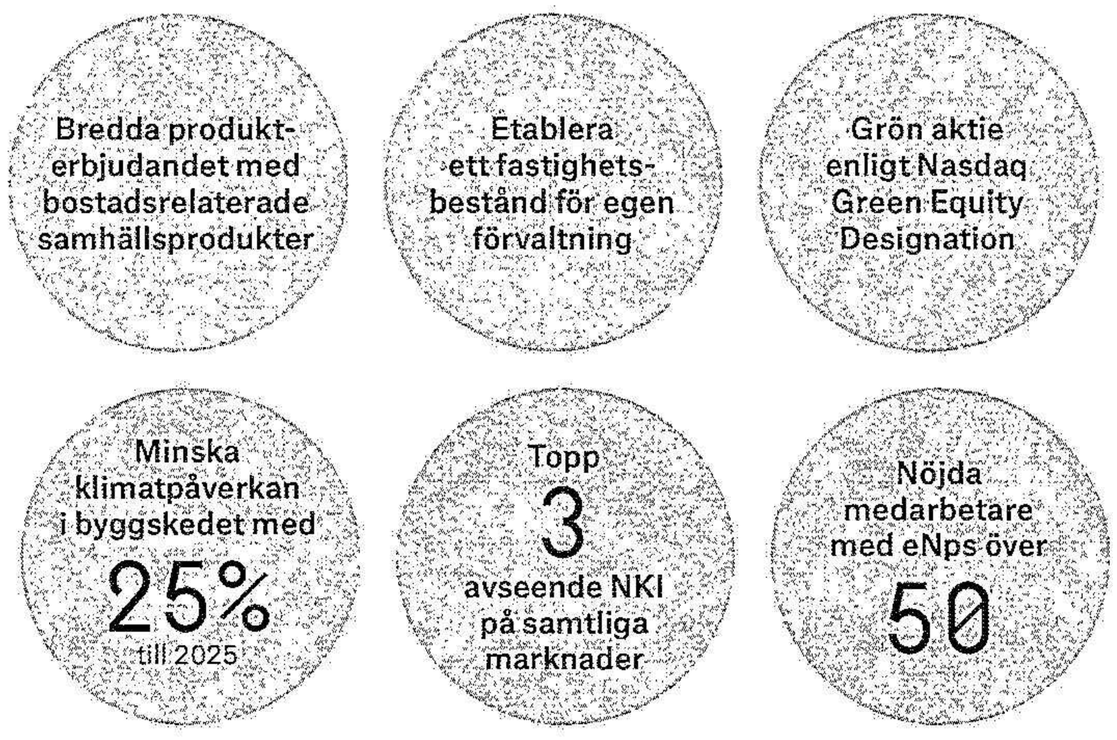


Hildurs Trädgårdar, Uppsala

Finansiella målsättningar



Övriga prioriterade målsättningar under affärsplanperioden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba



Jag får ofta kommentaren: "Det här känns som hemma". Det måste betyda att vi har gjort någonting rätt, att helheten som vi skapar bildar den här känslan som inte riktigt går att förklara i text.

Eva Adeström

Eva

Eva har varit anställd på Aros Bostad sedan januari 2022. I rollen som kundansvarig följer hon kunden från bokningsavtal fram till inflyttning.

Vad är det bästa med din roll som kundansvarig?
Det är alla trevliga människor man får träffa! Att vara med på kundresan under projektets gång och göra den resan så trygg och smidig som möjligt. Det är häftigt att vara med första gången de besöker sin nya bostad.

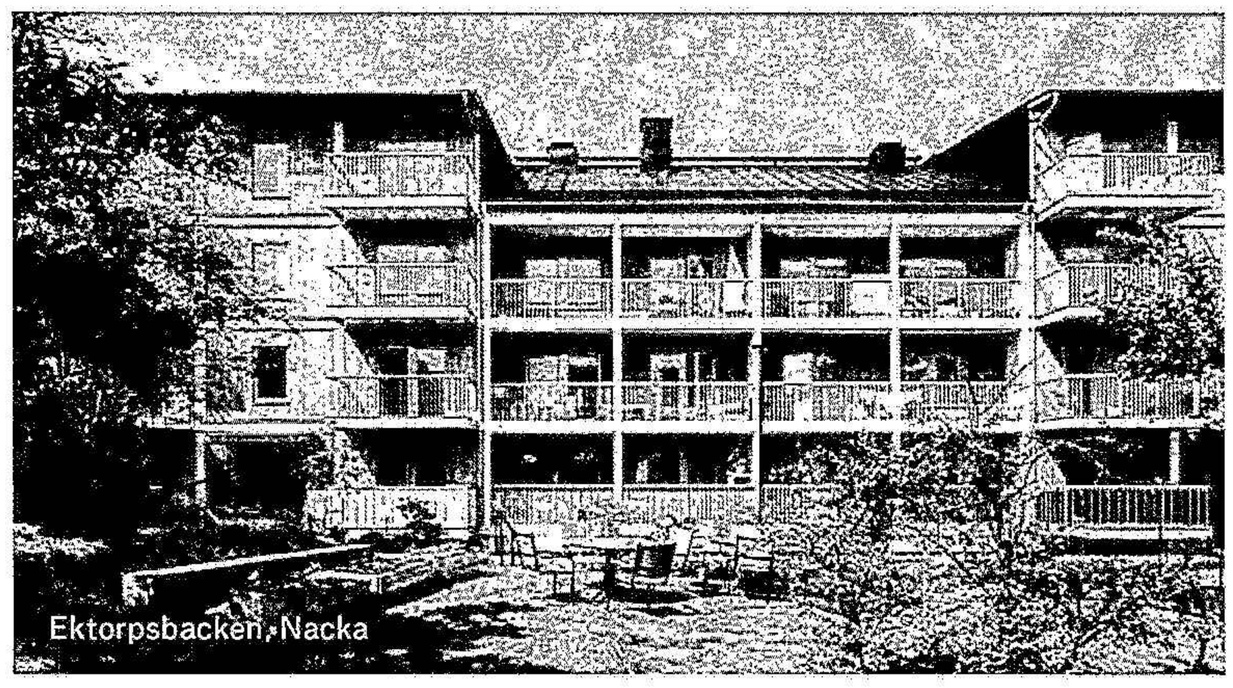
Vad är den största utmaningen?
När det sker förändringar i projektet som inte upplevs som positiva för köparen, till exempel en försening i projektet. Att försöka vända en besvikelse till en situation där kunden är nöjd, det är en utmaning. Det handlar om att lyssna, att förstå personens situation och vilken påverkan förändringen har.

Kan du berätta om något projekt eller tillfälle som du är extra stolt över?
Spontant säger jag Ektorpsbacken där vi fick ett högt NKI, faktiskt Aros Bostads högsta så här långt. NKI-resultatet är verkligen en laginsats. Jag tänker också på ett par i Slottsparken i Upplands-Bro som flyttade in i sitt första gemensamt ägda boende. Att vara med och se deras glädje och förväntan vid tillträdet, det gjorde mig stolt över det vi gör.

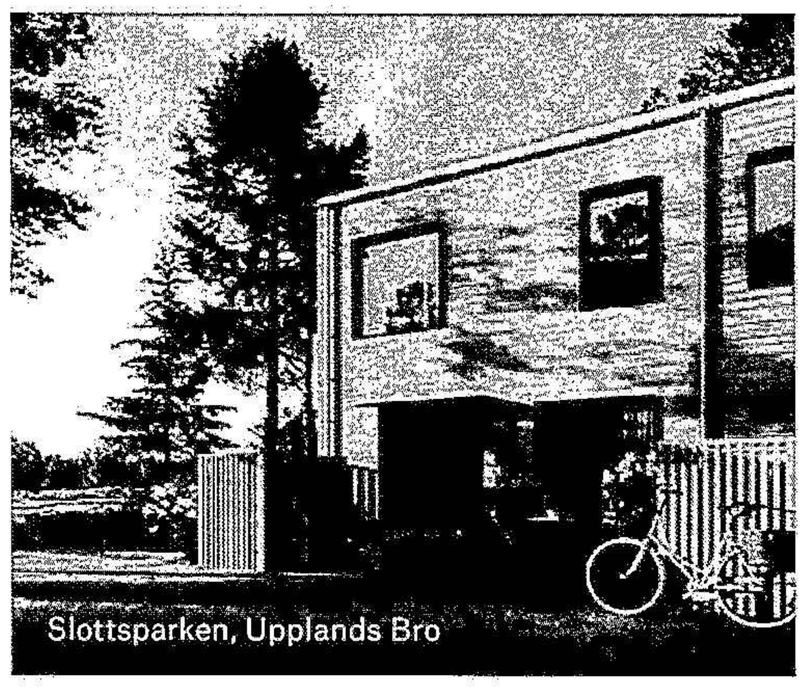
Hur skulle du beskriva att det är att jobba på Aros Bostad?
Jag har fantastiska kollegor, som verkligen känns som min familj. Vi har otroligt roligt tillsammans och det finns så mycket kunskap i organisationen. Det är högt i tak. Jag känner mig delaktig och att jag kan påverka. Det är viktigt för mig att känna att jag är omgiven av seriösa och kompetenta personer. Det ger en trygghet att veta att om jag behöver hjälp så finns de där, allt från mina nära medarbetare hela vägen upp till VD.

Vad tycker du är det viktigaste i en bostad?
Det är väldigt olika beroende på vilken kund det gäller. I våra bostäder tycker jag om att det är genomtänkta planlösningar och materialval som håller över tid. Jag får ofta kommentaren: "Det här känns som hemma". Det måste betyda att vi har gjort någonting rätt, att helheten som vi skapar bildar den här känslan som inte riktigt går att förklara i text. Och för mig personligen? Ja, då är det rymd. Att se himlen ger ett sådant lugn.

Årets medarbetare med motiveringen:
"Eva har ett fantastiskt sätt att bemöta våra kunder och skapar en service utöver det vanliga. Utöver detta är hon alltid positiv och omtänksam mot sina kollegor och sprider en härlig energi på kontoret. Det är en ynnest att få vara Evas kollega."



Ektorpsbacken, Nacka



Slottsparken, Upplands Bro

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729097

Bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället

Aros Bostad har stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Genom att integrera hållbarhetsstyrning i processer kan risker omhändertas och minimeras och möjligheter tas till vara. På så sätt kan Aros Bostad bidra positivt till såväl platsen, miljön som samhället med bostäderna.

Strategi och väsentliga hållbarhetsaspekter

Aros Bostad tar fram fleråriga affärsplaner där hållbarhet och klimat ingår, den nuvarande affärsplanen löper 2022–2025. Såväl affärsplanen som hållbarhetsstrategin beslutas av styrelsen och dessa dokument fungerar som ett ramverk för hållbarhetsarbetet. Aros Bostads hållbarhetsstrategi är kopplad mot de globala målen i Agenda 2030 och går i linje med bygg- och anläggningsbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft, med målet att vara klimatneutrala 2045.

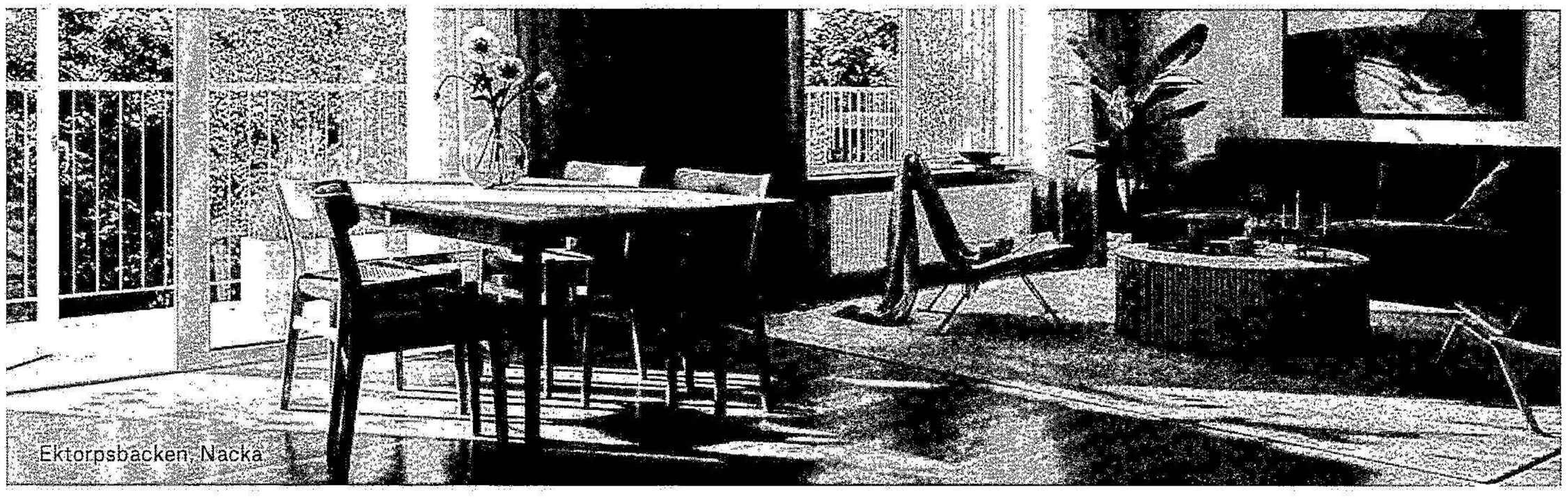
Hållbarhetsstrategin omfattar mål på både kort och lång sikt. Inom fokusområde *Miljö och klimat* ryms ambitionerna inom utsläpp och klimatpåverkan, avfallsminimering, biologisk mångfald och klimatriskhantering. Inom fokusområde *Trygghet, säkerhet och hälsa* ryms våra ambitioner inom säkerhet och hälsa, inomhusmiljö samt trygga och inkluderande bostadsområden. Fokusområde *Det sunda bolaget* omfattar governanceaspekter och arbetet med sunda leverantörsled såväl som företagskultur, mångfald och inkludering.

Styrning av hållbarhetsarbetet

Aros Bostad ser hållbarhetsfrågan som affärskritisk och arbetar löpande med att fullt ut integrera hållbarhet i affärsmodellen och samtliga processer. Styrelsen fastställer årligen övergripande policyer och styrdokument, däribland hållbarhetsstrategi, hållbarhetspolicy, uppförandekod för leverantörer samt den interna uppförandekoden. I riskpolicyn är den övergripande riskprocessen beskriven, i vilken hållbarhetsrisker inklusive klimatrisker är integrerade. VD är ytterst ansvarig för riskhantering samt hållbarhetsarbetet.

Koncernledningen, där hållbarhetschef ingår, gör löpande uppföljning av hållbarhetsstrategin och målsättningar inom hållbarhet. Hållbarhetschefen ansvarar för att redovisa uppföljning av hållbarhetsmål samt föreslå nya och utvecklar arbetssätt som sedan implementeras strategiskt eller i den operativa verksamheten. Ansvar för hållbarhetsarbetet i verksamheten följer Aros Bostads linjeorganisation, från VD och koncernledning via COO och ner i projekten via projektutvecklare och projektchef. Arbetet följs löpande upp i prognos- och grindmöten. Hållbarhet är integrerat i styr- och stöddokument i samtliga strategiska och operativa processer som förvärvsprocessen, projektprocessen samt inköpsprocessen.

Inför investeringsbeslut deltar hållbarhetschefen på investeringskommitténs löpande möten. I samband med beslut om förvärv ingår hållbarhet som en del i due diligence-processen, exempelvis klimatriskanalys. Styrelsen får löpande återrapportering om hållbarhetsarbetet via rapportering från VD och genom att hållbarhetschef närvarar på utvalda styrelsemöten.



Ektorpsbacken, Nacka

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Aros Bostad

- Anställda och de som utför uppdrag åt Aros Bostad; hälsa och säkerhet på arbetet, kompetensutveckling och antidiskriminering, mångfald och inkludering samt arbetares rättigheter och arbetsvillkor i leverantörsled.
- Dataskydd och datasäkerhet.
- Affärsetik och antikorruption, transparens, skattehantering och lagar och regler.

Byggnaden

- Hållbara bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället i stort.
- Informations- och kommunikationsteknik i byggnader.
- Klimatanpassning.
- Resurs- och materialanvändning.
- Energi.
- Biologisk mångfald.
- Mångfald och inkludering (trygghet, mobilitet, tillgänglighet etc).
- Inomhusmiljö.

I hela värdekedjan

- Klimatpåverkan, mänskliga rättigheter och mångfald och inkludering.

Aros Bostad genomförde senast 2022 en väsentlighetsanalys. Analysen grundade sig på regulatoriska krav och specifika frågor och index kopplat till branschen, samt globala trender som påverkar Aros Bostad som bolag. Utöver att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor innefattade den även en intressentanalys. Väsentlighetsanalysen har legat till grund för det fortsatta arbetet med att utveckla styrningen på hållbarhetsområdet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729098

Långsiktiga hållbarhetsmål

Miljö- och klimatpåverkan

- Minska utsläpp och klimatpåverkan.
- Minimerat avfall och förflyttning mot cirkulära flöden.
- Säkerställa effektiva och robusta byggnader som ger ett långsiktigt bidrag till platsen och miljön i stort.

Trygghet, säkerhet och hälsa

- Säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig.
- Sunda hus i giftfria material.
- Trygga och inkluderande bostadsområden.

Det sunda bolaget

- Sund företagskultur med nöjda medarbetare.
- Ett inkluderande och jämställt bolag.
- Alla väsentliga leverantörer granskas löpande och är godkända.

Tydligare styrning och uppföljning

Under 2023 har Aros Bostad fortsatt arbetet med att stärka styrningen på hållbarhetsområdet. Styrdokument som upprättats och beslutats på området är bland annat *Aros Bostads ambition för gestaltning och projektering* samt projekteringsanvisningar för hållbarhet. Dessa dokument tydliggör såväl ambitioner som kravställning i projekten och ligger till grund för hur vi utformar våra bostäder och bostadsområden.

En hållbarhetsplan har tagits fram och implementerats såväl som skarpare krav i upphandling relaterat till hållbarhet, däribland har Aros Bostad för första gången kravställt ett gemensamt målvärde på klimatavtryck omfattning A1–A5. Läs mer om detta under Miljö och klimat, sida 13.

En viktig del i en god styrning och uppföljning är tillgången till robust och tillförlitlig data. Aros Bostads krav på digital informationslagring har därför stärkts under 2023, exempelvis gällande BIM-modeller och energiberäkningar. Aros Bostad arbetar löpande med att ytterligare stärka hållbarhetsstyrningen utifrån kommande regulatoriska krav såväl som interna ambitioner och intressenters krav på området.

Uttalade ambitioner i affärsplanen

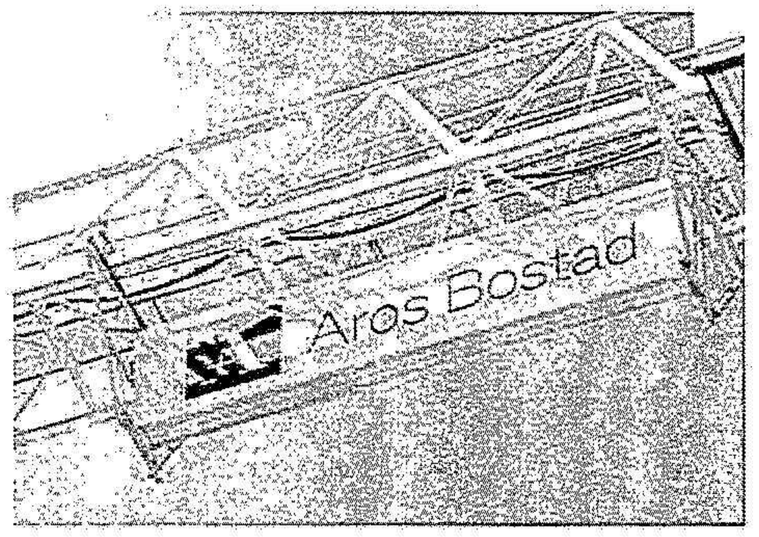
Utöver det arbete som bedrivs i linje med Aros Bostads hållbarhetsstrategi har bolaget ett antal hållbarhetsrelaterade målsättningar i affärsplanen. En av dessa är att redovisa klimatrisker i enlighet med TCFD (Task Force for Climate-related Financial Disclosures), något som görs för första gången i Årsredovisningen 2023. En annan ambition är att certifiera aktien i linje med Nasdaq Green Equity Designation. Avsikten är att genomföra detta under 2024 i samband med planerat listbyte.

Medverkan i externa initiativ

Aros Bostad undersöker löpande intressanta samarbetsinitiativ på hållbarhetsområdet för att öka den interna kompetensen såväl som att bidra till branschens samlade kompetens. Nedan några av de branschinitiativ som Aros Bostad är anslutet till.

Klimatarena Stockholm

Klimatarena Stockholm är ett gemensamt initiativ av Region Stockholm och Länsstyrelsen i Stockholms län, med finansiering från europeiska regionala utvecklingsfonden (ERUF). Syftet är att effektivisera och strukturera samverkan mellan länets företag, kommuner och akademi för att öka takten på klimatomställningen i Stockholms län. Aros Bostad gick under hösten med som medlem i initiativet och har bland annat medverkat på ett möte med arbetsgruppen för cirkulär planering vars syfte är att främja en planprocess som möjliggör och främjar resurseffektivitet och cirkulärt byggande.



Cradlenet

Cradlenets vision är att Sverige senast år 2035 ska ha en cirkulär ekonomi på plats för att kunna nå det nationella klimatmålet för 2045. Cradlenet är ett nätverk som driver omställningen mot cirkulär ekonomi genom att anordna öppna och kostnadsfria nationella seminarier och informationsspridning via olika typer av sociala kanaler. De arbetar också med politisk påverkan för att skynda på omställningen.



Fossilfritt Sverige

Aros Bostads hållbarhetsstrategi är linjerad med Bygg- och anläggningsbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft där utsläppen av växthusgaser ska visa en tydligt minskad trend till 2025.

Aros Bostad har ställt sig bakom Fossilfritt Sveriges ambition och är en ansluten aktör.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617290999

Miljö och klimat

Aros Bostads långsiktiga mål är att utsläppen av växthusgaser ska vara netto noll senast år 2045. Resurs- och materialanvändning samt energifrågan står i fokus, såväl som hantering och minimering av avfall. Utöver att hantera påverkan på miljö och klimat ska Aros Bostads fastigheter vara klimatsäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och de boende.

Klimateffektivt byggande

I Aros Bostads affärsplan finns ett uttalat fokus på klimatfrågan, där en viktig del är en tydligare uppföljning av klimatpåverkande utsläpp i verksamheten. I Årsredovisning 2023 redovisas utöver verksamhetens utsläpp scope 1–3 även klimatavtryck i tre avslutade projekt, flerbostadshus i trä respektive betong samt ett småhusprojekt.

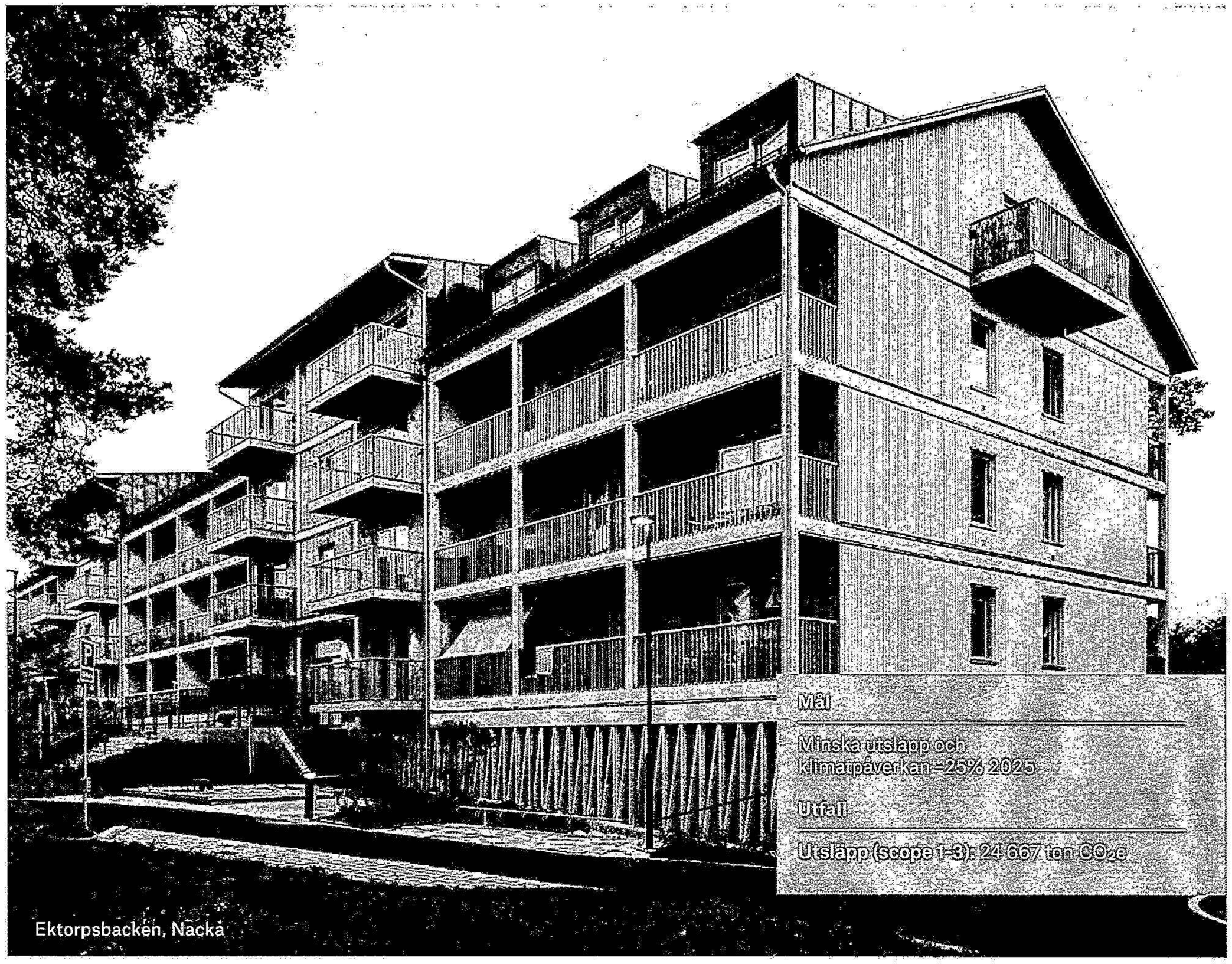
För 2025 är Aros Bostads målsättning att minska utsläppen med 25 procent där fokus ligger på byggskede (A1–A5). I dagsläget jämför Aros Bostad klimatavtrycket gentemot schabloner från IVL gällande utsläpp och styr mot ett klimatavtryck i linje med omfattning i klimatdeklarationen på 110 kg CO_2e/BTA för småhus och 260 kg CO_2e/BTA för flerbostadshus. Detta motsvarar nivå Miljöbyggnad Guld i Miljöbyggnad 4.0 och en nivå motsvarande en minskning på 20 procent för flerbostadshus och 15 procent för småhus [1].

Klimatberäkningarna som genomförts i slutförda projekt visar att man med aktiva åtgärder har goda förutsättningar att komma ner i linje med målsättningen, ett arbete som pågår i de projekt som är i pågående produktion med en skarpare kravställning på klimatområdet och där man nu initierat arbetet med klimatberäkningar löpande i projekten.

1) Gränsvärden är framtagna utifrån rapporten Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader (Malmqvist et al, 2021) samt justerat för nuvarande systemgräns enligt lagen om klimatdeklaration. Manual Miljöbyggnad 4.0 sid 24.

	KgCo2e/BTA A1-A5[1]		
Klimatavtryck i projekt	Mål	Utfall	kgCo2e/BTA hel byggnad [2]
Ektorpsbacken (trähus)	260	181	–
Slottsparken Bro (småhus trä)	110	137	181
T2 Fabriksparken (betong)	260	273	339

1) Omfattning i linje med krav i klimatdeklaration.
2) Omfattning som föreslagits införas 2027 i Klimatdeklarationen, dvs där även byggdel 7 och 8 ingår.



Ektorpsbacken, Nacka

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Klimatbokslut 2023 Aros Bostad

Aros bostad har för andra gången låtit genomföra ett klimatbokslut för verksamhetens utsläpp. Syftet är att:

- Ge en helhetsbild över Aros Bostads årliga utsläpp.
- Utveckla datakvalitet mot högre andel specifik data, så att genomförda åtgärder och klimateffekter kan följas upp på ett bättre sätt.
- Utgöra underlag till hållbarhetsrapport såväl som externa nyckeltal.

Klimatbokslutet tillämpar redovisningsriktlinjerna Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) vilket delar in en verksamhets utsläpp i tre scope.

Scope 1 – direkta utsläpp, till exempel från förbränning av bränslen och läckage av köldmedia.
Scope 2 – indirekta utsläpp från köpt energi, såsom köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla.
Scope 3 – övriga indirekta utsläpp, vilket inkluderar utsläpp från alla andra aktiviteter som uppstår i en verksamhets värdekedja, både uppströms och nedströms. Exempel på detta är utsläpp från kapitalvaror, köpta varor, tjänsteresor och investeringar.

Fördelning av utsläpp

Fördelningen av utsläpp mellan Scope 1-3 beror på vilken kontrollansats (Financial) eller (Operational) som används. Det innebär att utsläpp klassificeras som direkta utsläpp om företaget äger eller har ekonomisk kontroll över aktiviteten som genererar utsläppet.

Aros Bostad använder sig av kontrollansatsen Financial control vilket ger resultatet att utsläpp i Aros Bostads verksamhet allokeras till scope 2 och scope 3, då Aros Bostad inte äger bilar eller har ekonomisk kontroll över utsläpp som genereras i det hyrda kontoret. Utsläpp relaterat till leasade bilar och fjärrvärme i det hyrda kontorets allokeras därmed till Scope 3.8 uppströms hyrda tillgångar.

Största områden för påverkan

Även om utsläpp i scope 2 och 3 inte kontrolleras direkt av Aros Bostad är det här bolagets påverkan ligger; uppströms till allt väsentligt genom de byggprojekt som bedrivs samt utsläpp av köpt energi till kontor och uthyrda fastigheter och lokaler och nedströms framför allt genom bostädernas påverkan i form av energi- och värmeanvändning, samt avfallshantering då bostäderna så småningom rivs och avfall uppstår till följd av detta. Indirekta utsläpp hanteras till stor del genom kravställning på bostadsprodukterna och på leverantörer och entreprenörer som bidrar till genomförandet av Aros Bostads affär.

Systemgränser

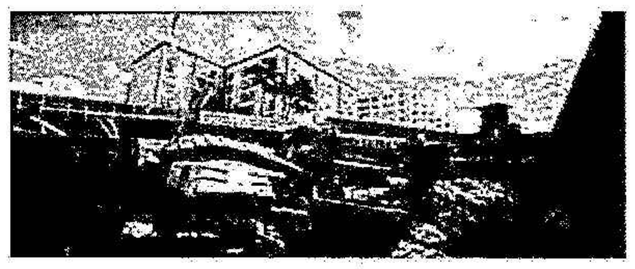
Aros Bostad har valt att inkludera samtliga kategorier i GHG-protokollet som är relevanta för verksamheten. Se tabell till höger för redovisning av vilken metod för beräkning som använts. Jämfört med föregående års beräkning har andelen specifik data ökat.

Resultat

De totala utsläppen för Aros Bostad år 2023 uppgår till 24 761 ton CO_2e. De totala utsläppen för Aros under 2023 är betydligt högre i förhållande till jämförelsesåret 2021 (5 922 ton CO_2e), detta beror på flertalet faktorer som metodval i beräkningarna, bättre datafångst och kvalitet samt skillnader i Aros Bostads bedrivna verksamhet. En stor skillnad som påverkar de totala utsläppen är att 2021 baserades beräkningen på två slutförda bostadsprojekt, för 2023 slutförs och klimatredovisas nio bostadsprojekt; flerbostadshus såväl som småhus.

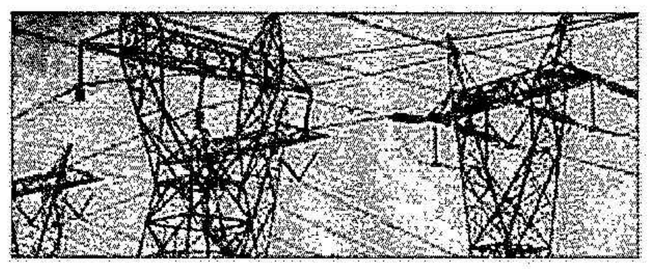
		ton CO_2e		
Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2021	Metod för beräkning (2023)
Scope 1	Totalt	0	0	
	Köldmedieläckage	0	0	N/a
	Ägda fordon	0	8	N/a
Scope 2	Totalt	94	151	
	Energi	94	151	Specifik data
Scope 3	Totalt	24 667	5 764	
	3.1 Inköpta varor och tjänster	27	2	Spendberäkningar
	3.2 Kapitalvaror	9 820	3 851	Schablondata
	3.3 Bränsle- och energiberäknade utsläpp	4	44	Specifik data
	3.5 Avfall från verksamhet	4	0	Specifik data
	3.6 Tjänsteresor	4	1	Specifik data
	3.7 Arbetspendling	37	21	Schablondata
	3.8 Uppströms hyrda tillgångar	5	0	Specifik data
	3.11 Användning av sålda produkter	8 767	792	Schablondata
	3.12 Avfallshantering av sålda produkter	1 178	48	Schablondata
	3.13 Nedströms uthyrda tillgångar	0	77	Specifik data
	3.15 Investeringar	4 822	928	Schablondata
	Summa	**24 761**	**5 922**	

Scope 3 | Uppströms



Den stora påverkande posten är 3.2 Kapitalvaror där byggmaterial och bränsleanvändning i de olika bostadsprojekt som vi genomför ingår. Beräkningarna baseras på de nio nybyggnadsprojekt som Aros Bostad avslutade under 2023. Byggnadernas BTA, Atemp och stomtyp har kopplats samman med utsläppsvärden som KTH tagit fram. I beräkningen inkluderas även byggdelarna: installationer, invändiga ytskikt och inredning som föreslagits gälla från och med 2025.

Scope 2 | Uppströms



I scope 2 allokeras utsläpp från köpt energi, såsom köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla. Aros Bostad har valt att beräkna utsläppen med metoden location mixed där emissionsvärden från en genomsnittlig energimix används. Detta är ett aktivt beslut från Aros Bostads sida då metoden på ett bättre sätt visar faktisk påverkan och utslag av effektiviseringar. Utfallet i scope 2 blir därigenom högre än det skulle ha varit om metoden market based hade använts.

Scope 3 | Nedströms



De stora påverkande posterna nedströms är 3.11 Användning av sålda produkter; metoden som använts för beräkning av utsläpp tar hänsyn till marginaleffekter och när på dygnet energi används vilket ger ett högre värde än att räkna med schabloner. Se sid 16 Energilösningars klimatpåverkan för mer information om metoden. Utöver det står 3.12 Avfallshantering av sålda produkter och utsläpp relaterade till byggnadens slutskede (modul C) för en betydande del av påverkan nedströms.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Energianvändning och produktion

Energieffektiva byggnader

Energifrågan är i fokus för Aros Bostad, både ur ett energieffektivitetsperspektiv såväl som klimatperspektiv. För att minska de totala utsläppen måste bygg- och fastighetssektorn förbättra byggnaders energiprestanda och öka investeringarna i energieffektivitet. Aros Bostad har som mål och kravställning energiklass B i de projekt som genomförs, i somliga projekt är kraven även hårdare satta utifrån kommuners egna krav.

För de projekt som slutförts under 2023 redovisas energiklass i respektive projekt, besparing kWh/kvm jämfört med om projekten skulle ha uppförts i linje med krav i BBR samt total energiprestanda (viktat snitt) för samtliga projekt. Dessa nyckeltal syftar till att visa att Aros Bostad levererar energieffektiva byggnader och bostäder. Primärenergitalet är omräknat till nuvarande krav då BBR-nivåerna i avslutade projekt ser olika ut, beroende på när bygglov utfärdades.

Aros Bostad kravställer energiklass B i nuvarande projekteringsanvisning. För projekt som avslutats under 2023 redovisas energiklasser mellan B–D detta beroende på att intern kravställning har skärpts, såväl som att energideklaration görs mot rådande BBR-krav.

Mål

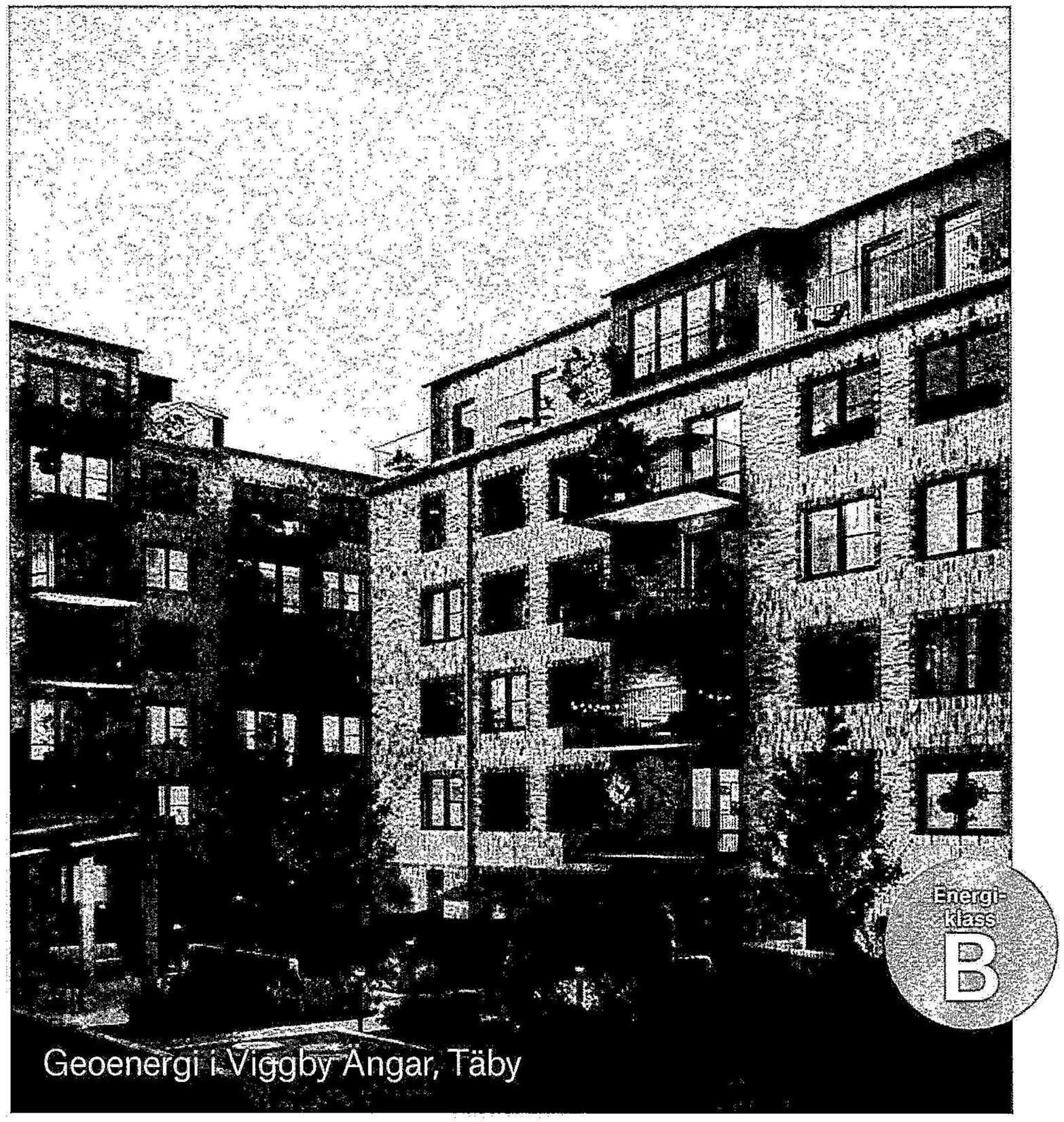
Energieffektiva byggnader

Utfall

kWh/kvm jfr BBR: −14%

Energiprestanda (viktat snitt) slutförda projekt 2023: 66 kWh/m²

Primärenergital, kWh/m²	Projekt-beräkning	"BBR-byggnad" enligt dåvarande regelverk	Besparing	Nybyggnads-krav BBR29	Energiklass
Alba 1	83	110	27	75	D
Alba 2	83	111	28	75	D
Ektorpsbacken	60	75	15	75	C
Invernesshöjden et 1	67	73	6	75	C
Kavalleristen	74	90	16	95	C
Ordonnansen V	61	67	6	75	C
Eds Allé	81	90	9	95	C
Viggby Ängar et 1	54	85	31	75	B
O2 Orminge et 3	66	75	9	75	C
Totalt viktat snitt	66	81	15	77	–
Besparing primärenergital Totalt jämfört med dåvarande krav, %			**19**		
Besparing primärenergital Totalt jämfört med nuvarande krav, %			**14**		



Geoenergi i Viggby Ängar, Täby

I Viggby Ängar har Aros Bostad valt att jobba med geoenergi som primär uppvärmningskälla i kombination med solceller för produktion av el. Med den valda geoenergilösningen kan man nyttja värmen och till viss del även kylan i marken lokalt. Lösningen ger, utöver uppvärmning av bostäderna och varmvatten, även en möjlighet till viss kyla under sommarhalvåret för att ge ett behagligare klimat under varma dagar. Då lösningen kräver el till bland annat värmepumpar har Aros Bostad valt att installera solceller på taken för att få lokalt producerad el som är miljövänligt och medför en lägre belastning på det regionala elnätet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Energilösningars klimatpåverkan

Aros Bostad inledde under hösten 2023 ett arbete med att titta närmare på klimatbedömningar av energilösningar i projekt. Idag är praxis vid beräkning av utsläpp i enlighet med GHG-protokollet att utgå ifrån utsläppsfaktorer kopplat till vald energikälla med samma klimatpåverkan över hela året och utan hänsyn till marginaleffekter i elsystemet. Den metodiken tar därmed varken hänsyn till konsekvensen av att el som används ojämnt under året med högre användning på vintern får en högre andel el med dåliga utsläppsvärden, eller till att nya byggnader bidrar med marginaleffekter i elsystemet.

Mål

Minska utsläpp och klimatpåverkan –25% 2025

Utfall

$KgCO_2e$ (för BBR-byggnad) –20%

Som en pilot genomfördes en klimatbedömning på ett projekt med verktyget Tidstegen, ett verktyg som IVL tagit fram. Metoden bygger på att man på ett mer systemriktigt sätt än tidigare kan göra värderingar av klimatpåverkan av energilösningar i byggnader.

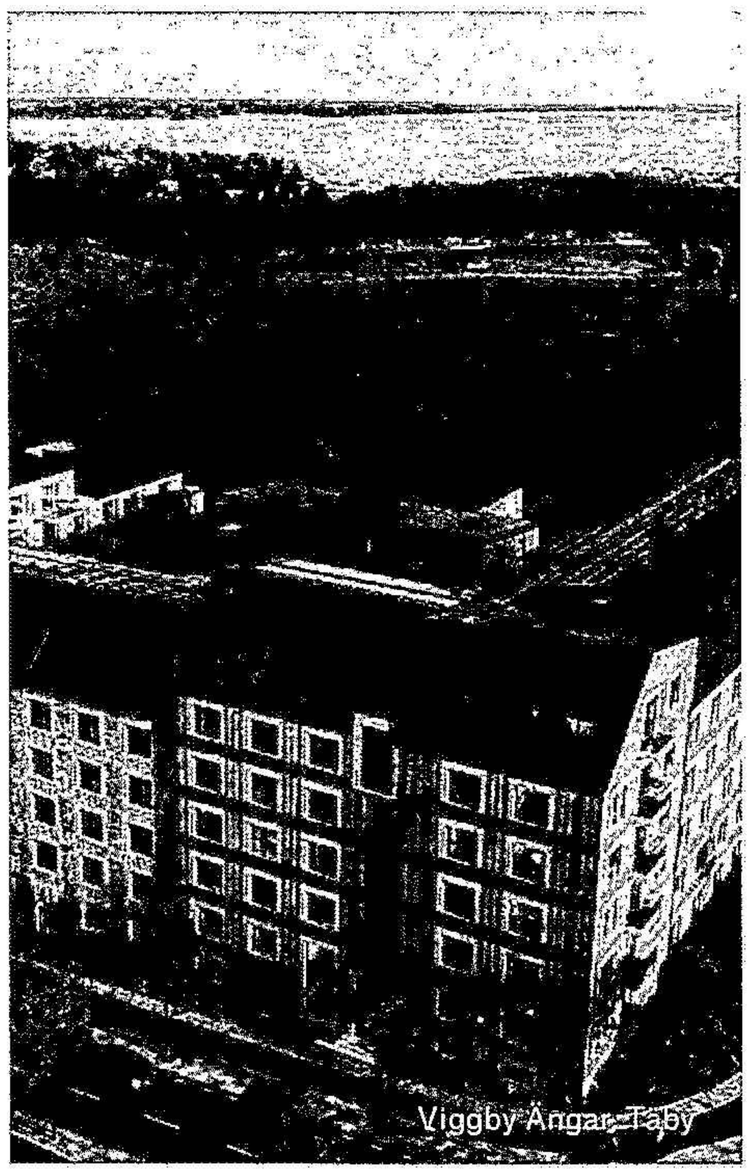
Utifrån ansatsen att värdera energilösningar även ur ett klimatperspektiv togs ett verktyg fram i samarbete med extern specialist på energi. Metoden tar hänsyn till när i tiden byggnaden använder och/eller producerar el, värme och kyla och energisystemens utveckling över tid. Det är konsekvensen av en förändring som analyseras. På så vis ska projektet genom analys av systemlösning bidra till minskade utsläpp ur ett systemperspektiv. Denna metod ger högre utsläpp på totalen i ett livscykelperspektiv då kilowattimmarna blir mer högvärda än den mer konventionella metoden då man räknar på raka utsläppsfaktorer. Metoden ligger till grund för utsläppsberäkning i kategori 3.15 i enlighet med GHG-protokollet, se sid 14, och kommer att tas i bruk under 2024 vid systemvalsanalyser i Aros Bostads projekt för att på så vis även integrera klimatpåverkan i beslutsunderlagen.

Klimatpåverkan energianvändning

Utsläpp avslutade projekt 2023	ton CO_2e
Totalt beräknade utsläpp, ton/år	961
Besparing gentemot BBR-standard, ton/år	241
Totala utsläpp till och med 2074	**23 240**

Beräknat över 30 års tid, med logaritmiskt avtagande utsläpp, beräknas de totala utsläppen på grund av energianvändning i slutförda projekt bli 23 240 ton CO_2e. Den totala besparingen gentemot "BBR-nivå" blir 5 823 ton, eller 20 procent.

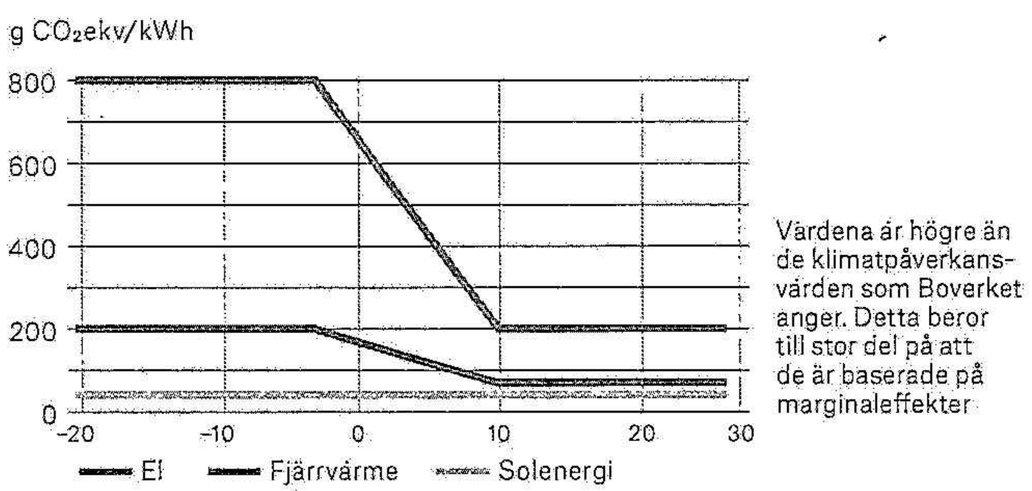
Eftersom byggnaderna förväntas skapa utsläpp även i framtiden har beräknade värden för totala utsläpp över tid även inkluderats i redovisningen. Beräkningen av framtida utsläpp utgår ifrån att dessa sjunker logaritmiskt kommande år. Denna minskning ligger i linje med de konservativa framtidsprognoser som IVL redovisar för framtida utsläpp i Tidstegen.



I projektet Viggby Ängar et 1 har en solcellsanläggning installerats bestående av 160 solcellsmoduler med installerad effekt på 68 kWp.

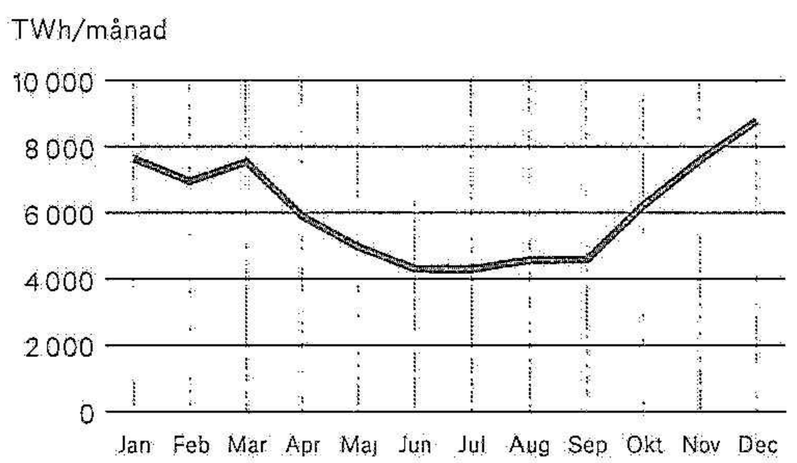
Viggby Ängar, Täby

Klimatpåverkan per energislag beroende av utetemperatur



Värdena är högre än de klimatpåverkansvärden som Boverket anger. Detta beror till stor del på att de är baserade på marginaleffekter

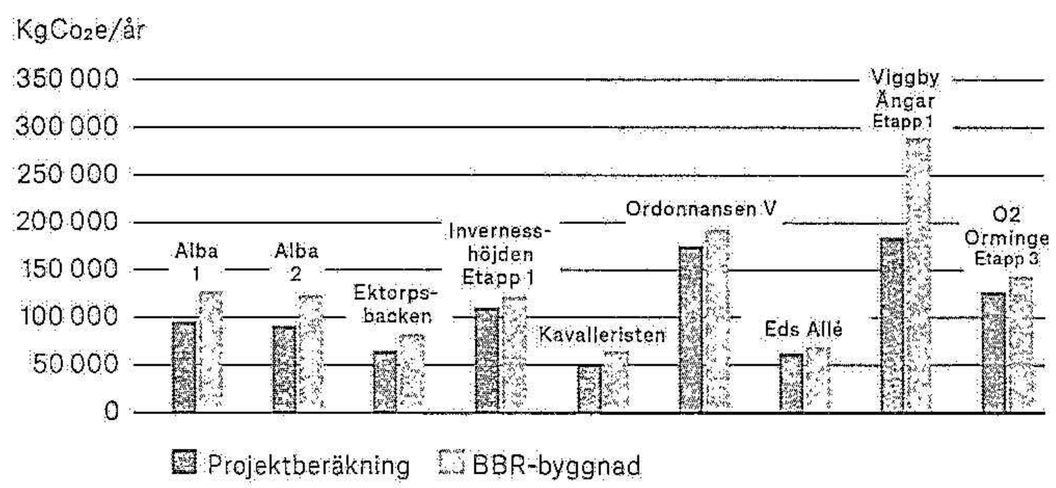
Elanvändning bostäder och service, 2023



Säsongsvariation av elanvändning i sektorn bostäder och service under 2023.

Källa: Statens energimyndighet

Klimatpåverkan energilösning i respektive projekt jämfört med BBR-byggnad



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729103

Resurs- och materialanvändning

Under det senaste året har Aros Bostad ställt om verksamheten i enlighet med kommande regulatoriska krav på EU-nivå, Svanens nya kriteriedokument Nya Byggnader samt byggbranschens cirkulära strategi. Utifrån denna har interna styrdokument i projektering och genomförande uppdaterats såväl som krav i inköp och upphandling.

Förändrad projektprocess och ökad dialog

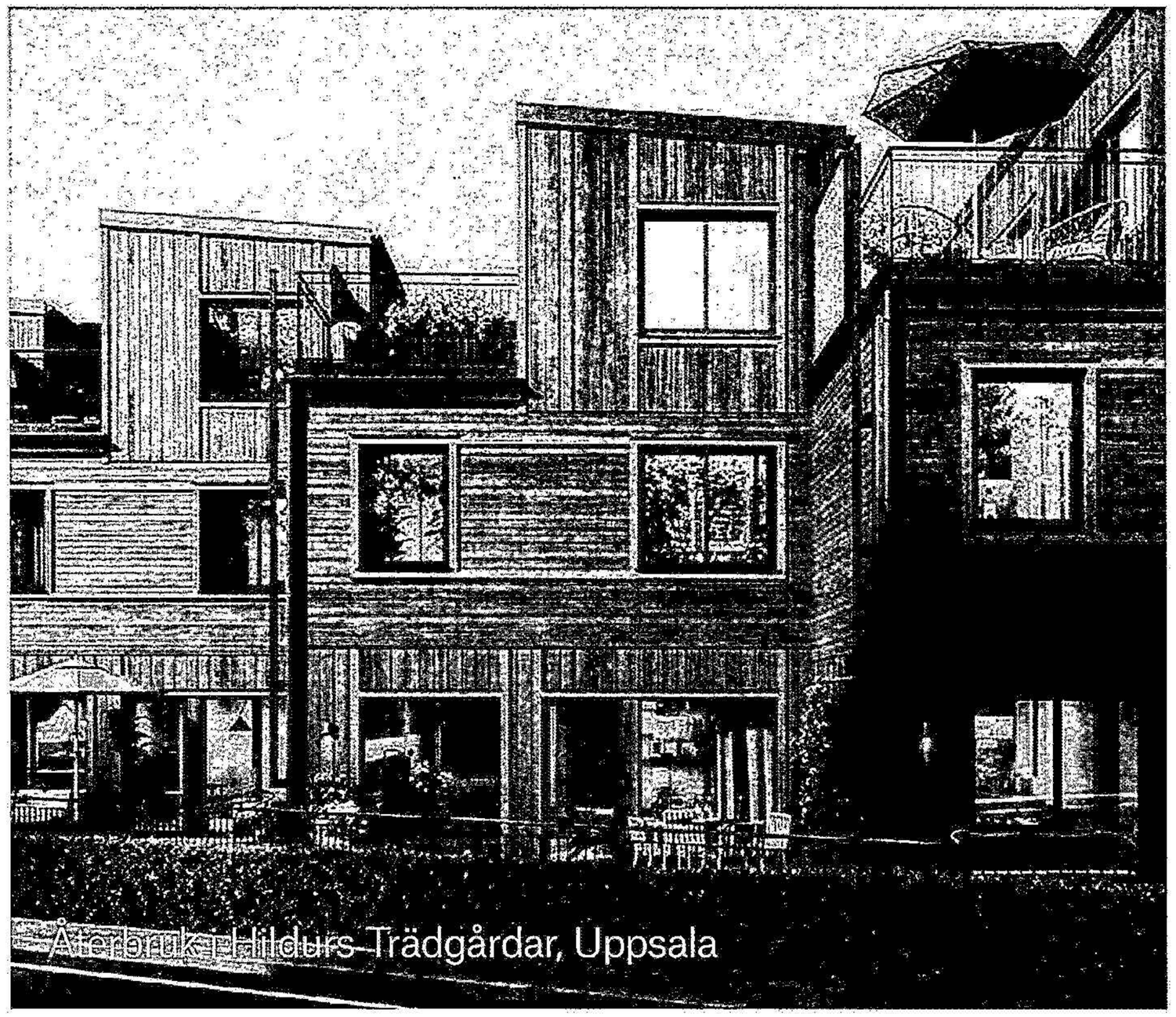
För en förflyttning från en linjär till en mer cirkulär ekonomi behöver projektprocessen förändras och utvecklas. Fokus måste sättas på resurshantering och en minskad användning av jungfruliga råvaror. Detta görs internt genom kravställning men även i dialog med de nyckelintressenter i värdekedjan som hjälper oss att realisera affären. Detta omfattar arkitekter, konstruktörer, entreprenörer och flertalet andra relevanta partners. Under 2023 har dialoger kring resurseffektivitet och klimateffektiva material förts med såväl småhusleverantörer som arkitekter och entreprenörer. Skarpare krav har ställts i upphandling både kopplat till klimatavtryck, avfallsmängder och återvinningsgrad.

Cirkulär projektering och projektledning

En av rekommendationerna i byggbranschens cirkulära strategi har varit att utforma interna projekteringsriktlinjer och anvisningar med cirkulära principer. I maj 2023 beslutades om en projekteringsanvisning för hållbarhet där resursförbrukning och cirkularitet är ett eget fokusområde med krav inom områdena resurshushållning, avfall, demontering och flexibilitet och återbruk.

Projekteringsanvisningen omfattar fyra områden för cirkularitet; material- och resursförbrukning, återbruk, demontering och flexibilitet samt avfall.

För projekt avslutade 2023 redovisas nyckeltal på avfall/BTA, deponigrad och i somliga projekt återvinningsgrad. Då projekt som idag har en skarpare kravställning börjar slutföras kommer redovisningen på området att bli mer heltäckande.



Återbruk i Hilduts Trädgårdar, Uppsala

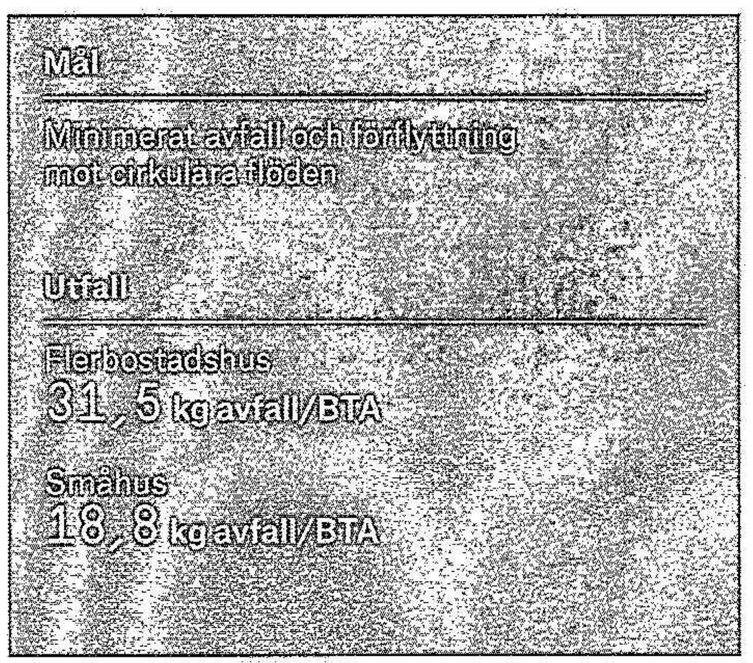
Under 2023 har Aros Bostad för första gången genomfört en rivningsupphandling som innefattade materialinventering och demontering med syfte att återbruka material innan byggnader på platsen revs. Lösa inventarier inom olika produktgrupper kunde återbrukas, de största posterna var parkettgolv, taktegel och gymmattor.

Förhoppningen var att kunna återanvända stommen som krossmaterial i projektet men miljöprovtagning visade att detta dessvärre inte var möjligt. Material som kommer att återanvändas på plats i projektet är kantsten av granit. Övrigt som omhändertogs och som bedömdes möjligt att återbruka såldes på CCBuild, en plattform för återbruk.

Återbrukat material i projektet redovisas i tabellen till höger.

Återbrukat material

Gymmattor, m²	200
Fönsterbänkar sten, st	22
Ventilationsaggregat, st	1
Taktegel, m²	150
Parkettgolv, m²	200
Handfat inklusive blandare, st	6
Undertaksplattor, m²	140
Ytterbelysning, st	6
Staketgrindar, st	4
Blandare, st	3
Dokumentskåp, st	1
Kantsten granit. st	100



Avfallsstatistik avslutade projekt 2023

Projekt[1]	Kg avfall/ BTA	Material-återvinnings-grad, %	Deponi-andel, %
Ektorpsbacken	26,1	86,0	0,01
Invernesshöjden brf 1	29,8	91,4	0,06
Kavalleristen	11,4	–	–
Ordonnansen V	54,0	71,7	0,01
Eds Allé	24,4	–	–
Viggby Ängar et 1	24,0	49,3	0,005
O2 Orminge et 3[2]	9,6	–	–

1) På grund av att projekt Alba sålts mellan olika byggherrar saknas komplett avfallsstatistik och nyckeltal redovisas ej.
2) Endast for montageperiod på projekt. Modulprojekt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Biologisk mångfald

Ett av de områden som Aros Bostad arbetar med är hur möjligheter för ökad biologisk mångfald ska omhändertas i styrning och uppföljning av våra projekt. Under 2023 beslutades projekteringsanvisning för hållbarhet där biologisk mångfald ingår som ett område för kravställande. I linje med omställning mot Svanens nya kriteriedokument har även interna riktlinjer för arbetet med att bedöma och stärka biologisk mångfald i projekten tagits fram.

Under 2023 har två utökade rapporter avseende biologisk mångfald tagits fram i pågående projekt, i linje med ny projekteringsanvisning och intern riktlinje.



Gröna grepp i Ektorpsbacken, Nacka

Ektorpsbacken i Nacka planerades med hänsyn till det närliggande ekosystemet. Bottenvåningen utgörs av ett genombrutet garage som släpper in både luft och ljus. Genom att välja en öppnare parkeringslösning i bottenplan i stället för ett underjordiskt garage kan den naturliga vattentillförseln till träd och växter bibehållas, vilket är positivt ur ett ekologiskt perspektiv. En viktig aspekt i projektet var att behålla de gamla träden på platsen, framför allt de ekar som också givit namn till projektet. Ekar utgör ett viktigt habitat som bidrar till att upprätthålla en ekologisk artrikedom.

Ektorpsbacken var Aros Bostads första Svanencertifierade bostadsprojekt; där 29 av 44 poäng uppnåddes. Utöver obligatoriska 17 poäng togs poäng inom områden som Aros Bostad arbetar aktivt med, däribland gröna grepp där åtgärder för ökad biologisk mångfald ingår.

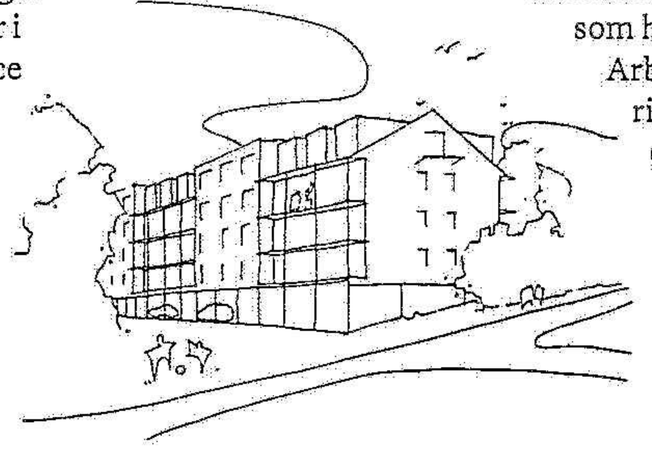
Klimatanpassning

Aros Bostad identifierar och analyserar framtida klimatrisker och möjligheter på såväl bolags- som fastighetsnivå. Identifiering av klimatrisker på strategisk nivå är integrerat i den bolagsövergripande riskprocessen. Identifiering och hantering av klimatrisker i respektive projekt följer interna projektprocesser från förvärv, till projektutveckling och genomförande. Klimatrisker såväl som övriga hållbarhetsaspekter med mål och mätetal hanteras på uppföljningsmöten som hålls löpande.

Under 2023 fortsatte klimatriskarbetet att utvecklas och ett systemstöd för bedömning handlades upp. I ett projekt har en klimatriskanalys utifrån krav i EUs taxonomi upprättats.

I Aros Bostads affärsplan ingår målet att redovisa klimatrisker i enlighet med TCFD (Task Force for Climate-related Financial Disclosures). Det är första gången Aros Bostad redovisar i enlighet med dessa riktlinjer vilket innefattar styrning, strategi, riskhantering och mätetal. Ambitionerna är att följa rekommendationerna i största möjliga utsträckning med syftet att delge information om de risker och möjligheter som övergången till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär.

Aros Bostad har integrerat arbetet med klimat i affärsmodellen och klimatrisker är en av de väsentliga hållbarhetaspekter som bolaget arbetar löpande med. Under 2023 har klimatriskanalys genomförts för samtliga förvärv och klimatrisker såväl som klimatpåverkan i planerad byggnation är en del av den due diligence-process som genomförs inför eventuell transaktion. Aros Bostads hållbarhetschef sitter med i den grupp som hanterar investeringsförslag. Arbetet med klimatriskhantering genom projekten stärks och utvecklas löpande. Den är integrerat i styrning, strategi, riskhantering och mätetal.



I tabellen nedan återges var i Årsredovisningen information om rekommenderade upplysningar återfinns.

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
A Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.	A Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.	A Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.	A Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.
Sidorna 11, 18	Sida 33	Sidorna 11, 18, 29-33	Sidorna 13-18
B Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	B Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.	B Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.	B Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.
Sidorna 11, 18, 33	Sida 33	Sidorna 11, 18, 29-33	Sida 14
	C Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.	C Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.	C Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.
	Sida 33	Sidorna 11, 18, 29-33	Sidorna 12-13, 15-18

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729105

Trygghet, säkerhet och hälsa

Aros Bostad vill skapa en god och säker arbetsmiljö för anställda och samarbetspartners. För bostadsproduktionen ligger fokus på sunda material i konstruktion och inredning, samt att skapa trygga och inkluderande bostadsområden.

Sunda hus i giftfria material

Aros Bostad certifierar sedan 2021 alla projekt i pågående produktion med Svanen. Det är en garant för att byggnadens påverkan på människa och miljö granskas ur ett livscykelperspektiv. Svanen ställer krav på bland annat energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter- och varor samt en rad innemiljöfaktorer. Aros Bostad har under 2023 påbörjat arbetet med att ställa om mot Svanens nya kriteriedokument, Svanen Nya Byggnader och kommer att inleda certifiering mot det nya kriteriedokumentet under 2024.

Under 2023 har fyra projekt slutförts med Svanencertifiering; Slottsparken Bro i Upplands Bro, T2 Fabriksparken i Sundbyberg, Alba i Bromma och Ektorpsbacken i Nacka. Projekten representerar såväl småhus som flerbostadshus som genomförts med olika byggsystem.



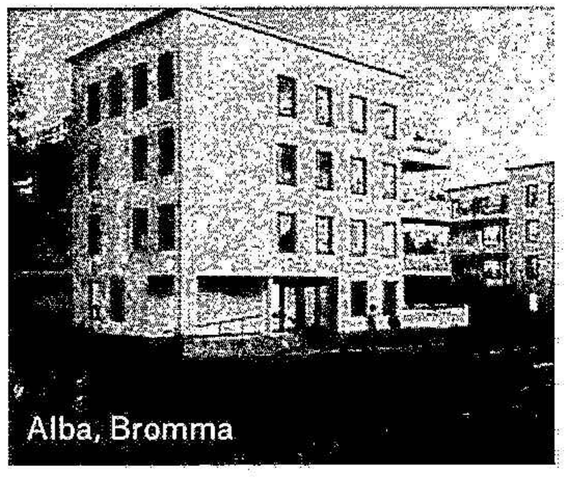
Under 2023 har fyra projekt slutförts med Svanencertifiering; Slottsparken Bro i Upplands Bro, T2 Fabriksparken i Sundbyberg, Alba i Bromma och Ektorpsbacken i Nacka.



Slottsparken Bro, Upplands Bro



T2 Fabriksparken, Sundbyberg



Alba, Bromma



Ektorpsbacken, Nacka

Mål

Aros Bostad bygger sunda hus i giftfria material

Utfall

Svanenprojekt av pågående projekt

13/14

Trygga bostadsområden

Aros Bostad vill bygga välplanerade och målgruppsanpassade bostäder och inkluderande bostadsområden med hög trygghet och sociala ytor som bidrar till välbefinnande för de boende. För att lyckas med detta görs analyser kring vilka som kan komma att bo i bostäderna som ska byggas och vad deras behov kan vara. Utifrån detta utformar vi sedan bostäderna och området omkring.

Aros Bostad har fortsatt att förtydliga arbetet med trygghet i tidiga skeden och under 2023 beslutades projekteringsanvisningar inom hållbarhet där trygghet ingår som ett område. Vi har även fattat beslut att gå över på BoTryggt2030s digitala verktyg för att säkerställa projektering och genomförande ur ett trygghetsperspektiv. Användande av detta verktyg kommer även generera bättre nyckeltal att styra och följa upp trygghet på.

Mål

Aros Bostad skapar trygga bostadsområden

Utfall

NKI Säkerhet

67

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba



Säkra byggarbetsplatser utan skador

Byggbranschen är historiskt sett en riskfylld bransch med höga olyckstal. Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö. Aros Bostad har ingen egen entreprenadverksamhet, utan affärsmodellen bygger på anlitande av entreprenörer som ansvarar för genomförandet av byggprojekten. Entreprenören har därigenom vanligtvis samordningsansvar för arbetsmiljöarbetet vilket innebär att de självständigt ansvarar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

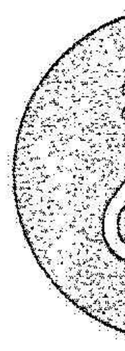
Mål	Utfall
Aros Bostad har säkra byggarbetsplatser	Antal olyckor: 6

Det blir därigenom viktigt för Aros Bostad som beställare att påverka genom skarp och tydlig kravställning och noggrann uppföljning och dialog. Under 2023 skärpte vi de interna rutinerna för arbetsmiljödelegation.

Aros Bostads mål är olycksfria byggarbetsplatser där ingen skadar sig och där inga positiva testresultat från alkohol- och drogtester förekommer. Under 2023 noterades 6 olyckor (9). Tre av de rapporterade olyckorna föranledde sjukfrånvaro.

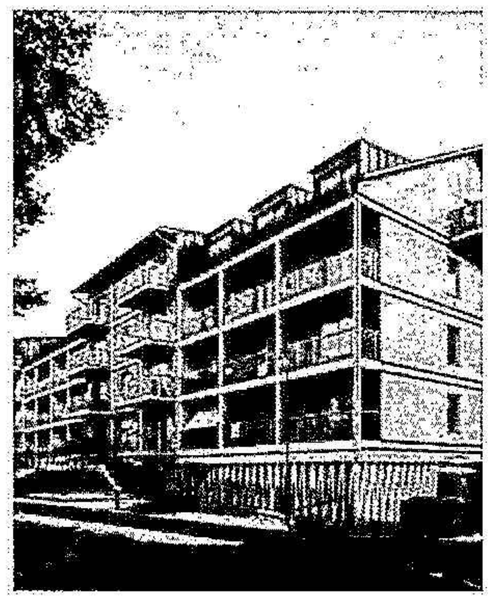
Arbetsrelaterade skador 2023

Typ	Antal	Antal/ bostad
Tillbud	13	0,01
Olycka	6	0,005
varav olycka med sjukfrånvaro	3	0,002
Dödsfall	–	–

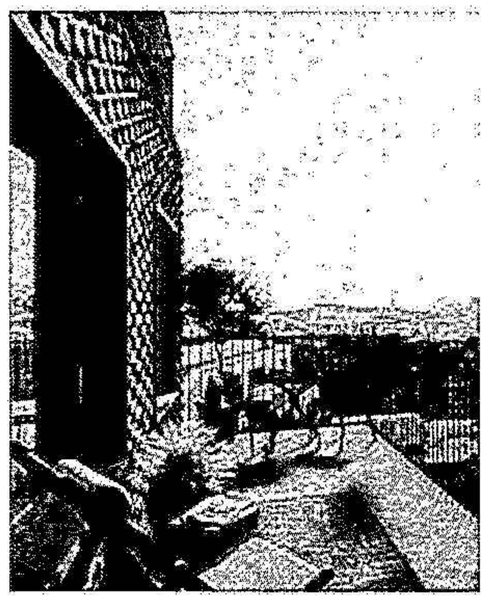


Nöjd Kund Index

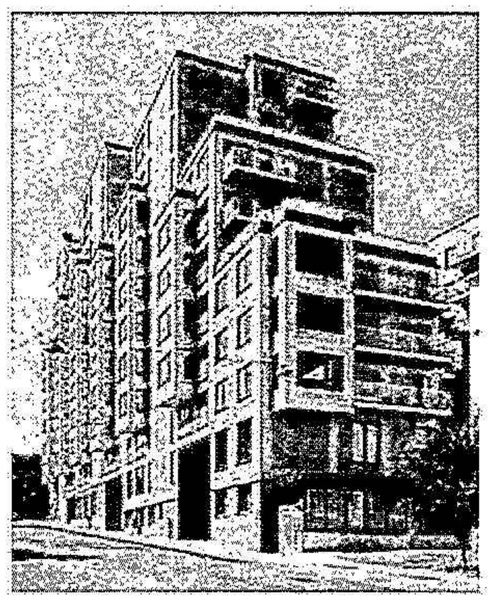
Att ha nöjda kunder är centralt för en framgångsrik verksamhet och Aros Bostad har som långsiktigt affärsplanemål att vara bland topp tre i branschen avseende Nöjd Kund Index (NKI). Aros Bostad deltar i en oberoende branschgemensam mätning genomförd av Prognoscentret. De tre faktorer som är mest centrala för resultatet är pålitlighet, bostadens kvalitet och personal. Aktivt arbete med att analysera resultaten och utforma processer för att säkerställa förbättrade resultat genomförs löpande. Under året har till exempel ett incitamentsprogram för gemensam målsättning med projektentreprenör lanserats, en ny organisationsstruktur kring Aros Bostads eftermarknad implementerats samt så har justeringar kring möjliga tillval för Aros bostäder genomförts.



Ektorpsbacken
Nacka
77



T2 Fabriksparken
Sundbyberg
56



Ordonnansen V
Stockholm
67

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729107

Det sunda bolaget

Affärsetik, antikorruption och transparens är viktiga frågor för ett hållbart företagande, såväl som ett systematiskt arbete med uppföljning och dialog i leverantörskedjan. Aros Bostad ska spegla det samhälle vi är en del av och ha nöjda medarbetare som utvecklas.

God beställarkompetens och dialog

Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö. Sunda leverantörsled med anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är självklara. Vi har ingen egen entreprenadverksamhet, men styr produktionen och leverantörer genom kravställning och uppföljning.

Aros Bostads affärsmodell innebär att en stor del av värdekedjan ligger utlagd på olika typer av leverantörer. Detta ställer höga krav på en god beställarkompetens för att hantera identifierade hållbarhetsrisker och möjligheter och styra den påverkan vår verksamhet ger upphov till.

Leverantörsuppföljning

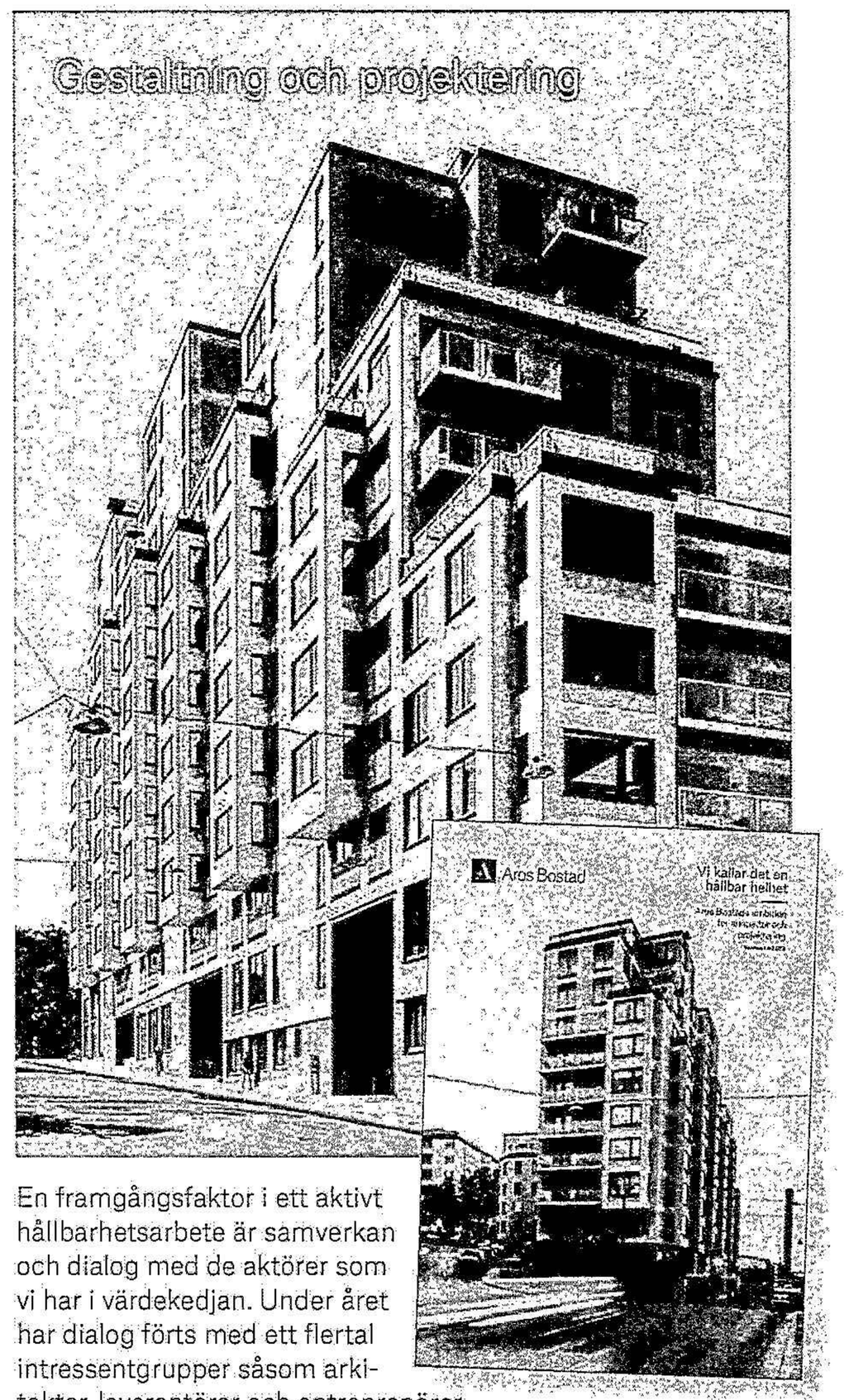
Relevanta leverantörer som Aros Bostad använder sig av regelbundet innefattar bland annat arkitekter, projektörer, lantmätare och mäklare. Inom projektgenomförande är våra byggentreprenörer, som företrädesvis tecknas på totalentreprenad, en stor och viktig partner som också räknas som Aros Bostads väsentliga leverantörer. Dessa genomgår en mer detaljerad kontroll och uppföljning från avtalstecknande till avtalsuppföljning, där löpande uppföljning i projekten såväl som genom revisioner under byggproduktion ingår.

Aros Bostad har som mål att alla väsentliga leverantörer är kontrollerade och godkända. Kontroller görs i samband med ingående av avtal såväl som löpande och innefattar ekonomisk ställning, kontroll av säkerhet som fås av entreprenör samt löpande bevakning av eventuella förändringar i motparters kreditvärdighet. Detta lägger grunden till en gedigen kontroll inför avtalsingående och en bättre uppföljning som ger oss möjlighet att agera i tid om entreprenören skulle hamna på obestånd.

Uppförandekod och visselblåsning

Aros Bostads uppförandekod för leverantörer tecknas av kontraktspart i respektive byggentreprenad såväl som övriga leverantörer, exempelvis mäklare. Vår interna uppförandekod omfattar alla medarbetare inklusive styrelseledamöter och konsulter som arbetar på uppdrag av Aros Bostad. Våra uppförandekoder baseras på de tio principerna i FNs Global Compact samt den internationella arbetsorganisationens (ILOs) kärnkonventioner. Den interna uppförandekoden baseras även på Institutet mot mutors Näringslivskod.

Brott mot uppförandekoden kan rapporteras anonymt genom Aros Bostads visselblåsartjänst, som är en extern tjänst och går till oberoende part. Inga ärenden inkom i systemet under 2023.



En framgångsfaktor i ett aktivt hållbarhetsarbete är samverkan och dialog med de aktörer som vi har i värdekedjan. Under året har dialog förts med ett flertal intressentgrupper såsom arkitekter, leverantörer och entreprenörer.

En del i detta arbete har även varit framtagande och beslut av ett nytt styrdokument; **Aros Bostads ambition för gestaltning och projektering**. Syftet är att med dokumentet förtydliga våra krav och ambitioner, för att lägga grunden till framgångsrika samarbeten med leverantörer och entreprenörer såväl som arkitekter och kommuner.

Mål

Aros Bostads väsentliga leverantörer är granskade och godkända

Utfall

100 %

Mål

Sund företagskultur på Aros Bostad med nöjda medarbetare

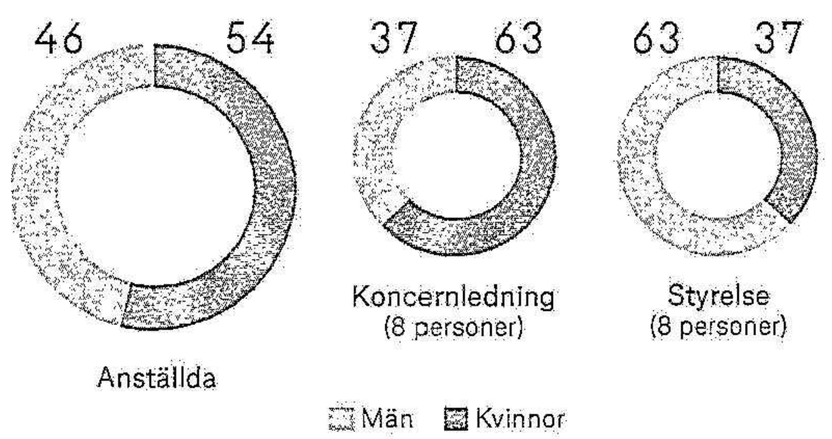
Utfall

Nöjda medarbetare, rekommendationsvilja (eNps) >50

47

Aros Bostad är ett inkluderande och jämställt bolag

Könsfördelning, % (per den 31 december 2023)



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291O8

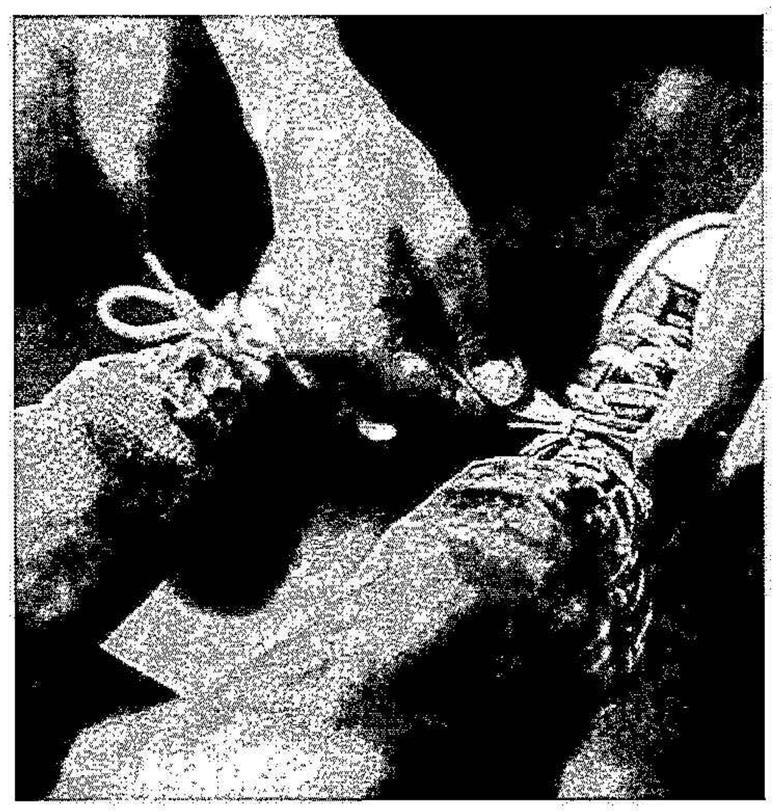
Sund företagskultur med nöjda medarbetare

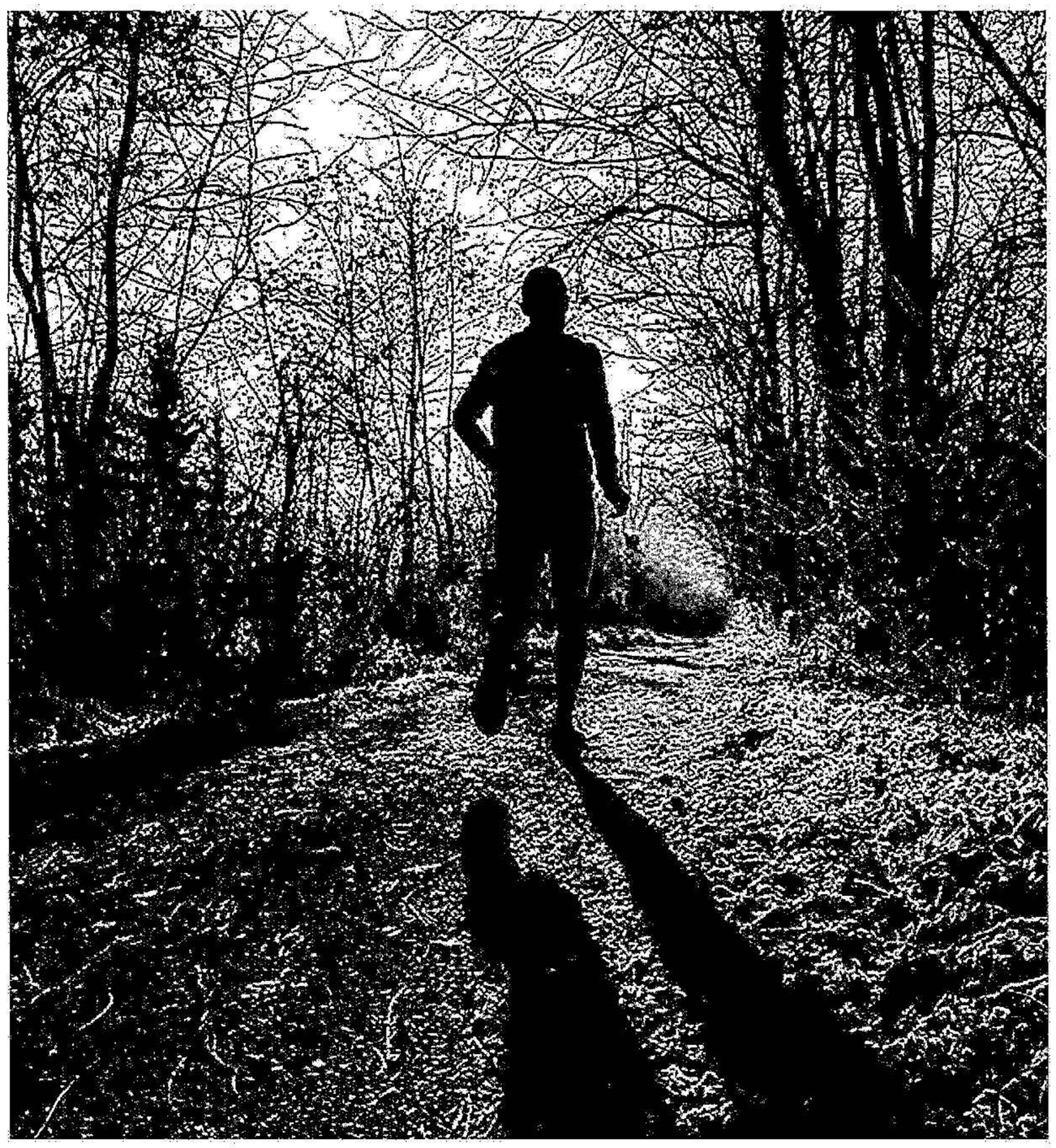
Aros Bostads medarbetare är vår viktigaste tillgång. Organisationen består av kärnkompetenser som säkerställer ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling- och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Målet är friska och nöjda medarbetare, som rekommenderar Aros Bostad som arbetsplats och som känner att de utvecklas inom bolaget. För att uppnå ett långsiktigt lönsamt bolag krävs en inkluderande och jämlik organisation, som speglar dess kundgrupper och samhället.

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 31 december 2023 innefattade totalt 43 heltidsbefattningar bestående av 37 heltidsanställda och sex heltidskonsulter. Genomsnittsåldern hos de anställda uppgick till 43 år vid motsvarande tidpunkt.

Nöjd medarbetarundersökning genomfördes i september 2023 och besvarades av 34 medarbetare. Undersökningen går ut till samtliga anställda och konsulter som jobbar för Aros Bostad under anställningslika förhållanden.







Resultatet från årets medarbetarundersökning visar att Aros Bostad är en välmående organisation med hög trivsel, med medarbetare som är engagerade i sitt arbete, uppskattar sina kollegor och känner förtroende för ledningen. Årets eNPS som är ett mått på rekommendationsvilja blev 47, vilket anses vara ett bra resultat, men är en försämring från tidigare 71 och 72 och under vårt mål på 50. Om man räknar medelvärdet för rekommendationsviljan landar det på 8,6 av 10.

Nöjda medarbetare	Mål	2023	2022
Självupplevd hälsa, %	>85	79,4	83,3
Upplevelse att ha rätt kompetens för att utföra ett bra arbete, %	>90	97,1	96,6
Känsla av delaktighet hos medarbetarna, %	>80	64,7	76,6
Rekommendationsvilja (eNps)	>50	47	71

Friskvård

Aros Bostad har ett avtal med Sturebadets läkarmottagning som leverantör av företagshälsovård. Avtalet innehåller insatser som arbetsmiljö- och hälsoundersökningar samt andra åtgärder utifrån den enskildes eller gruppens behov. Alla anställda erbjuds vartannat år en hälsoundersökning vilken genomfördes 2022. Även de konsulter som arbetar för Aros Bostad kan utnyttja avtalet till avtalat pris men på egen bekostnad.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729109

Den utmanande bostadsmarknaden från 2023 visar tecken på förbättring under 2024

Aros Bostad utvärderar kontinuerligt förutsättningarna för varje produkt och marknad genom en kombination av externa rapporter och intern analys. Behovet av kvalitativa bostäder i Stockholmsområdet bedöms vara fortsatt stort och efterfrågan förväntas öka i takt med ett minskat utbud av nyproducerade bostäder och ett stabiliserat ränteläge.

Utmanande bostadsmarknad 2023

Geopolitisk oro, hög inflation, stigande räntor och en rekordsvag krona hade stor inverkan på bostadsmarknaden under 2023. Höjda bolåneräntor i kombination med ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro påverkade hushållens betalningsförmåga, vilket medförde priskänsliga och avvaktande bostadsköpare. Osäkerhet kring prisutveckling och möjlighet att sälja sin befintliga bostad vid köp av ny bostad påverkade särskilt nyproduktionsmarknaden, där kunderna ofta fattar köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden. De senaste månaderna har antalet sålda bostäder varit 5 procent högre jämfört med samma period föregående år, men nästan 20 procent färre jämfört med samma period för ett par år sedan. Omsättningen är i allmänhet högre under högkonjunkturer och lägre under lågkonjunkturer. De markant lägre försäljningsvolymerna kan delvis förklaras av att det kommit ut färre nya objekt, vilket bekräftas av att utbudet inte ökat särskilt mycket. SBAB bedömer att omsättningen på bostäder kommer att stiga under 2024 och att den mot slutet av 2025 närmat sig ett normalläge.



Förväntningar om en bättre marknad 2024

SBAB konstaterar i den första utgåvan av Bomarknadsnytt 2024 att det är en fortsatt utmanande marknad, framför allt för nyproduktion, men med tecken på förbättring. Hushållens förväntningar om framtida prisutveckling skiftade i slutet av 2023 och enligt SEBs Boprisindikator är det i början av 2024 fler hushåll som tror på ökade bostadspriser om ett år än de som tror att priserna kommer att sjunka. Enligt Svensk Mäklarstatistik visar bostadspriserna tecken på återhämtning och ett flertal indikatorer såsom ränteläge, befolkningstillväxt och utbudsbrist i vissa områden visar på en fortsatt långsiktig uppåtgående trend. I sin penningpolitiska rapport från mars 2024 skriver Riksbanken att direktionen håller kvar styrräntan på samma nivå men att den troligen kan sänkas under mitten av året. SBAB bedömer att styrräntan kommer sänkas gradvis under året och att den rörliga bolåneräntan (3-månadersräntan) i stort sett följer Riksbanken styrränta. En nedgångsperiod förväntas starta till sommaren och till sommaren 2025 förväntas de rörliga bolåneräntorna ha kommit ned till omkring 3,5 procent i termer av snittränta på bolånemarknaden som helhet. De långa bundna boräntorna beräknas framöver ligga på knappt 4 procent som normalläge.

Fortsatt stort behov av nya bostäder

Ur ett makroekonomiskt perspektiv utgör Storstockholmsregionen en stabil marknad som påvisat god efterfrågan på bostäder över tid och det finns ett fortsatt stort underliggande behov av fler bostäder. Det sammantagna utbudet av bostäder är för närvarande stort i Stockholm, men utbudet på nyproducerade bostäder är lågt jämfört med de senaste åren och en lägre byggtakt medför att bristen på moderna bostäder kommer att öka ytterligare under de kommande åren. Enligt SBAB Booli Housing Market Index (HMI) är det i riket som helhet förhållandevis god balans mellan nyproduktionen av villor och bostadsrätter och efterfrågan på respektive boendeform. För nyproducerade bostadsrätter och villor råder det balans om man ser övergripande till Stockholms län, men det är stora skillnader mellan de olika kommunerna i regionen där flertalet kommuner inom Aros Bostads hemmamarknad har underskott på såväl villor som bostadsrättslägenheter.

Antalet påbörjade bostäder på rekordlåga nivåer

Enligt Konjunkturinstitutets månatliga barometer förväntar sig husbyggarna i årets första undersökningar ett minskat byggande kommande kvartal, även om förväntningarna inte är lika negativa som förra året. Hög byggtakt och brister på olika produktionsfaktorer har under de senaste två åren föranlett ökade kostnader för bostadsbyggande. Detta, tillsammans med fallande priser på andrahandsmarknaden till följd av räntehöjningar, har haft en negativ inverkan på bostadsbyggandet. Vissa hinder för byggandet kvarstår såsom avvaktande efterfrågan på bostäder och tillgängligheten av finansiering, samtidigt som Inköpschefsindex visar att stora produktionshinder såsom bristen på material och arbetskraft minskat. SBAB konstaterar i första utgåvan av Bomarknadsnytt 2024 att det kraftigt nedpressade bostadsbyggande bidrar till den låga BNP-tillväxten och med tiden leder till en allt större bostadsbrist.

Svagt stigande bostadspriser

Svensk mäklarstatistik visar att priserna för bostadsrätter i Storstockholm fluktuerat under det senaste året, med en nedgång under andra halvan som hämtats igen i ökade priser under början av 2024, för att under februari landa på i stort sett samma nivåer som för ett år sedan. Det har inte gått att se någon påtaglig direkt negativ effekt från de kraftiga avgiftshöjningar som i januari antogs av många bostadsrättsföreningar. Generellt sett förutspår de flesta banker och mäklare att bostadspriserna kommer stiga något under 2024. Handelsbanken räknar med att den idag svaga omsättningen på bostäder återhämtar sig under året, samt att bostadspriserna går från att vara stillastående till att återigen börja öka svagt. SBAB förutspår något stigande bostadspriser från sommaren 2024, medan Nordea tror att botten är nådd men att det dröjer ytterligare innan priserna stiger mer direkt. Danske Bank står fast vid att hushållens finansiella situation gradvis förbättras då fundamentala faktorer som sysselsättning, reallöneutveckling, finansiellt sparande ökat vilket stödjer en positiv prisutveckling.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291110

Projektportfölj

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

Projektportfölj per den 31 december 2023

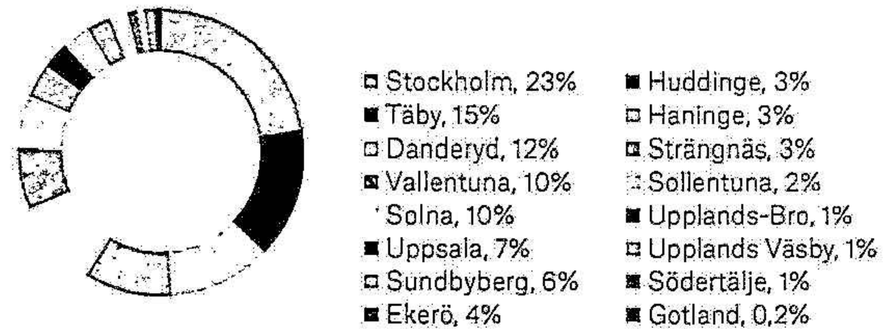
	Namn	Kommun	Aros Bostads andel, % [1]	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	Est. första inflytt
	Produktionsstartade projekt										
1	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture [2]	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
2	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q2 2024
3	Ekerövallen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
4	Viggby Ängar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q2 2024
5	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture [3]	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q2 2024
6	Slottsparken	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
7	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture [2]	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
8	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV [3]	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
9	Femöringen Järva krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	Q4 2025
10	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
11	Ekerövallen etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 194	22	Ja	Laga Kraft	Laga Kraft	Q3 2023	Q1 2025
12	Ceremonimästaren	Stockholm	100	Egen regi	3 372	20	Ja	Laga Kraft	Laga Kraft	Q3 2023	Q1 2025
13	Hildurs Trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture [4]	4 250	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
14	Viggby Ängar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 724	111	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2023	Q4 2025
	Summa				103 364	1 182					
	Projekt under utveckling (15-61)				475 010	4 955					
SUMMA SAMTLIGA PROJEKT					578 374	6 137					

1) Aros Bostads andel av vinst från projekt i fond Aros Bostad IV uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.
2) Joint Venture med Varma.
3) Joint Venture med Frentab.
4) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.

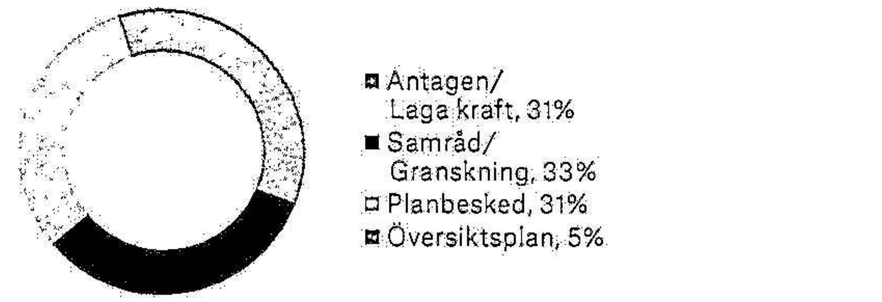
Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

Samtliga projekt, se sid 75-76

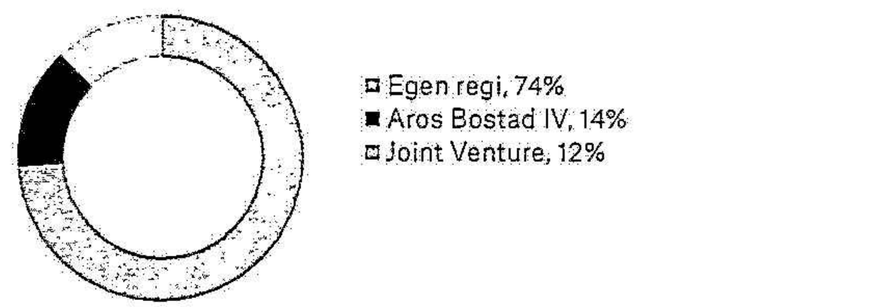
Kommun, kvm ljus BTA



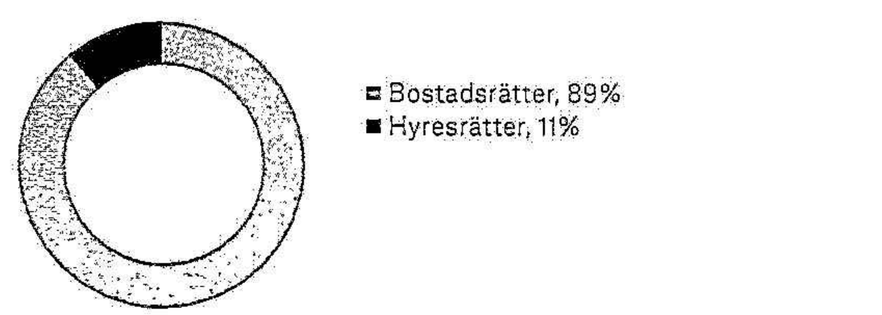
Projektstatus, kvm ljus BTA



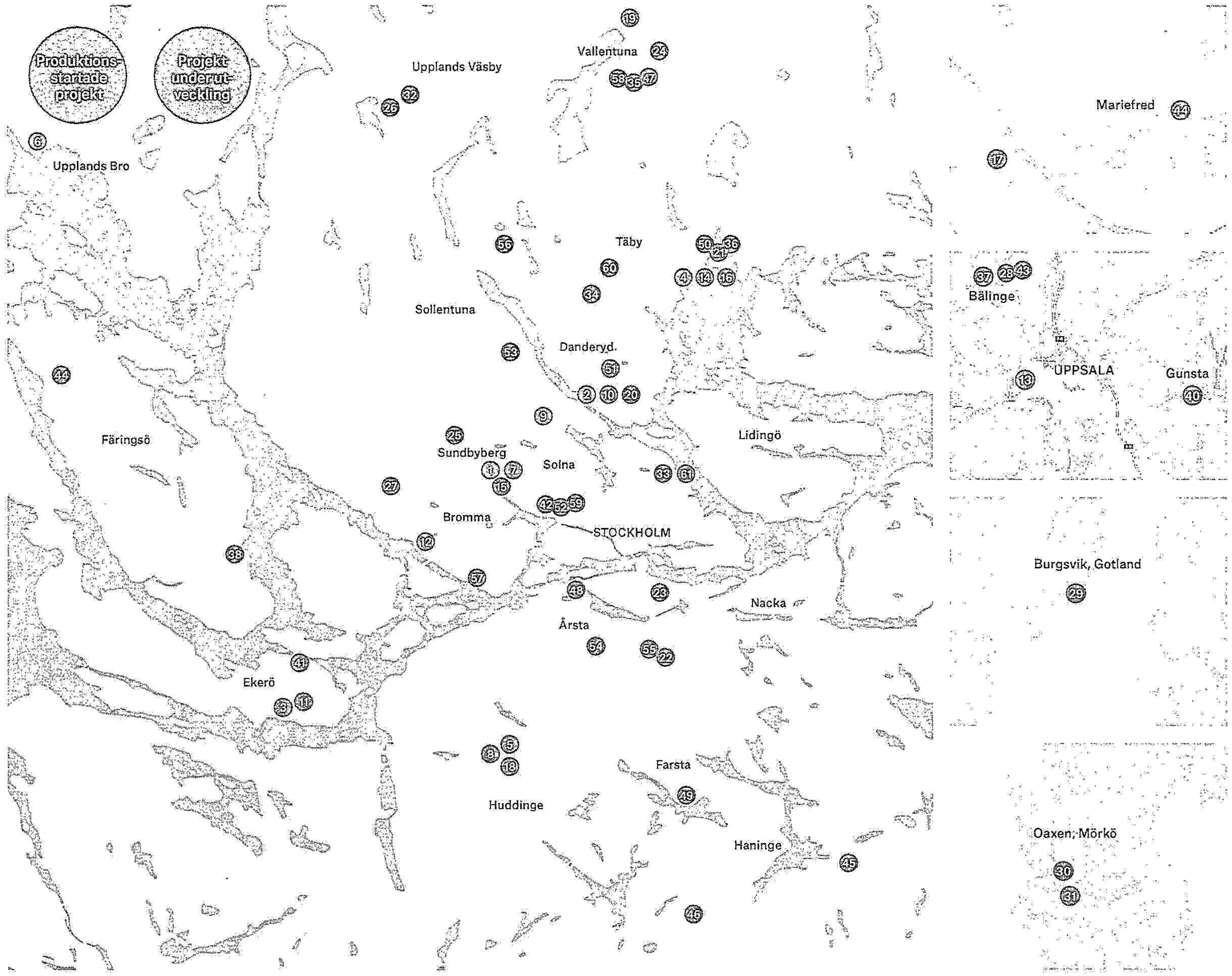
Legal struktur, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA



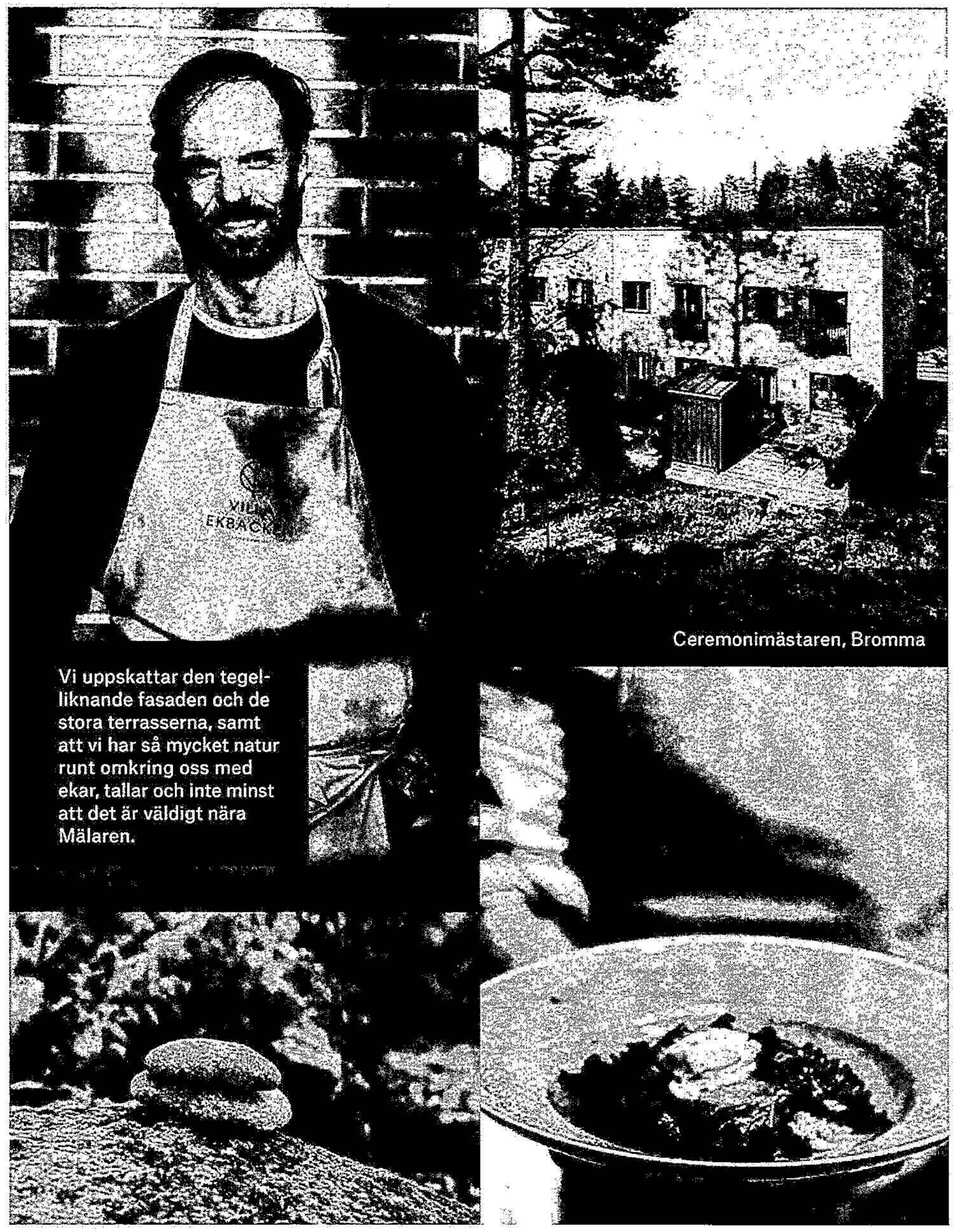
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba



	Produktionsstartade projekt	
1	T2 Fabriksparken	Sundbyberg
2	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd
3	Ekerövallen etapp 2	Ekerö
4	Viggby Ängar etapp 2	Täby
5	Tallbacken småhus Södra	Huddinge
6	Slottsparken Bro	Upplands-Bro
7	T1 Fabriksparken	Sundbyberg
8	Tallbacken flerbostäder	Huddinge
9	Femöringen Järva Krog	Solna
10	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd
11	Ekerövallen etapp 3	Ekerö
12	Ceremonimästaren	Stockholm
13	Hildurs trädgårdar	Uppsala
14	Viggby Ängar etapp 3	Täby
	Projekt under utveckling	
15	Blåslampan	Sundbyberg
16	Viggby Ängar brf 4	Täby
17	Brobyholm	Strängnäs
18	Tallbacken småhus Norra	Huddinge
19	Ormsta	Vallentuna
20	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd
21	Hägernäs Strand etapp 1	Täby
22	Fransyskan	Stockholm
23	Persikan	Stockholm
24	Åbyholm Radhus	Vallentuna
25	Ryttmästaren	Sundbyberg
26	Eds Allé 2	Upplands Väsby
27	Glimten	Stockholm
28	Bälinge II etapp 1	Uppsala
29	Guldkaggen	Gotland
30	Kalkateljén	Södertälje
31	Sjövillan	Södertälje
32	Eds Allé 3	Upplands Väsby
33	Angsbotten	Stockholm
34	Eneby Torg	Danderyd
35	Vallentuna etapp 1	Vallentuna
36	Hägernäs Strand etapp 2	Täby
37	Bälinge I	Uppsala
38	Mörby villatomter	Ekerö
39	Mariehovsviken Mariefred	Strängnas
40	Gunsta	Uppsala
41	Ekerö Brygga	Ekerö
42	Pampas Ekelund etapp 1	Solna
43	Bälinge II etapp 2	Uppsala
44	Kungsberga	Ekerö
45	Lillängsvägen	Haninge
46	Solsätra	Haninge
47	Vallentuna etapp 2	Vallentuna
48	Liljeholmen	Stockholm
49	Farsta Strand	Stockholm
50	Hägernäs Strand etapp 3	Täby
51	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd
52	Pampas Ekelund etapp 2	Solna
53	Edsviken	Sollentuna
54	Årstafältet	Stockholm
55	Slakthusområdet III	Stockholm
56	Väsjön	Sollentuna
57	Tunadalen Bromma	Stockholm
58	Vallentuna etapp 3	Vallentuna
59	Pampas Eklund etapp 3	Solna
60	Förmannen Ella Gård	Täby
61	Norra Djurgårdstaden	Stockholm

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729112



Livet i Bromma

På Tyska Bottens väg i Bromma bygger Aros Bostad 20 stilrena stadsradhus i tre plan, som samspelar med både naturen och den omkringliggande bebyggelsen. Ett stenkast bort på Ferievägen 64 bor Andreas och Anna, som sedan två år tillbaka driver hemmarestaurang i ett parhus från Aros Bostads projekt Nockebyn.

Berätta lite om Villa Ekbacken
Villa Ekbacken är vår hemmarestaurang där vi 6-8 gånger om året bjuder in gäster till en kväll med riktigt god mat. Vi serverar en 6-rätters meny, med hänsyn tagen till säsongen och vilka råvaror som är bäst vid varje tillfälle. Anna bakar bröd och står för efterrätten medan jag tar hand om de andra rätterna. Det ska också nämnas att det är en överraskning för gästerna vad de ska bli serverade!

Vad vill ni att man ska känna efter ett besök hos er?
Hit vill jag gå igen! Det kanske är det finaste betyget, att ha återkommande gäster. Det är ett kvitto på att de gillar konceptet. Vi hoppas att våra gäster känner att de blir omhändertagna från början till slut, att det är varmt och personligt hela vägen – som att komma hem till någon och så är det ju också bokstavligen.

Finns det något som ni kan säga om huset som ni bor i?
Vi gillar arkitekturen och att huset är i tre plan kan ju vara både positivt och negativt. När vi har Villa Ekbacken är det en stor fördel att ha flera plan. Det blir en del springa i trappor, men samtidigt väldigt praktiskt när man är en stor familj. När vi flyttade hit var vi två vuxna och fyra barn så vi behövde ganska många rum och stora ytor. Vi uppskattar den tegelliknande fasaden och de stora terrasserna, samt att vi har så mycket natur runt omkring oss med ekar, tallar och inte minst att det är väldigt nära Mälaren.

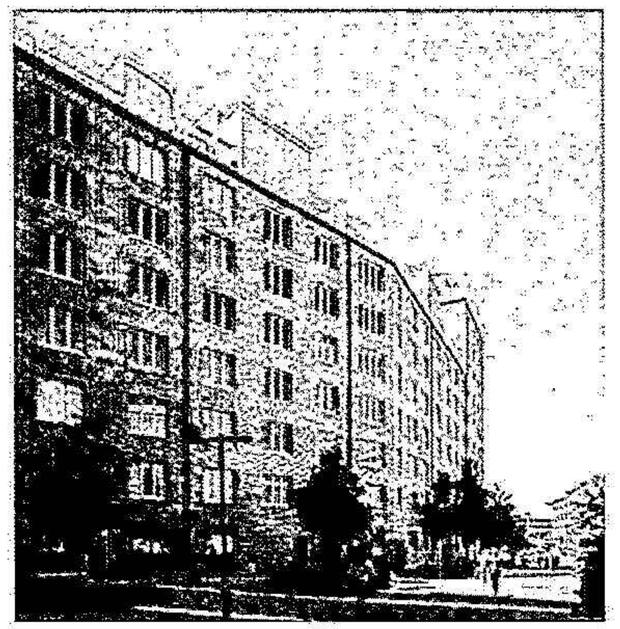
Vad är det bästa med att bo i Bromma?
Vi bor i en del av Bromma som vi gillar väldigt mycket. Här är det nära till vattnet, skogen och naturen, vilket passar oss väldigt bra. På sommaren brukar vi gå ner till klipporna precis nedanför huset eller gå ett par hundra meter till Nockebyklipporna för att sola och bada. Vi är ofta på Kärsön och Lovön för en löptur eller cykeltur och vi har också upptäckt att det finns bra ställen att plocka blåbär och svamp. Eftersom vi är så matintresserade är det bra att ha Garpes Livs så nära. Det måste vara en av de bästa köttdiskarna i Sverige!

Hur arbetar ni med hållbarhet och lokala råvaror?
Vi tycker det är viktigt med att leva ett liv med hänsyn tagen till miljö och hållbarhet, att slänga så lite som möjligt och göra god mat på det vi har i kylen eller i frysen till vardags. När det är säsong för olika råvaror brukar vi själva plocka det ute i naturen, till exempel blåbär, lingon, fläder, och gräslök. På våren, sommaren och en bit in på hösten har vi vår kryddträdgård som försörjer oss med färska kryddor. Ibland har vi haft vilt på menyn och då har vi fått tag i vilt från Mälardalen.

Vad är ni mest stolta över i er verksamhet?
Dels att det inte bara stannade vid en idé som det ofta gör, utan att vi faktiskt tog steget och fullföljde idén till verklighet. Jag är också väldigt stolt över rätterna vi serverar, bra råvaror och mycket kärlek i varje liten detalj som gör en bra helhet.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291113



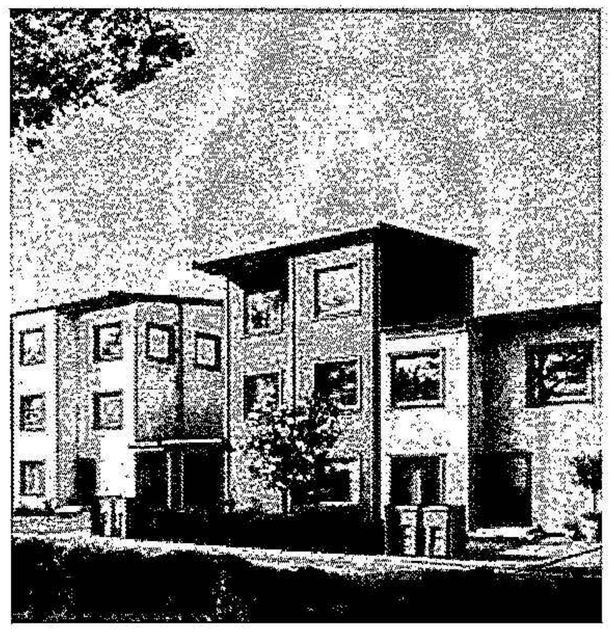
① ⑦ **T2 och T1 Fabriksparken** (Sundbyberg)
Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här genomför Aros Bostad projekt med 191 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Fabriksparken är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg
Antal bostäder: 191
Status: Första och andra brfen är produktionsstartade. Första brfen är slutsåld och inflyttad.
Inflyttning: Inflyttning T1 från Q4 2023.



② ⑩ ⑳ **Invernesshöjden** (Danderyd)
Vid Inverness i södra Danderyd utvecklar Aros Bostad ett nytt bostadskvarter. Läget erbjuder optimala kommunikationer och ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet. Projektet är uppdelat i fyra etapper. Etapp två, tre och fyra är sålda och produceras som hyresrättsfastigheter. Första brfen är slutsåld och färdigställd.

Plats: Inverness, Danderyd
Antal bostäder: Cirka 388
Status: Andra och tredje etapperna är sålda och produktionsstartade. Fjärde etappen är såld.
Inflyttning: Andra etappen från våren 2024. Tredje etappen från 2026.



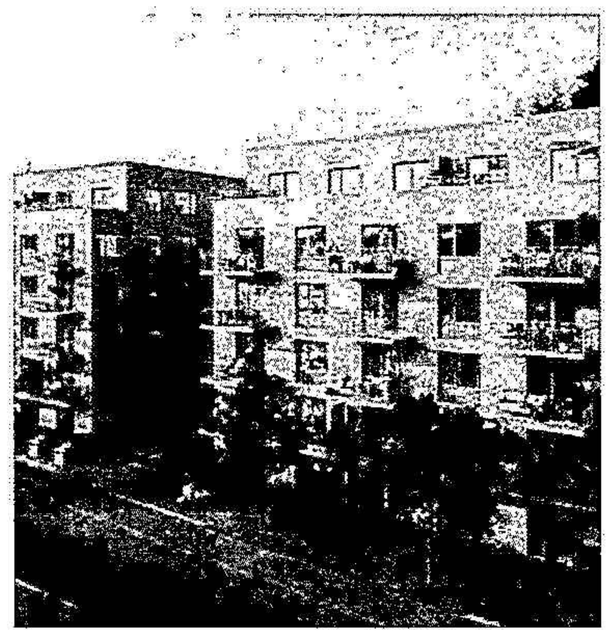
⑨ ⑪ **Ekerövallen** (Ekerö)
Inbäddat i ett uppvuxet villaområde ligger Ekerövallen med en lugn och charmig atmosfär. Läget erbjuder närhet till Mälaren, förskolor, skolor, livsmedelsbutiker, idrottsanläggningar och goda kommunikationer. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar, Gällsta och Ekerövallen Sjösidan.

Plats: Ekerö
Antal bostäder: 43
Status: Första brf:en inflyttad och andra brf:en är produktionsstartad.
Inflyttning: Från hösten 2023 i första etappen.



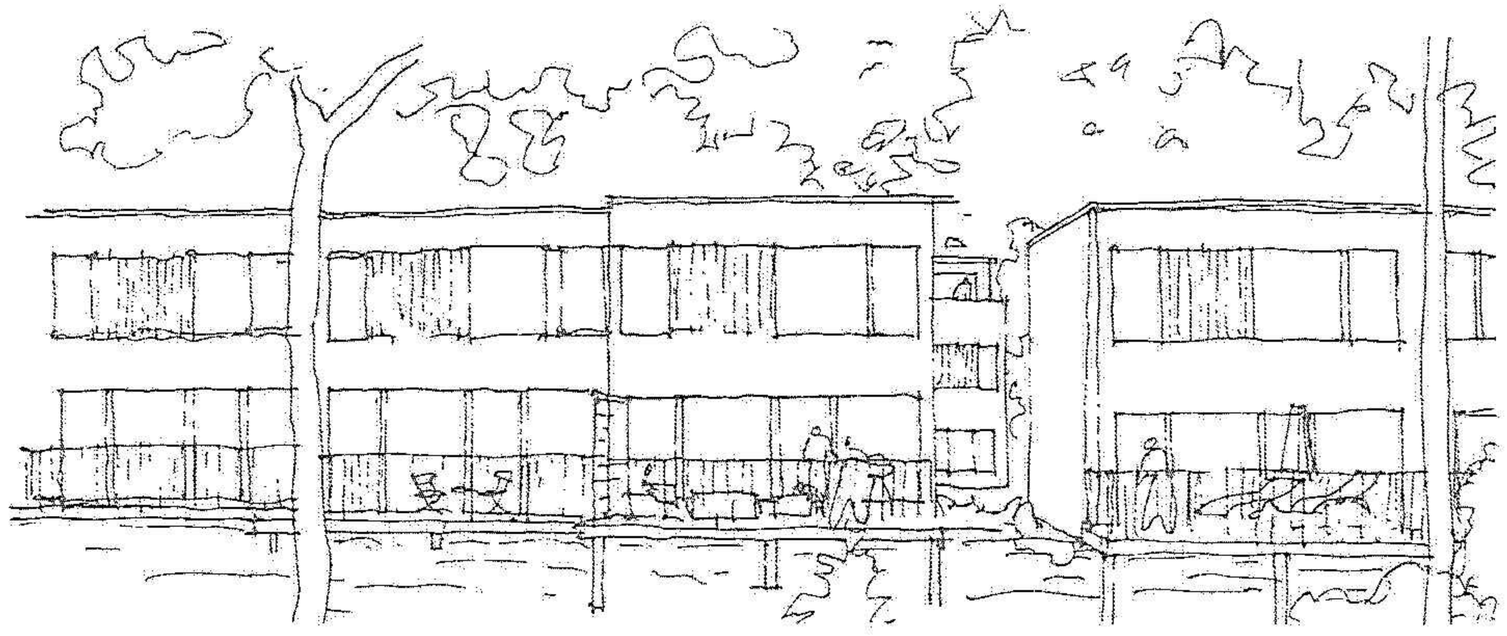
④ ⑭ ⑯ **Viggby Ängar** (Täby)
Invid Viggby ängar i Viggbyholm bygger Aros Bostad ett nytt bostadskvarter med bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav den första och tredje är sålda som hyresrättsfastigheter. Första etappen är färdigställd.

Plats: Viggbyholm, Täby
Antal bostäder: Cirka 172
Status: Andra etappen är produktionsstartad. Tredje etappen är produktionsstartad och såld.
Inflyttning: Andra etappen från våren 2024.



⑤ ⑧ ⑱ **Tallbacken Snättringe** (Huddinge)
Aros Bostad bygger, tillsammans med JV-partnern Frentab, ett nytt bostadsområde fördelade på flerbostadshus och radhus. Fastigheterna är belägna i ett naturområde utmed Gamla Stockholmsvägen, angränsande till befintliga bostadsområden samt Källbrinks idrottsplats och skola. Området har goda kommunikationsmöjligheter och direkt närhet till Gömmarens naturreservat.

Plats: Snättringe, Huddinge
Antal bostäder: Cirka 191
Status: Första etappen av radhus produktionsstartade. Flerbostadshusen är sålda och produceras som hyresrätter.
Planerad inflyttning: Från vår 2024 i första etappen radhus.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

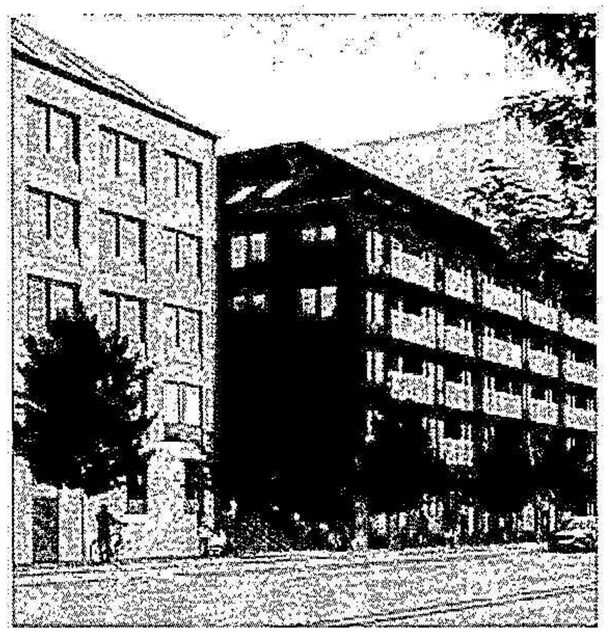
2024061729114



⑥ Slottsparken (Upplands-Bro)

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

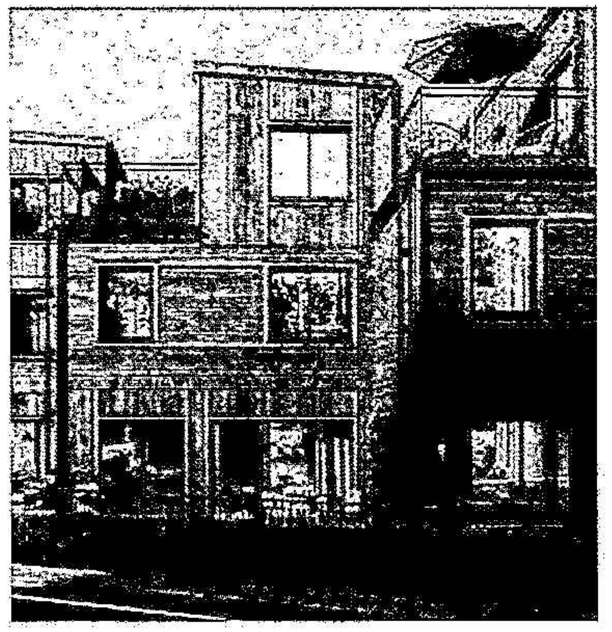
Plats: Bro Mälarstad, Upplands-Bro
Antal bostäder: 39
Status: Sälj- och produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från hösten 2023.



⑨ Femöringen Järva Krog (Solna)

I den nya stadsdelen Järva Krog bygger Aros Bostad ett flerbostadshus bestående av 213 lägenheter. En levande gatumiljö med restauranger, kontor, handel, hotell och omsorg blandas med bostäder för att skapa en hållbar stadsdel. Projektet är sålt och produceras som hyresrättsfastigheter.

Plats: Järva Krog, Solna
Antal bostäder: 213
Status: Produktionsstartat, sålt som hyresrätter.
Planerad inflyttning: Från 2025.



⑬ Hildurs Trädgårdar (Uppsala)

Aros Bostad bygger, tillsammans med JV-parten Stams Fastigheter, 25 välplanerade radhus med flexibla lösningar för att passa familjens behov. Radhusen har både takterrass och uteplats för att öka möjligheten till måltider under bar himmel. I Hildurs Trädgårdar finns de bästa förutsättningarna för att kunna leva det sköna livet i ett lugnt villakvarter med centralt läge med närhet både till skola, förskola och natur.

Plats: Luthagen, Uppsala
Antal bostäder: 25
Status: Produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från 2025.



⑫ Ceremonimästaren (Stockholm)

På Tyska Bottens väg i Bromma bygger Aros Bostad 20 stilrena stadsradhus i tre plan. Radhusen samspelar med både natur och den omkringliggande bebyggelsen, vackert belägna i en sluttning med uppvuxna träd. Ceremonimästaren blir ett område för den moderna familjen i ett befintligt bostadsområde med naturen runt knuten. Området erbjuder många former av rekreation i Judarskogens naturreservat samt närhet till både strand- och klippbad vid Mälaren. Bara ett par minuter bort med buss eller bil finns även Brommaplans serviceutbud.

Plats: Bromma, Stockholm
Antal bostäder: 20
Status: Produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från 2025.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729115

Riskhantering

Målsättningen med Aros Bostads riskhantering är att identifiera, utvärdera och begränsa risker kopplade till verksamheten. Nedan redogörs för de risker som bedöms som väsentliga för vår verksamhet och framtida utveckling samt hur dessa hanteras.

Riskstyrning och verksamhetens risker

Att tillämpa riskstyrning i samtliga delar av verksamheten är av fundamental vikt för att bibehålla långsiktig lönsamhet, stabilitet och för att säkerställa att Aros Bostads nuvarande och framtida affärsmål uppnås.

Riskhanteringen inbegriper arbetet med finansiell intern kontroll, vilket syftar till att bland annat säkerställa ändamålsenliga och effektiva kontroller avseende den finansiella rapporteringen.

Verksamhetens identifierade risker är uppdelade i finansiella, strategiska, operationella, regelefterlevnad samt hållbarhetsrisker. Hållbarhetsrisker rör miljö-, sociala- samt styrningsfrågor kopplade till verksamhet, affärsförbindelser, produkter eller tjänster, där risk finns för allvarliga konsekvenser. Genomgång och värdering av riskerna genomförs årligen.

Strategiska risker

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Politiska och ekonomiska beslut	**Politiska och ekonomiska beslut från myndigheter och institutioner påverkar bostadsköpares möjlighet till bostadsköp.**	Aros Bostad bevakar den politiska och ekonomiska utveckling som kan komma att påverka verksamheten, men gör bedömningen att vi har begränsade möjligheter att på egen hand påverka politiska och ekonomiska beslut. Påverkansarbetet bedrivs därför främst genom medlemsorganisationer, så som Stockholms Handelskammare. I syfte att förbereda organisationen på eventuella konsekvenserna av förändrade möjligheter till bostadsköp arbetar Aros Bostad bland annat aktivt med att skapa en diversifierad byggrättsportfölj och får därigenom en bredd i bolagets potentiella kunder. Vidare har vi etablerat en organisation med förmåga till en snabb anpassning till förändringar.
Geopolitiska händelser	**Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader kan påverka bostadsmarknaden negativt.**	Aros Bostad har inte möjlighet att påverka geopolitiska händelser, varför hanteringen av dessa risker utgörs av bevakning och analys. De effekter av geopolitiska händelser som vi har att hantera redovisas under övriga risker, såsom exempelvis Ekonomiska läget.
Bankers intressen	**Bankernas intressen och krav kan ha en negativ påverkan på bostadsrättsföreningars och bostadsrättslägenheters ekonomiska attraktivitet för bostadsköpare.**	Aros Bostad ser löpande över möjligheterna att motverka risken för att bankers intressen och krav kan påverka bostadsrättslägenheters ekonomiska attraktivitet för bostadsköpare. Bland annat har Aros Bostad i vissa av sina bostadsrättsprojekt infört en så kallad räntekompensation, vilket innebär att vi träffar en överenskommelse med aktuell bostadsrättsförening om att kompensera föreningen för ränteökningar under en viss period. Aros Bostad för också en kontinuerlig dialog med de banker som finansierar projekten – gällande möjligheterna att utveckla samarbetet med bankens avdelning för bolån och tillse en kunskapsöverföring gällande aktuellt projekt för att säkerställa att bostadsrättsköpare erhåller förmånliga villkor för sina bolån.
Medarbetare	**Aros Bostad är beroende av nyckelpersoner**	Aros Bostad har aktivt rekryterat personal med överlappande kompetens och ansvarsområden i syfte att säkerställa kontinuitet vid förlust av enskilda medarbetare. Aros Bostads sammangående med Besqab kommer att öka antalet medarbetare och funktioner och därigenom möjligheter att fördela arbetsuppgifter. Därutöver kommer sammangåendet att stärka medarbetarnas utvecklingspotential - vilket säkerställer en bättre successionsstruktur. Aros Bostad kommer som en del av den pågående integrationsprocessen med Besqab att utveckla arbetsbeskrivningarna för olika funktioner samt dokumentationen av de processer som Aros Bostad tillämpar; vilket minskar personberoende genom att säkerställa möjligheten att ersätta enskilda medarbetare.
Utsläpp av koldioxid	**Utsläpp av koldioxid i värdekedjan kopplat till materialproduktion, transporter och produktion och drift av byggnad ger upphov till en negativ påverkan på klimatet.**	Aros Bostad jobbar aktivt med att minska klimatavtrycket i projektprocessen – från förvärv till projektutveckling och genomförande. Likaså arbetar vi löpande med att minska klimatavtrycket i driftskedet för byggnaderna. Aros Bostad styr frågan från affärsplan och hållbarhetsstrategi och hållbarhetspolicy vidare genom projekteringsanvisningar och riktlinjer i projekten. Miljö och klimat är ett fokusområde där mål finns på minskat klimatavtryck 2025 (–25%), 2030 (–50%) och klimatneutralitet till 2045.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729116

Strategiska risker

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Mark	**Det råder brist på attraktiv mark och förvärvsobjekt till rimligt pris på marknaden.**	Aros Bostad har över tid förvärvat byggrätter i en sådan omfattning att den befintliga byggrättsportföljen möjliggör att starta projekt under åtminstone kommande två till tre år. Därutöver kommer sammanslagning med Besqab medföra att Aros Bostad kommer i besittning av ytterligare attraktiva byggrätter. Utöver Aros Bostads arbete med att förvärva en attraktiv byggrättsportfölj har även en flexibel och erfaren projektorganisation etablerats med förmåga att anpassa projekten efter förutsättningarna, så som exempelvis högre byggrättspriser.
Negativa prognoser	**Negativa prognoser om bostadsmarknaden resulterar i minskad betalningsvilja hos bostadsköpare.**	Aros Bostad arbetar kontinuerligt med att förmedla "trygghet" till potentiella bostadsköpare under projektens gång samt lägger stor vikt vid förmåga att kunna färdigställa projekt och bostadsköparen erbjuds konkreta säkerhetsåtgärder, till exempel möjlighet att under vissa förutsättningar skjuta på tillträdet av sin bostad. Risken hanteras även genom konservativa antaganden i kalkyler och affärsplaner för de enskilda projekten. Reserver på intäktssidan i varje projekt ger möjlighet att anpassa prisnivån för osålda lägenheter. Därutöver har Aros Bostad möjlighet att växla om pågående samt kommande bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt, om detta skulle anses mer lämpligt ur ett kommersiellt perspektiv.

Finansiella risker

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Ekonomiska läget	**Det generella ekonomiska läget kan medföra att svenska affärsbanker dels intar en mer återhållsam inställning till att finansiera bostadsutveckling, dels tillhandahåller finansiering till oförmånliga villkor vilket i förlängningen kan påverka koncernens avkastningsmöjligheter (till exempel lägre utlåningsnivåer och högre räntor).**	I syfte att motverka risken för att svenska affärsbanker intar en mer återhållsam inställning till att finansiera bostadsutveckling, alternativt tillhandahåller finansiering till oförmånliga villkor, har Aros Bostad under innevarande år anställt en finansieringsanalytiker med uppdrag att löpande identifiera och utvärdera alternativa finansieringskällor. Vidare har Aros Bostad inlett ett arbete med att utveckla processen beträffande förvärv av projekt för att förtydliga arbetet med upphandling och säkerställande av finansiering.
Försäljningsgrad	**Om Aros Bostad inte lyckas uppnå erforderlig försäljningsgrad i tid för att erhålla byggkreditiv till projekt.**	Aros Bostad verkar för att de avtal vilka ingås, dels vid förvärv av byggrätter och dels vid försäljning av bostadsrätter, ger möjlighet att anpassa tidsplanen för byggnationen av projektet till villkoren för aktuell finansiering. Därutöver arbetar Aros Bostad aktivt med upphandling av finansiering (se risk beskriven ovan gällande en mer återhållsam inställning hos svenska affärsbanker att finansiera bostadsutveckling) för att motverka risken att begränsad tillgång till finansiering medför att finansieringsavtal ingås på oförmånliga villkor. Vidare tillämpar Aros Bostad försäljningsstrategier som främjar en hög försäljningsgrad tidigt i projekt – exempelvis förmånligare villkor för bostadsrättsköpare som ingår avtal i ett tidigt skede.
Likviditet hos leverantör	**Likviditetsproblem hos väsentliga leverantörer kan få negativa konsekvenser för Aros Bostad, till exempel genom att avtalsskyldigheter inte infrias eller att motparten försätts i konkurs.**	Aros Bostad samarbetar med väletablerade entreprenadbolag på den lokala marknaden, varvid upphandlingen följer en strukturerad inköpsprocess som ett led i projektprocessen. I samband med upphandlingen genomförs kontroller av entreprenörers finansiella ställning, deras referensprojekt, den tilltänkta projektorganisationen och den säkerhet som entreprenören ska ställa för sina förpliktelser. I bedömningen kontrolleras även relevanta koncernbolag, däribland moderbolaget, till entreprenören. Vidare genomförs löpande kontroller av entreprenörens finansiella ställning under projektets genomförande för att säkerställa att eventuella avvikelser identifieras så tidigt som möjligt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291117

Finansiella risker

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Osålda lägenheter	**Aros blir tvungna att förvärva ej sålda lägenheter vilket påverkar likviditeten negativt.**	Aros Bostads försäljningsprognoser är en variabel i likviditetsplaneringen i syfte att tidigt förutse likviditetspåverkan från osålda lägenheter. Baserat på utfallet av försäljningsprognoserna kan Aros Bostad vidta ett antal åtgärder för att motverka att likviditeten påverkas negativt, så som omvandling av bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt, blockförsäljning av lägenheter för uthyrning eller införandet av rabatter i syfte att öka försäljningsgraden. I syfte att hantera osålda lägenheter har Aros Bostad skapat en koncernintern struktur med ett dedikerat bolag som med extern finansiering ska ha möjlighet att förvärva osålda lägenheter och på så sätt stärka likviditeten.
Finansiering	**Aros Bostad har inte tillgång till finansiering för att kunna fortsätta bedriva verksamheten.**	Aros Bostad arbetar aktivt med att utveckla likviditetsplaneringen i syfte att tydliggöra vilka väsentliga risker som föreligger och hur dessa hanteras. Därutöver har åtaganden i likviditetsplaneringen beräknats med lämplig "buffert" i syfte att säkerställa likviditet att vid var tid fortsätta bedriva verksamheten. Aros Bostad bedriver löpande ett arbete i kapitalmarknaden och har goda relationer med ett antal potentiella finansiärer för att säkerställa möjligheterna att inhämta nytt kapital.
Betalnings-åtaganden	**Aros Bostad klarar inte av att fullfölja betalningsåtaganden (till exempel projekt och ingångna affärer) på grund av likviditetsbrist.**	Utöver vad som redovisas avseende risken ovan, gällande att inte ha tillgång till finansiering, så säkerställer Aros Bostad, i syfte att undvika risken för att inte kunna fullfölja betalningsåtaganden, att betalplanerna är fördelaktigt utformade och anpassade till vår likviditetsprognos. Aros Bostad verkar även för att reglera åtagandena med tillämpning av alternativa betallösningar, så som etappvisa tillträden med senarelagda betalningar och regleringar av betalningsåtaganden medelst reverser.

Operationella risker

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Processer kommun och myndigheter	**Långdragna handläggningstider, överklaganden (till exempel för tillstånd och myndighetsbeslut) och processer hos kommuner och myndigheter försenar Aros Bostads projekt väsentligt.**	I syfte att korta handläggningstiderna har Aros Bostad tillsammans med ett antal konkurrenter tagit fram initiativet Bygg i Tid med målet att effektivisera och förbättra plan- och tillståndsprocesserna. Inom ramen för Bygg i Tid bedrivs dels påverkansarbete och dels kunskapsutbyte vilket syftar till att påverka kommuner och andra aktörer att underlätta bostadsbyggande. Vidare har Aros Bostad säkerställt en hög intern kunskapsnivå beträffande tillståndsprocesserna i syfte att driva enskilda ärenden på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.
Kvalitet entreprenad-arbeten	**Bristande kvalitet i entreprenad-arbeten som utförs i projekten.**	I syfte att säkerställa hög kvalitet i entreprenadarbeten tillämpar Aros Bostad kvalitet som ett kritiskt kriterium i upphandlingsprocessen av entreprenadleverantörer. Vidare har Aros Bostad under året upprättat ett avtalsmallspaket för entreprenadavtal med väl reglerade och höga krav, vilket ska tillämpas på projekten. Aros Bostad har även antagit en rutin för besiktningar av entreprenadarbeten som säkerställer ett kontinuerligt kvalitetsarbete.

Regelefterlevnad

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Rättsliga tvister	**Aros Bostad blir inblandade i rättsliga tvister med entreprenörer, andra leverantörer eller affärspartners, vilket kan resultera i betydande kostnader.**	I syfte att motverka att Aros Bostad blir inblandad i rättsliga tvister verkar vi för att samtliga anställda ska vara införstådda i våra legala åtaganden, bland annat genom att tillhandahålla interna utbildningar och kunskapsöverföring. Projektprocess innefattar dels ett uppstartsmöte, vilket säkerställer att samtliga inblandade personer är medvetna om relevanta åtaganden, och dels erfarenhetsåterföring - vilket möjliggör att identifiera och motverka situationer vilka typiskt sett exponerar Aros Bostad för risker. Aros Bostad har även initierat en översyn av koncernens rättsskydd i tillämpliga försäkringar i syfte att begränsa risken kopplad till tvister.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

202406172911 8

Hållbarhetsrisker

Aros Bostad arbetar löpande med hållbarhetsrisker i strategisk såväl som operationell verksamhet. Nedan redovisas de risker i enlighet med definitionen i ÅRL vilka beskriver vår påverkan på områdena antikorruption, miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter. På sida 33 redovisas klimatrelaterade risker i enlighet med Task force on climate related financial disclosures (TCFD).

Hållbarhets risker

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Arbetsmiljö	**Ett bristfälligt arbetsmiljöarbete kan leda till sjukfrånvaro och skador på människor samt till ekonomiska konsekvenser.**	I Aros Bostads egen organisation bedöms riskerna för olyckor eller långvarig ohälsa som relativt små. Större risker finns kopplat till byggprojekt och i entreprenörsleden. I Aros Bostads uppförandekod för leverantörer ställs krav på att gällande lagstiftning inom arbetsmiljö följs och att leverantören på ett systematiskt och förebyggande sätt arbetar med arbetsmiljö. För att säkerställa att kraven uppnås genomförs årliga skrivbords- och platsrevisioner av byggentreprenörerna under produktionsfasen. Även inköpsprocessen har kontrollpunkter kopplat till arbetsmiljökrav. Löpande kontroller sker under byggmöten och via skyddsronder där arbetsmiljöarbetet i produktionen följs upp. Aros Bostad kravställer stickprov av alkohol- och drogpåverkan i projekt under produktion och följer månatligen upp olycks- och tillbudsstatistik i projekten.
Utsläpp till luft	**Utsläpp av koldioxid vid tillverkning av byggmaterial, transporter, energianvändning och tjänsteresor ger upphov till en negativ påverkan på klimatet.**	Aros Bostad har som mål att minska utsläppen med 25 procent till 2025. Målet är i linje med färdplanen för bygg- och anläggningsbranschen och därmed även Parisavtalet. Alla bostäder ska certifieras enligt Svanen, vilket bland annat säkerställer en låg energianvändning vilket också påverkar utsläppen. Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att leverantörer ska arbeta aktivt för att minska utsläpp till luft, mark och vatten samt effektivisera sin energianvändning. Under 2023 har arbetet med klimat fortsatt med skarpare krav samt redovisning av nyckeltal för utsläpp/BTA i ett antal slutförda projekt.
Kemikalieanvändning	**Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljörisker.**	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Aros Bostad kravställer användande av Byggvarubedömningen samt certifierar i enlighet med Svanen vilket säkerställer en sund inomhusmiljö i våra bostäder.
Resurs- och materialanvändning	**I samband med nyproduktion används en stor mängd material och resurser som ger upphov till negativ miljöpåverkan genom resursförbrukning, uppkomst av avfall och utsläpp till luft.**	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras resurseffektivt och att mängden avfall ska minimeras. Leverantörer ska ha ett system för att avfall tas om hand på ett korrekt sätt, samt främja återvinning och återbruk. Under 2023 beslutades om en projekteringsanvisning för hållbarhet där resursförbrukning och cirkularitet är ett eget fokusområde med krav inom områdena resurshushållning, avfall, demontering och flexibilitet och återbruk. Likaså har nyckeltal för styrning och uppföljning slagits fast.
Kundernas säkerhet och hälsa	**Osunda material som byggs in kan utgöra en risk för kunders/boendes hälsa och säkerhet.**	Vid val av material ska hänsyn tas till både miljö och hälsa. Det säkerställs genom att alla materialval minst ska uppnå kravnivå *accepteras* i Byggvarubedömningen. Aros Bostad har beslutat att certifiera enligt Svanen, vilket säkerställer sunda materialval i bostäder. Vid årets slut genomfördes 13/14 projekt i enlighet med Svanen och under året har fyra bostadsprojekt Svanencertifierats.
Kränkningar av mänskliga rättigheter	**Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i samband med leverantörer, entreprenörer eller underentreprenörers utförande av arbete alternativt i anslutning till inköp av varor och material.**	Aros Bostads interna uppförandekod samt uppförandekoden för leverantörer, går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden för leverantörer biläggs alla avtal med byggentreprenörer och samarbetspartners. Aros Bostad genomför löpande såväl skrivbordsrevisioner som platsrevisioner i projekt i produktion där mänskliga rättigheter är ett av de områden som revisionen omfattar. Möjlighet till anonym rapportering vid misstanke om brott mot uppförandekoderna finns via ett visselblåsarsystem som går via oberoende part.
Otrygghet	**Risk att platser upplevs som otrygga för boende såväl som övriga medborgare.**	Risken hanteras på projektbasis i dialog med ansvarig arkitekt i projektet samt omhändertas i vidare projektering. Under 2023 har ett styrdokument gällande gestaltning och projektering beslutats såväl som projekteringsanvisning för hållbarhet där trygghet är ett av de områden som målstyrs i projekten.
Påverkan biologisk mångfald	**Risk att Aros Bostads verksamhet, direkt eller indirekt, påverkar ekosystem negativt och skadar biologisk mångfald.**	Biologisk mångfald är ett av Aros Bostads väsentliga områden för påverkan och ingår i fokusområde **Miljö och klimat**. Under året har projekteringsanvisning för hållbarhet beslutats där biologisk mångfald är ett av de områden som kravställs.
Otillbörliga affärsrelationer och korruption	**Risk för korruption i bygg- och fastighetsbranschen. I samband med affärsrelationer finns också risk för otillbörlig påverkan och osund konkurrens.**	Uppsatta rutiner internt på bolaget. Aros Bostad kravställer arbete med antikorruption i sin uppförandekod för leverantörer samt genomför löpande kontroller på området.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729119

Redovisning i enlighet med Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Riskhantering

Aros Bostad identifierar och analyserar framtida klimatrisker och möjligheter på såväl bolags- samt projektnivå. Arbetet med att identifiera och analysera fysiska klimatrisker och omställningsrisker som kan ha en övergripande påverkan på verksamheten är integrerat i Aros Bostads övergripande riskprocess. I tabellen redovisas klimatrisker och -möjligheter som identifierats.

Scenarioanalys

Aros Bostads scenarioanalys baseras på data från FNs klimatpanel IPCCs (Intergovernmental Panel on Climate Change) scenarion RCP1 2,6 och RCP 8,5, både i ett kortsiktigt (2040) och långsiktigt (2100) perspektiv. Likaså har SMHIs data legat till grund för scenarioanalyser. Resultatet av analysen var att nedanstående risker och möjligheter identifierades.

Utgångspunkt

Enligt TCFDs rekommendationer kan klimatrelaterade finansiella risker delas in i två huvudkategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de politiska, regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Med fysiska risker menas de risker som uppstår som en konsekvens av att klimatet förändras, till exempel ökad nederbörd eller övertemperaturer.

Omställningsrisker

Aros Bostad har arbetat med klimatfrågan löpande de senaste åren och tagit flertalet beslut för att minska omställningsriskerna i verksamheten. Relevanta strategiska beslut som går i linje med detta är att minska energianvändningen och kravställt byggande av hus med energiklass B. Utsläppen från byggprojekten ska minska med -25 procent till 2025 och -50 procent till 2023. För att uppnå detta och mer effektiv resursanvändning och minskat avfall finns flertalet krav i projekteringsanvisning såväl som andra styrande dokument i projektverksamheten.

Trots genomförda åtgärder identifierar Aros Bostad fortsatt omställningsrisker som kan komma att påverka verksamheten, vilket framför allt rör regulatoriska krav och tillgång till finansiering. Ökade skatter eller annan reglering på energi och utsläpp samt högre finansieringsavgifter skulle kunna innebära ökade kostnader och en påverkan på Aros Bostads lönsamhet.

Fysiska risker

Vad gäller arbetet med fysiska risker utgår Aros Bostad ifrån platsen för vårt förvärv/projekt. I förvärvsfas identifierar vi vilka fysiska risker som kan vara relevanta utifrån den kravställning som sker i EUs taxonomi vilket omfattar kroniska och akuta risker i klasserna temperaturrelaterade, vindrelaterade, vattenrelaterade och sådana relaterade till fast massa.

I fortsatt planarbete sker ett utökat arbete med eventuella relevanta risker där utökade analyser och arbeten för att vidare analysera risken och identifiera eventuella anpassningsåtgärder. I genomförande hanteras valda anpassningsåtgärder i entreprenaden.

Möjligheter

Aros Bostads bedömning är att efterfrågan på effektiva och robusta byggnader som ger ett långsiktigt bidrag till platsen och miljön i stort kommer att öka. Detta gör att vi fortsätter styra mot energieffektiva fastigheter som är klimatrisksäkrade genom såväl tekniska lösningar som hantering genom olika blåa och gröna åtgärder.

Klimatrisker, möjligheter och finansiell påverkan

Risk/möjlighet	Typ av risk	Beskrivning/ finansiell påverkan	Hantering Aros Bostad
Omställningsrisk			
Ökade kostnader till följd av höjda skatter eller annan typ av reglering kopplad till utsläpp (klimatpåverkande material såväl som energi).	Regulatorisk	Ökade kostnader i projekten kopplat till regleringar som slår på lönsamheten.	Aros Bostad kravställer energiklass B för bostäder för att minska energianvändningen. Aros Bostad styr utsläpp kopplat till byggproduktionsfas såväl som driftfas.
Sämre lånevillkor och/eller svårare att få finansiering för bostäder som inte är tillräckligt klimatriskhanterade.	Marknadsrisk	Ökade kostnader i kreditgivning. Svårare att få finansiering.	Aros Bostad kravställer energiklass B, Svanen samt hanterar väsentliga aspekter såsom klimatrisker, klimatpåverkan, resursförbrukning, biologisk mångfald och energianvändning genom projekteringsanvisningar och andra styrdokument genom projektprocessen.
Krav på nollutsläpp, cirkulär ekonomi och andra områden där kraven ökar snabbt kräver förändringar i affärsmodell och värdekedja.	Varumärkesrisk	Ökade kostnader förbundet till leverantörsleden. Kompetensbrist försvårar omställningen och affärsmodellen riskerar att bli obsolet.	Aros Bostad följer utveckling och ökade regulatoriska krav noggrant för att ta höjd för eventuell negativ påverkan på affärsmodellen.
Fysisk risk			
Ökning av extremväder; höjda vattennivåer och översvämningar	Akut	Ökade vattenmängder och höga flöden som kan påverka byggnadens motståndskraft negativt.	Aros bostad hanterar platsspecifika eventuella klimatrisker från förvärvsprocessen genom fortsatt projektering och genomförande. Analyser av dagvatten och eventuella höga flöden görs från förvärv till tidiga skeden. Relevanta tekniska åtgärder identifieras och hanteras i genomförandeskede.
Skred, ras och andra förändringar kopplat till jordmån och massa	Systematisk	Osäkra markförhållanden som kan leda till fördyringar i projektering och tidiga skeden, såväl som dyra tekniska åtgärder i genomförande.	Aros bostad hanterar platsspecifika eventuella risker kopplat till massa från förvärvsprocessen genom fortsatt projektering och genomförande.
Övertemperaturer och temperaturförändringar	Systematisk	Förhöjda temperaturer inomhus påverkar inomhusmiljön negativt och påverkar bostädernas planlösning och funktionalitet samt kan försvåra försäljning.	Aros Bostad hanterar eventuella övertemperaturer i samband med tidiga skeden och genomförande genom analys av solljus till eventuella tekniska åtgärder i genomförande.
Möjligheter			
Ändrade kund- och investerarbehov och krav på hållbarhetsområdet gör Aros Bostad attraktivt för investerare, kommuner och konsumenter.	Produkter/ tjänster, marknader	• Attraktiv produkt, ökade intäkter. • Bättre krav i långivning och förmånligare finansiering. • Större chans att vinna markanvisningar.	Löpande omvärldsbevakning och trendspaning inom de områden som har påverkan på affären. Detta driver en utvecklad produkt och förändrat erbjudande (se nedan).
Möjlighet att utveckla byggnader med en förändrad karaktäristik där andra grundfunktioner och egenskaper blir relevanta. Innovation och teknologi blir drivande och viktigt.	Resurseffektivisering, energi, produkter/ tjänster, marknader och resiliens	• Omställning mot ökade krav på området kopplat till energi, resurshushållning, biologisk mångfald och utsläpp. • En utvecklad och förfinad produkt leder till positiva effekter för Aros Bostads varumärke och gör oss till en attraktiv partner inom flera intressentgrupper.	Denna möjlighet tas omhand internt i löpande affärsutveckling.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729120

Aros Bostads aktier

Aros Bostad aktier, 31 december 2023

Börsvärde	1,8 mdkr (stamaktier)
Marknadsplats	Nasdaq First North Growth Market

Stamaktie serie A	
Antal aktier	53 908 026
Konvertibler	2 141 725
Stängningskurs	32,50 SEK
ISIN	SE0010547786

Preferensaktie serie B	
Antal aktier	8 497 950
Stängningskurs	83,00 SEK
ISIN	SE0015195706

Aros Bostad har två aktieserier; stamaktie serie A samt preferensaktie av serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

I januari 2024 lämnade Aros Bostad ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab i syfte att bilda en ny ledande bostadsutvecklare. Samtliga aktier utgivna av Besqab överlåts till Aros Bostad mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Genom nyemissionen emitterar Aros Bostad högst 48 158 972 stamaktier och 3 209 980 preferensaktier av serie B.

Under 2022 genomförde Aros Bostad ett strategiskt portföljförvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity, köpeskillingen betalas genom apportemission av stam- och preferensaktier. I oktober 2022 tillträddes merparten av projekten vilket medförde att 9 942 470 stamaktier respektive 2 953 161 preferensaktier emitterades samt 5 462 076 konvertibler, som har växlats till stamaktier under 2023. Resterande projekt tillträds då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller och under 2023 har Aros Bostad tillträtt ytterligare tre projekt, köpeskillingen har erlagts huvudsakligen genom en kvittningsemission av 583 333 stamaktier samt av 2 141 725 konvertibler som ska växlas till stamaktier senast under 2024.

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Kursen på Aros Bostads stamaktie den 31 december 2023 var 32,50 kronor motsvarande ett börsvärde om 1,8 miljarder kronor. Aros Bostads egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 2,1 miljarder kronor.

Utdelningspolicy stamaktie

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

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

Preferensaktie B

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 31 december 2023 till 83 kronor.

Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 7 juni 2024 (1,87 SEK). Kommande utdelningstillfällen för perioden efter den 7 juni fram till årsstämman 2025 fastställs vid årsstämma den 3 juni 2024.

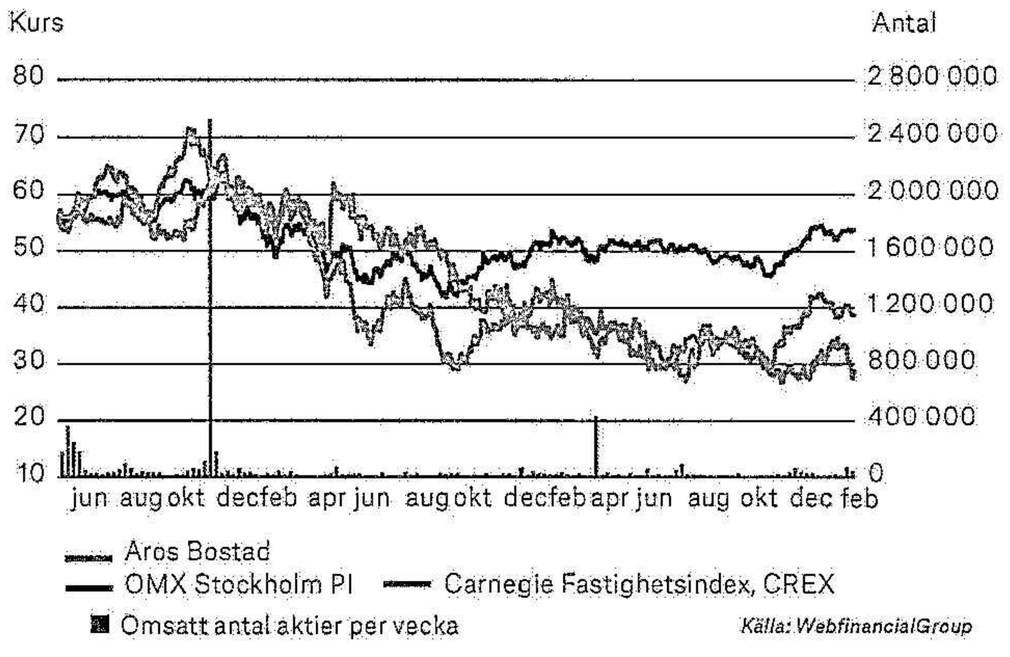
Utdelning Q2 2024 – Preferensaktie B	
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	30 maj 2024
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	3 juni 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear [1]	7 juni 2024

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

Största aktieägare per 31 december 2023

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
ALM Equity	14 516 380	2 263 161	26,9	26,9
Vencom Capital	7 372 984	56 100	11,9	13,5
Samir Taha	6 171 000	80 000	10,0	11,3
M2 Asset Management	5 310 416	1 634 923	11,1	10,0
Första AP-fonden	5 405 050	–	8,7	9,9
Per Rutegård	4 763 689	51 356	7,7	8,7
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 848 430	–	3,0	3,4
Avanza Pension	1 208 131	283 462	2,4	2,3
Thomas Hollaus	911 465	–	1,5	1,7
Ejderholmen AB	422 000	468 944	1,4	0,9
Övriga	5 978 481	3 660 004	15,4	11,6
Totalt	**53 908 026**	**8 497 950**	**100**	**100**

Aros Bostad stamaktie





Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291121

Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning – segmentsredovisning

TSEK	2023	2022
Vinstavräkning projekt	1 394 849	913 662
Förvaltningsarvoden	31 787	22 578
Övriga intäkter	6 079	18 211
Rörelsens intäkter	**1 432 715**	**954 451**
Projektkostnader	-1 148 231	-716 006
Bruttoresultat	**284 483**	**238 444**
Personalkostnader	-65 573	-56 682
Externa kostnader	-45 200	-37 955
Avskrivningar	-12	-2 459
Rörelsens kostnader	**-110 785**	**-97 096**
Rörelseresultat	**173 698**	**141 348**
Finansiella intäkter	374	23
Finansiella kostnader	-43 707	-5 251
Resultat efter finansiella poster	**130 366**	**136 120**
Skatt	-	36
Årets resultat	**130 366**	**136 156**
Resultat per aktie, SEK		
Före utspädning	2,66	3,45
Efter utspädning	2,66	3,44
Antal aktier, st		
Preferensaktier	8 497 950	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning	49 020 389	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning	49 020 389	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier	53 903 026	47 862 617

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Redovisningsprincip segments-redovisning

I segmentsredovisningen redovisas intäkter respektive projektkostnader från bostadsprojekt vid projektets successiva genomförande. Kontroll över bostadsprojekten övergår till bostadsrätts-föreningen, som i segmentrapporteringen hanteras som en extern part, i takt med projektets genom-förande.

Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överens-stämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering.

För intresseföretag redovisar Aros Bostad den proportionerliga andelen av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncern-resultaträkningen. Intresseföretag avser de två fonderna, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de JVn som Aros Bostad är samägare i. För förvaltning och projektledning i intresseföretagen fakturerar Aros Bostad ett förvaltningsarvode till dessa bolag.

För mer information om redovisningsprinciper se not 1.

Finansiell utveckling 2023

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 1 432 715 TSEK (954 451). Intäkter utgörs främst av intäkter från vinstavräkning, vilket för året främst hänförs till de egna projekten Blåslampan, Viggby Ängar, Femöringen Järva Krog, Ekerövallen och Alba samt projekt i intresseföretag; Aros Bostad IV respektive JV avseende Fabriksparken. Vinst-avräkning för projekt uppgick till 1 394 849 TSEK (913 662). Förvaltningsarvoden uppgick till 31 787 TSEK (22 578). De ökade intäkterna är främst hänförliga till ökat antal projekt i pågående produktion, varav sex stycken har produktionsstartat under året.

Bruttoresultat

Årets bruttoresultat uppgick till 284 483 TSEK (238 444) och bruttomarginalen var 19,9 procent (25,0). Det högre bruttoresultatet är hänförligt till en större mängd bostäder under produktion. Minskad bruttomarginal avser främst högre bygg- och finansieringskostnader för projekt. Projekt-kostnader uppgick till -1 148 231 TSEK (-716 006).

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -110 785 TSEK (-97 096) och utgörs främst av personalkostnader. Externa kostnader uppgick till -45 200 TSEK (-37 955). Ökningen är främst hänförlig till den växande verksamheten med fler projekt under produktion samt ett behov av att stärka upp nyckelkompetenser inom organisationen.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 173 698 TSEK (141 348) och rörelsemarginalen var 12,1 procent (14,8). Det högre rörelseresultatet är hänförligt till bruttoresultatet i kombination med bibehållen god kostnadskontroll.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -43 333 TSEK (-5 228) under året och avsåg främst kostnader för ränte-bärande lån.

Skatt

Skatt uppgick till - TSEK (36) på grund av koncer-nens ej skattepliktiga intäkter.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 130 366 TSEK (136 156). Resultat per aktie före utspädning uppgick till 2,66 SEK (3,45).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Balansräkning - segmentsredovisning

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	-	12
Summa materiella anläggningstillgångar	-	12
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	242 693	298 400
Andra långfristiga värdepappersinnehav	490	520
Långfristiga fordringar	534 532	1 166 502
Summa finansiella anläggningstillgångar	777 715	1 465 422
Summa anläggningstillgångar	777 715	1 465 434
Omsättningstillgångar		
Projektfastigheter	718 875	215 392
Pågående arbeten	253 816	313 197
Kundfordringar	941	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	23 858	33 024
Fordringar hos intresseföretag	18 389	2 867
Övriga kortfristiga fordringar	372 465	64 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 735	226 914
Likvida medel	201 013	107 757
Summa omsättningstillgångar	1 826 093	964 837
SUMMA TILLGÅNGAR	2 603 808	2 430 271

TSEK	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 248	1 127
Övrigt tillskjutet kapital	1 998 503	1 862 269
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	92 742	42 776
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	2 092 493	1 906 172
Innehav utan bestämmande inflytande	3 867	3 861
Summa eget kapital	2 096 360	1 910 034
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	329 000	169 000
Övriga långfristig skulder	18 700	-
Summa långfristiga skulder	347 700	169 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	30 097	207 216
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	24 900
Leverantörsskulder	6 751	16 816
Checkräkningskredit	27 668	41 620
Övriga kortfristiga skulder	53 935	23 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 296	37 124
Summa kortfristiga skulder	159 747	351 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 603 808	2 430 271

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 539bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de3ebb1ee879034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729123

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Finansiell ställning och likviditet

Anläggningstillgångar
Andelar i intresseföretag uppgick till 242 693 TSEK (298 400) vid utgången av året och består av Aros Bostads ägarandel i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt Aros Bostads ägarandelar i de JVn Aros Bostad är samägare i. Under året har 9 500TSEK investerats i intresseföretagen och 89 806 TSEK har delats ut till Aros Bostad. Successiv vinstavräkning av projekt har ökat andelen med 24 599 TSEK. Vid årsskiftet fanns osålda bostäder i projekt Ektorpsbacken upptagna i fond Aros Bostad III. Samtliga lägenheter i Ektorpsbacken har sålts efter räkenskapsårets utgång.

Långfristiga fordringar uppgick till 534 532 TSEK (1 166 502). Fordringarna avser främst utlåning till bostadsrättsföreningar för pågående projekt. Under året har 234 285 TSEK omklassificerats från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar avseende bostadsrättsprojekt som kommer att överlämnas inom ett år. Regleringar har gjorts av projekt Eds Allé, Alba 1, Alba 2, Ekerövallen etapp 2, Kavalleristen och Viggby Ängar etapp 1 om totalt 377 216 TSEK. Ett belopp om 24 300 TSEK avser handpenning för projekt Timmerhuggaren.

Projektfastigheter och Pågående arbeten
Projektfastigheter och Pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 718 875 TSEK (215 392), ökningen förklaras bland annat av tillträde av projektet Femöringen Järva Korg. Pågående arbeten uppgick till 253 816 TSEK (313 197) och avser nedlagda kostnader i projekt.

Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick till 201 013 TSEK (107 757) vid årets utgång. Större poster som har haft kassaflödespåverkan under året avser främst nedlagda projekt- och verksamhetskostnader, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 63 734 TSEK samt lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 9 500 TSEK. Under året har finansiering om 379 851 TSEK upptagits och amorteringar gjorts uppgående till 215 322 TSEK. Regleringar från de avräknade projekten Eds Allé, Alba 1, Alba 2, Ekerövallen etapp 2, Kavalleristen och Viggby Ängar etapp 1 har ökat likvida medel med 377 216 TSEK. Utdelning om 89 806 TSEK har mottagits från intressebolag och JVn.

Övriga omsättningstillgångar
Upparbetad men ej fakturerad intäkt uppgick per årsskiftet till 23 858 TSEK och består av upparbetat förvaltningsarvode som ännu inte fakturerats ut till pågående projekt. Posten relaterar till antalet projekt i pågående produktion i kombination med fasen projekten befinner sig i.

Fordringar hos intresseföretag, som består av fordringar hos de JVn som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, uppgick till 18 389 TSEK.

Övriga kortfristiga fordringar består av fordringar hos bostadsrättsföreningar som kommer färdigställas och tillträdas av bostadsköparna inom ett år och uppgår till 372 465 TSEK. Under året har ett belopp om 234 285 TSEK klassificerats om från långfristiga fordringar till övriga kortfristiga fodringar.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter uppgick till 236 735 TSEK (226 914) för året. Merparten av posten består av upplupna intäkter kopplade till successiv vinstavräkning av de egna projekten.

Eget kapital
Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2023 till 2 096 360 TSEK (1 910 034). Årets resultat har tillgodoförts eget kapital. Nyemission i samband med tillträde av projekt från ALM Equity har ökat det egna kapitalet med 136 355 TSEK. Vid årsstämman fastslagen utdelning på preferensaktie har minskat eget kapital. Soliditeten var 80,5 procent (78,6).

Långfristiga skulder
Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 329 000 TSEK (169 000) och har en förfallotid inom två år. Ökningen avser upptagna lån som främst ska finansiera projekt. Belopp om 18 700 TSEK har omklassificerats från kortfristig till långfristig skulder under året.

Kortfristiga skulder
Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgick till 30 097 TSEK (207 216) och avser främst finansiering av Eneby Torg och Hägernäs Strand. Minskning av kortfristiga skulder till kreditinstitut under året är hänförlig till färdigställandet av Viggby Ängar etapp 1.

Övriga kortfristiga räntebärande skulder har klassificerats om till långfristiga.

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 129 650 TSEK (119 120) och består bland annat av beslutad men ej betald utdelning för preferensaktien, checkräkningskredit samt leverantörsskulder.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729124

Kassaflödesanalys – segmentsredovisning

TSEK	jan–dec 2023	jan–dec 2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	173 698	141 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12	2 459
Resultat från andelar i intresseföretag	–24 790	–68 209
Erhållen ränta	374	23
Erlagd ränta	–42 186	–3 973
Erhållen utdelning	89 806	12 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**196 914**	**84 034**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	–73 566	–291 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 348	–207 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–130 887	–193 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	100 795	318 068
Periodens kassaflöde	93 256	–82 881
Likvida medel vid periodens början	107 757	190 637
Likvida medel vid periodens slut	201 013	107 757

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Under året uppgår kassaflöde från erlagd ränta till –42 186 TSEK (–3 973), hänförligt till ökad räntebärande belåning.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 123 348 TSEK (–207 861) under året, vilket huvudsakligen är hänförligt till mottagen utdelning om 89 806 samt nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –130 887 TSEK (–193 088), vilket främst är hänförlig till genomförda förvärv.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 100 795 TSEK (318 068), vilket främst är hänförligt till upptagna lån under året avseende projekt som drivs i egen regi. Det har även skett utbetalning av tidigare fastställd utdelning under året om totalt 63 734 TSEK till preferensaktieägarna.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291125

Finansiella rapporter

Koncernen

	Sid
Förvaltningsberättelse	40
Koncernens rapport över totalresultat	45
Koncernens rapport över finansiell ställning	46
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	47
Koncernens rapport över kassaflöde	48
Koncernens noter	49

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	50
2	Segmentredovisning	53
3	Bedömningar och uppskattningar	54
4	Nettoomsättning	54
5	Övriga externa kostnader	54
6	Övriga intäkter	54
7	Arvode till revisorer	54
8	Anställda och personalkostnader	55
9	Finansiella intäkter	56
10	Finansiella kostnader	56
11	Skatt på årets resultat	56
12	Inventarier	56
13	Andelar i intresseföretag och joint ventures	57
14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	59
15	Andra långfristiga fordringar	59
16	Finansiella tillgångar och skulder	59
17	Projektfastigheter	60
18	Pågående arbeten	60
19	Finansiella risker	61
20	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	62
21	Likvida medel	62
22	Koncernföretag	62
23	Eget kapital	63
24	Aktierelaterade ersättningar	63
25	Långfristig upplåning	63
26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63
27	Avstämning finansiella skulder	63
28	Transaktioner med närstående	64
29	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	64
30	Händelser efter balansdagen	64
31	Rörelseförvärv	64

Moderföretaget

	Sid
Moderföretagets resultaträkning	65
Moderföretagets balansräkning	65
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	66
Moderföretagets rapport över kassaflöden	66
Moderföretagets noter	67

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	68
2	Anställda och personalkostnader	68
3	Övriga externa kostnader	68
4	Arvode till revisorer	68
5	Leasingavtal	68
6	Resultat från andelar i koncernföretag	69
7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69
8	Räntekostnader och liknande resultatposter	69
9	Bokslutsdispositioner	69
10	Skatt på årets resultat	69
11	Inventarier	69
12	Andelar i koncernföretag	69
13	Andelar i intresseföretag och joint ventures	69
14	Andra långfristiga värdepappersinnehav, moderföretaget	69
15	Andra långfristiga fordringar	70
16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70
17	Eget kapital	70
18	Skulder till kreditinstitut	70
19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70
20	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	70
21	Transaktioner med närstående	70
22	Förslag till vinstdisposition	71
23	Händelser efter balansdagen	71

Styrelsens säte: Stockholm **Företagets redovisningsvaluta:** Svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (TSEK).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729126

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

Verksamheten

Bolaget Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad" eller "koncernen") har sitt säte i Stockholm och påbörjade sin verksamhet år 2006. Aros Bostad har som affärsidé att utveckla bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen. Att med ett entreprenöriellt synsätt och ett strukturerat genomförande skapa en trygg bostadsaffär för nöjda kunder, en god avkastning åt investerare och därmed ha möjlighet att utveckla bolaget vidare.

Delar av Aros Bostads verksamhet bedrivs i intresseföretagen Aros Bostad III AB, Aros Bostad IV AB samt i Joint Ventures (JV) med tillhörande dotterbolag. Aros Bostad har ett betydande men ej bestämmande inflytande över Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt för JV gäller gemensamt bestämmande inflytande.

Väsentliga händelser under året

Kapitalmarknaden

- Aros Bostad har ingått avtal med Erik Penser Bank om att agera likviditetsgarant för bolagets preferensaktie som är noterad på Nasdaq First North Growth Market.
- Aros Bostad har utsett Carnegie Investment Bank AB (publ) till ny likviditetsgarant för bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. Utöver detta har Aros Bostad bytt Certified Adviser till Carnegie Investment Bank AB (publ).
- Som kommunicerats i pressmeddelande den 31 oktober 2022 emitterade Aros Bostad konvertibler av serie 2022/2023 med ett nominellt belopp om totalt cirka 327,7 miljoner kronor att växlas till stamaktier under 2023, till ALM Equity. Konvertiblerna har den 2 november 2023 konverterats till stamaktier.
- Aros Bostad har, genom ett banksyndikat bestående av Nordea och Swedbank, tecknat finansiering för tre bostadsutvecklingsprojekt i den hyresrättsportfölj som såldes till Patrizia i juni 2022. Därmed är finansiering av samtliga projekt som ingår i hyresrättsportföljen säkerställd.

Förvärv

- Aros Bostad har tillträtt projektet Femöringen Järva Krog i Solna. Projektet förvärvades från NCC i november 2021 och såldes som hyresrätter till investeraren Patrizia i juni 2022. Totalt kommer utvecklingsprojektet att omfatta 213 hyreslägenheter fördelat på två etapper. Projektet är produktionsstartat med NCC som totalentreprenör. Patrizia tillträder hyresrätterna vid färdigställande.
- Aros Bostad har erhållit en markanvisning för cirka 80 lägenheter i flerbostadshus, inom stadsdelen Farsta Strand i Stockholms kommun. De nya bostäderna kommer att bidra till utvecklingen av en trygg och attraktiv stadsmiljö i området.
- Aros Bostad har förvärvat fastigheten Blåslampan 1 i Sundbyberg från Skandia Fastigheter. Förvärvet omfattar byggrätter för cirka 180 nya bostadsrättslägenheter, vilket motsvarar den sista etappen med bostäder inom Fabriksparken. Tillträde är planerat till våren 2024 och produktionsstart senare under våren, förutsatt att bygglovet har vunnit laga kraft.
- Aros Bostad har tillträtt ytterligare tre projekt i byggrättsportföljen som förvärvades från ALM Equity i augusti 2022. Aros Bostad har tidigare tillträtt 23 av de 34 projektmöjligheter som förvärvades. Mot bakgrund av att de avtalsmässiga förutsättningarna har infallit, har Aros Bostad nu tillträtt ytterligare tre projekt, Persikan på Södermalm i Stockholm, Åbyholm och Ekerö Brygga. Aros Bostad har därmed tillträtt 26 av 34 projekt.

Produktion

- Aros Bostad har erhållit bygglov för 213 bostäder i kvarteret Femöringen Järva Krog i Solna.
- Aros Bostad har erhållit bygglov för 22 nya bostäder i projektet Hofgården inom Ekerö kommun. Bygglovet omfattar den tredje och sista etappen av småhus inom området Ekerövallen.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC Building Sweden för att uppföra 213 bostäder i kvarteret Femöringen i Solna. Projektet produktionsstartades första kvartalet 2023. Bostadsprojektet såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Active Bygg AB avseende uppförande av 15 radhus i Huddinge kommun, vilket motsvarar en etapp av totalt tre etapper med bostadshus inom projektet Tallbacken, Snättringe. Radhusen, som beräknas vara färdigställda under våren 2024, uppförs med stommar och fasader i trä.
- Aros Bostad har färdigställt den tredje och sista etappen av bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka, vilket såldes som del av en hyresrättsaffär i juli 2021. Köpare är CBRE Investment Management.
- Projekten Invernesshöjden brf 1, Ordonnansen V, Ektorpsbacken och Eds Allé har färdigställts och lämnats över till respektive bostadsrättsförening.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med NCC för uppförande av ett flerbostadshus med 170 lägenheter avseende tredje etappen av Invernesshöjden. Den tredje etappen av Invernesshöjden är såld som ett hyresrättsprojekt och samtliga bostäder i projektet rapporteras därmed som sålda.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med TL Bygg för uppförande av fyra flerbostadshus med totalt 156 hyreslägenheter i Huddinge. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291127

- Aros Bostad har startat produktionen av tre nya bostadsprojekt om totalt 67 radhus i Bromma, Uppsala och på Ekerö. Utvecklingsprojekten är en del av Aros Bostads strategi att satsa på ett småhussegment som komplement till utvecklingen av flerbostadshus i hyres- och bostadsrättsform. Samtliga bostäder i de tre projekten byggs med trästommar och projekteras för att Svanencertifieras.
- Aros Bostad har färdigställt och lämnat över den första etappen av bostadsprojektet Viggby Ängar i Täby. Projektet såldes till CBRE Investment Management som del av en hyresrättsaffär i juli 2021.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal för uppförande av tredje etappen av Viggby Ängar, vilket motsvarar ett flerbostadshus med totalt 111 hyreslägenheter i Täby. Samtliga lägenheter är sålda som del av en större hyresrättsportfölj.

Försäljning

- Aros Bostad har avyttrat Parkvillorna, ett mindre bostadsprojekt i Salems kommun, till en köpeskilling som överstiger bokfört värde.
- Aros Bostad har avyttrat och lämnat över fastigheten Täby Grossisten 1 till en extern köpare. Fastigheten, som var del av projektområdet för Aros Bostads utvecklingsprojekt Viggby Ängar, har ej planerats för bostadsändamål. Köpeskillingen översteg det bokförda värdet.

Bolag

- Aros Bostad har utsett Maja Dahlén till ny CFO för verksamheten från den 1 mars 2023. Vidare har Daniel Bergström utsetts till finans och transaktionschef och Emmy Fredenklo till chefsjurist.
- Aros Bostad har anställt David Johansson för en nyinrättad roll som operativ chef för bolagets projektverksamhet. David påbörjade sin anställning den 24 april 2023 och tog då plats i Aros Bostads ledningsgrupp som vice VD och COO.

Kommentarer till koncernens resultat

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 1 487 664 TSEK (41 137). Ökningen förklaras huvudsakligen av vinstavräkning av projekt som uppgick till 1 447 510 TSEK (–). Eftersom att intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50 %) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Projekten Alba 1, Alba 2, Eds Allé, Kavalleristen, Ekerövallen etapp 2 och Viggby Ängar etapp 1 har vinstavräknats under året.

Förvaltningsarvoden uppgick till 31 787 TSEK (22 578) under året. Övriga intäkter avser främst hyresintäkter.

Antal	2023	2022
Sålda bostäder	56	1 015
varav projekt i egen regi	16	352
varav projekt i JVn	15	83
varav projekt i fonder	25	580
Bokade bostäder	–	13
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	87	88
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder[1]	574	58
varav projekt i egen regi	212	–
varav projekt i JVn	99	–
varav projekt i fonder	263	58
Bostäder i pågående produktion	1 182	1 179

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

Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdda bostäder (>50% av projekt)	2023
Projekt i egen regi	212 bostäder
Alba 1	Slutsålt
Alba 2	Slutsålt
Eds Allé	Slutsålt
Kavalleristen	Slutsålt
Viggby Ängar etapp 1	Slutsålt
Ekerövallen etapp 2	Försäljning pågår
Projekt i JV	99 bostäder
T2 Fabriksparken	Slutsålt
Projekt i fonder	263 bostäder
Milstena	Slutsålt
Ordonnansen V	Slutsålt
Orminge etapp 3	Slutsålt
Ektorpsbacken	Försäljning pågår

Projektkostnader

Projektkostnader uppgick till –1 238 955 TSEK (–). Projektkostnader avser kostnaden för projekten Alba 1, Alba 2, Eds Allé, Kavalleristen, Ekerövallen etapp 2 och Viggby Ängar etapp 1 som vinstavräknats under året.

Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till –113 660 TSEK (–120 230). Personalkostnaderna uppgick till – 65 573 TSEK (–56 682). Ökning beror på en större personalstyrka jämfört mot föregående år, se not 8 Anställda och Personalkostnader.

Externa kostnader uppgick till –48 075 TSEK (–61 089).

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick till 74 314 TSEK (16 543) för året. Detta avser bland annat tillträde av bostäder i projekt i fonden Aros Bostad III och i JV avseende Fabriksparken.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 209 363 TSEK (–62 550). Rörelsemarginalen var 14,1 procent (negativ).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291128

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -41 061 TSEK (-1) under året. Förändringen mot föregående år är hänförlig ökade räntebärande skulder i den egna koncernen i kombination med ökade räntekostnader. Förlust vid försäljning av projekt Drabanten uppgick till -6 595 TSEK.

Skatt
Koncernens skatt för året uppgick till 4 TSEK (-22).

Årets resultat
Årets resultat efter skatt uppgick till 168 306 TSEK (-62 572). Resultatet per aktie före utspädning uppgick till 3,43 SEK (-1,59) och efter utspädning till 3,43 SEK (-1,58).

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning
Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick till 238 932 TSEK (174 521) vid årets utgång. Under året har upptagna lån ökat likvida medel med 559 985 TSEK. Utdelning om 89 806 TSEK har mottagits från intressebolag och JVn.

Poster som har påverkat likviditeten negativt under året är nedlagda projekt- och verksamhetskostnader. Lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 63 734 TSEK och lämnade tillskott till intresseföretag om 9 500 TSEK. Lån om 383 341 TSEK har amorterats under året.

Eget kapital
Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2023 till 1 787 973 TSEK (1 563 707). Förändringen är hänförlig till nyemission i samband med tillträde av projekt från ALM Equity som har ökat eget kapital med 136 355 TSEK, årets resultat om 168 306 TSEK samt korrigerad utdelning på grund av nyemission av preferensaktier som skedde i sista kvartalet 2022, fastslagen på årsstämman om 16 597 TSEK. Under året har även utdelning till preferensaktieägare för kommande år beslutats om 63 734 TSEK. Soliditeten var per 31 december 2023 70,4 procent (58,1).

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2023 till 538 224 TSEK (928 113). Den totala minskningen är hänförlig till projekt som har färdigställts under året. Vidare har finansiering av pågående projekt tagits upp.

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

Kommentarer till koncernens rapport över kassaflöde
Koncernen kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 91 414 TSEK (-412 336) under året, vilket huvudsakligen är hänförligt till utvecklingen i projekten. Den positiva kassaflödes effekten kommer från att flera projekt färdigställdes under året.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -139 913 TSEK (9 506), vilket är hänförligt till förvärv av projekt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 112 910 TSEK (376 988), vilket främst är hänförligt till upptagna lån för finansiering av projekt.

Under året har även utdelning om 63 734 TSEK betalats ut till preferensaktieägarna samt amorteringar på befintliga lån uppgående till 383 341 TSEK.

Kommentarer till moderföretagets resultat och finansiella ställning
Moderföretagets resultat
Moderföretagets rörelseresultat för året uppgick till -53 833 TSEK (-33 622). Årets resultat uppgick till -25 630 TSEK (-75 991).

Moderföretagets finansiella ställning
Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 december 2023 till 1 687 512 TSEK (1 615 269) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 1 560 586 TSEK (1 503 106). Skulderna uppgick per 31 december 2023 till 126 926 TSEK (112 163) och består bland annat av checkräkningskredit på 27 668 TSEK (41 620) samt skulder till koncernföretag.

Flerårsöversikt
Flerårsöversikt koncernen – IFRS

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 479 298	22 578	102 680	13 007
Resultat efter finansiella poster	168 302	-62 550	44 631	-40 280
Rörelsemarginal, %	14,1	neg	46,1	neg
Balansomslutning	2 540 694	2 693 536	977 344	1 009 219
Soliditet, %	70,4	58,1	83,9	52,5

Flerårsöversikt koncernen – segmentsredovisning [1]

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter [2]	1 432 715	954 451	543 506	612 755
Resultat efter finansiella poster	130 366	136 120	58 988	41 962
Rörelsemarginal, % [2]	12,1	14,8	11,4	16,5
Balansomslutning	2 603 808	2 430 271	1 110 484	821 182
Soliditet, %	80,5	78,6	87,1	80,7

Flerårsöversikt moderföretaget – IFRS

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	31 787	63 800	59 741	22 432
Resultat efter finansiella poster	-46 045	-75 991	-28 506	-22 742
Rörelsemarginal, %	neg	neg	neg	neg

1) Intäkter redovisas over tid i takt med att projekt successivt färdigställs. Detta gör att resultatet blir jämt fördelat över åren. Bostadsrättsföreningar konsolideras inte i koncernen vilket påverkar balansomslutningen. Segmentsredovisningen ligger utanför de finansiella rapporterna och presenteras på sidorna 35–38. Se även mer i not 1 och 2.
2) Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader, från att tidigare ha nettoredovisats som en intäkt. Aros Bostad tar upp sin proportionerliga andel av intäkter och kostnader i intresseföretag och joint ventures. Historiska siffror har räknats om.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729129

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Aros Bostad genomför projekt i egen balansräkning, i fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt i JVn, vilka har kapitalstarka och välrenommerade privata investerare och institutioner som ägare. Aros Bostad har stabila finanser och en god soliditet som per den 31 december 2023 uppgick till 70,4 procent. Motsvarande siffra för segmentsredovisningen är en soliditet på 80,5 procent.

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

Viktiga risker och osäkerheter i verksamheten

Koncernens verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och Aros Bostads finansiella ställning kan påverkas i varierande utsträckning. Vid bedömning av koncernens framtida utveckling är det väsentligt att beakta såväl möjligheter till resultattillväxt som de riskfaktorer som finns för verksamheten.

På sidorna 29-32 redogörs för de risker som bedöms som väsentliga för bolagets verksamhet och framtida utveckling samt hur de hanteras.

Strategiska risker

Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader kan påverka bostadsmarknaden negativt, vilket i förlängningen kan försämra bostadsrättens attraktivitet som produkt och därmed försäljningsgraden i projekten. Därutöver kan politiska och ekonomiska beslut på den svenska marknaden få en motsvarande negativ effekt. Riskerna hanteras främst genom omvärldsbevakning och åtgärder för att skapa en attraktiv och trygg bostadsrättsaffär för slutkunden.

En ytterligare risk för verksamheten är brist på attraktiv mark till rimligt pris på marknaden, vilket bland annat hanteras genom Aros Bostads proaktiva förvärvsstrategi och nya affärsplan. Därutöver har ett stort antal byggrätter förvärvats genom portföljförvärvet från ALM Equity. Se vidare sidorna 29–30 gällande strategiska risker.

Finansiella risker

Koncernen är beroende av externa parter för finansiering/refinansiering och det är därmed väsentligt för Aros Bostad att ha tillgång till en varierad och god sammansättning av externa finansieringskällor. Villkoren förenade med finansieringar, till exempel byggnadskreditiv eller checkkrediter, är till stor del beroende av det generella ekonomiska läget på marknaden. Finansieringsförutsättningarna, till exempel ränteläget, påverkar lönsamheten i projekten, bostadsrättsföreningarnas ekonomiska situation samt bostadsrättsköparnas möjlighet att erhålla bostadslån. Se mer om finansiella risker på sidorna 30–31 och i not 19.

Operativa risker

Riskerna i projekten är främst relaterade till tidplan, kostnadsnivå vid upphandling av byggtjänster samt risken för likviditetsproblem hos motparter. Risken hanteras genom att projektupphandlingar utförs av erfarna projektchefer i enlighet med Aros Bostads inköpsprocess.

Risk finns även att planarbetet försenas, att detaljplaner inte godkänns eller att långa handläggningstider hos myndigheter väsentligen försenar projekt, se vidare sida 31 gällande operationella risker.

Hållbarhetsrisker

Aros Bostad identifierar och analyserar risker knutna till hållbarhetsområdet i projekten på såväl strategisk som operationell nivå. På sida 32 redovisas hållbarhetsrisker det vill säga risker som beskriver bolagets påverkan på miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter samt antikorruption. I riskhanteringsavsnittet på sida 33 redovisas även klimatrisker och möjligheter i enlighet med TCFD (Task Force for Climate-related Disclosures).

Hållbarhetsupplysningar

Aros Bostad har genom bolagets affärsmodell och produkterbjudande stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Hållbarhetsfrågan är affärskritisk och bolaget arbetar löpande med att fullt ut integrera hållbarhet i affärsmodellen och samtliga processer. Aros Bostad tar fram affärsplaner där hållbarhet ingår, den nuvarande affärsplanen löper 2022–2025. Hållbarhetsstrategin omfattar tre fokusområden; **Miljö och klimat, Trygghet, säkerhet och hälsa** samt **Det sunda bolaget** med mål på lång respektive kortare sikt. Inom Miljö och klimat ryms mål för att minska utsläppen i verksamheten, en förflyttning mot en cirkulär ekonomi, biologisk mångfald och klimatriskhantering. Trygghet, säkerhet och hälsa omfattar arbetet med säkra byggarbetsplatser, sund inomhusmiljö och trygga och inkluderande bostadsområden. Det sunda bolaget omfattar arbetet med sunda leverantörsled samt en god företagskultur med nöjda medarbetare. Mål och nyckeltal på hållbarhetsområdet följs upp löpande på bolaget i koncernledning och i styrelse. För mer information om Aros Bostads arbete med hållbarhet, se sidorna 11–22.

Aktier och ägare

Aros Bostad har två aktieserier; stamaktie serie A samt preferensaktie serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Totalt antal stamaktier vid årets utgång uppgick till 53 908 026, motsvarande ett aktiekapital om 1 248 120 kronor. Kvotvärdet för aktierna var 0,02 kronor.

Varje stamaktie berättigar till en röst per aktie och varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. Fyra ägare representerade vardera minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier.

Aktieägare per 31 december 2023	Andel röster %
ALM Equity	26,9
Vencom Capital	13,5
Samir Taha	11,3
M2 Asset Management	10,0
Första AP-fonden	9,9
Per Rutegård	8,7
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	3,4
Avanza Pension	2,3
Thomas Hollaus	1,7
Ejderholmen AB	0,9
Övriga	11,6
Totalt	**100**

Personer i ledningsgruppen i Aros Bostad ägde tillsammans 1,0 procent (3,6) av bolaget.

Se mer om aktier och ägare på sidan 34.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729130

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 3 juni 2024 att utdelning på preferensaktier B ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (1,875) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 1,88 kronor och varannan gång till 1,87 kronor. Avstämningsdag och datum för utbetalning av utdelning fastställs vid årsstämman 2024.

Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till 63 734 625 kronor baserat på 8 497 950 utestående preferensaktier per 31 december 2023. I samband med förvärv av Besqab kommer ytterligare preferensaktier att emitteras.

Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, SEK

Balanserat resultat	-440 686 734
Överkursfond	2 025 654 658
Årets resultat	-25 629 894
Fria vinstmedel	**1 559 338 030**

Disponeras så att

till stamaktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	-
till preferensaktieägare utdelas (7,50 kronor per aktie)	63 734 625
i ny räkning överföres	1 495 603 406
Totalt	**1 559 338 030**

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

Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2023 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning.

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291131

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning	4	1 479 298	22 578
Övriga intäkter	6	8 366	18 560
Rörelsens intäkter		**1 487 664**	**41 137**
Projektkostnader		-1 238 955	-
Personalkostnader	8	-65 573	-56 682
Externa kostnader	5, 7	-48 075	-61 089
Avskrivningar	12	-12	-2 459
Rörelsens kostnader		**-113 660**	**-120 230**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	74 314	16 543
Rörelseresultat		**209 363**	**-62 550**
Finansiella intäkter	9	4 913	24
Finansiella kostnader	10	-45 974	-25
Finansnetto		**-41 061**	**-1**
Resultat före skatt		**168 302**	**-62 550**
Skatt	11	4	-22
Årets resultat		**168 306**	**-62 572**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**168 306**	**-62 572**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		168 300	-62 565
Innehav utan bestämmande inflytande		6	-6
Årets totalresultat		**168 306**	**-62 572**
Resultat per aktie, SEK			
Före utspädning		3,43	-1,59
Efter utspädning		3,43	-1,58
Antal aktier, st			
Preferensaktier B		8 497 950	8 497 950
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning		49 020 389	39 477 072
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning		49 020 389	39 592 381
Totalt antal utestående stamaktier		53 908 026	47 862 617

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729132

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	-	12
Summa materiella anläggningstillgångar		-	12
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	13	165 765	171 949
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	490	520
Långfristiga fordringar	15	26 624	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar		192 880	199 204
Summa anläggningstillgångar		192 880	199 216
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	17	1 219 791	1 069 146
Pågående arbeten	18	656 763	1 124 341
Kundfordringar	16, 19	1 038	1 663
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	4	23 858	33 024
Fordringar hos intresseföretag	16	18 309	2 867
Övriga kortfristiga fordringar	16	172 239	84 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16, 20	16 883	4 151
Likvida medel	16, 21	238 932	174 521
Summa omsättningstillgångar		2 347 815	2 494 320
SUMMA TILLGÅNGAR		2 540 694	2 693 536

TSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		1 248	1 127
Övrigt tillskjutet kapital		1 998 504	1 862 270
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-215 646	-303 552
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 784 106	1 559 846
Innehav utan bestämmande inflytande		3 867	3 861
Summa eget kapital		1 787 973	1 563 707
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 27	329 000	169 000
Övriga långfristiga räntebärande skulder	19, 27	18 700	-
Summa långfristiga skulder		347 700	169 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 27	162 856	692 593
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	16, 19	-	24 900
Leverantörsskulder	16, 19	17 095	61 632
Checkräkningskredit	16, 19	27 668	41 620
Övriga kortfristiga skulder	16, 19	139 328	75 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 19, 26	58 074	64 782
Summa kortfristiga skulder		405 021	960 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 540 694	2 693 536

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729133

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

TSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2022	869	1 017 797	-198 576	14	820 104
Årets resultat	-	-	-62 565	-6	-62 572
Årets totalresultat	-	-	-62 565	-6	-62 572
Transaktioner med ägare:					
Aktieägartillskott	-	-	-	3 854	3 854
Utdelning	-	-	-41 586	-	-41 586
Kostnader för emission	-	-	-825	-	-825
Avslutad nyemission	258	516 748	-	-	517 006
Tvingande konvertibel		327 725			327 725
Summa transaktioner med ägare	258	844 473	-42 411	3 854	806 173
Utgående eget kapital 31 dec 2022	1 127	1 862 270	-303 552	3 861	1 563 707
Ingående eget kapital 1 jan 2023	1 127	1 862 270	-303 552	3 861	1 563 707
Årets resultat	-	-	168 300	6	168 306
Årets totalresultat					
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	-	-	-80 331	-	-80 331
Kostnader för emission	-	-	-63	-	-63
Avslutad nyemission	121	7 840	-	-	7 961
Tvingande konvertibel	-	128 504	-	-	128 504
Inlösen konvertibel	-	-109	-	-	-109
Summa transaktioner med ägare					
Utgående eget kapital 31 dec 2023	1 248	1 998 504	-215 646	3 867	1 787 974

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729134

Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	209 363	-62 550
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12	2 459
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-74 632	-28 929
Erhållen ränta	374	24
Erlagd ränta	-43 770	1 519
Erhållen utdelning	89 806	12 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**181 153**	**-75 091**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-67 723	-38 301
Förändring av rörelseskulder	499 599	56 454
Projektfastigheter	-521 616	-355 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**91 414**	**-412 336**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-261 017	25 703
Avyttring av dotterbolag	130 604	-
Investering i intresseföretag och joint ventures	-9 500	-16 107
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-139 913**	**9 506**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	559 985	423 047
Amortering av lån	-383 341	-8 335
Aktieägartillskott minoritet	-	3 862
Utbetald utdelning	-63 734	-41 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**112 910**	**376 988**
Årets kassaflöde	**64 411**	**-25 842**
Likvida medel vid årets början	**174 521**	**200 362**
Likvida medel vid årets slut	**238 932**	**174 521**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729135

Koncernens noter

Koncernen

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	50
2	Segmentredovisning	53
3	Bedömningar och uppskattningar	54
4	Nettoomsättning	54
5	Övriga externa kostnader	54
6	Övriga intäkter	54
7	Arvode till revisorer	54
8	Anställda och personalkostnader	55
9	Finansiella intäkter	56
10	Finansiella kostnader	56
11	Skatt på årets resultat	56
12	Inventarier	56
13	Andelar i intresseföretag och joint ventures	57
14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	59
15	Andra långfristiga fordringar	59
16	Finansiella tillgångar och skulder	59
17	Projektfastigheter	60
18	Pågående arbeten	60
19	Finansiella risker	61
20	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	62
21	Likvida medel	62
22	Koncernföretag	62
23	Eget kapital	63
24	Aktierelaterade ersättningar	63
25	Långfristig upplåning	63
26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63
27	Avstämning finansiella skulder	63
28	Transaktioner med närstående	64
29	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	64
30	Händelser efter balansdagen	64
31	Rörelseförvärv	64

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729136

Koncernens noter

NOT 1 Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderföretaget Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad"), organisationsnummer 556699-1088 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är fastighetsutveckling. Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Sveavägen 31, 111 34 Stockholm.

Styrelsen har den dag som framgår av elektroniska underskrifter godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 3 juni 2024.

Tillämpade regelverk

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

Värderingsgrunder

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

Nya och uppdaterade IFRS som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2023

Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2023. Inga nya standarder, ändrade standarder eller tolkningar som har trätt i kraft under året haft någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS som tillämpas från 2024

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

Konsolidering

Bostadsrättsföreningar

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. Bedömningen är att det är bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten Projektfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

Dotterföretag

Dotterföretag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från Aros. Dotterföretag som klassificeras som rörelseförvärv konsolideras enligt förvärvsmetoden. Se Not 22 Koncernföretag.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överförda likvida medel eller andra tillgångar, skulder till tidigare ägare av det förvärvade dotterbolaget samt eventuella aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas som Externa kostnader i resultaträkningen när de uppkommer.

Tillgångsförvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. När förvärv av dotterföretag eller separat förvärvade tillgångar innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningsvärdet på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Anskaffningsvärdet proportioneras ut på förvärvade tillgångar och övertagna skulder baserat på dessa verkliga värden. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt.

Klassificering av rörelseförvärv eller tillgångsförvärv

Ett förvärv klassificeras som ett rörelseförvärv om förvärvet innehåller resurser, "input", och en betydande, "substantive", process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output". Vid varje förvärv genomför Aros Bostad en analys för att bedöma om förvärvet redovisningsmässigt är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. För denna analys kan ett så kallat koncentrationstest frivilligt genomföras. Koncentrationstestet innebär att Aros Bostad gör en förenklad bedömning kring huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar. I de fallet testet påvisar att det verkliga värdet i allt väsentligt hänför sig till en tillgång (fastighet/-er) eller en grupp av liknande tillgångar, bedömer Aros Bostad att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. I det fall koncentrationstestet inte genomförs eller inte uppfylls görs en analys utifrån definitionen på rörelseförvärv beskriven ovan.

Intresseföretag

Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag med innehav utan bestämmande inflytande, beräknas andelen baserat på det resultat respektive eget kapital som är hänförligt till moderföretagets aktieägare i koncernredovisningen för intresseföretaget. Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å intresseföretagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures" i resultaträkningen.

Andelar i joint ventures

Joint ventures är ett avtalsbaserat samarbete där Aros Bostad tillsammans med en eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten samt har rätt till nettotillgångarna i bolaget. Gemensamt bestämmande inflytande innebär att beslut över de relevanta aktiviteterna kräver konsensus mellan de parter som har det gemensamma bestämmande inflytandet. Aktieinnehav i joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden på samma sätt som för intresseföretag, se ovan.

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.

Intäkter projektutveckling av bostadsrätter

En del av koncernens intäkter kommer från försäljning av bostadsrätter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadsrätt ingås löpande med kunderna, vanligen med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadsrätt. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll över bostadsrätten, genom att kunden kan använda eller dra

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729137

NOT 1 *Redovisningsprinciper, fortsättning*

nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Aros Bostad har gjort bedömningen att kontrollen över bostadsrätten övergår till kunden vid den tidpunkt då bostadsrättsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Intäkten redovisas första gången när övervägande del (>50%) av kunderna har tillträtt bostaden.

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

Resultat från intresseföretag och joint ventures
Andel i intresseföretag och joint ventures resultat redovisas på samma sätt som beskrivs i avsnittet "Intäkter projektutveckling av bostadsrätter".

Avtalsbalanser
Avtalstillgångar
Aros Bostads avtalstillgångar presenteras som upparbetade men ej fakturerade intäkter och avser intäkter från uppdragsavtal.

Avtalsskulder
Avtalsskulder presenteras som fakturerade ej upparbetade intäkter och uppstår när Aros Bostad erhållit förskott innan prestation utförts.

Ersättningar till anställda
Avgiftsbestämda pensionsplaner
Koncernens pensionsåtaganden omfattas enbart av avgiftsbestämda planer. För koncernens förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt koncernen under en period.

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

Leasing
När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal.

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

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

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

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

Aktierelaterade ersättningar
När varor eller tjänster köps genom aktierelaterade ersättningar värderas varorna eller tjänsterna till verkligt värde vid den tidpunkt då varorna eller tjänsterna erhålls. Om motparten utgör en anställd utgår värderingen från aktiernas verkliga värde (aktiekursen) då detta anses vara den bästa uppskattningen av det verkliga värdet. Om motparten inte utgör en anställd anses istället värdet av de förvärvade tillgångarna utgöra den bästa uppskattningen av det verkliga värdet. Det verkliga värdet för de förvärvade tillgångarna beräknas vid förvärvstidpunkten.

I det fall erhållna tillgångar understiger det verkliga värdet på de erlagda aktierna värderas då de ytterligare identifierbara varorna eller tjänsterna som erhålls som skillnaden mellan de erlagda aktiernas verkliga värde och det verkliga värdet på identifierbara varor eller tjänster som erhållits. De icke identifierbara varor eller tjänster som erhålls värderas vid tilldelningstidpunkten.

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

NOT 1 *Redovisningsprinciper, fortsättning*

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

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

Nedskrivning för förväntade kreditförluster
Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar och avtalstillgång

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729139

NOT 2 Segmentredovisning

Segmentredovisning

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

I segmentsredovisningen bruttoredovisas intäkter och projektkostnader. Det innebär att Aros Bostad tar upp sin proportionerliga andel av intresseföretagens och joint ventures intäkter och projektkostnader. Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av företagets verksamhet och överensstämmer med företagets interna uppföljning och rapportering.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	2023			2022		
TSEK	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Vinstavräkning projekt	1 394 849	52 662	1 447 511	913 662	–913 662	–
Förvaltningsarvoden	31 787	–	31 787	22 578	–	22 578
Övriga intäkter	6 079	2 287	8 366	18 211	349	18 560
Rörelsens intäkter	**1 432 715**	**54 949**	**1 487 664**	**954 451**	**–913 313**	**41 137**
Projektkostnader	–1 148 231	–90 723	–1 238 955	–716 006	716 006	–
Bruttoresultat	**284 483**	**–35 775**	**248 709**	**238 444**	**–197 307**	**41 137**
Rörelsens kostnader	**–110 785**	**–2 875**	**–113 660**	**–97 096**	**–23 134**	**–120 230**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	–	74 314	74 314	–	16 543	16 543
Rörelseresultat	**173 698**	**35 665**	**209 363**	**141 348**	**–203 898**	**–62 550**
Finansnetto	–43 333	2 272	–41 061	–5 228	5 227	–1
Skatt	–	4	4	36	–58	–22
Årets resultat	**130 366**	**37 940**	**168 306**	**136 156**	**–198 728**	**–62 572**

	31 dec 2023			31 dec 2022		
TSEK	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Anläggningstillgångar	777 715	–584 835	192 880	1 465 434	–1 266 218	199 216
Projektfastigheter och pågående arbeten	972 691	903 863	1 876 554	528 589	1 664 898	2 193 487
Likvida medel	201 013	37 919	238 932	107 757	66 764	174 521
Övriga omsättningstillgångar	652 388	–420 060	232 328	328 491	–202 179	126 312
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 603 808**	**–63 114**	**2 540 694**	**2 430 271**	**263 265**	**2 693 536**
Eget kapital	2 096 360	–308 387	1 787 973	1 910 034	–346 327	1 563 707
Långfristiga skulder	347 700	–	347 700	169 000	–	169 000
Kortfristiga skulder	159 747	245 274	405 021	351 237	609 592	960 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 603 807**	**–63 114**	**2 540 694**	**2 430 271**	**263 265**	**2 693 536**

Nyckeltal

	jan–dec 2023			jan–dec 2022		
	Segment	Konsolidering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Bruttomarginal, %	19,9	–3,1	16,7	25,0	n/a	n/a
Rörelsemarginal, %	12,1	1,9	14,1	14,8	n/a	neg.
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,66	0,77	3,43	3,45	–5,04	–1,59
Soliditet, %	80,5	–10,1	70,4	78,6	–20,5	58,1

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729140

NOT 3 Bedömningar och uppskattningar

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

Bostadsprojekt (intäktsredovisning samt intresseföretags och joint ventures 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.

Förvaltningsersättning enligt Uppdragsavtal ("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.

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, marknadspriser, 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.

Klassificering av rörelseförvärv eller tillgångsförvärv
I de fall förvärv har skett sker alltid en bedömning med avseende på om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En av flera faktorer som kan vara avgörande för gränsdragningen är kopplat till om personal övertas eller inte. I de fall personal övertas som en del av transaktionen men där personalen inte anses utföra en process som är kritisk för skapandet av output bedöms förvärvet utgöra ett tillgångsförvärv, dock beaktas även andra faktorer i analysen. Andra faktorer som beaktas är huruvida projektkalkyler, strukturkapital eller annan "know how" ingår i transaktionen. Sammantaget är det avgörande för klassificeringen huruvida förvärvet innehåller resurser, "input", och en betydande, "substantive", process som tillsammans uppenbart bidrar väsentligt till förmågan att skapa avkastning "output".

NOT 4 Nettoomsättning

	2023	2022
Intäkter från projektutveckling av bostäder	1 447 511	–
Intäkter från uppdragsavtal	31 787	22 578
Nettoomsättning	**1 479 298**	**22 578**

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning.

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

Nettoomsättningen utgör i sin helhet intäkter från avtal med kunder.

Avtalstillgångar som rubriceras som upparbetade ännu ej fakturerat i balansräkningen

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	**33 024**	**33 912**
Förändring upparbetade intäkter förvaltningsarvoden	-9 166	-888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 858**	**33 024**

Upparbetade intäkter är kopplade till projektledningsarvoden. Arvoden ökar med antal projekt.

NOT 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Lokalhyra	4 105	1 050
Projektkostnader	–	22 928
Konsultkostnader	29 180	27 278
Revisionsarvode	5 024	4 325
Övriga externa kostnader	9 766	5 508
Övriga externa kostnader	**48 075**	**61 089**

NOT 6 Övriga intäkter

	2023	2022
Intäkter från vidarefakturering	518	16 578
Hyresintäkter	4 173	1 982
Övriga intäkter	3 675	–
Övriga intäkter	**8 366**	**18 560**

Intäkter från vidarefakturering har i jämförelseperioden bruttoredovisats, vilket innebär att kostnaden som ska vidarefaktureras redovisas som Extern kostnad och intäkten, som uppstår vid vidarefakturering, som en Övrig intäkt. Motsvarande vidarefakturering har nettoredovisats i år.

NOT 7 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdraget	4 604	4 261
Annan revisionsverksamhet	25	48
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	561	1 567
Totalt	**5 190**	**5 875**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291141

NOT 8 Anställda och personalkostnader

Medelantal anställda	2023 Antal anställda	2023 varav kvinnor, %	2022 Antal anställda	2022 varav kvinnor, %
Koncernen	38	60	34	54
Koncernen totalt	**38**	**60**	**34**	**54**

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

Koncernen	2023 Löner och andra ersättningar	2023 Sociala kostnader	2022 Löner och andra ersättningar	2022 Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattnings-havare	20 088	6 444	16 904	5 449
pensionskostnader		3 943		4 381
Övriga anställda	22 526	7 303	15 149	5 907
pensionskostnader		2 881		2 332
Totalt	**42 614**	**20 571**	**32 053**	**18 069**
varav pensions-kostnader		6 824		6 713

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

Pensioner

Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 6 824 TSEK (6 713).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	31 dec 2023	31 dec 2022
Andel kvinnor i styrelsen, %	33	38
Andel män i styrelsen, %	67	62
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	56	17
Andel män bland övriga ledande befattningshavare, %	44	83

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2023	Grundlön, styrelse-arvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Johan Gustavsson	450	–	–	–	450
Styrelseledamöter					
Samir Taha	348	–	–	1 017	1 365
Per Rutegård	413	–	–	2 240	2 653
Ylva Lagesson	288	–	–	–	288
Jörgen Lundgren	368	–	–	–	368
Hanna Bilir	288	–	–	–	288
Teresa Isele	138	–	–	–	138
Joakim Alm	288	–	–	–	288
Ossian Ekdahl	165	–	–	–	165
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	3 545	831	2 025	–	6 401
Övriga ledande befattningshavare (8 st)	10 391	3 112	1 385	2 175	17 063
Totalt	**16 679**	**3 943**	**3 410**	**5 432**	**29 464**

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2022	Grundlön, styrelse-arvode	Pensions-kostnad	Rörlig ersättning	Övrig ersättning	Totalt
Styrelseordförande					
Johan Gustavsson	500	–	–	–	500
Styrelseledamöter					
Samir Taha	325	–	–	2 200	2 525
Per Rutegård	275	–	–	2 200	2 475
Göran Cöster	138	–	–	–	138
Ylva Lagesson	275	–	–	–	275
Jörgen Lundgren	345	–	–	–	345
Hanna Bilir	275	–	–	–	275
Teresa Isele	275	–	–	–	275
Joakim Alm	75	–	–	–	75
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	3 326	1 160	1 230	–	5 716
Övriga ledande befattningshavare (6 st)	7 584	3 221	2 283	–	13 088
Totalt	**13 393**	**4 381**	**3 513**	**4 400**	**25 687**

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

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 260 TSEK. VD är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som fastställs utifrån årligen definierade mål. Därutöver gör Aros Bostad varje månad pensionspremieavsättningar till VDs pensionsförsäkring. Både Aros Bostad och VD ska iaktta tolv månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Aros Bostads sida har Aros Bostad rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Aros Bostads lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner, beräknat på VDs fasta månadslön, förutsatt att det är Aros Bostad som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad.

Majoriteten av de övriga ledande befattningshavarna har möjlighet till rörlig ersättning i form av bonus på fyra månadslöner per år, vilka fastställs utifrån årligen definierade mål. Aros Bostad och övriga ledande befattningshavarna ska iaktta uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd och gällande anställningsavtal. Övriga ledande befattningshavare är därutöver ej berättigade till någon ersättning i anslutning till att deras anställning avslutas. De övriga ledande befattningshavarna har sedvanliga anställningsvillkor.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Aros Bostad har ett utestående aktierelaterade incitamentsprogram som har beslutats på årsstämman 2023, optionsprogram 2023/2026. Optionsprogrammet riktar sig till alla anställda i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Incitamentsprogrammet beskrivs närmare i Not 24 Aktierelaterade ersättningar.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291142

NOT 9 Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter från tillgångar redovisade enligt upplupet anskaffningsvärde	4 913	24
Totalt	4 913	24

NOT 10 Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader från tillgångar redovisade enligt upplupen anskaffningsvärde	–45 974	–
Övriga finansiella kostnader	–	–25
Totalt	–45 974	–25

NOT 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	4	– 22
Redovisad skatt	**4**	**–22**

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	168 302	–62 550
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	–34 670	12 885
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	38 413	–4 752
Ej avdragsgilla kostnader	–49 512	–24 851
Ej skattepliktiga intäkter	45 773	16 696
Redovisad skatt	**4**	**–22**
Effektiv skattesats, %	0	0

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

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

Ej skattepliktiga intäkter består huvudsakligen av resultat från intresseföretag och joint ventures. Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 45 524 TSEK (41 964). Föregående års uppskjutna underskottsavdrag redovisades till 28 115 TSEK i föregående års årsredovisning, men har uppdaterats till att inkludera upparbetningen år 2022. Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 12 Inventarier

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	1 197	1 197
Årets anskaffningar	–	–
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 197	1 197
Ingående avskrivningar	–1 185	–1 042
Årets avskrivningar	–12	–143
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–1 197	–1 185
Utgående redovisat värde	–	12

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291143

NOT 13 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående redovisat värde	171 949	126 377
Årets förvärv	–	12 832
Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat efter skatt	69 384	16 543
Årets utdelning	–84 878	–12 387
Kapitaltillskott	9 310	28 413
Omklassificering av andelar i intresseföretag	–	171
Utgående redovisat värde	165 765	171 949

		31 dec 2023		31 dec 2022	
Innehav i intresseföretag och joint ventures	Huvudsaklig aktivitet	Andel, %	Redovisat värde	Andel, %	Redovisat värde
Aros Bostad III AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20	11 998	20	–
Aros Bostad IV AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20	15 100	20	30 557
Aros Sundbyberg Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,6	62 710	51,6	74 238
Ekelund Pampas Exploatering AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	10 830	50,0	8 881
Rickomberga Utvecklings AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	61	50,0	63
Snättringe Norra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	29 622	51,0	26 037
Snättringe Södra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	15 922	51,0	15 059
Bälinge Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	7 629	50,0	5 218
K-torp 474 AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	11 894	50,0	11 896
Totalt			165 765		171 949

För samtliga innehav gör Aros Bostad en analys för att bedöma vilken typ av inflytande som föreligger, bestämmande inflytande redovisas som dotterföretag, betydande inflytande redovisas som intresseföretag och gemensamt inflytande redovisas som joint venture. För de innehav som klassificeras som joint ventures men där Aros Bostad innehar mer än 50 procent av andelarna har bedömning gjorts att beslut kring innehavet kräver enighet mellan parterna samt att Aros Bostad är exponerad för rörlig avkastning. Således bedöms gemensamt bestämmande inflytande föreligga och innehaven utgör joint ventures.

Koncernen innehar 51,6 procent av andelarna i Aros Sundbyberg AB och 51 procent av andelarna i Snättringe Norra AB samt Snättringe Södra AB. Innehaven är joint ventures och klassificeras därmed som intresseandelar. Vidare innehar koncernen 50 procent av andelarna Bälinge Holding AB, Ekelund Pampas Exploatering AB, Rickomberga Utvecklings AB och K-torp 474 AB, 20 procent av andelarna i Aros Bostad III AB samt 20 procent i Aros Bostad IV AB. Aros Bostad klassificerar innehaven som intresseföretag som redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Finansiell information i sammandrag, baserat på IFRS, och avstämning mot de redovisade värdena i koncernens finansiella rapporter framgår nedan.

	Aros Bostad III AB		Aros Bostad IV AB		Aros Sundbyberg Holding AB		Ekelund Pampas Exploatering AB	
Innehav i intresseföretag	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Anläggningstillgångar	–	–	71 502	51 368	–	–	–	–
Omsättningstillgångar	76 161	467 625	1 377 489	1 474 210	478 516	694 651	22 968	19 096
Avsättningar	–	–	1 156	1 016	–	–	–	–
Långfristiga skulder	–	–	70 379	71 400	–	–	–	–
Kortfristiga skulder	16 172	155 940	438 440	565 503	356 986	550 778	1 309	1 333
Eget kapital	59 989	311 685	939 016	889 660	121 531	143 873	21 659	17 763
varav Eget kapital hänförligt till Aros Bostads ägarandel	11 998	–7 789	15 100	30 557	62 710	74 238	10 830	8 881
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	11 998	–	15 100	30 557	62 710	74 238	10 830	8 881
Intäkter	44 090	694	53 622	17 985	103 387	595	–	–
Kostnader	–2 225	–3282	–9 406	–21 379	–3 255	–690	–100	–100
Finansiella intäkter	–	–	62	–	2	–	4	1
Finansiella kostnader	0	–	–4 320	–1 821	–975	–17	–7	–8
Resultat före skatt	41 864	–2 589	39 958	–5 215	99 158	–112	–103	–107
Skatt	–10	–	–2 441	–1 145	–	–	–	–
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	41 854	–2 589	37 517	–6 359	99 158	–112	–103	–107
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	41 854	–2 589	37 517	–6 359	99 158	–112	–103	–105

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291144

NOT 13 *Andelar i intresseföretag och joint ventures, fortsättning*

	Rickomberga AB		Snättringe Norra AB		Snättringe Södra AB		Bälinge Holding AB		K-torp 474 AB	
Innehav i intresseföretag och joint ventures	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Anläggningstillgångar	–	–	–	42 800	–	24 700	–	–	–	–
Omsättningstillgångar	872	858	58 576	52 662	90 571	36 033	58 211	53 397	23 877	23 831
Avsättningar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Långfristiga skulder	–	–	–	42 800	–	24 700	–	–	–	–
Kortfristiga skulder	749	733	496	1 608	59 351	6 506	42 954	42 960	89	–
Eget kapital	**122**	**125**	**58 080**	**51 054**	**31 220**	**29 527**	**15 258**	**10 437**	**23 788**	**23 792**
varav Eget kapital hänförligt till Aros Bostads ägarandel	61	63	29 622	26 037	15 922	15 059	7 629	5 218	11 894	–
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag och joint ventures	**61**	**63**	**29 622**	**26 037**	**15 922**	**15 059**	**7 629**	**5 218**	**11 894**	**11 896**
Intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Kostnader	-3	-3	-73	-257	-1 207	-281	21	-88	-4	-40
Finansiella intäkter	–	–	0	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella kostnader	–	–	0	–	–	–	–	–	–	-139
Resultat före skatt	**-3**	**-3**	**-73**	**-257**	**-1 207**	**-281**	**21**	**-88**	**-4**	**-179**
Skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	**-3**	**-3**	**-73**	**-257**	**-1 207**	**-281**	**21**	**-88**	**-4**	**-179**
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**-3**	**-3**	**-73**	**-257**	**-1 207**	**-281**	**21**	**-88**	**-4**	**-179**

Under året har utdelning erhållits från Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB uppgående till 22 184 TSEK (12 387).
Från övriga intresseföretag och joint ventures har utdelning erhållits om 62 694 TSEK (0).

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729145

NOT 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	520	520
Årets nedskrivningar	-30	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	490	520

Andra långfristiga värdepappersinnehav avser 10 procent ägarandel i Ängsbotten Fastighetsutveckling AB.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	26 734	26 734
Årets nedskrivningar	-110	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 624	26 734

Andra långsiktiga fordringar avser främst handpenning erlagda för kommande projekt.

NOT 16 Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	-	1 038	1 038
Fordringar hos intresseföretag	-	18 309	18 309
Övriga kortfristiga fordringar	-	172 239	172 239
Upplupna intäkter	-	7 170	7 170
Likvida medel	-	238 932	238 932
Totalt	-	**437 689**	**437 689**
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut	-	491 856	491 856
Övriga långfristiga räntebärande skulder	-	18 700	18 700
Leverantörsskulder	-	17 095	17 095
Checkräkningskredit	-	27 668	27 668
Övriga kortfristiga skulder	-	139 269	139 269
Upplupna kostnader	-	43 139	43 139
Totalt	-	**737 727**	**737 727**

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde, överensstämmer med verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar	-	1 663	1 663
Fordringar hos intresseföretag	-	2 867	2 867
Övriga kortfristiga fordringar	-	84 607	84 607
Upplupna intäkter	-	-	-
Likvida medel	-	174 521	174 521
Totalt	-	**263 658**	**263 658**
Skulder i balansräkningen			
Skulder till kreditinstitut	-	861 593	861 593
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	24 900	24 900
Leverantörsskulder	-	61 632	61 632
Checkräkningskredit	-	41 620	41 620
Övriga kortfristiga skulder	-	75 302	75 302
Upplupna kostnader	-	64 338	64 338
Totalt	-	**1 129 385**	**1 129 385**

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

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

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

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än tolv månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Därmed delas dessa poster inte in i nivåer enligt värderingshierarkin.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729146

NOT 17 Projektfastigheter

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärde	**1 069 146**	**354 919**
Tillgångsförvärv	395 896	696 400
Nyanskaffningar	-	22 318
Försäljningar	-245 251	-4 491
Utgående anskaffningsvärde	**1 219 791**	**1 069 146**
Utgående redovisat värde	**1 219 791**	**1 069 146**

Under 2022 tecknade Aros Bostad ett bindande avtal rörande förvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity. Köpeskillingen uppgick till ca 1 465 MSEK vilket vid tidpunkten motsvarade en ägarandel om 35 procent av bolaget efter transaktionen.

Betalningen av förvärvet sker i två steg. I första steget erläggs dels köpeskilling genom apportemission av stam- och preferensaktier och dels via konvertibler som ska växlas till stamaktier i samband med tillträde under 2023. Resterande del av köpeskilling erläggs via konvertibler som ska växlas till aktier under 2024 för ett fåtal av projekten i samband med tillträde vartefter förutsättningar för att överlåta dessa har uppfyllts. Konvertiblerna regleras endast genom konvertering till aktier och konverteringskursen fastställs vid emissionstillfället. Preferensaktierna erhåller enbart utdelning efter beslut av bolagsstämman, innehavarna har ingen rätt att kräva återbetalning vid likvidation eller påkalla betalning av ränta/utdelning eller återbetalning av de inbetalade beloppen utan att Aros Bostad godkänner detta. Sammanfattningsvis klassificeras därmed såväl konvertiblerna som preferensaktierna som eget kapital.

NOT 18 Pågående arbeten

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärde	**1 124 341**	**179 346**
Tillgångsförvärv	13 279	644 580
Nyanskaffningar	496 826	304 777
Försäljningar	-977 684	-4 362
Utgående anskaffningsvärde	**656 763**	**1 124 341**
Utgående redovisat värde	**656 763**	**1 124 341**

Företagets pågående arbeten avser upparbetade kostnader i nystartade fastighetsprojekt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729147

NOT 19 Finansiella risker

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

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

Kreditrisk

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

Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

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

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

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ej förfallna kundfordringar	331	128
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	504	360
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	86	982
Förfallna kundfordringar >90 dagar	117	193
Redovisat värde	**1 038**	**1 663**

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

Marknadsrisker

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

Ränterisk

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Likviditetsrisken hanteras löpande genom kontinuerlig uppföljning av kassaflödet för att reducera likviditetsrisken och säkerställa betalningsförmågan. Koncernen framställer och arbetar löpande med en likviditetsplan för varje enskilt projekt och säkerställer likviditetsberedskapen i god tid innan kapital ska allokeras. För att fullgöra sin förpliktelser kopplade till finansiella skulder nyttjar koncernen en checkräkningskredit.

Refinansieringsrisk

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

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

	31 dec 2023		
Löptidsanalys	**<6 mån**	**6–12 mån**	**>12 mån**
Skulder till kreditinstitut	133 248	35 771	364 125
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	–	18 700	–
Leverantörsskulder	17 095	–	–
Checkräkningskredit	27 668	–	–
Övriga kortfristiga skulder	41 906	98 103	–
Upplupen räntekostnad	1 168	–	–
Övriga upplupna kostnader	56 905	–	–
Totalt	**277 991**	**152 573**	**364 125**

	31 dec 2022		
Löptidsanalys	**<6 mån**	**6–12 mån**	**>12 mån**
Skulder till kreditinstitut	–	692 593	169 000
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	–	24 900	–
Leverantörsskulder	61 632	–	–
Checkräkningskredit	41 620	–	–
Övriga kortfristiga skulder	57 680	14 005	3 200
Upplupen räntekostnad	1 544	–	–
Övriga upplupna kostnader	63 237	–	–
Totalt	225 714	731 498	172 200

Villkor och återbetalningstidpunkter	Valuta	Förfall	Ränta	Redovisat värde 31 dec 2023
Skulder till kreditinstitut	SEK	7 feb 2024	rörlig	71 394
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 juni 2024	rorlig	57 864
Skulder till kreditinstitut	SEK	7 okt 2024	rörlig	24 817
Skulder till kreditinstitut	SEK	31 okt 2024	rörlig	150 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 dec 2024	rörlig	3 500
Skulder till kreditinstitut	SEK	31 dec 2026	fast	19 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	31 dec 2024	rörlig	5 280
Skulder till kreditinstitut	SEK	22 dec 2026	rörlig	160 000
Övriga långfristiga räntebärande skulder	SEK	30 dec 2026	rörlig	18 700
Checkräkningskredit	SEK	–	rörlig	27 668
				538 224

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729148

NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetalda lokalhyror	–	–
Förutbetald leasingavgift	–	15
Förutbetalda försäkringar	114	–
Förutbetalda lånekostnader	–	1 239
Upplupna intäkter	7 170	2 499
Övriga förutbetalda kostnader	9 599	398
Utgående redovisat värde	**16 883**	**4 151**

NOT 21 Likvida medel

	31 dec 2023	31 dec 2022
Kassamedel	238 932	174 521
Utgående redovisat värde	**238 932**	**174 521**

NOT 22 Koncernföretag

	Andel kapital/röster, %	
Företag, huvudsaklig aktivitet fastighetsutveckling	31 dec 2023	31 dec 2022
Aros Bostadsutveckling AB	Moderföretag	Moderföretag
Aros Bostad Förvaltning AB	100	100
Aros Bostad Invest AB	100	100
Aros Garanti AB	100	–
AOS Holding I AB	100	100
Betan Utvecklings AB	100	100
Saro Projekt AB	100	100
Aros Hyresbostäder	100	100
Targabågen AB	100	100
Nockebyn Projekt Holding AB	100	100
Nockebyn Projekt 2 AB	100	100
Aros Bostadskapital 20 AB	100	100
Herrjärva Försäljnings AB	100	100
Aros Bostadskapital 22 AB	100	100
Brf Slottsparken i Bro	100	100
Bro Mälarstrand 41 AB	100	100
Aros Bostadskapital 23 AB	100	100
Aros Bostadskapital 24 AB	100	100
Aros Bostadskapital 25 AB	100	100
Aros Bostadskapital 26 AB	100	100
Aros Bostadskapital 27 AB	80	80
Edsviken Projekt AB	100	100
Edsviken Fastighet Halsringen 1 AB	100	100
Edsviken Fastighet Halsringen 4 AB	100	100
Aros Bostadskapital 28 AB	100	100
Aros Bostadskapital 29 AB	100	100
Slakthusgränd Projekt 1 AB	100	100
Aros Bostadskapital 100 AB	100	100
Aros Bostadskapital 101 AB	100	100
Viggbyholm Utvecklings AB	100	100
Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 1	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 2	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 3	100	100
Bergahällen Bostäder i Åkersberg AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 4	100	100
Aros Vallentuna AB	100	100
Aros Femöringen Holding AB	100	100
Aros Femöringen 2 AB	100	–
Aros Femöringen 3 AB	100	–
Rickomberga Holding AB	100	–
Jumbo Holding AB	100	100
Jumbo Andelsägare 1 AB	100	100
Jumbo Andelsägare 2 AB	100	100
Aros Ekerö Holding AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Ekerövallen Sjösidan	100	100

	Andel kapital/röster, %	
Företag, huvudsaklig aktivitet fastighetsutveckling	31 dec 2023	31 dec 2022
	Moderföretag	Moderföretag
Aros Ordlistan Holding 2 AB	100	100
Aros Åbyholm Holding AB	100	–
Åbyholm Fastighets 2 AB	100	–
Drabanten Holding AB	100	100
Nynäshamn Drabanten Fastighets AB	100	100
Eds Allé Holding AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Sjöstråket	100	100
Bostadsrättsföreningen Sjöstråket 2	100	100
Bostadsrättsföreningen Tellus C3	100	100
Eds Allé Bostadsgaranti AB	100	100
Ekerö Brygga Holding AB	100	–
Ekerö Brygga Fastighets AB	100	–
Gällsta Holding AB	100	100
Guldkaggen Holding AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Guldkaggen	100	100
Guldkaggen 1 AB	100	100
Kalkateljén Holding AB	100	100
Kalkateljén Fastighets AB	100	100
K-berga Holding AB	100	100
Kungsberga Fastighets AB	100	100
Lillängsvägen Holding AB	100	100
Lillängsvägen Fastighets AB	100	100
Ormsta Holding AB	100	100
Ormsta Fastighets AB	100	100
Parkvillorna Holding AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Rönninge	100	100
Parkvillorna i Rönninge Holding AB	100	–
Parkvillorna i Rönninge AB	100	–
Rissne Gård Holding AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren Rissne gård	100	100
Rockstan Holding 1 AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Råcksta glimten	100	100
Rockstan Holding 2 AB	100	100
Sjövillan Holding AB	100	100
Sjövillan Fastighets AB	100	100
Solsätra Holding AB	100	100
Södermalm Holding AB	100	–
Södermalm Fastigheter AB	100	–
Tyska Botten Holding AB	100	100
Bostadsrättsföreningen Ceremonimästaren	100	100
Tyska Botten Fastighets AB	100	100
Mörby Villatomter Holding AB	100	100
Mörby Villatomter Fastighets AB	100	100

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291149

NOT 23 Eget kapital

Aktiekapital och övriga tillskjutet kapital	Antal stamaktier	Antal preferens-aktier	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2022	**37 920 147**	**5 544 789**	**869**	**1 017 797**
Nyemission	9 942 470	2 953 161	258	516 748
Tvingande konvertibel				327 725
Per den 31 december 2022	**47 862 617**	**8 497 950**	**1 127**	**1 862 270**
Nyemission	6 045 409	0	121	7 840
Tvingande konvertibel				128 394
Per den 31 december 2023	**53 908 026**	**8 497 950**	**1 248**	**1 998 504**

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 53 908 026 stamaktier (47 862 617) och 8 497 950 preferensaktier (8 497 950). Kvotvärdet uppgick till 0,02 kr (0,02 kr). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till en röst per aktie vid bolagsstämman. Innehavare av preferensaktier har företrädesrätt gentemot stamaktieägare till utdelning. Innehavare av preferensaktierna berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämman. Utdelning skall ske kvartalsvis på fastställda avstämningsdagar. Årlig preferensutdelning skall uppgå till 7,50 kronor per preferensaktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, till exempel aktieägartillskott eller överkurs vid aktieteckning. Redovisning av konvertibel beskrivs närmare i Not 17 Projektfastigheter.

NOT 24 Aktierelaterade ersättningar

Aros Bostad har ett utestående aktierelaterat incitamentsprogram som beslutades på årsstämman 2023, optionsprogram 2023/2026. Optionsprogrammet 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. De anställda har betalat verkligt värde för optionerna som har värderats genom prisättningsmodellen Black-Scholes.

Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2023/2026 är 42,44 kronor.

Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier skulle det medföra en utspädningseffekt om 0 procent.

Aros Bostads tidigare optionsprogram 2020/2023 samt 2021/2023 förföll under året, ingen teckning skedde.

Optionsprogram 2023/2026	Antal optioner, styck
Utestående per den 1 januari 2023	**–**
Tilldelade under perioden	374 500
Förverkligade under perioden	–
Inlösta under perioden	–
Förfallna under perioden	–
Utestående per den 31 december 2023	**374 500**

NOT 25 Långfristig upplåning

	31 dec 2023	31 dec 2022
Förfallotidpunkt		
1–5 år från balansdagen	347 700	169 000
Senare än 5 år från balansdagen	–	–
Totalt	**347 700**	**169 000**

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2023	31 dec 2022
Upplupna semesterlöner	5 263	5 155
Upplupna sociala avgifter	647	686
Upplupna räntekostnader	1 168	1 544
Förutbetalda intäkter	640	443
Upplupna projektkostnader	43 139	45 792
Övriga upplupna kostnader	7 217	11 162
Utgående redovisat värde	**58 074**	**64 782**

NOT 27 Avstämning finansiella skulder

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter	31 dec 2022	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	31 dec 2023
Långfristiga låneskulder	169 000	300 000	–140 000	–	329 000
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	18 700	18 700
Kortfristiga låneskulder	717 493	259 985	–229 389	–585 233	162 856
Totala skulder från finansieringsverksamheten	**886 493**	**559 985**	**–369 389**	**–566 533**	**510 556**

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter	31 dec 2021	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	31 dec 2022
Långfristiga låneskulder	19 000	150 000	–	–	169 000
Kortfristiga låneskulder	67 943	674 449	–24 900	–	717 493
Kortfristiga leasingskulder	861	–	–861	–	–
Totala skulder från finansieringsverksamheten	**87 804**	**824 449**	**–25 761**	**–**	**886 493**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729150

NOT 28 Transaktioner med närstående

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning i koncernen	2023	2022
Försäljning av varor/tjänster	–	–
Inköp av varor/tjänster	4 247	5 012
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	–	–
Skuld på balansdagen	–	–

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	2023	2022
Försäljning av varor/tjänster (fakturerat arvode)	17 726	11 245
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	21 963	368
Fordran på balansdagen	18 309	2 867
Skuld på balansdagen	–	–

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget 2 240 TSEK (2 200) för konsulttjänster under perioden 1 januari till 31 december 2023. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari till 31 december 2023, genom Emiren AB, fakturerat Bolaget 1 017 (2 200) TSEK för konsulttjänster. Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 890 TSEK (612) i konsultarvode under perioden.

Styrelseordförande Johan Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat bolaget 100 TSEK (0) för konsulttjänster under perioden 1 januari – 31 december 2023.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolagen ägt rum under perioden 1 januari till 31 december 2023.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 Anställda och personalkostnader.

NOT 29 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	31 dec 2023	31 dec 2022
Fastighetsinteckning	216 011	220 568
Företagsinteckning	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	775 608	127 165
Totalt	**1 001 619**	**357 733**

Eventualförpliktelser	31 dec 2023	31 dec 2022
Borgensförbindelse	464 060	100 000
Totalt	**464 060**	**100 000**

Koncernens ställda säkerheter uppgår till 1 001 619 TSEK (357 733) per den 31 december 2023.

Koncernen har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 464 060 TSEK (100 000) per den 31 december 2023.

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

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad sålde den sista av 52 bostadsrätter i Ektorpsbacken, Nacka. Det Svanencertifierade projektet, som är byggt i trä, färdigställdes under 2023.

I januari 2024 offentliggjorde Aros Bostad ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab att överlåta samtliga aktier utgivna av Besqab till Aros Bostad, mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Aros Bostad har, efter accept från Besqabs aktieägare, beslutat att fullfölja erbjudandet.

Tilltänkt koncernledning efter samgående mellan Aros Bostad och Besqab har presenterats. Koncernledningen, som kommer att bestå av medlemmar från respektive bolags befintliga ledningsgrupper, har en bred kompetens och gedigen samlad erfarenhet av bostadsutvecklingsverksamhet.

NOT 31 Rörelseförvärv

Den 31 januari 2024 offentliggjorde Aros Bostad ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab AB (publ) att överlåta samtliga aktier utgivna av Besqab till Aros Bostad, mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Den initiala acceptperioden för erbjudandet inledes den 20 februari 2024 och löpte ut den 12 mars 2024 och utfallet visade att accepter från cirka 96,6 procent av antal aktier och röster i Besqab. Således var fullföljandevillkoret om minst 90 procents anslutningsgrad uppfyllt och Aros Bostad beslutade om att fullfölja erbjudandet. Förvärvet genomfördes genom apportemission den 15 mars 2024. Aros Bostad har även förlängt acceptperioden till och med den 5 april 2024 vilket innebär att förvärv av ytterligare aktier kan ske tidigt under andra kvartalet 2024 innan en eventuellt tvångsinlösenprocess inleds. Koncernen avser redovisa innehav utan bestämmande inflytande till verkligt värde. Efter genomfört tvångsinlösenprocess är planen att inget innehav utan bestämmande inflytande ska finnas.

Aktieägarna i Besqab erbjuds 1,03880 nyemitterade stamaktier och 0,06924 nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad för varje befintlig aktie i Besqab. Vederlaget för de 96,6 procent av aktierna har beräknats till 1 453 mkr baserat på stängningskurs per aktie dagen före apportemissionen som skedde 15 mars 2024. Vederlaget bestod av 46 447 116 st stamaktier samt 3 095 878 st preferensaktier. Transaktionskostnader inkluderande arvoden till finansiella och legala rådgivare samt revisorer uppgår till cirka 20 mkr och redovisas som Försäljnings- och administrationskostnader i koncernens resultaträkning. Utöver transaktionskostnaderna medförde rörelseförvärvet inget kassautflöde.

Om förvärvet hade genomförts den 1 januari 2023 hade Besqabs bidrag till koncernens omsättning respektive nettoresultat uppgått till 2 385 mkr respektive -254 mkr utifrån information från Besqabs bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023.

Besqab är en ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala och genom samgåendet med Aros Bostad får den nya koncernen förstärkt marknadsposition och kunderbjudandet vilket gör det till en än mer relevant partner för kommuner, leverantörer och andra aktörer.

Vid tidpunkten för utfärdandet av dessa finansiella rapporter är redovisningen av rörelseförvärvet ofullständigt. Eftersom förvärvet skedde en kort tid innan dessa finansiella rapporters avgivande har ännu inte bokslutet som ligger till grund för förvärvsbalansräkningen slutförts. Det är därför inte möjligt att lämna uppgifter om faktiskt förvärvade nettotillgångar och goodwill/negativ goodwill.

Det förekom inga rörelseförvärv under räkenskapsåret 2022.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729151

Moderföretagets resultaträkning

TSEK	Not	2023	2022
Nettoomsättning		31 787	63 800
Övriga rörelseintäkter		6 849	257
Rörelsens intäkter		**38 636**	**64 057**
Personalkostnader	2	-54 808	-47 764
Övriga externa kostnader	3,4,5	-37 699	-49 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-12	-143
Rörelsens kostnader		**-92 519**	**-97 679**
Rörelseresultat		**-53 883**	**-33 622**
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-22 220	-61 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	33 436	19 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 378	-351
Resultat från finansiella poster		**7 838**	**-42 369**
Resultat efter finansiella poster		**-46 045**	**-75 991**
Bokslutsdispositioner	9	20 415	-
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		**-25 630**	**-75 991**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**-25 630**	**-75 991**

Moderföretagets balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	-	12
Summa materiella anläggningstillgångar		**-**	**12**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	650 662	653 053
Fordringar hos koncernföretag		706 407	235 496
Andelar i intresseföretag	13	10 823	9 013
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	490	520
Andra långfristiga fordringar	15	25 624	25 734
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 394 006**	**923 815**
Summa anläggningstillgångar		**1 394 006**	**923 827**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37	1 054
Fordringar hos koncernföretag		211 491	602 108
Fordringar hos intresseföretag		3 679	2 002
Övriga fordringar		51 575	53 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25 472	32 979
Summa kortfristiga fordringar		**292 254**	**691 429**
Kassa och bank		1 252	13
Summa omsättningstillgångar		**293 506**	**691 442**
SUMMA TILLGÅNGAR		1 687 512	1 615 269

TSEK	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	1 248	1 127
Summa bundet eget kapital		**1 248**	**1 127**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 025 655	1 862 335
Balanserade vinst eller förlust		-440 687	-284 365
Årets resultat		-25 630	-75 991
Summa fritt eget kapital		**1 559 338**	**1 501 979**
Summa eget kapital		**1 560 586**	**1 503 106**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 088	1 763
Checkräkningskredit	18	27 668	41 620
Skulder till koncernföretag		47 985	37 120
Övriga skulder		39 974	19 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9 211	12 647
Summa skulder		**126 926**	**112 163**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 687 512	1 615 269

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729152

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

TSEK	Bundet eget kapital Aktiekapital	Fritt eget kapital Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående eget kapital 1 jan 2022	869	804 412	-28 506	776 775
Omföring resultat föregående år	-	-28 506	28 506	-
Årets resultat	-	-	-75 991	-75 991
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-28 506	-47 485	-75 991
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-41 586	-	-41 586
Avslutad nyemission	258	516 748	-	517 006
Kostnader för emission	-	-825	-	-825
Tvingande konvertibel	-	327 725	-	327 725
Summa transaktioner med ägare	258	802 063	-	802 321
Utgående eget kapital 31 dec 2022	1 127	1 577 969	-75 991	1 503 106
Ingående eget kapital 1 jan 2023	1 127	1 577 969	-75 991	1 503 106
Omföring resultat föregående år	-	-75 991	75 991	-
Årets resultat	-		-25 630	-25 630
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-75 991	50 361	-25 630
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	-	-80 331	-	-80 331
Avslutad nyemission	121	34 988	-	35 109
Kostnader för emission	-	-63	-	-63
Tvingande konvertibel	-	128 504	-	128 504
Inlösen konvertibel	-	-109	-	-109
Summa transaktioner med ägare	121	82 989	-	83 110
Utgående eget kapital 31 dec 2023	1 248	1 584 969	-25 630	1 560 586

Moderföretagets rapport över kassaflöden

TSEK	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-53 883	-33 622
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	12	143
Nedskrivningar	-22 440	-61 680
Erhållen ränta	319	421
Erlagd ränta	-2 153	-351
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78 145	-95 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	298 082	88 908
Förändring av rörelseskulder	10 643	-31 587
Pågående projekt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 580	-37 768
Investeringsverksamheten		
Förvärv av intresseföretag och joint ventures	-2 000	-5 001
Förvärv av koncernföretag	-	-
Lån till koncernföretag	-149 655	-80 576
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 655	-85 577
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	-
Nettoförändring checkräkningskredit	-13 952	41 620
Utbetald utdelning	-63 734	-41 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 686	34
Årets kassaflöde	1 239	-123 311
Likvida medel vid årets början	13	123 324
Likvida medel vid årets slut	1 252	13

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729153

Moderföretagets noter

Moderföretaget

Not		Sid
1	Redovisningsprinciper	68
2	Anställda och personalkostnader	68
3	Övriga externa kostnader	68
4	Arvode till revisorer	68
5	Leasingavtal	68
6	Resultat från andelar i koncernföretag	69
7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69
8	Räntekostnader och liknande resultatposter	69
9	Bokslutsdispositioner	69
10	Skatt på årets resultat	69
11	Inventarier	69
12	Andelar i koncernföretag	69
13	Andelar i intresseföretag och joint ventures	69
14	Andra långfristiga värdepappersinnehav, moderföretaget	69
15	Andra långfristiga fordringar	70
16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70
17	Eget kapital	70
18	Skulder till kreditinstitut	70
19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70
20	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	70
21	Transaktioner med närstående	70
22	Förslag till vinstdisposition	71
23	Händelser efter balansdagen	71

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729154

NOT 1 Redovisningsprinciper, moderföretaget

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

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

Dotterföretag och intresseföretag samt joint ventures
Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person. Moderföretaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL.

I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

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

NOT 2 Anställda och personalkostnader, moderföretaget

	2023		2022	
Medelantal anställda	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Moderföretaget	34	64	29	60
Totalt	34	64	29	60

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

	2023		2022	
Moderföretaget	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	16 033	5 142	14 157	4 531
pensionskostnader		3 046		3 855
Övriga anställda	19 816	6 425	12 317	5 015
pensionskostnader		2 354		1 897
Totalt	35 849	16 967	26 474	15 298
varav pensionskostnader		5 400		5 752

Pensioner
I moderföretaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Moderföretagets sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 5 400 TSEK (5 752).

NOT 3 Övriga externa kostnader, moderföretaget

	2023	2022
Lokalhyra	4 015	3 016
Konsultkostnader	18 681	25 452
Övriga kostnader	15 004	21 304
Totalt	37 699	49 772

NOT 4 Arvode till revisorer, moderföretaget

Ernst & Young AB	2023	2022
Revisionsuppdraget	4 752	3 431
Annan revisionsverksamhet	25	48
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	269	1 567
Totalt	5 046	5 045

NOT 5 Leasingavtal, moderföretaget

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2023	2022
Inom ett år	4 454	5 520
Mellan ett år och fem år	14 167	-
Senare än fem år	-	-
Totalt	18 620	5 520

Under året kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 5 492 TSEK (4 174).

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291555

NOT 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivning av koncernföretag	-22 220	-61 680
Totalt	**-22 220**	**-61 680**

Det redovisade värdet översteg återvinningsvärdet avseende ett koncerninnehav. Därav har nedskrivning enligt IAS 36 gjorts.

NOT 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, moderföretaget

	2023	2022
Koncernintern ränteintäkt	33 117	19 646
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	319	17
Totalt	**33 436**	**19 662**

NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter, moderföretaget

	2023	2022
Nedskrivning av övriga värdepappersinnehav	-220	-
Räntekostnader till koncernföretag	-1 005	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-2 152	- 351
Totalt	**-3 378**	**-3531**

NOT 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	20 415	-
Totalt	**20 415**	-

NOT 10 Skatt på årets resultat, moderföretaget

	2023	2022
Aktuell skatt	-	-
Justering avseende tidigare år	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-
Redovisad skatt	-	-

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat fore skatt	-25 630	-75 991
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	5 280	15 654
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-599	-2 826
Ej avdragsgilla kostnader	-4 683	-12 828
Ej skattepliktiga intäkter	2	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Redovisad skatt	-	-
Effektiv skattesats, %	0	0

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 13 135 TSEK (12 536). Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 11 Inventarier, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	1 198	1 198
Årets anskaffningar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 198**	**1 198**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 186	-1 043
Årets avskrivningar	-12	-143
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 198**	**-1 186**
Utgående redovisat värde	-	12

NOT 12 Andelar i koncernföretag, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	653 053	62 227
Tillskott till dotterföretag	19 800	334 140
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-22 220	-61 680
Årets anskaffningar	30	318 367
Försäljningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**650 662**	**653 053**
Utgående redovisat värde	**650 662**	**653 053**

NOT 13 Andelar i intresseföretag och joint ventures, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärden	9 013	4 013
Tillskott till intresseföretag och joint ventures	2 000	5 000
Årets anskaffningar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Årets nedskrivningar	-190	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10 823**	**9 013**
Utgående redovisat värde	**10 823**	**9 013**

NOT 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	520	520
Årets nedskrivningar	-30	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**490**	**520**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729156

NOT 15 Andra långfristiga fordringar, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 734	25 734
Årets nedskrivningar	-110	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 624**	**25 734**

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetalda hyror	-	-
Förutbetalda försäkringar	114	-
Förutbetalda leasingavgifter	-	15
Upplupna intäkter	23 858	33 024
Övriga förutbetalda kostnader	1 499	-60
Totalt	**25 472**	**32 979**

NOT 17 Eget kapital, moderföretaget

Per den 31 december 2023 består aktiekapitalet av 1 248 121 kronor (1 127 211) fördelat på 53 908 026 stamaktier (47 862 617) och 8 497 950 preferensaktier (8 497 950). Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kronor. Se även upplysningar i koncernens not 23 Eget kapital. Aktieägarna har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 0 TSEK (0).

NOT 18 Skulder till kreditinstitut, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Checkräkningskredit	27 668	41 620
Totalt	**27 668**	**41 620**
Beviljad checkräkningskredit	60 000	60 000

NOT 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, moderföretaget

	31 dec 2023	31 dec 2022
Upplupna semesterlöner	1 405	1 507
Upplupna sociala avgifter	3 073	3 019
Upplupna inköpta tjänster	4 607	7 063
Övriga poster	125	1 058
Totalt	**9 211**	**12 647**

NOT 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, moderföretaget

Ställda säkerheter	31 dec 2023	31 dec 2022
Företagsinteckning	10 000	10 000
Totalt	**10 000**	**10 000**

Eventualförpliktelser	31 dec 2023	31 dec 2022
Borgensförbindelse	671 844	717 848
Totalt	**671 844**	**717 848**

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 10 000 TSEK per 31 december 2023, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2022. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag samt joint ventures om totalt 671 844 TSEK per den 31 december 2023 jämfört med 717 848 TSEK per 31 december 2022.

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

NOT 21 Transaktioner med närstående, moderföretaget

Transaktioner med dotterbolag	2023	2022
Försäljning av varor/tjänster	3 928	4 798
Inkop av varor/tjänster	-	-
Övrigt	2 520	6 941
Fordran på balansdagen	917 898	602 108
Skuld på balansdagen	47 985	37 120

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	2023	2022
Försäljning av varor/tjänster	17 726	11 245
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	4 064	94
Fordran på balansdagen	3 679	2 002
Skuld på balansdagen	-	-

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se koncernens not 8 Anställda och personalkostnader.

För övriga transaktioner med närstående hänvisas till not 28 i koncernredovisningen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729157

NOT 22 Förslag till vinstdisposition, moderföretaget

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår till årsstämman den 3 juni 2024 att utdelning på preferensaktier B ska lämnas kvartalsvis, med 1,875 kronor (1,875) per preferensaktie, högst 7,50 kronor. På grund av tekniska begränsningar hos Euroclear Sweden AB föreslås att kvartalsvis utdelning varannan gång uppgår till 1,87 kronor och varannan gång till 1,88 kronor. Avstämningsdag och datum för utbetalning av utdelning fastställs vid årsstämman 2024. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till 63 734 625 kronor baserat på 8 497 950 utestående preferensaktier per 31 december 2023. I samband med förvärv av Besqab kommer ytterligare preferensaktier att emitteras.

Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, SEK	
Balanserat resultat	-440 686 734
Överkursfond	2 025 654 658
Årets resultat	-25 629 894
Fria vinstmedel	**1 559 338 030**

Disponeras så att	
till stamaktieägarna utdelas (0 kronor per aktie)	–
till preferensaktieägarna utdelas (7,50 kronor per aktie)	63 734 625
i ny räkning överföres	1 495 603 406
Totalt	**1 559 338 030**

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Bolaget har en stark finansiell ställning per den 31 december 2023 vilket ger utrymme för föreslagen utdelning. Styrelsens förslag till utdelning har skett med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer moderföretaget och koncernens egna kapital, samt med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, framtida expansionsplaner, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen bedöms inte innebära en försvagning av bolagets framtida förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande räkningar med tillhörande noter.

NOT 23 Händelser efter balansdagen, moderföretaget

För händelser efter balansdagen hänvisas till koncernens not 30 Händelser efter balansdagen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729158

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Rutegård
Styrelseordförande

Joakim Alm
Styrelseledamot

Hanna Bilir
Styrelseledamot

Ossian Ekdahl
Styrelseledamot

Johan A. Gustavsson
Styrelseledamot

Ylva Lagesson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729159

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aros Bostadsutveckling AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40–72 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39 och sidorna 75-81. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291600

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Aros Bostadsutveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf06574
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

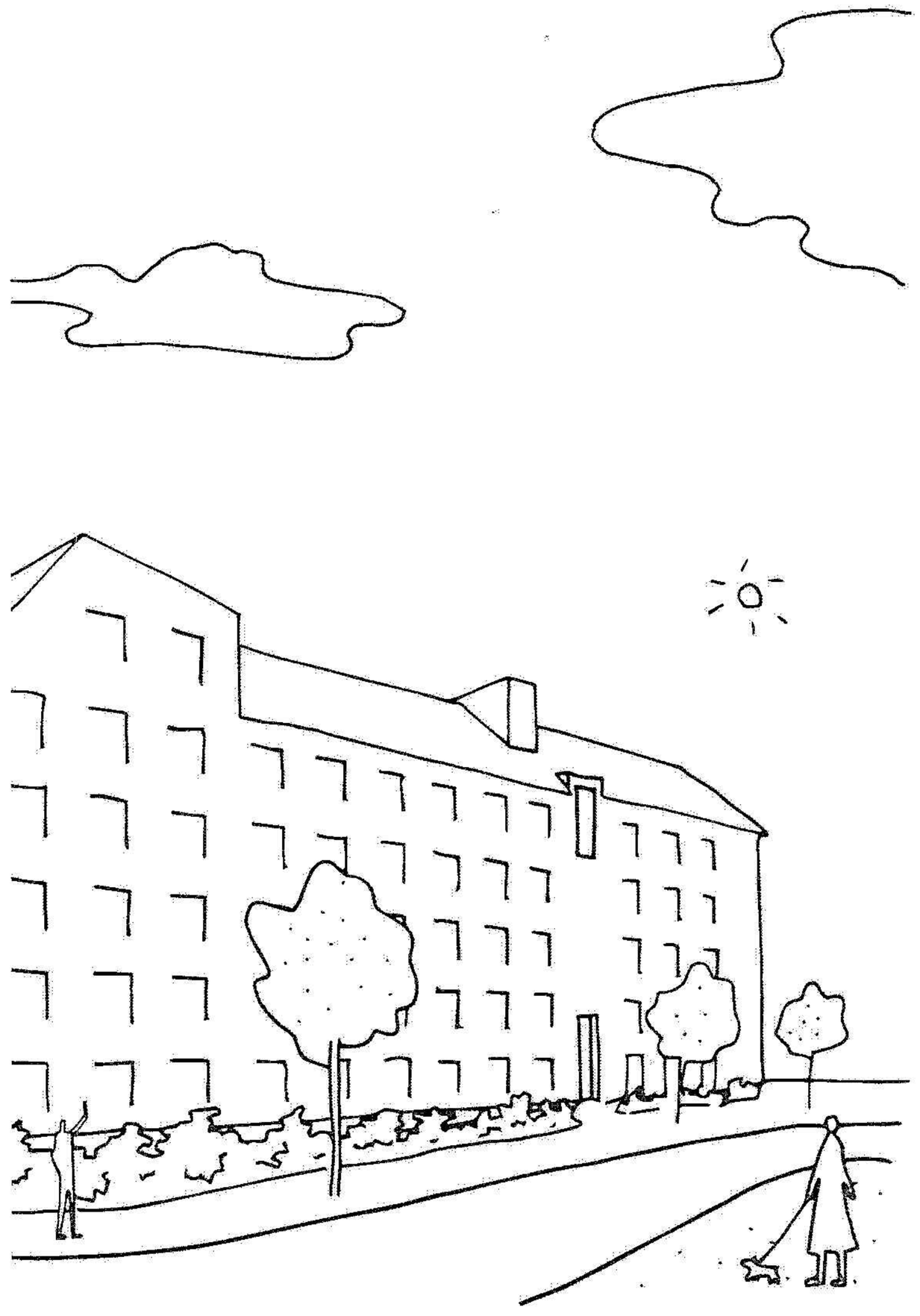
2024061729161

Projektportfölj

Projektportfölj per den 31 december 2023

	Namn	Kommun	Aros Bostads andel, % [1]	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	Est. första inflytt
	Produktionsstartade projekt										
1	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture [2]	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
2	Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q2 2024
3	Ekerövallen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
4	Viggby Ängar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q2 2024
5	Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture [3]	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q2 2024
6	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
7	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture [2]	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
8	Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV [3]	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
9	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
10	Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
11	Ekerövallen etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 194	22	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	Q1 2025
12	Ceremonimästaren	Stockholm	100	Egen regi	3 269	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	Q1 2025
13	Hildurs trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture [4]	4 250	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
14	Viggby Ängar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 724	111	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2023	2025
	Summa				**103 364**	**1 182**					
	Projekt under utveckling										
15	Blåslampan	Sundbyberg	100	Egen regi	15 000	180	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2026
16	Viggby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2024	2025
17	Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
18	Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture [3]	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
19	Ormsta	Vallentuna	100	Egen regi	11 670	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2026
20	Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2024	2026
21	Hägernäs Strand etapp 1	Täby	100	Egen regi	5 500	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q4 2024	2026
22	Fransyskan	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2027
23	Persikan	Stockholm	100	Egen regi	9 480	110	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2027
24	Åbyholm Radhus	Vallentuna	100	Egen regi	2 100	15	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
25	Ryttmästaren	Sundbyberg	100	Egen regi	1 400	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
26	Eds Allé 2	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 100	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2025	2026
27	Glimten	Stockholm	100	Egen regi	3 540	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2025	2026
28	Bällinge II etapp 1	Uppsala	50	Joint Venture [5]	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q1 2025	2026
29	Guldkaggen	Gotland	100	Egen regi	1 330	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
30	Kalkateljén	Södertälje	100	Egen regi	960	10	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
31	Sjövillan	Södertälje	100	Egen regi	3 090	30	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
32	Eds Allé 3	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 050	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2025	2026
33	Angsbotten	Stockholm	10	Joint Venture [6]	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2026
34	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Planstartad	2025	2026

[1] Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.



>>

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

>>

	Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %[1]	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	Est. första inflytt
	Projekt under utveckling, forts.										
35	Vallentuna etapp 1	Vallentuna	100	Egen regi	13 750	150	Nej	Oversiktsplan	Planbesked	2025	2027
36	Hägernäs Strand etapp 2	Täby	100	Egen regi	9 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
37	Bälinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
38	Mörby villatomter	Ekerö	100	Egen regi	2 750	20	Nej	Förstudie	Planavtal	2025	2027
39	Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	100	Egen regi	12 600	135	Nej	Samråd	Samråd	2025	2027
40	Gunsta	Uppsala	100	Egen regi	14 680	95	Ja	Granskning	Granskning	2025	2027
41	Ekerö Brygga	Ekerö	100	Egen regi	7 400	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
42	Pampas Eklund etapp 1	Solna	100	Egen regi	17 500	150	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2028
43	Bällinge II etapp 2	Uppsala	50	Joint Venture[5]	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2027
44	Kungsberga	Ekerö	100	Egen regi	4 300	50	Nej	Samråd	Samråd	2026	2028
45	Lillangsvägen	Haninge	100	Egen regi	9 970	65	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
46	Solsätra	Haninge	100	Egen regi	7 700	50	Nej	Planprogram	Planavtal	2026	2028
47	Vallentuna etapp 2	Vallentuna	100	Egen regi	27 500	300	Nej	Oversiktsplan	Planbesked	2026	2028
48	Liljeholmen	Stockholm	100	Egen regi	36 520	350	Nej	Samråd	Samråd	2026	2029
49	Farsta Strand	Stockholm	100	Egen regi	7 500	80	Ja	Planstartad	Planstartad	2026	2028
50	Hagernäs Strand etapp 3	Täby	100	Egen regi	6 100	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2028
51	Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2026	2029
52	Pampas Eklund etapp 2	Solna	100	Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2029
53	Edsviken	Sollentuna	80	Joint Venture[7]	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2028
54	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
55	Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
56	Väsjön	Sollentuna	100	Egen regi	4 270	25	Ja	Planprogram	Planprogram	2027	2029
57	Tunadalen Bromma	Stockholm	100	Egen regi	4 000	40	Ja	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
58	Vallentuna etapp 3	Vallentuna	100	Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
59	Pampas Eklund etapp 3	Solna	100	Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2027	2030
60	Förmannen Ella Gård	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2030
61	Norra Djurgårdstaden	Stockholm	100	Egen regi	14 700	150	Ja	Granskning	Samråd	2029	2031
	SUMMA SAMTLIGA PROJEKT				**578 374**	**6 137**					

1) Aros Bostads andel av vinst från projekt i fond Aros Bostad IV uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.
2) Joint Venture med Varma.
3) Joint Venture med Frentab.
4) Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.
5) Joint Venture med Profura Fastigheter.
6) Joint Venture med Revcap.
7) Joint Venture med Veidekke Entreprenad.



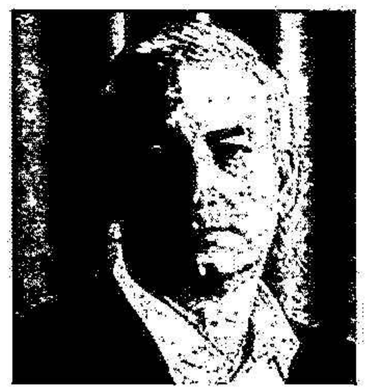
>> Informationen om projektportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Projekt kan komma att delas upp i flera etapper med olika byggstart.
Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i en planeringsfas kan planen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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729163

Styrelse

Uppgifter avseende styrelseuppdrag och aktieinnehav avser förhållandena den 31 december 2023, om annat ej anges.

								
	Per Rutegård (1972)[3]	**Joakim Alm** (1961)[1]	**Hanna Bilir** (1983)[2]	**Ossian Ekdahl** (1961)[2]	**Johan A. Gustavsson** (1963)[1]	**Ylva Lageson** (född 1971)[2]	**Jörgen Lundgren** (1967)[2]	**Samir Taha** (1970)[3]
Funktion	**Grundare och styrelseordförande** ledamot sedan 2006, ordförande sedan 2023	**Styrelseledamot** sedan 2022	**Styrelseledamot** sedan 2021	**Styrelseledamot** sedan 2023	**Grundare och styrelseledamot** sedan 2006	**Styrelseledamot** sedan 2018	**Styrelseledamot** sedan 2019	**Grundare och styrelseledamot** sedan 2006
Utbildning	Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije Universitet i Bryssel.	Ekonomistudier vid Uppsala universitet.	Kandidatexamen (Bachelor of Arts) European Studies, med inriktning på ekonomi och tyska från Kings College London.	Civilekonom och ekonomie licentiat från Handelshögskolan i Stockholm.	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.	Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.	Civilekonom från Mittuniversitet.	Ekonomiexamen från Uppsala universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.
Övrigt	Per Rutegård har mångårig erfarenhet från fastighets och finansbranschen. Han är bland annat medgrundare av Aros Bostad och styrelseordförande i Revelop AB, Mine Storage International AB och Vidden Bostad AB.	Joakim Alm har omfattande erfarenhet inom fastighets- och finansbranschen och är bland annat grundare, VD, styrelseledamot tillika majoritetsägare av koncernen ALM Equity. Joakim är även styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder AB, Klövern AB, Kakel Max AB och 3E Property AB.	Hanna Bilir har över 15 års erfarenhet av strategisk och finansiell kommunikation. Hanna är delägare på Brunswick Group och leder firmans europeiska TMT (Technology, Media och Telecoms) team. Hanna är även styrelseledamot i New Property Group.	Ordförande i Internationella Kommittén inom StyrelseAkademien. Anställd på Första AP-fonden 1999 – 2023 i flera olika befattningar, senast som chef avseende Ägaransvar. Ledamot respektive ordförande i AP-fondernas Etikråd under 2007 – 2022 samt ordförande, respektive styrelseledamot, i Institutionella Ägares Förenings (IÄF) vid flertalet tillfällen sedan 2003.	Johan A. Gustavsson är medgrundare till Aros Bostad och grundare samt ordförande i Vencom Group, Albator och närstående bolag. Johan är även medgrundare och styrelseledamot i Artificial Solutions. Tidigare uppdrag utgörs bland annat av ordförande i Hop Lun International Ltd samt Naturkompaniet AB.	Ylva Lageson har en lång och gedigen erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen bland annat som vice Sverigechef för NCC Building, EVP med ansvar för strategi och utveckling för NCC AB, samt VD för Nobelhuset AB.	Jörgen Lundgren har en bred erfarenhet från såväl fastighetssektorn som finanssektorn, bland annat som VD för Annehem Fastigheter AB, VD för Solnaberg Property AB (publ), VD för Norrporten samt ledande befattningar på Nordea och Danske Bank. Jörgen är även styrelseordförande för Hedern Fastigheter AB samt VD för noterade bolaget Nordic LEVEL Group AB.	Samir Taha har mångårig erfarenhet av fastighetsbranschen, primärt inom områdena projektutveckling och transaktion. Han är en av grundarna av Aros Bostad. Samir har tidigare erfarenhet från reklam- och kommunikationsbranschen och är idag aktiv som privatinvesterare inom tech- och PropTech, som partner och Senior Adviser för investeringsplattformen PropTech Farm samt är styrelseordförande i de noterade bolagen Nordic LEVEL Group AB samt Awardit AB.
Aktieinnehav	Stamaktier 4 763 689 Preferensaktier 51 356	Stamaktier 14 516 380 Preferensaktier 2 263 161	Stamaktier 6 000	Stamaktier 1 000	Stamaktier 7 377 134 Preferensaktier 62 324	Stamaktier 4 500	Stamaktier 30 200	Stamaktier 6 171 000 Preferensaktier 80 000

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

I kallelse till extra bolagsstämma den 16 april föreslår valberedningen nyval av Olle Nordström, Sara Mindus, Zdravko Markovski, Andreas Philipson och Alexander Alm-Pandeya till styrelseledamöter. Det noteras att Johan A. Gustafson, Samir Taha och Per Rutegård kvarstår som styrelseledamöter och att Per Rutegård kvarstår som styrelseordförande.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729164

Ledning

Uppgifter avseende aktieinnehav avser förhållandena den 31 december 2023.



Magnus Andersson
(1972)

Funktion VD

Utbildning Civilingenjör väg- och vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och civilekonom med inriktning finansiering från Stockholms Universitet, samt kompletterande ledarskapsutbildning från IMD i Lausanne, Schweiz.

Övrigt VD i Aros Bostad sedan 2017. Magnus Andersson har lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen genom JM, Skanska och Oscar Properties, bland annat som VD för Skanskas bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien och COO för Oscar Properties.

Aktieinnehav
Stamaktier 607 050
Preferensaktier 6 057



Daniel Bergström
(1986)

Funktion CIO

Utbildning Byggnadsingenjörsstudier vid Kungliga Tekniska Högskolan och Nackademin.

Övrigt Finans- och transaktionschef i Aros Bostad sedan 2023. Daniel Bergström har innehaft positionen som transaktionsansvarig mellan 2014 och 2022 hos Aros Bostad och har tidigare arbetat på Svenska Hyreshus AB som transaktionsansvarig samt på Ebab AB med inriktning mot projektledning.

Aktieinnehav
Stamaktier 19 100



Hanna Bodbacka
(1981)

Funktion Hållbarhetschef

Utbildning Kandidatexamen i konstvetenskap från Uppsala Universitet.

Övrigt Hållbarhetschef i Aros Bostad sedan 2022. Hanna Bodbacka har tidigare arbetat som verksamhetscontroller på Statens fastighetsverk, som seniorkonsult och utvecklingsansvarig på Goodpoint AB samt bedrivit egen konsultverksamhet inom affärs- och verksamhetsutveckling med fokus på integrering av hållbarhet.

Aktieinnehav –



Emmy Fredenklo
(1992)

Funktion Chefsjurist

Utbildning Juristexamen från Stockholms Universitet.

Övrigt Chefsjurist på Aros Bostad sedan 2022. Emmy Fredenklo har innehaft positionen som bolagsjurist hos Aros Bostad mellan 2021 och 2022 och har tidigare arbetat som chefsjurist på Tessin Nordic Holding AB (publ) och som biträdande jurist på Skierfe Advokatfirma respektive Roschier Advokatbyrå med inriktning mot fastighetstransaktioner.

Aktieinnehav –



Anna Jepson
(1983)

Funktion CFO

Utbildning Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrigt CFO i Besqab sedan 2023. Anna Jepson har en bakgrund som CFO på Svenska Handelsfastigheter, CFO på Exerton, ekonomichef på Granen Fastighetsutveckling och Chef Business Control på Skanska Nya Hem.

Aktieinnehav –



David Johansson
(1972)

Funktion COO

Utbildning Civilingenjör väg- och vattenbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan samt Executive Management Program IFL, Handelshögskolan i Stockholm.

Övrigt Vice VD/COO i Aros Bostad sedan 2023. David Johansson har tidigare varit projektchef och fastighetschef på Humlegården Fastigheter samt regionchef på Fastighets AB Balder.

Aktieinnehav –

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729165

Ledning, forts.

Uppgifter avseende aktieinnehav avser förhållandena den 31 december 2023.



David Lundgren
(1970)

Funktion Produktionschef

Utbildning Högskoleingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrigt Chef produktion på Besqab sedan 2022. David Lundgren har tidigare varit Chef produktion på Bonava Sverige och innehaft olika befattningar såsom regionchef, projektutvecklare och platschef på Småa AB och platschef på NCC Anläggning.

Aktieinnehav –



Charlotte Roempke
(1968)

HR-chef

Kandidatexamen personal- och arbetslivsfrågor från Uppsala Universitet.

HR-ansvarig i Besqab sedan 2022. Charlotte Roempke har en bakgrund som HR-chef på Roslagens Sparbank, HR-konsult på större och mindre bolag samt HR-chef och Senior HR Business Partner inom NCC-koncernen.

–



Anna Slåtteby
(1975)

Försäljnings- och marknadschef

Civilingenjör industriell ekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan.

Chef försäljning & kunderbjudande på Besqab sedan 2020. Anna Slåtteby har arbetat som VD på Gysinge Centrum för Byggnadsvård och har tidigare innehaft olika befattningar på Besqab under åren 2008–2013 samt återigen från 2017, bland annat som projektledare och affärschef.

–



Andreas Wik
(1980)

Affärsutvecklingschef

Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Chef projektutveckling och förvaltningsfastigheter på Besqab sedan 2021. Andreas Wik har tidigare varit Head of Asset Management på Artmax, regionchef Stockholm på NCC Property Development och affärsområdeschef på Castellum.

–



Anna Åkerlund
(1975)

Chef IR och kommunikation

Civilingenjör med inriktning fastighetsekonomi från Lunds Tekniska Högskola.

Kommunikations- och IR-chef i Aros Bostad sedan 2018. Anna Åkerlund har tidigare innehaft ett flertal ledningspositioner inom Skanskas bostads- respektive kommersiella utvecklingsenheter, varit kommunikations och IR-chef för Sveafastigheter samt haft olika kommunikations- och HR-roller inom Brunswick Real Estate.

Preferensaktier 300

Fredric Hävrén
(1971)

Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Maja Dahlén har innehaft rollen som CFO under 2023.
Louise Saxholm har innehaft rollen som Försäljnings- och marknadschef under 2023.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729166

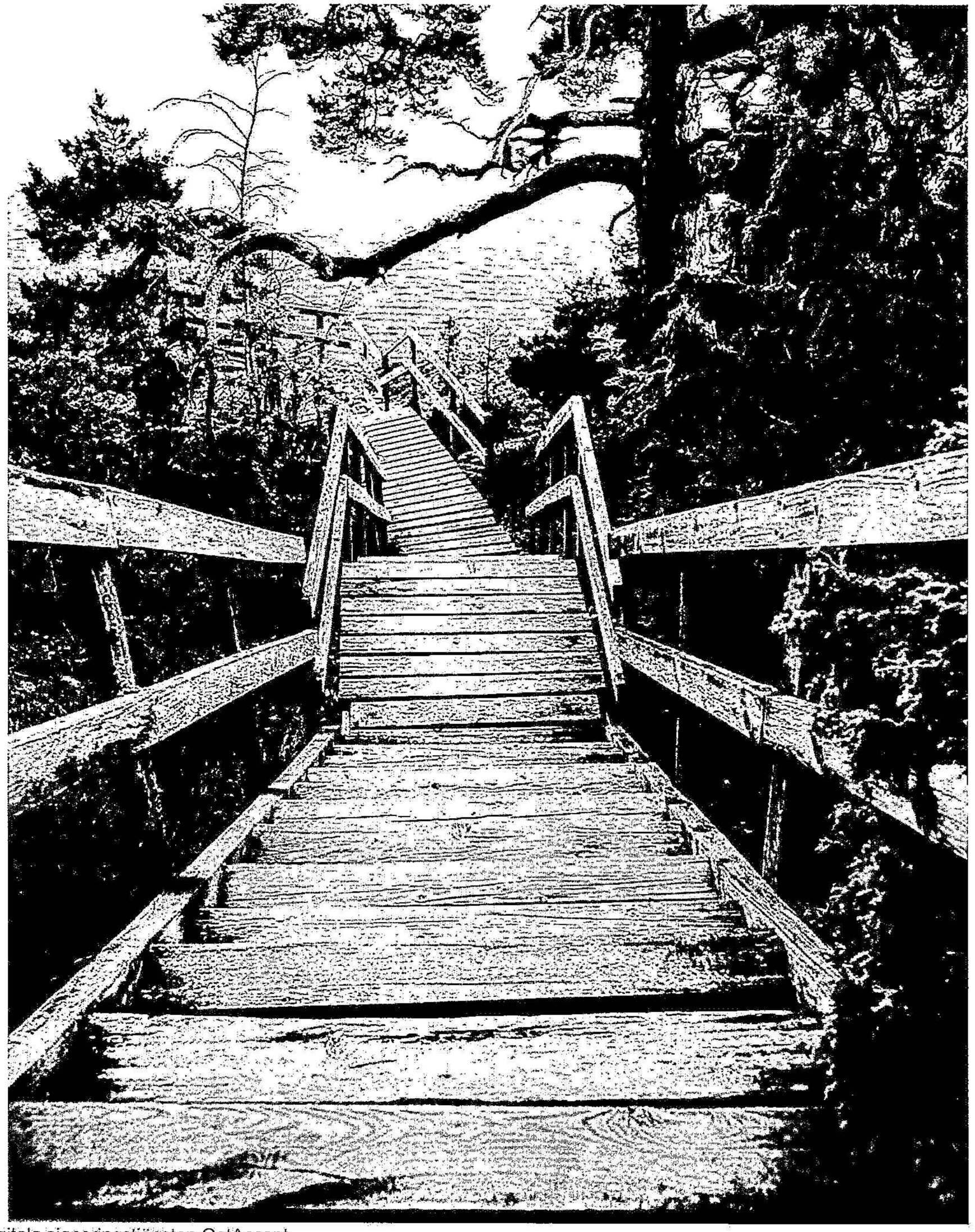
Definition av nyckeltal

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

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

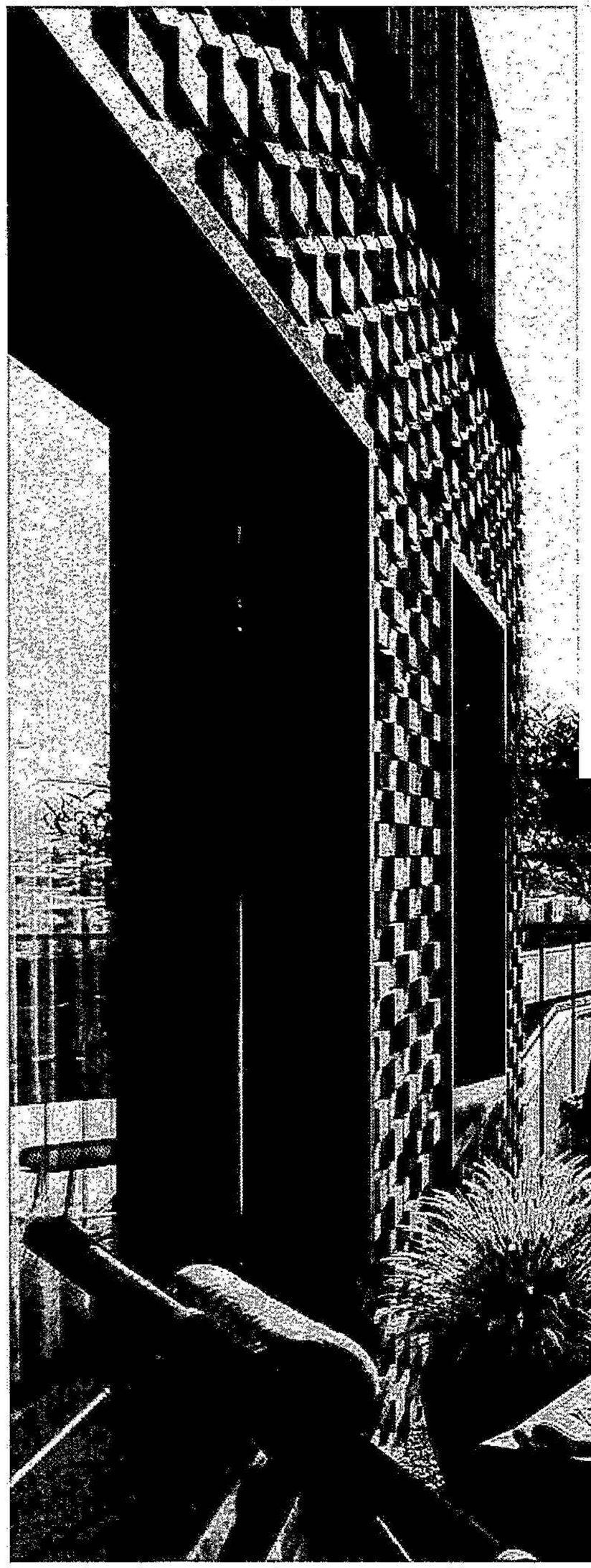
Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
Rörelsens intäkter[1]	Rörelsens intäkter utgörs av intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt, samt övriga intäkter.	Rörelsens intäkter visar bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttoresultat[1]	Rörelsens intäkter med avdrag för projektkostnader för projekt i egen balans och andelar av projektkostnader i intresseföretag.	Bruttoresultat visar bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag.
Bruttomarginal[1]	Bruttoresultat som andel av rörelsens intäkter i procent.	Bruttomarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt.
Rörelseresultat[1]	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader.	Rörelseresultat visar bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt.
Rörelsemarginal[2]	Rörelseresultatet som andel av rörelsens intäkter i procent.	Rörelsemarginal ger en bild av bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt.
Resultat per aktie[2]	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet[2]	Eget kapital i förhållande till balansomslutning i procent.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och används för bedömning av bolagets kapitalstruktur.

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



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

2024061729167



Övrig information

Offentliggörande
Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 12 april 2024 klockan 07:00 (CEST).

Årsstämma i Aros Bostadsutveckling AB (publ) äger rum måndagen den 3 juni 2024.

Kallelse till årsstämman kommer att kungöras under april 2024 och kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida

Kommande informationstillfällen

Extra bolagsstämma	16 april 2024
Q1 2024	30 maj 2024
Årsstämma	3 juni 2024
Q2 2024	30 augusti 2024
Q3 2024	15 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	14 februari 2025

Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

7 jun 2024	Utbetalning av utdelning till aktieägare som äger preferensaktie sker den 7 juni 2024, (preferensaktie B) med avstämningsdag den 3 juni 2024.

För ytterligare information:

Magnus Andersson, VD
Telefon +46 73 410 12 43
E-post: magnus.andersson@arosbostad.se

Anna Åkerlund, Chef IR och kommunikation
Telefon +46 70 778 28 97
E-post: anna.akerlund@arosbostad.se

Aros Bostadsutveckling AB
Sveavägen 31
111 34 Stockholm
www.arosbostad.se

T2 Fabriksparken, Sundbyberg

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Aros Bostad

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

20240617291 69

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Årsredovisning 2023 Aros Bostadsutveckling AB

Unikt dokument-id:
712b08d0-9b37-4e4d-9ee6-8806131af0b0

Dokumentets fingeravtryck:
639bee968759e691e15fbd43e9e81251aa187ece6f6554574f6e1748f13de6ebb1ee379034cc052278ca9
496cc2bf065745d1833b10c4e56405a3ebf59d2ebba

Undertecknare

Per Rutegård

E-post: per.rutegard@arosbostad.se
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone)
IP nummer: 217.213.124.111

Signerad med BankID: Per Åke Rutegård (197205060713)

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-12 10:58:04 UTC

Johan Gustavsson

E-post: johan.gustavsson@vencom.se
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 94.191.153.18

Signerad med BankID: Johan Arthur Gustavsson (196306241412)

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-12 10:59:52 UTC

Samir Taha

E-post: samir.taha@arosbostad.se
Enhet: Edge 123.0.2420.90 on iPhone iOS 17.4 (smartphone)
IP nummer: 94.191.136.255

Signerad med BankID: SAMIR TAHA (197004036914)

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-12 11:00:43 UTC

Hanna Bilir (Née Gustafsson)

E-post: hgustafsson@brunswickgroup.com
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 161.69.65.53

Signerad med BankID: HANNA BILIR (198310015543)

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-12 11:07:57 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Jörgen Lundgren

E-post: jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com
Enhet: Edge 123.0.2420.74 on iPhone iOS 16.1 (smartphone)
IP nummer: 217.61.227.209

Signerad med BankID: JÖRGEN LUNDGREN (196705137898)

Betrodd tidsstämpel: 2024-04-12 11:13:22 UTC

Magnus Andersson

E-post: magnus.andersson@arosbostad.se
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 151.236.201.76

Signerad med BankID: MAGNUS ANDERSSON (197210268913)

Betrodd tidsstämpel: 2024-04-12 11:51:34 UTC

Ossian Ekdahl

E-post: ossian.ekdahl@gmail.com
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 85.230.181.235

Signerad med BankID: OSSIAN EKDAHL (196107221415)

Betrodd tidsstämpel: 2024-04-12 12:06:43 UTC

Ylva Lageson

E-post: ylva@lageson.com
Enhet: Safari 17.4.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 31.208.184.152

Signerad med BankID: YLVA LAGESSON (197112283200)

Betrodd tidsstämpel: 2024-04-12 13:13:50 UTC

Joakim Alm

E-post: joakim.alm@almequity.se
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 37.247.18.246

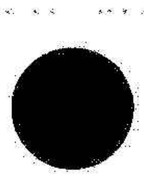
Signerad med BankID: JOAKIM ALM (196106221176)

Betrodd tidsstämpel: 2024-04-12 13:16:55 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Fredric Havren

E-post: fredric.havren@se.ey.com
Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 147.161.188.89

Signerad med BankID: Fredric Hävrén (197110240251)

Betrodd tidsstämpel:
2024-04-12 14:48:02 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-04-12 14:48:02 UTC

20240611729171



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel	Aktivitet med insamlade uppgifter
2024-04-12 14:48:02 UTC	Dokumentet signerades av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 147.161.188.89 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 14:47:56 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 147.161.188.89 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 13:20:57 UTC	Dokumentet lästes igenom av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com) Enhet: Edge 110.0.1587.63 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil) IP nummer: 94.234.97.183 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 13:20:41 UTC	Dokumentet öppnades av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com) Enhet: Edge 110.0.1587.63 on iPhone iOS 17.3 (smartmobil) IP nummer: 94.234.97.183 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 13:16:58 UTC	Dokumentet skickades till Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com) Enhet: ()
2024-04-12 13:16:55 UTC	Dokumentet signerades av Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 37.247.18.246 - IP Plats: Täby, Sweden
2024-04-12 13:16:50 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 37.247.18.246 - IP Plats: Täby, Sweden
2024-04-12 13:16:11 UTC	Dokumentet öppnades av Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 37.247.18.246 - IP Plats: Täby, Sweden
2024-04-12 13:13:50 UTC	Dokumentet signerades av Ylva Lageson (ylva@lageson.com) Enhet: Safari 17.4.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 31.208.184.152
2024-04-12 13:13:45 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ylva Lageson (ylva@lageson.com) Enhet: Safari 17.4.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 31.208.184.152
2024-04-12 13:13:26 UTC	Dokumentet lästes igenom av Ylva Lageson (ylva@lageson.com) Enhet: Safari 17.4.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 31.208.184.152
2024-04-12 13:11:51 UTC	Dokumentet öppnades av Ylva Lageson (ylva@lageson.com) Enhet: Safari 17.4.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 31.208.184.152

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

20240617291772

20240617291 73

2024-04-12 12:06:43 UTC	Dokumentet signerades av Ossian Ekdahl (ossian.ekdahl@gmail.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 85.230.181.235 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 12:06:37 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Ossian Ekdahl (ossian.ekdahl@gmail.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 85.230.181.235 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 12:06:16 UTC	Dokumentet öppnades av Ossian Ekdahl (ossian.ekdahl@gmail.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 85.230.181.235 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 11:51:34 UTC	Dokumentet signerades av Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 151.236.201.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 11:51:29 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 151.236.201.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 11:51:04 UTC	Dokumentet öppnades av Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 151.236.201.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 11:51:03 UTC	Dokumentet öppnades av Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 151.236.201.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 11:13:22 UTC	Dokumentet signerades av Jörgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com) Enhet: Edge 123.0.2420.74 on iPhone iOS 16.1 (smartmobil) IP nummer: 217.61.227.209 - IP Plats: Marbella, Spain
2024-04-12 11:13:16 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Jörgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com) Enhet: Edge 123.0.2420.74 on iPhone iOS 16.1 (smartmobil) IP nummer: 217.61.227.209 - IP Plats: Marbella, Spain
2024-04-12 11:12:53 UTC	Dokumentet lästes igenom av Jörgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com) Enhet: Edge 123.0.2420.74 on iPhone iOS 16.1 (smartmobil) IP nummer: 217.61.227.209 - IP Plats: Marbella, Spain
2024-04-12 11:12:24 UTC	Dokumentet öppnades av Jörgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com) Enhet: Edge 123.0.2420.74 on iPhone iOS 16.1 (smartmobil) IP nummer: 217.61.227.209 - IP Plats: Marbella, Spain
2024-04-12 11:07:57 UTC	Dokumentet signerades av Hanna Bilir (Née Gustafsson) (hgustafsson@brunswickgroup.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 161.69.65.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 11:07:52 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Hanna Bilir (Née Gustafsson) (hgustafsson@brunswickgroup.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 161.69.65.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

20240617291174

2024-04-12 11:06:59 UTC	Dokumentet öppnades av Hanna Bilir (Née Gustafsson) (hgustafsson@brunswickgroup.com) Enhet: Edge 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 161.69.65.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 11:00:43 UTC	Dokumentet signerades av Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se) Enhet: Edge 123.0.2420.90 on iPhone iOS 17.4 (smartmobil) IP nummer: 94.191.136.255 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2024-04-12 11:00:38 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se) Enhet: Edge 123.0.2420.90 on iPhone iOS 17.4 (smartmobil) IP nummer: 94.191.136.255 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2024-04-12 11:00:00 UTC	Dokumentet öppnades av Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se) Enhet: Edge 123.0.2420.90 on iPhone iOS 17.4 (smartmobil) IP nummer: 94.191.136.255 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2024-04-12 10:59:52 UTC	Dokumentet signerades av Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se) Enhet: Chrome 111.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.18 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2024-04-12 10:59:46 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se) Enhet: Chrome 111.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.18 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2024-04-12 10:58:04 UTC	Dokumentet signerades av Per Rutegård (per.rutegard@arosbostad.se) Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil) IP nummer: 217.213.124.111 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:57:58 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Per Rutegård (per.rutegard@arosbostad.se) Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil) IP nummer: 217.213.124.111 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:57:45 UTC	Dokumentet öppnades av Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se) Enhet: Chrome 111.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 94.191.153.18 - IP Plats: Gothenburg, Sweden
2024-04-12 10:57:31 UTC	Dokumentet öppnades av Per Rutegård (per.rutegard@arosbostad.se) Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil) IP nummer: 217.213.124.111 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:55:10 UTC	Dokumentet skickades till Ylva Lageson (ylva@lageson.com) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:55:08 UTC	Dokumentet skickades till Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:55:06 UTC	Dokumentet skickades till Per Rutegård (per.rutegard@arosbostad.se) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

20240617291775

2024-04-12 10:55:04 UTC	Dokumentet skickades till Ossian Ekdahl (ossian.ekdahl@gmail.com) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:55:03 UTC	Dokumentet skickades till Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:55:01 UTC	Dokumentet skickades till Jörgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:54:59 UTC	Dokumentet skickades till Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:54:57 UTC	Dokumentet skickades till Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:54:55 UTC	Dokumentet skickades till Hanna Bilir (Née Gustafsson) (hgustafsson@brunswickgroup.com) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:54:53 UTC	Dokumentet förseglades av Marta Laurell (marta.laurell@arosbostad.se) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden
2024-04-12 10:48:55 UTC	Dokumentet skapades av Marta Laurell (marta.laurell@arosbostad.se) Enhet: Chrome 123.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 90.129.242.121 - IP Plats: Stockholm, Sweden

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Årsredovisning

för

Nockebyn Projekt Holding AB

559164-7606

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-24.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Magnus Andersson, Styrelseledamot
2024-05-29

Styrelsen för Nockebyn Projekt Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och värdehandlingar samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger 100% av andelarna i Nockebyn Projekt 2 AB (org.nr. 559164-7622), med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har marknadsläget fortsatt präglats av ökade kostnader och räntor. Styrelsen och ledningen håller noga uppsikt över utvecklingen för att kunna hantera eventuella förändringar som kan påverka företagets verksamhet.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Aros Bostad Invest AB (556704-5207) med säte i Stockholm, som i sin tur är ett dotterbolag till Aros Bostadsutveckling AB (556699-1088) med säte i Stockholm.

Aros Bostadsutveckling AB är moderbolaget i koncernen och upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2018/19** (18 mån)
Nettoomsättning	0	0	127	0	0
Resultat efter finansiella poster	-474	-2 605	1 736	59 282	-23
Balansomslutning	1 159	1 935	2 463	245	94 137
Soliditet (%)	99,6	39,3	83,0	98,0	99,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	3 315 162	-2 604 662	**760 500**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-2 604 662	2 604 662	**0**
Årets resultat			393 850	**393 850**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**710 500**	**393 850**	**1 154 350**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	710 500
årets vinst	393 850
	1 104 350
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 104 350
	1 104 350

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader	2		
Råvaror och förnödenheter		0	-2 573 280
Handelsvaror		3 207	-28 682
Övriga externa kostnader		4 928	-2 700
		8 135	**-2 604 662**
Rörelseresultat		**8 135**	**-2 604 662**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-481 698	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87	0
		-481 785	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-473 650**	**-2 604 662**
Bokslutsdispositioner		867 500	0
Resultat före skatt		**393 850**	**-2 604 662**
Årets resultat		**393 850**	**-2 604 662**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Summa anläggningstillgångar		**50 000**	**50 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 014 676	1 762 176
		1 014 676	**1 762 176**
Kassa och bank		94 250	123 025
Summa omsättningstillgångar		**1 108 926**	**1 885 201**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 158 926**	**1 935 201**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		710 500	3 315 162
Årets resultat		393 850	-2 604 662
		1 104 350	**710 500**
Summa eget kapital		**1 154 350**	**760 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 479	102 400
Övriga skulder		97	1 000 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	72 203
Summa kortfristiga skulder		**4 576**	**1 174 701**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 158 926**	**1 935 201**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Aros Bostadsutveckling AB, organisationsnummer 556699-1088 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	-481 698	0
	-481 698	**0**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 000**	**50 000**
Utgående redovisat värde	**50 000**	**50 000**

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-05-16

Magnus Andersson
Magnus Andersson
Ordförande

Maja Dahlén
Maja Dahlén
Styrelseledamot

Daniel Bergström
Daniel Bergström
Styrelseledamot

David Johansson
David Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Nockebyn Projekt Holding AB
Org.nr 559164-7606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Nockebyn Projekt Holding AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Nockebyn Projekt Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nockebyn Projekt Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Nockebyn Projekt Holding AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Nockebyn Projekt Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm 2024-05-17

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor