# Årsredovisning

**för**

# Aros Sundbyberg Holding AB

559255-3472

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-29.
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:

Per Rutegård, Styrelseledamot
2023-07-13

Styrelsen för Aros Sundbyberg Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva rådgivning inom fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs til 51,6% 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. 48,4% av bolaget ägs av Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma (0533297-9) med säte i Finland.
Ingen koncernredovisning upprättas med hänvisning till ÅRL 7.3.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2022** | **2021** | **2020** (8 mån) |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -3 | -2 | -21 |
| Balansomslutning | 146 373 | 119 737 | 32 188 |
| Soliditet (%) | 98,9 | 100,0 | 98,6 |

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 | 119 679 290 | -2 418 | **119 726 872** |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -2 418 | 2 418 | **0** |
| Erhållna aktieägartillskott | | 25 000 000 | | **25 000 000** |
| Årets resultat | | | -2 700 | **-2 700** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50 000** | **144 676 872** | **-2 700** | **144 724 172** |

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 144 676 872 |
| årets förlust | -2 700 |
| | **144 674 172** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 144 674 172 |
| | **144 674 172** |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens kostnader** | 2 | | |
| Övriga externa kostnader | | -2 700 | -2 418 |
| | | **-2 700** | **-2 418** |
| **Rörelseresultat** | | **-2 700** | **-2 418** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-2 700** | **-2 418** |
| **Resultat före skatt** | | **-2 700** | **-2 418** |
| **Årets resultat** | | **-2 700** | **-2 418** |

# Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 3 | 830 000 | 830 000 |
| | | **830 000** | **830 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **830 000** | **830 000** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Varulager m m*** | | | |
| Pågående arbeten för annans räkning | | 425 000 | 425 000 |
| | | **425 000** | **425 000** |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 145 074 172 | 101 900 000 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 0 | 10 000 000 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | | 38 989 | 0 |
| | | **145 113 161** | **111 900 000** |
| ***Kassa och bank*** | | 5 000 | 6 581 872 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **145 543 161** | **118 906 872** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **146 373 161** | **119 736 872** |

# Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **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 | | 144 676 872 | 119 679 290 |
| Årets resultat | | -2 700 | -2 418 |
| | | **144 674 172** | **119 676 872** |
| **Summa eget kapital** | | **144 724 172** | **119 726 872** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 38 989 | 0 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 600 000 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 10 000 | 10 000 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 648 989** | **10 000** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **146 373 161** | **119 736 872** |

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, samt noter hat inte räknas om för jämförelseåret.

### Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Koncernredovisningen upprättas av Aros Bostadsutveckling AB (org.nr. 556699-1088) med säte i Stockholm, vilket är det yttersta moderföretaget i koncernen.

### 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 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 830 000 | 80 000 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Kapitaltillskott | 0 | 750 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **830 000** | **830 000** |
| **Utgående redovisat värde** | **830 000** | **830 000** |

## Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2023-05-29

*Per Rutegård*
Per Rutegård
Ordförande

*Miika Tuokko*
Miika Tuokko

*Anniina Isomäki*
Anniina Isomäki

*Maja Dahlén*
Maja Dahlén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-29

Ernst & Young Aktiebolag

*Fredric Hävrén*
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Aros Sundbyberg Holding AB**
Org.nr 559255-3472

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Aros Sundbyberg Holding AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Aros Sundbyberg Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Aros Sundbyberg 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 Aros Sundbyberg Holding AB för räkenskapsåret 2022 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 Aros Sundbyberg 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 2023-05-29

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20230727004731

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Aros Bostadsutveckling AB

556699-1088

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg

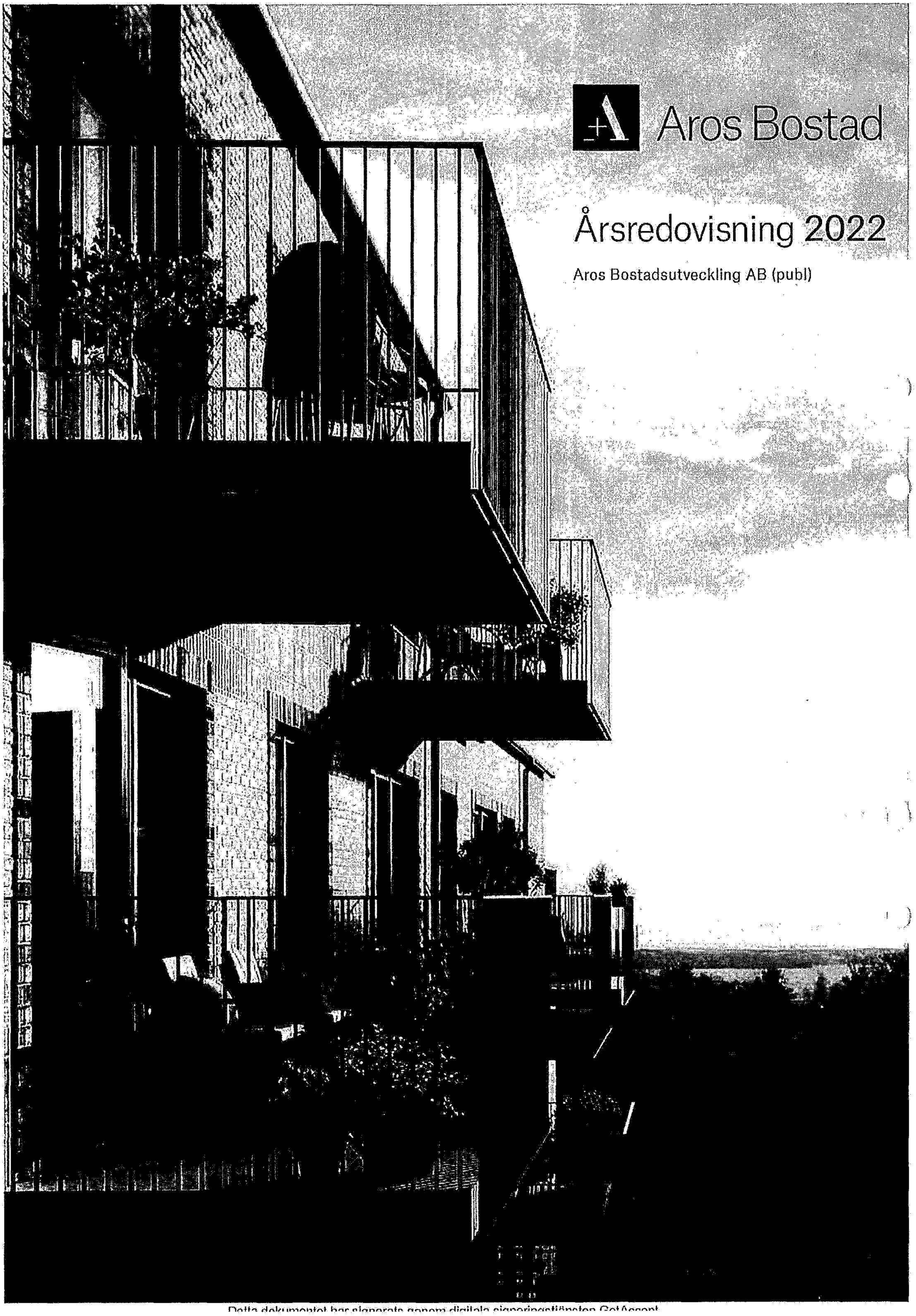
Undertecknad styrelseledamot i Aros Bostadsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-01. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-07-10

Per Rutegård

20230727042830



Aros Bostad

# Årsredovisning 2022

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727704284

# Innehållsförteckning


Aros Bostad 2022 ..... 2
Kort om Aros Bostad ..... 4
VD-ord ..... 6
Strukturerat genomförande ..... 10
Snabbare, bredare och grönare ..... 12
Arosbostaden ..... 14
Bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället ..... 16
Miljö och klimat ..... 18
Trygghet, säkerhet och hälsa ..... 20
Det sunda bolaget ..... 22
En utmanande bostadsmarknad med lokala ljusglimtar ..... 25
Projektportfölj ..... 26
Riskhantering ..... 36
Aros Bostads aktier ..... 39
Finansiell information – segmentsredovisning ..... 40

Finansiella rapporter ..... 45
Förvaltningsberättelse ..... 46
Koncernens rapport över totalresultat – IFRS ..... 51
Koncernens rapport över finansiell ställning – IFRS ..... 52
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital – IFRS ..... 53
Koncernens rapport över kassaflöde – IFRS ..... 54
Koncernens noter ..... 55
Moderföretagets Resultaträkning ..... 72
Moderföretagets Balansräkning ..... 73
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital ..... 74
Moderföretagets rapport över kassaflöde ..... 75
Moderföretagets noter ..... 76
Projektportfölj ..... 80
Styrelse ..... 82
Företagsledning och revisor ..... 83
Styrelsens och VDs undertecknande ..... 84

Revisionsberättelse ..... 86
Definition av nyckeltal ..... 89
Övrig information ..... 90


Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 46–78 och 84.




**Omslag:** Aros Bostads projekt Viggby Ängar, Täby

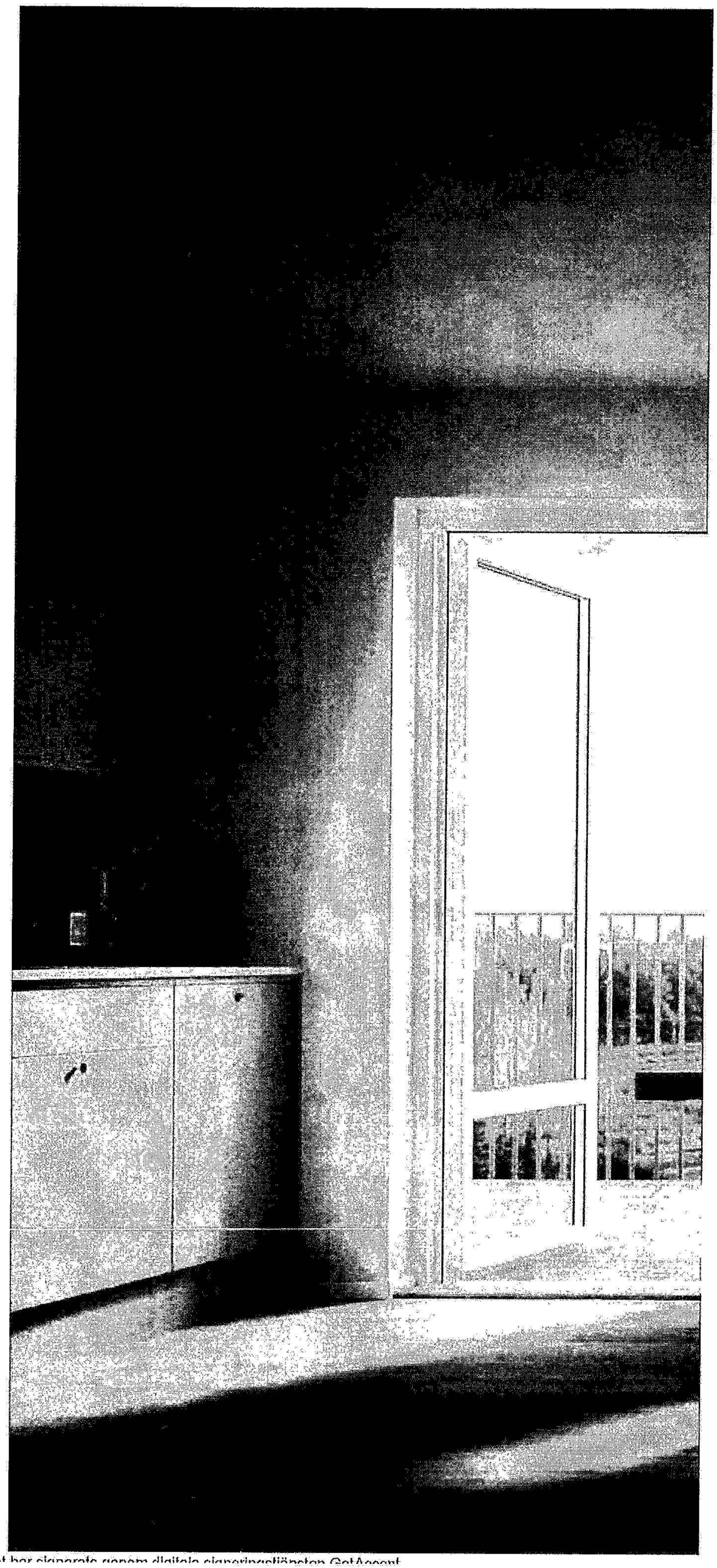
**Produktion:** Aros Bostad och Addira

**Foto:** Aros Bostad samt Love Strandell/Porträtt

**Tryck:** Larsson Offsettryck

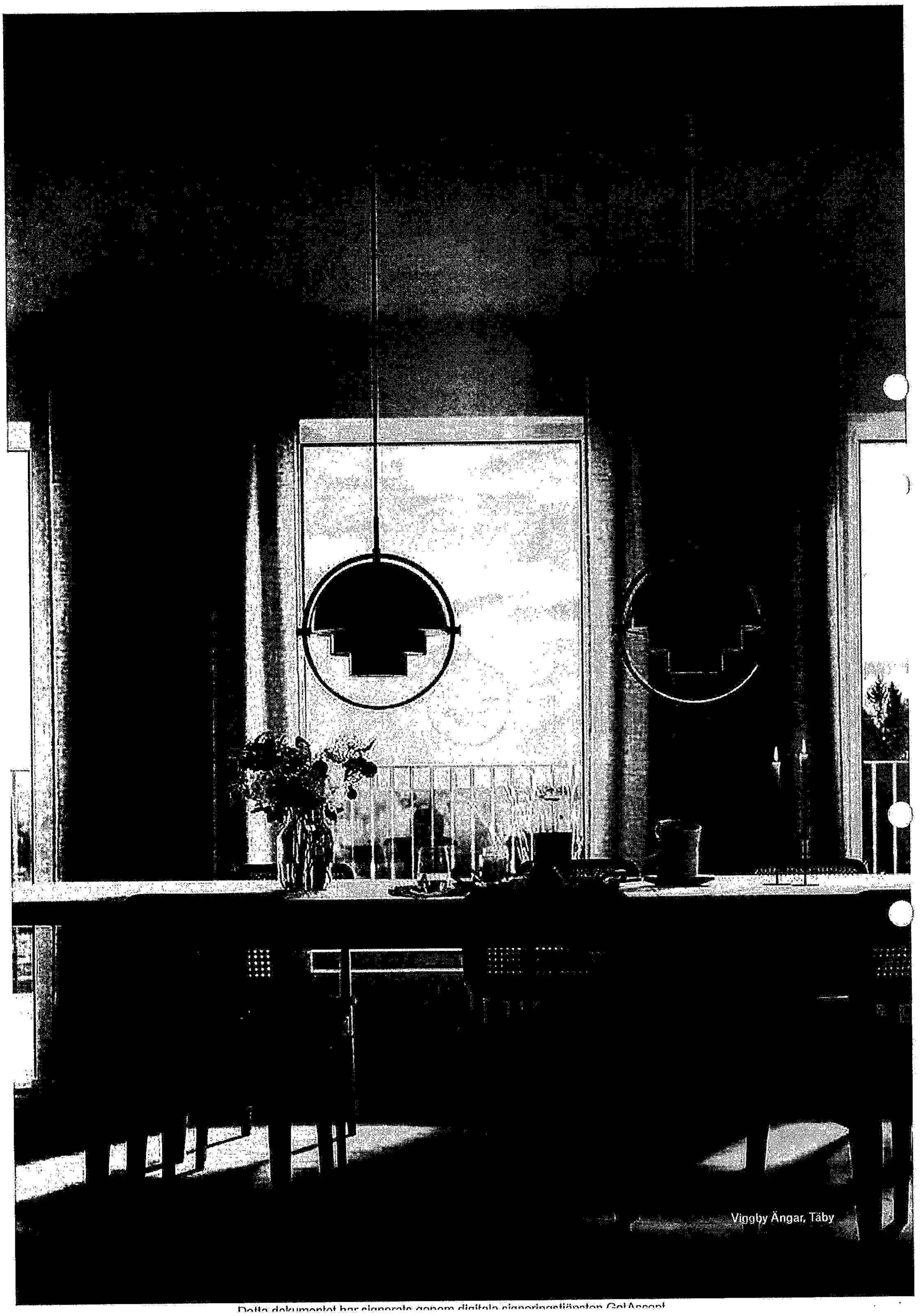
**Papper:** Algro Design/ Munken Polar

Miljömärkt trycksak Larsson Offsettryck 341 298

Detta dokumentet har skrivits genom digitala signeringstjänsten GetAccept

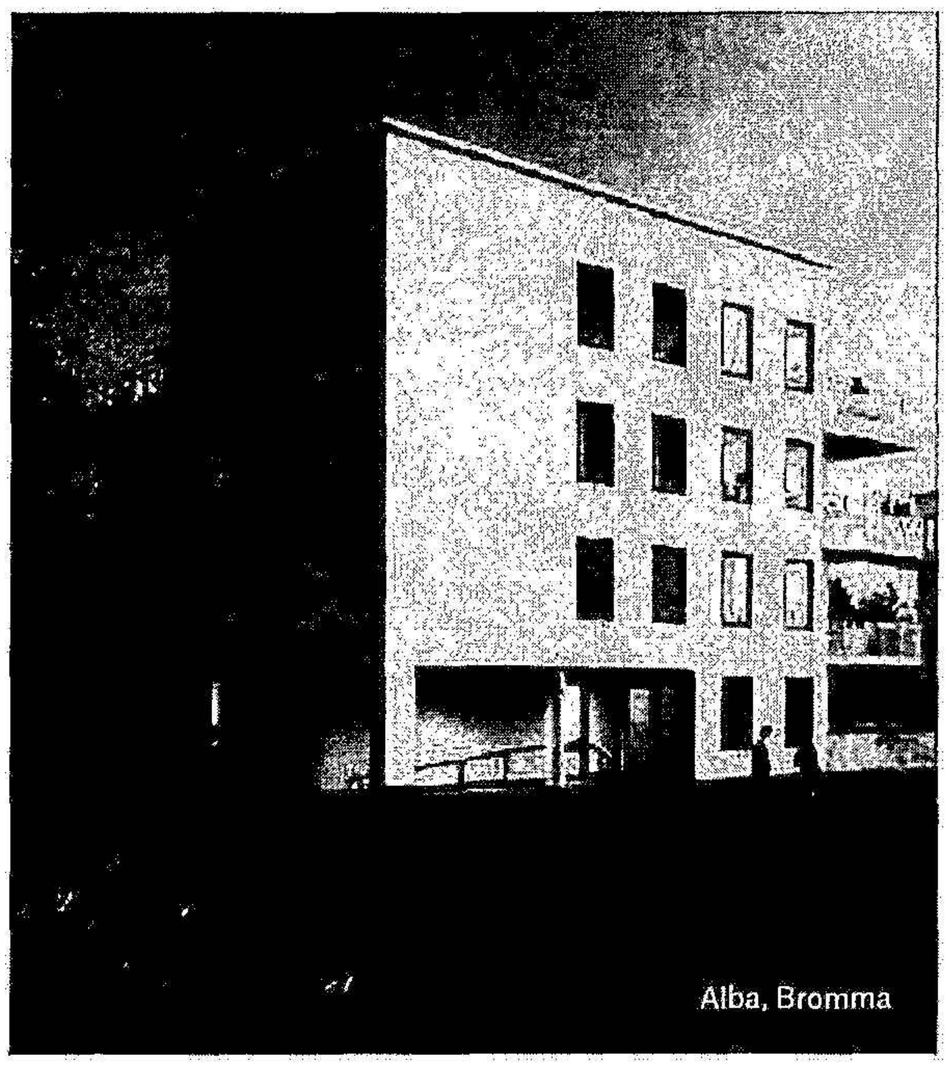
20230727042B5




Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GoLAssent

20230727704286

# Aros Bostad 2022


Alba, Bromma

## Värdering

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt Joint Ventures (JV) uppgick vid årsskiftet till 9,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 7,5 miljarder kronor.

Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värdering motsvarar 128 kronor per aktie inklusive utställda konvertibler och beräknat antal konvertibler avseende resterande tillträden av portfölj från ALM Equity.

Läs mer på sidan 26.

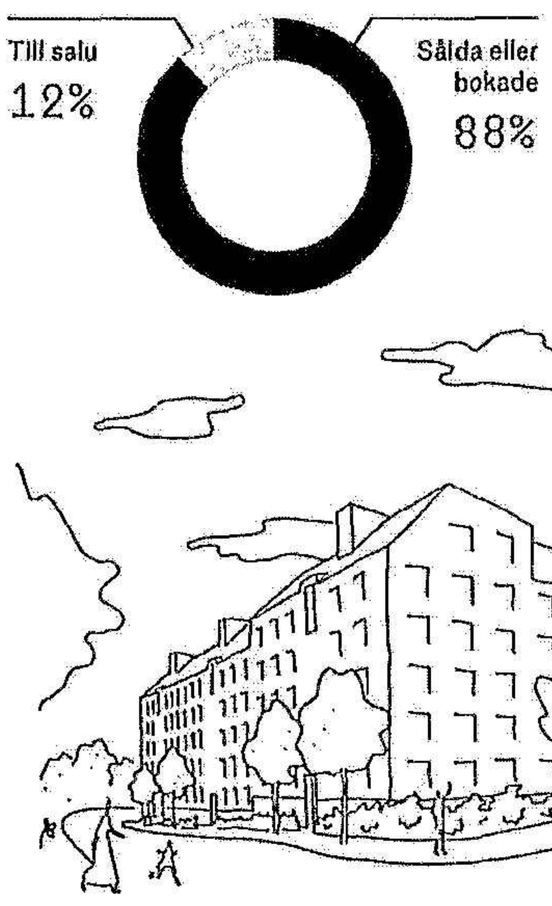


## Försäljning hyresrätter

Totalt var 88 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda eller bokade. Tio av projekten i pågående produktion var slutsålda.

Aros Bostad avyttrade i juni fyra bostadsprojekt i Storstockholm för hyresrättsändamål. Köpare är Patrizia, som är en global kapitalförvaltare inom fastigheter, och köpeskillingen uppgick till cirka 3,6 miljarder kronor. Försäljningen innebär att Aros Bostad säkrar intäkterna för projekten, att kassaflöden kan tidigareläggas och att nya projektstarter kan optimeras över tid. Affären medför även att samtliga projekt inom Aros Bostads fonder är i det närmaste slutsålda eller avyttrade, i enlighet med strategin att utveckla bostadsprojekt helt i egen regi framöver.

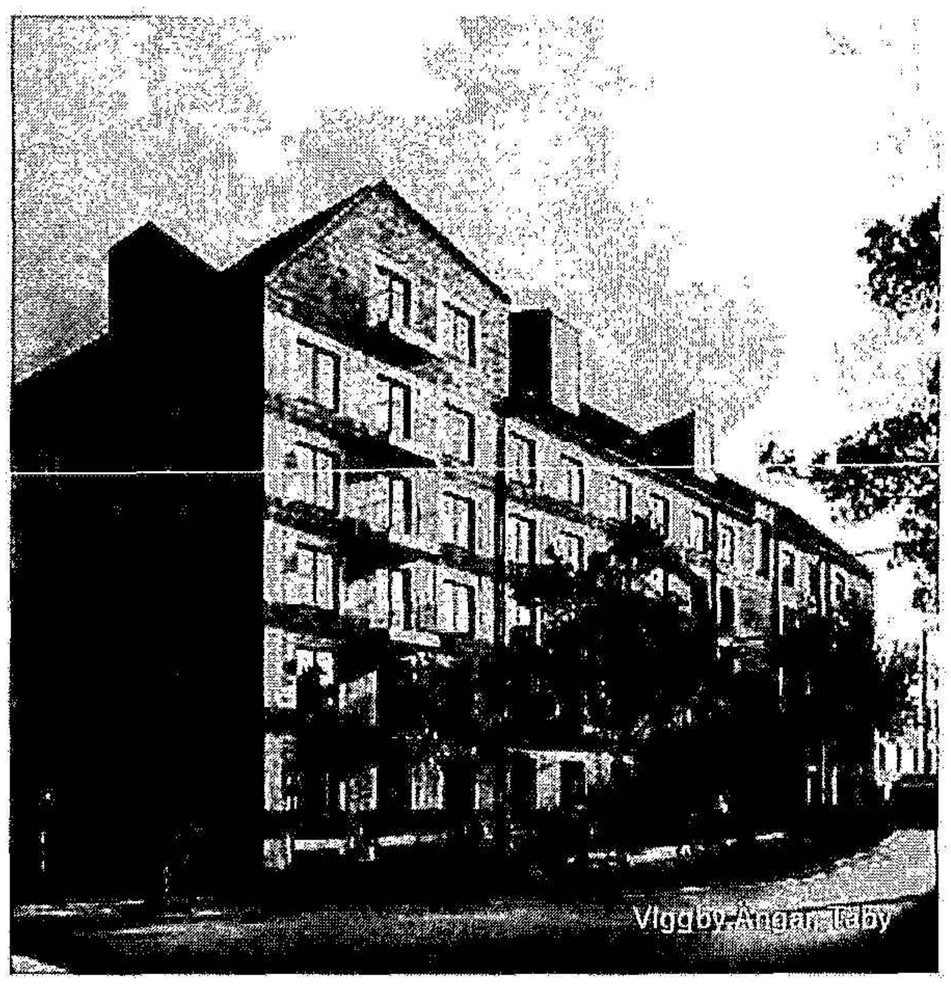
**Bostäder i pågående produktion**




## Förvärv av projektportfölj

Aros Bostad har genomfört ett strategiskt portföljförvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity och blir en av Storstockholms största bostadsutvecklare.

Aros Bostads projektportfölj uppgick efter förvärvet till drygt 6 500 byggrätter. Köpeskillingen betalas genom en apportemission, vilken medför att ALM Equity blivit ny storägare i Aros Bostad.


Viggby Ängar, Täby



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727043287

**Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning[1]**

| TSEK | jan–dec 2022 | jan–dec 2021 |
|---|---|---|
| Rörelsens intäkter[2] | 954 451 | 543 506 |
| Bruttoresultat | 238 444 | 143 811 |
| Bruttomarginal, % | 25,0 | 26,5 |
| Rörelseresultat | 141 348 | 61 981 |
| Rörelsemarginal, %[2] | 14,8 | 11,4 |
| Periodens resultat | 136 156 | 58 988 |
| Resultat per aktie före utspädning, SEK | 3,45 | 1,67 |
| Eget kapital | 1 910 034 | 967 704 |
| Balansomslutning | 2 430 271 | 1 110 484 |
| Soliditet, % | 78,6 | 87,1 |

1) Segmentsredovisningen speglar bättre bolagets verksamhet enligt Aros Bostad och överensstämmer med bolagets interna uppföljning och rapportering, se sid 40–44 och not 2 sid 59.
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. Historiska siffror har justerats. Läs mer i not 2 sid 59.

**Finansiella Nyckeltal – Enligt IFRS**

| TSEK | jan–dec 2022 | jan–dec 2021 |
|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 41 137 | 104 892 |
| Rörelseresultat | –62 550 | 47 385 |
| Rörelsemarginal, % | neg | 45,2 |
| Periodens resultat | –62 572 | 44 631 |
| Resultat per aktie före utspädning, SEK | –1,59 | 1,27 |
| Eget kapital | 1 563 707 | 820 104 |
| Balansomslutning | 2 693 536 | 977 344 |
| Soliditet, % | 58,1 | 83,9 |

**Fastighetsrelaterade Nyckeltal**

| Antal | jan–dec 2022 | jan–dec 2021 |
|---|---|---|
| Sålda bostäder | 1 015 | 466 |
| varav projekt i egen regi | 352 | 103 |
| varav projekt i JVn | 83 | 92 |
| varav projekt i fonder | 580 | 271 |
| Bokade bostäder | 13 | 127 |
| Av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder | 122 | 277 |
| varav projekt i egen regi | – | 55 |
| varav projekt i JVn | – | 17 |
| varav projekt i fonder | 122 | 205 |
| Enligt IFRS vinstavräknade bostäder[3] | 58 | 316 |
| varav projekt i egen regi | – | 94 |
| varav projekt i JVn | – | 17 |
| varav projekt i fonder | 58 | 205 |
| Produktionsstartade bostäder | 348 | 510 |
| Färdigställda bostäder | 174 | 145 |
| Bostäder i pågående produktion | 1 179 | 886 |
| Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, % | 88 | 75 |
| Bostadsprojekt i projektportföljen | 63 | 32 |
| Byggrätter i projektportföljen | 6 527 | 4 861 |
| Bedömt marknadsvärde byggrättsportfölj, mdkr | 9,5 | 7,5 |
| varav Aros Bostads andel, mdkr | 7,5 | 4,9 |

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

14,8
Rörelsemarginal, %

78,6
Soliditet, %

1 015
Sålda bostäder

88
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %

7,5
Bedömt marknadsvärde byggrättsportfölj, Aros Bostads andel, miljarder kronor

Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

# 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.

**1 179**
Bostäder i produktion

**19**
Verksamma i kommuner

**6 527**
Antal byggrätter

## 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 1 179 bostäder i pågående produktion, fördelat på 17 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.

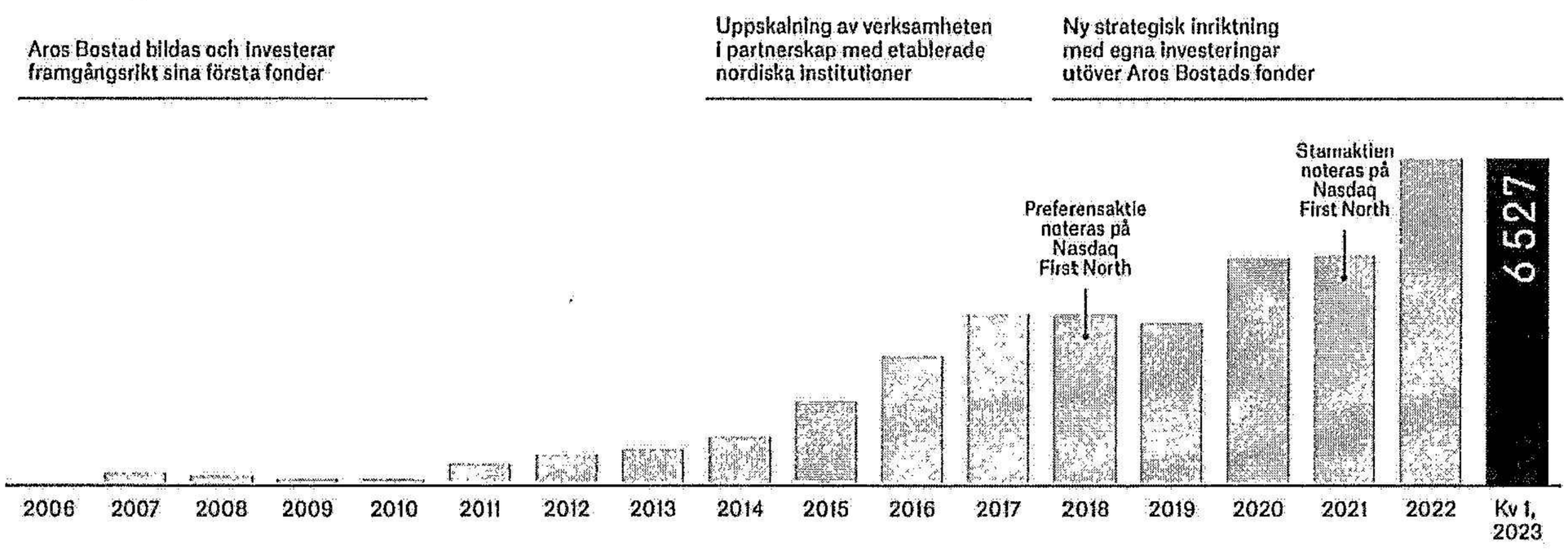
## Stark byggrättsportfölj

Aros Bostads hemmamarknad är Storstockholm, Uppsala och Mälardalen enligt principen om en timmes resa med kollektivtrafik från Stockholms innerstad. Per den 31 december 2022 omfattade byggrättsportföljen 63 bostadsprojekt i 19 kommuner, motsvarande cirka 6 500 bostäder i olika utvecklingsskeden. Portföljen är värderad till 9,5 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgår till 7,5 miljarder kronor. Det bedömda utvecklingsvärdet för portföljen uppgick till 34 miljarder kronor.

## Effektiv organisation

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

## Antal byggrätter i portföljen






Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAssent

20230727042289

## Vision

Vi tror på ständig utveckling. Genom att kombinera möjligheter med erfarenhet skapar vi den mest relevanta bostadsprodukten för varje utvald marknad, målgrupp och tillfälle.

## Värdegrund

Trygghet, kvalitet och omtanke.

Invernesshöjden, Danderyd

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAgent

# VD-ord

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

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

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

## Rekordstort antal sålda bostäder och hög försäljningsgrad

Som en följd av försäljningen av 878 hyresrätter till Patrizia hade Aros Bostad en rekordhög försäljning 2022. Totalt såldes 1 015 bostäder på bindande avtal och andelen bokade eller sålda bostäder i pågående produktion landade på höga 88 procent vid årets utgång. Särskilt glädjande var att vi under det fjärde kvartalet sålde de två sista lägenheterna i den första etappen av bostadsprojektet Fabriksparken i Sundbyberg, vilket är vårt första projekt som färdigställs i enlighet med miljöcertifieringssystemet Svanen. Fabriksparken är ett fint exempel på hur ett väl genomfört bostadsprojekt i ett attraktivt läge har en stark efterfrågan från kunder även i en mer utmanande bostadsmarknad. Det visar också styrkan i Aros Bostads affärsmodell. Under årets andra halva genomfördes inga nya säljstarter och andelen bostadsrätter till försäljning var därmed låg, vilket varit positivt i det rådande marknadsläget.

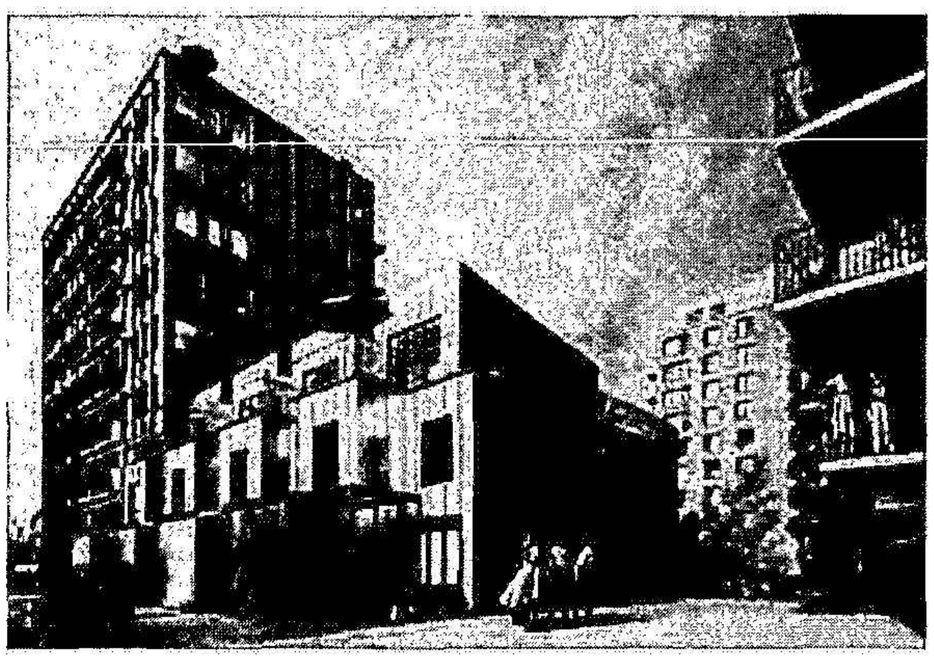
## Ytterligare produktionsstarter

Under 2022 produktionsstartades 348 bostäder och vid årets utgång hade vi en produktionsvolym om 1 179 enheter fördelat på 17 bostadsprojekt i kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg, Huddinge, Nacka, Upplands Bro, Upplands Väsby och Ekerö, inkluderat tillträdda projekt i den förvärvade ALM-portföljen. Som en följd av en mer utmanande marknad har fokus varit på starter av mindre etapper med småhus och hyresbostadsprojekt, såsom flerbostadshusen i Tallbacken, Huddinge kommun. Projektet, som består av fyra flerbostadshus med totalt 156 lägenheter, ingår i hyresrättsförsäljningen till Patrizia. Under första kvartalet innevarande år produktionsstartades Femöringen i Järva Krog, Solna, vilket består av 213 lägenheter och underliggande garage. Även detta projekt är en del av hyresrättsförsäljningen till Patrizia. Produktionskostnaderna låg fortsatt på höga nivåer i slutet av året, men vi börjar se vissa tecken på en avmattning på entreprenadmarknaden i takt med att det totala antalet produktionsstarter i Stockholmsområdet kraftigt minskar. Av de pågående projekten är en övervägande majoritet upphandlande som totalentreprenader med fast pris där risken för kostnadsökningar är begränsad.

## Portföljaffär med ALM Equity

I oktober slutfördes förvärvet av den projektportfölj om cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity, för vilken avsiktsförklaring skrevs under årets andra kvartal. Genom köpet adderas en väl diversifierad portfölj av projekt och byggrätter i attraktiva lägen, vilket kompletterar Aros Bostads verksamhet mycket väl, både avseende geografi och produkt. Den geografiska närvaron utökas med sju kommuner till totalt 19 kommuner, samtidigt som vi väsentligt stärker vår position inom småhussegmentet.

>>



### Första projektet som byggs enligt Svanen

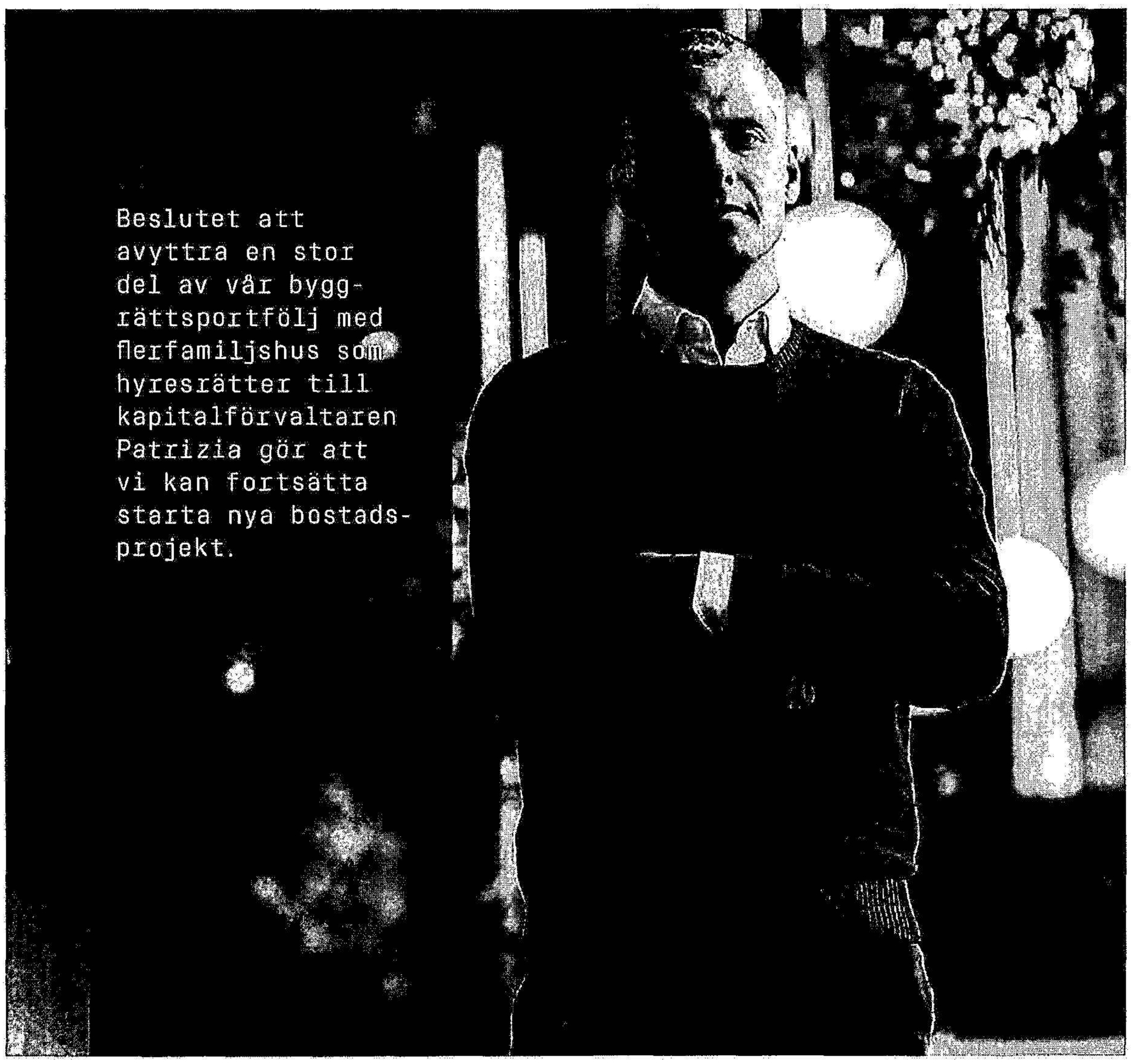
> Som en del av Fabriksparken utvecklar Aros Bostad ett nytt kvarter om totalt cirka 190 lägenheter fördelat på två bostadshus, T1 och T2, runt en grön innergård. Bostadshusen är utformade för att reflektera platsens historia genom att återspegla karaktären av röda tegelbyggnader i ett gammaldags industriområde.

De flesta lägenheter har egen balkong eller uteplats – vissa har till och med två! På taken ryms både privata och gemensamma terrasser med utblick åt flera väderstreck. I projekt T1 finns även fyra unika stadsradhus i tre plan, med varsin takterrass om cirka 40 kvm. T2, som är slutsålt, är Aros Bostads första projekt som byggts för Svanencertifiering.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727042931

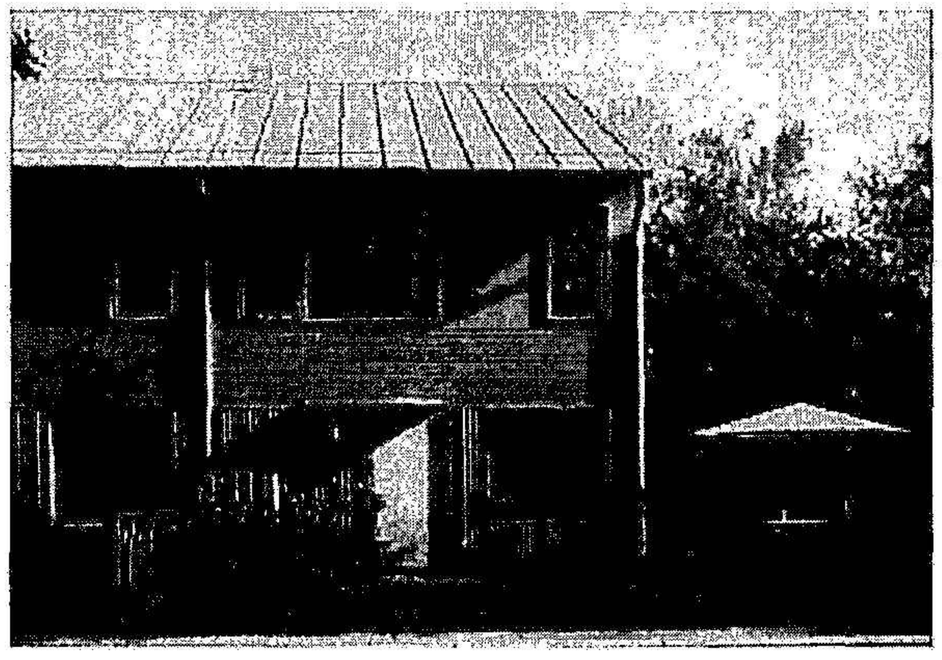



>>

## Flexibilitet i både upplåtelseform och utförande

> *Tallbacken är Aros Bostads första bostadsprojekt i Huddinge* kommun. Tallbacken kommer att bestå av två kvarter med radhus i olika storlekar och fyra flerbostadshus med total 156 lägenheter. Radhusens planlösningar – som även återfinns i projekten Milstena, Skarpäng och Slottsparken, Bro – är goda exempel på hur en till stora delar standardiserad produkt kan anpassas till olika omgivningar och detaljplaner, tack vare ett visst mått av flexibilitet.

Flerbostadshusen inom Tallbacken uppförs som hyresbostäder och är del av den projektportfölj som såldes till Patrizia under 2022.





Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230772042767

Förvärvet av projektportföljen gör oss till en av Storstockholms största bostadsutvecklare. Affären, som finansieras genom en apportemission av stam- och preferensaktier, kommer att tillträdas stegvis. Under fjärde kvartalet tillträddes 569 byggrätter och tillträden av ytterligare byggrätter kommer att ske i takt med att vissa villkor i projekten uppfylls. Förvärvet innebar en resultateffekt under det fjärde kvartalet då fem bostadsprojekt är under pågående produktion. Byggrättsportföljen bestod vid kvartalets utgång av drygt 6 500 attraktiva byggrätter fördelade över 19 kommuner i vår kärngeografi.

## Stark resultatutveckling

Rörelseresultatet fortsätter att öka i enlighet med den antagna affärsplanen och i takt med att vi genomför allt fler bostadsprojekt i egen regi. Resultat per aktie enligt segmentsredovisningen uppgick till 3,45 kronor jämfört med 1,67 kronor föregående år. Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 954 miljoner kronor och rörelseresultatet till 141 miljoner kronor, motsvarande en rörelsemarginal om 15 procent. Periodens resultat uppgick till cirka 136 miljoner kronor jämfört med 59 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Det är mycket glädjande att kunna leverera ett så starkt rörelseresultat under marknadsmässigt utmanande år, ett tydligt kvitto på att våra strategiska beslut och förberedelser inför marknadsnedgången ger resultat.

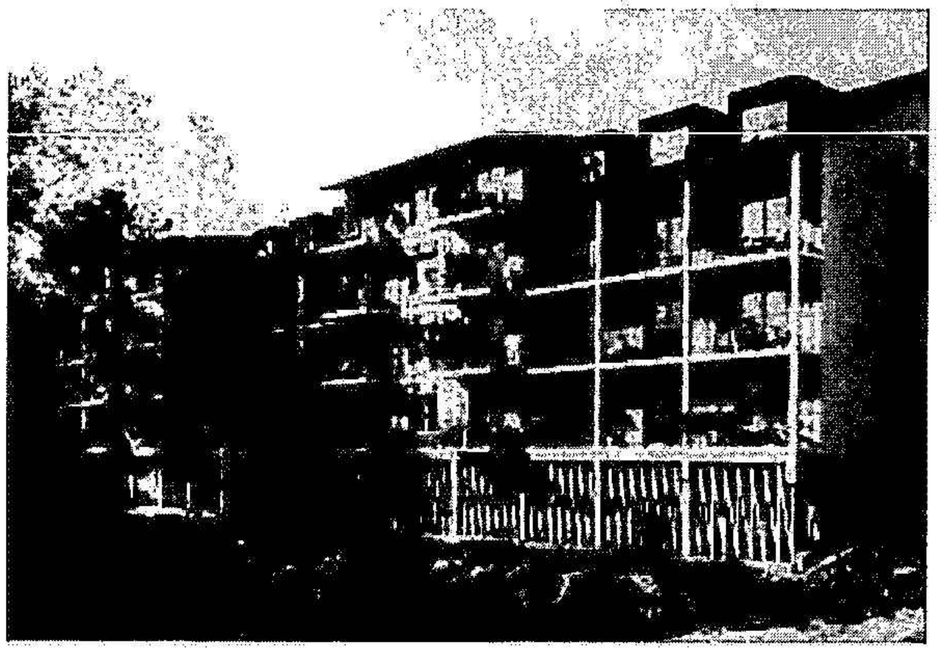
Eget kapital och balansomslutning har ökat väsentligt till följd av tillträdd del av projektportfölj från ALM Equity. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2022 till cirka 1 910 miljoner kronor jämfört med 968 miljoner kronor per 31 december 2021. Balansomslutningen har ökat till 2 430 miljoner kronor per 31 december 2022. Vi har erhållit krediter från ett flertal nya banker samtidigt som vi har en god relation med tidigare samarbetspartners och vårt fokus ligger fortsatt på att uppvisa en god soliditet över tid. Målsättningen är minst 30 procent, vilket per 31 december 2022 motsvaras av en soliditet om 78,6 procent. Under våren och hösten innevarande år kommer ett antal projekt att tillträdas och färdigställas vilket kommer ge en positiv påverkan på vår likviditet.

Vi kan summera ett år där Aros Bostad presterar ett starkt rörelseresultat trots en utmanande marknad. Även om marknaden ser fortsatt utmanande ut på kort sikt, så är de långsiktiga förutsättningarna för vår affär mycket goda. Vår ambition är att, liksom i tidigare marknadsnedgångar, produktionsstarta bostadsprojekt som kan möta det förväntade låga utbudet som kommer att råda 2024 och framåt. Ett exempel på det är Tallbacken i Huddinge där vi under innevarande kvartal tecknat entreprenadavtal för den första etappen av radhus. De två strategiskt viktiga affärerna som genomfördes under 2022 stärker vår position, både i nuvarande utmanande marknadsklimat och när efterfrågan blir allt bättre. Vi fortsätter det systematiska arbetet med att integrera hållbarhetsfrågorna i alla produkter och processer, där vårt största fokus i närtid ligger på miljö- och klimatfrågor.

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

Stockholm i april, 2023

Magnus Andersson



### Sunda hus och effektiv produktion med stommar i trä

> Genom att bygga bostäder med stommar i trä som monteras direkt på arbetsplatsen kan byggtiderna kortas och kostnaderna sänkas, samtidigt som koldioxidavtrycket minskas. Eftersom huselement och husvolymer byggs inomhus i fabrik skyddas de mot fukt, vilket ger mindre risk för angrepp i konstruktionen.

Utöver Aros Bostads småhusprojekt har detta produktionssätt hittills använts för O2 Orminges samtliga etapper och för Ektorpsbacken i Nacka.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GoAscent

Detta dokument har skannats av Riksantikvarieämbetet





Ektorpsbacken, Nacka

20230727074294

# 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.

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

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

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 socio-ekonomisk 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.

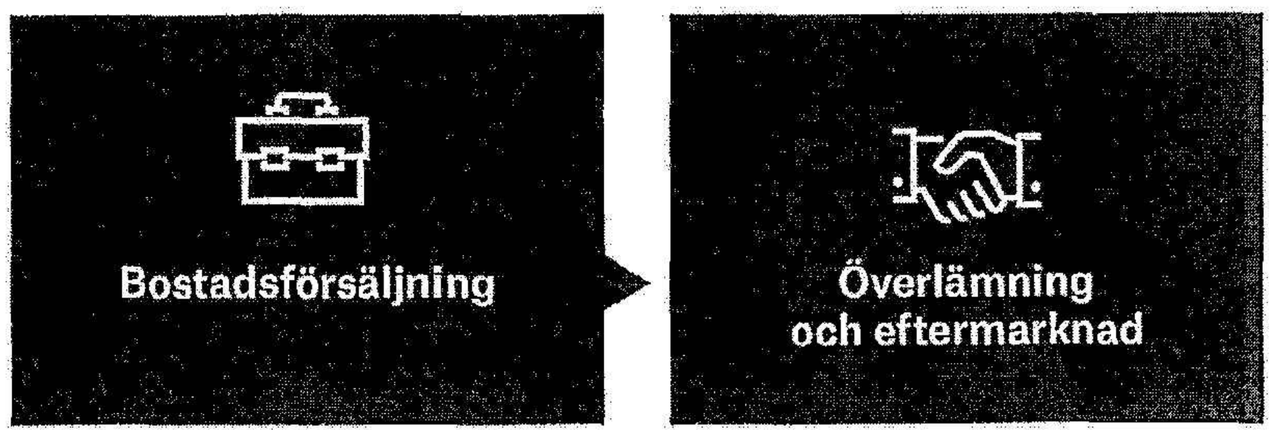
Tillsammans med en utvald arkitekt skissas byggnaderna och deras placering fram, som grund för vidare planarbete gentemot kommunen. Beroende på i vilket planmässigt skede projektet befinner sig kan denna del av processen ta allt från något enstaka år upp till sex, sju år. När markanvändningen fastställs, 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.

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.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoLAccept

20230770420




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 person 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 person 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 dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

# Snabbare, bredare och grönare

Under året antogs en ny affärsplan för 2022–2025, med syfte att ta Aros Bostad till nästa utvecklingssteg genom en utökad geografi och större bredd i produktutbud och genomförandeförmåga. De två stora strategiska affärer som genomfördes under 2022 är ett led i expansionsplanen.

## Ökad produktionsvolym

I slutet av 2021 konstaterade Aros Bostad styrelse att majoriteten av strategiska målen i affärsplanen för 2019–2023 uppfyllts, däribland målsättningen om att uppnå en produktionsvolym på 800–1 000 bostäder i pågående produktion. Den nya affärsplanen sträcker sig över perioden 2022–2025, med ett produktionsmål om 1 200–1 400 bostäder i pågående produktion, senast år 2025. Vid utgången av 2022 var totalt 1 179 enheter i produktion, fördelade på 17 bostadsprojekt. Motsvarande siffra föregående år var nio projekt med 886 bostäder.

## Ett bredare produktutbud

Under föregående affärsplanperiod gick Aros Bostad från att enbart utveckla lägenheter i bostadsrättsform till ett bredare produktutbud med småhus och industriellt tillverkade modulhus i trä samt hyresrätter för externt ägande. Den nya affärsplanen omfattar ytterligare breddning av produktutbudet till att omfatta särskilt boende och LSS-boende samt förskolor och skolor, för eget eller andras ägande. Dessa bostadsrelaterade produkter ger Aros Bostad möjlighet att utveckla större markområden i egen regi och samtidigt minska marknadsrisk och konjunkturkänslighet.

## 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 2022 utgörs byggrättsportföljen av 63 projekt, motsvarande cirka 6 500 byggrätter, där 70 procent av portföljen utgörs av projekt i egen regi och resterande andel av fonder eller JVn med institutionella investerare.

## Strategisk hyresrättsaffär

I juni genomfördes försäljningen av en portfölj med hyresrätter till den internationella investeraren Patrizia. Försäljningen som omfattade 878 bostäder i Danderyd, Solna, Täby och Huddinge medförde att Aros Bostad har kunnat fortsätta starta och genomföra bostadsutvecklingsprojekt trots en tuffare bostadsmarknad. Vid årets slut var 88 procent av bostäder i pågående produktion sålda och genom att prioritera hyresrättsprojekt under 2023 säkerställs en fortsatt hög andel sålda bostäder i pågående produktion.

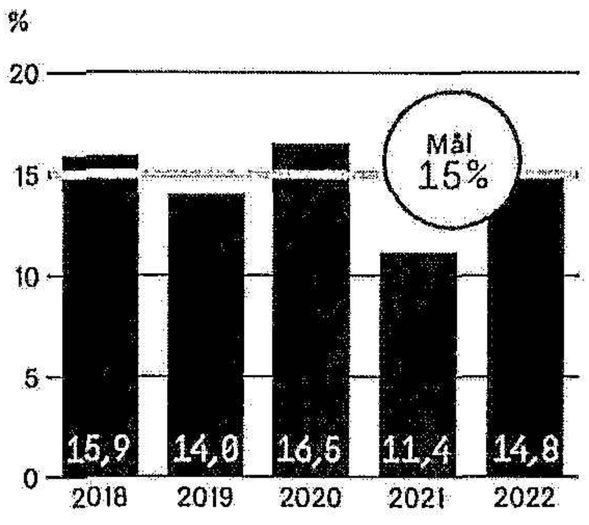
## Expansion genom förvärv

I oktober tillträddes en större projektportfölj från ALM Equity, för vilken bindande avtal tecknades i augusti 2022. 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 och en ökning av eget kapital till 1,9 miljarder kronor, motsvarande en soliditet om 78,6 procent.

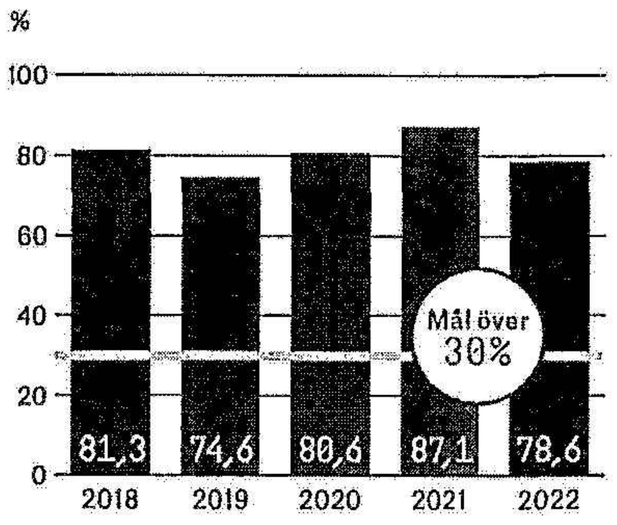
## Tydliggöra utvecklingsvärdet

I syfte att öka förståelsen för bolagets finansiella utveckling och byggrättsportföljens värde började Aros Bostad under 2022 med en bruttoredovisningsmodell för segmentsredovisningen samt rapportering av beräknat värde, med extern värdering halvårsvis. Baserat på senast färdigställda projekt och pågående projekt beräknas byggrättsportföljens utvecklingsvärde, vilket per 31 december 2022 värderades till 34 miljarder kronor. Marknadsvärdet beräknades till 9,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel uppgick till 7,5 miljarder kronor, vilket motsvarar 128 kronor per aktie. Övervärde uppgick till 1,4 miljarder kronor jämfört med anskaffningsvärdet.

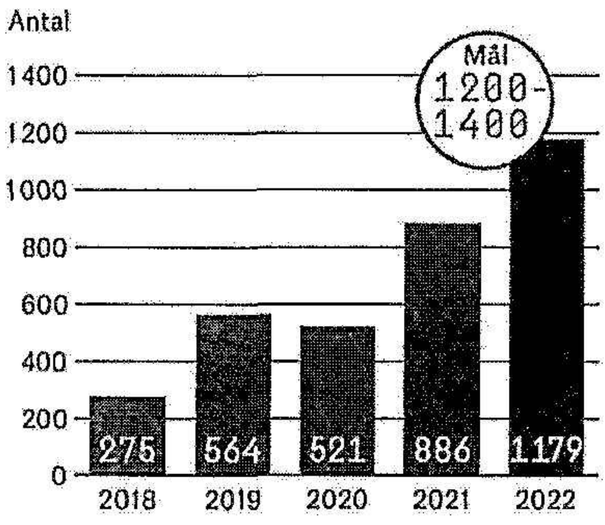
**Rörelsemarginal**




**Soliditet**




**Pågående produktion bostäder**






Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727704296

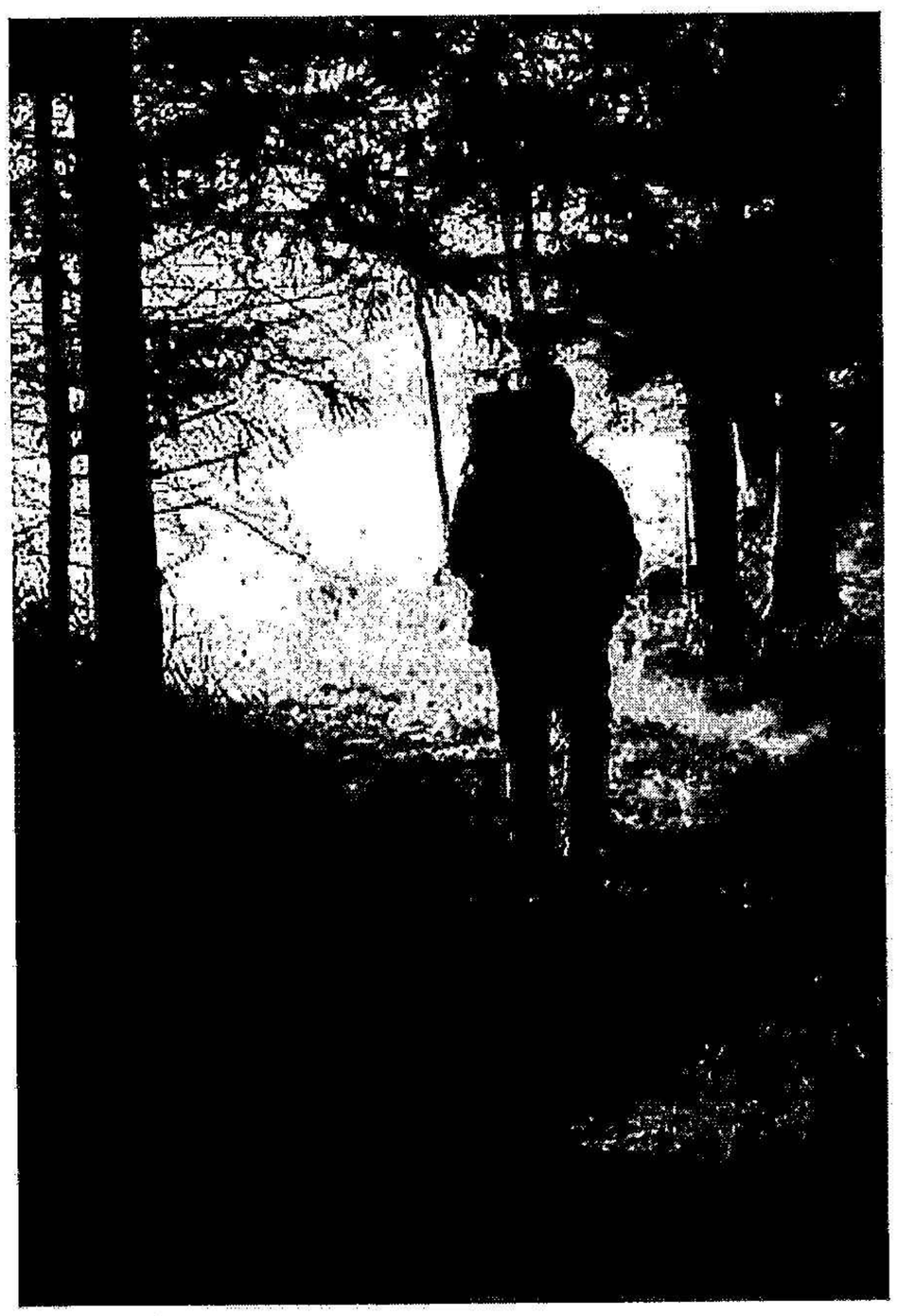
20230720407

## Ett grönare bolag

Hållbarhetsfrågor är affärskritiska och ska integreras fullt ut i affärsmodellen och samtliga processer. Under 2022 anställdes en hållbarhetschef på ledningsnivå, för att driva och utveckla Aros Bostads hållbarhetsarbete ytterligare. Arbetet med att säkra leverantörsleden och att systematisera arbetssättet för att utveckla sunda bostäder i trygga områden fortsätter under affärsplan-perioden, där samarbeten med etablerade och erfarna aktörer är en viktig faktor. Fokus på miljö- och klimatfrågan kommer att intensifieras under affärsplanperioden för att ställa om mot klimatneutralitet och en cirkulär ekonomi.

## Stabil finansiering

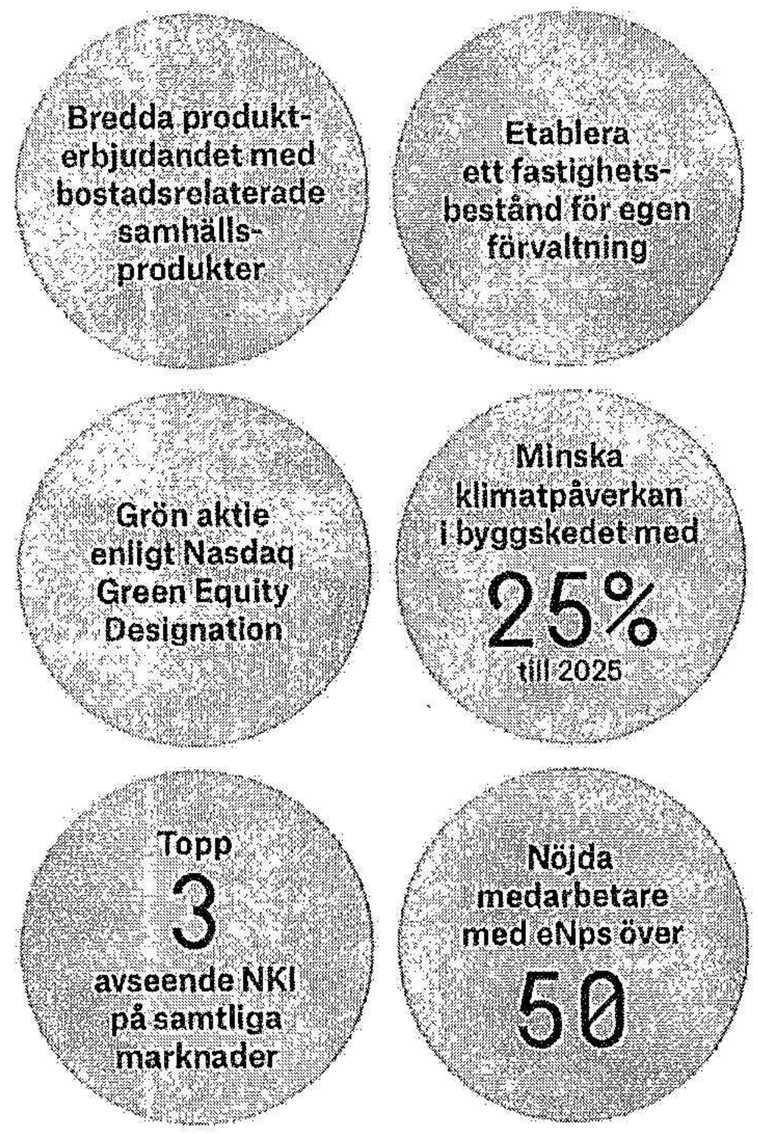
Aros Bostad har sedan starten 2006 finansierat verksamheten genom fondstrukturer med starka investerare. I samband med att bolaget börsintroduceras under 2021 viktades strategin mot att öka andelen projekt i egen regi och JV-samarbeten samt successivt fasa ut fondstrukturerna i syfte att öka rörelseresultatet. Under affärsplanperioden planeras för ett listbyte från Nasdaq First North till Nasdaq Stockholm samt certifiering av aktien i enlighet med Nasdaq Green Equity Designation.



## Finansiella målsättningar




## Övriga prioriterade målsättningar under affärsplanperioden






Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230704298

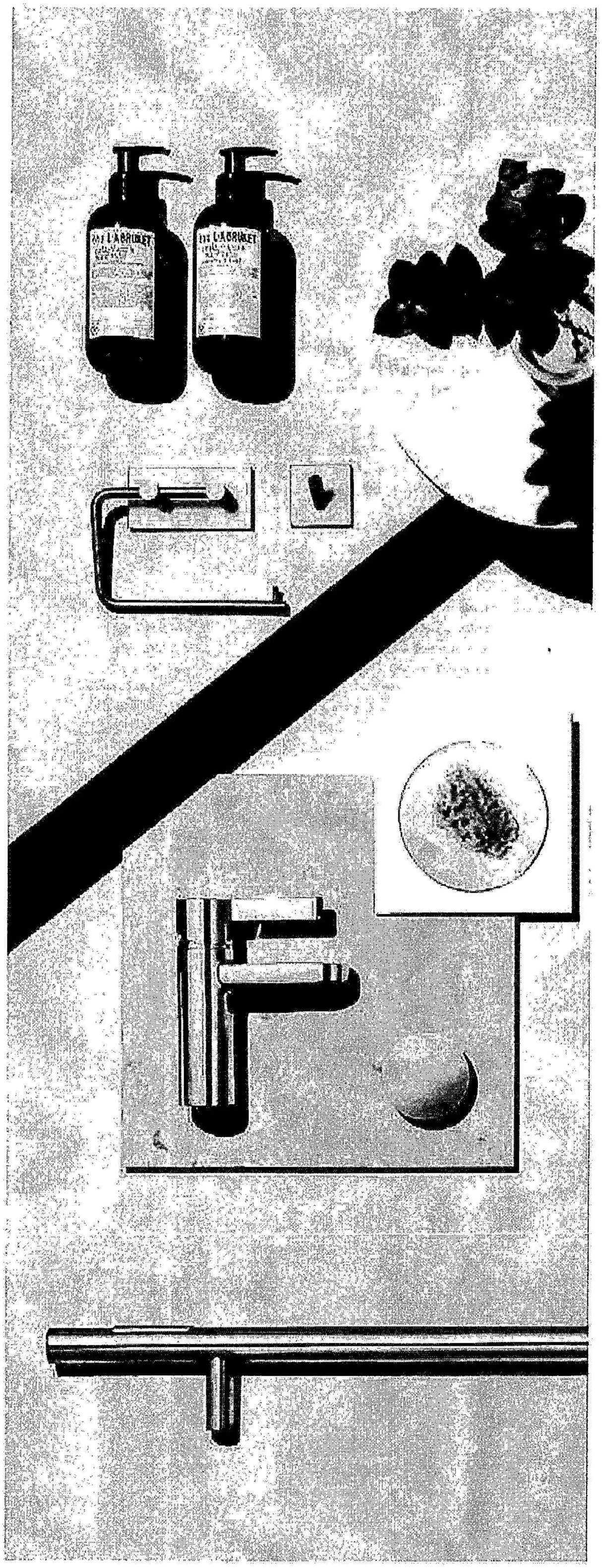
# Arosbostaden

Enkelhet, tidlöshet, kvalitet och funktion är begrepp som förknippas med skandinavisk design. Det är också temat för den fasta inredningen i Aros Bostads lägenheter och småhus. Genom att använda samma inredningslinje, med enbart ett fåtal tillval, kan kunderna erbjudas kvalitativa materialval till ett bättre pris än om inredningen varieras mellan projekten. Kostnaden är känd redan vid projektets start och både funktion, material och leverantör har kvalitetssäkrats.

Ett hem ska tåla generationers användning, från bullbak på köksbänken till barnens leriga stövlar i hallen. Teamet bakom Arosbostaden har lagt mycket tid och omsorg på att välja material och färger som håller för ett aktivt liv, och som fortsätter vara vackra över tid. Därför är köksbänkarnas skivor gjorda av stenkomposit som ger samma känsla som natursten, men står emot påverkan från exempelvis färgglada kryddor, vin och citrus. Handtagen på lådor och skåp är inte bara stilrena, utan har ett diskret räfflat mönster som ger bättre grepp för våta fingrar. Det härdade trägolvet är utfört med en process som ger tio gånger så mycket yta från varje enskild stock och dessutom är tre gånger mer slagtåligt än ett vanligt trägolv. Den ljusa kulören förstärker dessutom det naturliga fönsterljuset så att bostaden upplevs ljusare.

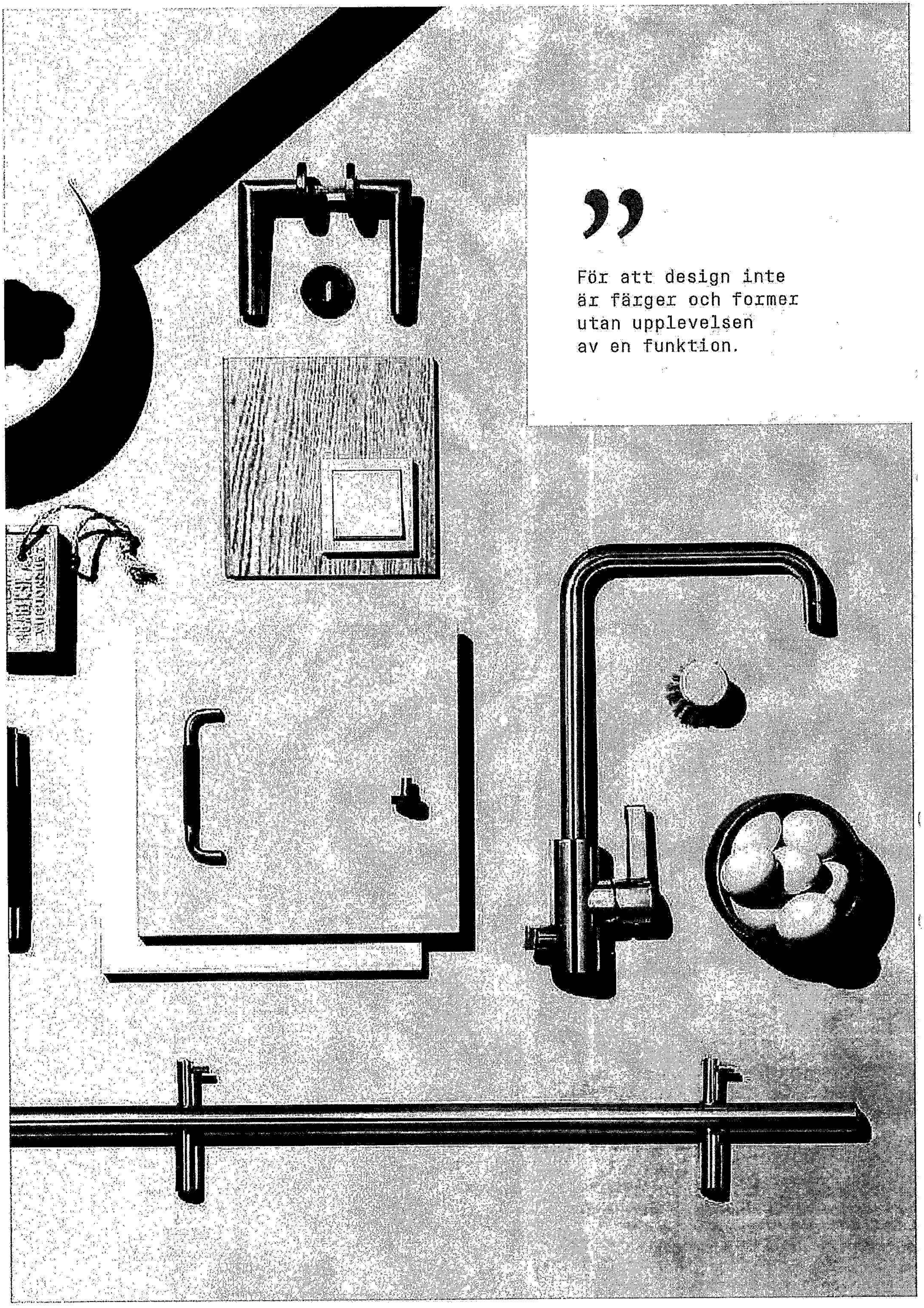
För att säkerställa förståelsen för bolagets inredningslinje hålls löpande möten med mäklare och köpare i de bostadsprojekt som är ute till försäljning. Inredningslinjen visas upp på plats, i en visningslägenhet eller fristående visningsbod. Alla produkter som byggs in är bedömda i Byggvaru bedömningen, för att säkerställa inomhusmiljön och hälsoaspekten hos materialen. Aros Bostad för löpande dialog med de leverantörer vilkas varor föreskrivs för att tillse att innehållsförteckning och produktblad löpande är aktuella. Urvalsprincipen bygger på såväl innehållsaspekter som närhet i produktion, tillförlitliga leveranskedjor och korta transporter.

Ibland frågar kunderna varför man inte kan välja inredning fritt när man köper sitt hem av Aros Bostad. Svaret är att Arosbostaden är framtagen för att säkerställa att varje hem som lämnas över motsvarar den användbarhet och gestaltning som Aros Bostad står för. Trender kommer och går. Med en neutral och balanserad färgpalett på väggar och snickerier finns utrymme för varje boende att sätta en personlig prägel på bostaden, utan att tumma på långsiktiga värden. Dessutom visar NKI-resultaten att när kunderna har fått rätt förväntningar genom att se inredningen i förväg så blir de nöjdare med sin nya bostad, även om de inte har gjort valen själva.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CelAccept

20230727041299



”

För att design inte
är färger och former
utan upplevelsen
av en funktion.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043000

# Bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället

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

Aros Bostad ser hållbarhetsfrågan som affärskritisk och arbetar löpande med att fullt ut integrera hållbarhet i affärsmodellen och samtliga processer. Aros Bostads hållbarhetsstrategi sätter riktningen för arbetet och uttalar bolagets långsiktiga målsättning, där uppfyllande av lagar och regulatoriska krav är en självklarhet. Aros Bostads hållbarhetsstrategi går i linje med färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen, Sveriges ambitioner på miljö och klimatområdet samt de globala målen; Agenda 2030.

Under 2022 rekryterades en hållbarhetschef för att accelerera det operativa arbetet mot måluppfyllnad samt säkerställa fortsatt strategisk utveckling i rätt riktning.

## Ökade omvärldskrav

Aros Bostad påverkas av striktare regulatoriska krav på hållbarhetsområdet samt ökad kravställning från kommuner, investerare, banker, samarbetspartners och bostadskunder. Kravställningen kommer sannolikt att öka ytterligare under kommande år. Aros Bostad kommer bland annat att omfattas av Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD, det nya direktivet om företags hållbarhetsredovisning vilket innebär att nuvarande regler revideras och skärps. Kraven utvidgas till att omfatta samtliga stora företag och samtliga börsnoterade företag inom EU. Ytterligare ny lagstiftning förväntas från EU, med krav att företag under styrelsens ansvar genomför Due Diligence kopplat till mänskliga rättigheter.

I juni 2020 antog EU-kommissionen taxonomiförordningen, ett verktyg för att nå EUs klimatmål och målsättningarna inom EUs gröna tillväxtstrategi, den gröna given. Taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara aktiviteter. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen, och uppfylla vissa minimikrav inom social hållbarhet.

Aros Bostad omfattas i dagsläget inte direkt av förordningen men ser behovet av att vara väl förberedda för kommande förfrågningar och krav från de olika intressenter som bolaget har. Under året har arbetet med kartläggning av Aros Bostads verksamhet utifrån taxonomins krav fortsatt och en handlingsplan med identifierade åtgärder för taxonomilinjering är framtagen.

Utifrån nuvarande och kommande regulatoriska krav, såväl som utifrån bolagets väsentlighetsanalys har arbete under året utförts för att ytterligare stärka den interna och externa styrningen.

## Tydligare styrning och uppföljning

Ett urval av viktiga händelser under 2022 är arbete med upprättande av en arkitektpolicy, då arkitekter är en viktig aktör i bolagets värdekedja som påverkar flertalet väsentliga områden som klimatpåverkan, resurseffektivisering och biologisk mångfald. Projekteringsanvisningar för flerbostadshus har uppdaterats och under våren 2023 kommer även projekteringsanvisningar för småhus samt för hållbarhet att beslutas.

I november 2022 slogs en ny förvärvsprocess fast där nya rutiner och mallar beslutades. I underlag inför förvärv ingår numera en klimatriskanalys som underlag inför styrelsebeslut vid förvärv av fastigheter.

## Uttalade ambitioner i affärsplanen

Aros Bostad har i den affärsplan som löper mellan 2022–2025 ett antal hållbarhetsrelaterade målsättningar. En av dessa är att certifiera aktien i enlighet med Nasdaq Green Equity Designation. Arbetet med detta har påbörjats och ambitionen är att genomföra green equity-certifieringen under 2023/2024. En annan är att redovisa klimatrelaterade risker i enlighet med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) i nästa års hållbarhetsrapport.

I affärsplanen finns även ett uttalat fokus på klimatfrågan där en viktig del är en tydligare uppföljning av klimatpåverkande utsläpp i verksamheten. Under hösten 2022 har Aros Bostad därför låtit genomföra en första GHG-beräkning av verksamheten. Beräkningen omfattar scope 1,2 och 3 med utvalda kategorier. Läs mer om denna under Miljö och Klimat.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

**Aros Bostad**

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

**Byggnaden**

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

**I hela värdekedjan**

- Klimatpåverkan, mänskliga rättigheter och mångfald och inkludering.

**Tydliga områden för påverkan**

Aros Bostad genomförde under 2022 en ny 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 för bolaget innefattade den även en intressentanalys. Väsentlighetsanalysen har legat till grund för det fortsatta arbetet med att utveckla styrningen på hållbarhetsområdet.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAgent

20230727043031

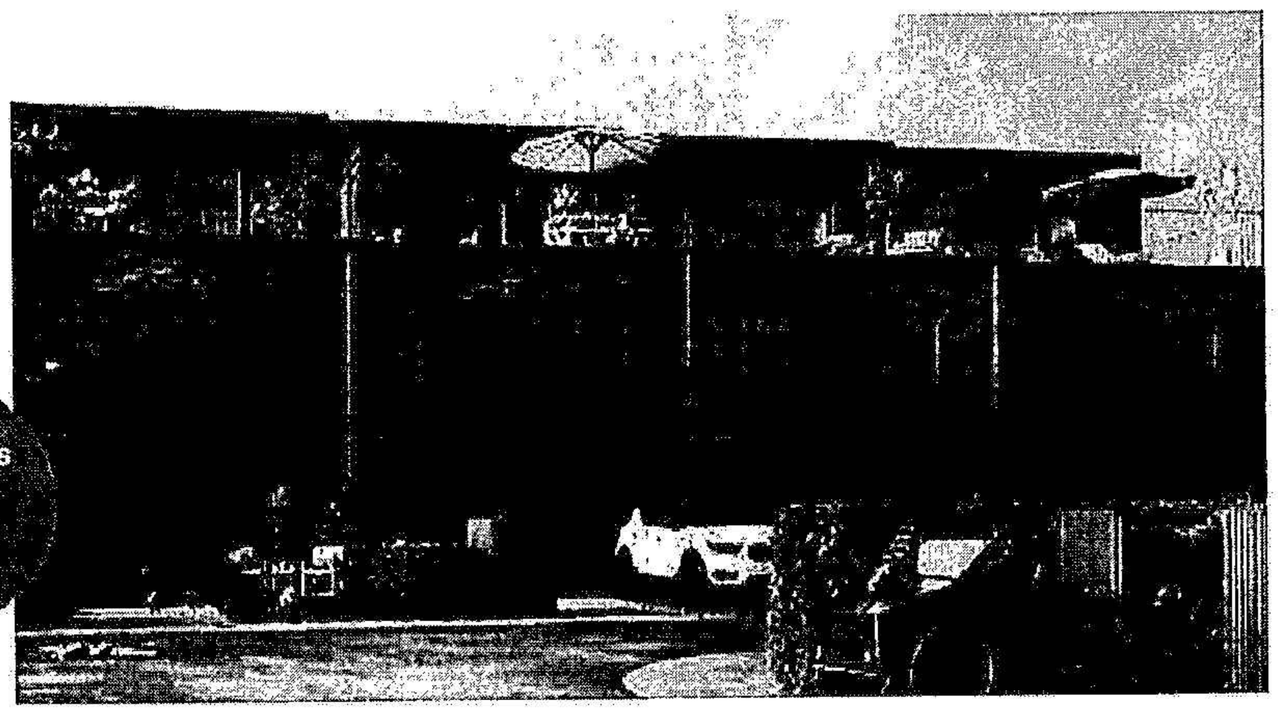
> *Aros bostad arbetar löpande igenom projekten med väsentliga hållbarhetsaspekter och hållbarhetsrisker. Tillsammans med utvalda arkitekter och entreprenörer använder Aros Bostad bolagets samlade erfarenhet och kunskap för att skapa bostäder med genomtänkta funktioner och smarta lösningar som är anpassade för dem som ska bo där. Genom projektet undersöks påverkan och möjligheter; från hur byggnationen påverkar miljön till hur en enkel vardag för de boende kan tillgodoses.*

## Milstena, Täby

I Skarpäng, Täby har Aros Bostad byggt 69 radhus i bostadsrättsform. Radhusen, som är ritade av arkitektbyrån DinellJohansson, har utförts med varierat utseende och i olika storlekar, för att passa olika familjers behov och önskemål.

Aros Bostad vill arbeta långsiktigt och bygga bostäder med sunda material och en gestaltning som står sig över tid. Milstena är ett prefabricerat småhusprojekt, produktion av huselement och volymer i fabrik ger hög precision, lite spillmaterial och effektiva transporter. Att bygga till stor del inomhus, i fabrik, innebär också en fuktskyddad miljö för konstruktionerna och mindre risk för mögeltillväxt.

Energiklass B



På gemensamhetsanläggningen har solceller placerats vilka ger uppvärmning till områdets pool samt den så kallade Hobby Lobbyn, ett gemensamhetshus där man kan ägna sig åt sin hobby.

Alla Aros Bostads bostadskvarter ska bidra till ett säkert och inkluderande grannskap, där människor kan mötas och känna sig trygga, oavsett om bostaden ligger inne i staden eller utanför. Visionen för området var att skapa en bykänsla, ett område med en tydlig gemenskap där livet mellan husen är lika viktigt som livet inomhus.

Bostadsområdet är planerat för att vara grönt och trivsamt, med lugna gator och en gemensam pool som träffpunkt för de boende i kvarteret. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden, Mörtsjön och Rösjöbadet.



**24**

Avfall kg/BTA

**67**

NKI

## Långsiktiga hållbarhetsmål

### Miljö- och klimatpåverkan

- Minska våra utsläpp och vår klimatpåverkan
- Minimera avfall och förflytta oss mot cirkulära flöden
- Säkerställa effektiva och robusta byggnader som ger ett långsiktigt bidrag till platsen och miljön i stort

### Trygghet, säkerhet och hälsa

- Vi har säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig
- Vi bygger sunda hus i giftfria material
- Vi skapar trygga och inkluderande bostadsområden

### Det sunda bolaget

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043302

# Miljö och klimat

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mål > | Minska våra utsläpp och vår klimatpåverkan | Minimera vårt avfall och förflytta oss mot cirkulära flöden | Säkerställa effektiva och robusta byggnader som ger ett långsiktigt bidrag till platsen |
| Utfall > | Från och med 2022 redovisar Aros Bostad klimatpåverkan scope 1-3 för relevanta kategorier | Nya fokusområden och nyckeltal på området resursförbrukning och cirkularitet har tagits fram | Modell för klimatrisker införd i förvärvsprocessen |

## Fokus på miljö och klimat

Aros Bostad har under 2022 ytterligare skärpt arbetet med påverkan på miljö och klimat. Nya arbetssätt är under framtagande kopplat till påverkansområden i tidiga skeden såväl som i projektgenomförande. I förvärvsprocessen har en klimatriskanalys inkluderats i underlag inför beslut. Ett flertal initiativ på hållbarhetsområdet pågår som ska leda till möjlighet att styra och följa upp bolagets påverkan inom identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter på ett mer konkret sätt.

## Resurs- och materialförbrukning

Bygg- och fastighetsbranschen har en viktig roll att spela i omställningen mot en cirkulär ekonomi. Genom bolagets affärsmodell finns möjlighet att arbeta med frågan såväl i tidiga skeden som i projektgenomförande, men förutsättningarna är olika i varje projekt. Tydligare fokusområden inom resurs- och materialanvändning har identifierats för Aros Bostad där kravställning och nya mål och nyckeltal är under framtagande.

| Avslutade projekt 2022 | Avfall kg/BTA | Deponi % |
|---|---|---|
| O2 Orminge brf Kolet | 13,6 | n/a |
| Milstena | 24 | 1,6 |

## Energieffektiva byggnader

Energieffektivitet är en självklar fråga för en aktör i fastighetsbranschen och Aros Bostad arbetar löpande med frågorna i respektive projekt. Sedan 2022 kravställs minst energiklass B och i alla projekt utreds möjlighet att tillföra energi. Då energifrågan är nära sammankopplad med klimatpåverkan pågår även översyn av arbetssätt vid val av energilösning i projekt där klimatbelastning ska ingå. Under 2022 har även bolagets rumsbeskrivning uppdaterats med mer energieffektiva vitvaror än Svanens krav.



## 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 bolagets projekt. Arbete med projekteringsanvisningar för hållbarhet där biologisk mångfald ingår som ett fokusområde pågår, såväl som identifiering av relevanta nyckeltal.

## Klimateffektivt byggande

Utöver klimatberäkning av Invernesshöjden etapp 3 innefattade projektet även en metod för hur Aros Bostad ska arbeta framåt för att fokusera på klimateffektivitet. Grunden till ett klimateffektivt byggande läggs redan i tidiga skeden där avgörande val som konstruktionstyp, gestaltning och material samt funktionalitet måste göras. Aros Bostad är en slimmad organisation som förlitar sig på flera affärskritiska samarbetspartners som arkitekter och entreprenörer och de är kritiska för att skapa rätt förutsättningar i projektering och genomförande. Dialog har därför förts både med arkitekter och entreprenörer som Aros Bostad arbetar med löpande.

Som ett led i att öka kompetensen internt och för att utveckla dialogen med de arkitekter Aros Bostad anlitar inledde Aros Bostad under 2022 ett samarbete med Sweco och deras egenutvecklade verktyg Carbon Cost Compass. Systemet visar både materialkostnad och koldioxidpåverkan vilket ger en bra bild av den avvägning man behöver göra i tidiga skeden. Tillsammans med arkitekten i ett utvalt pilotprojekt används nu verktyget för att öka kompetensen, förbättra de digitala ritningsunderlagen samt stärka de interna arbetssätten kopplat till klimatpåverkan i tidiga skeden.

Framtagande av arkitektpolicy samt projekteringsanvisningar för hållbarhet har påbörjats där klimateffektivt byggande med krav och nyckeltal är ett område i anvisningen.





Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727704303

# Uppföljning av verksamhetens utsläpp

Aros Bostad har låtit genomföra en GHG-beräkning av verksamhetens utsläpp. Beräkningen baseras på år 2021 och omfattar scope 1-3. Både primärdata och sekundärdata användes, och en del av beräkningen baseras på såväl schabloner som antaganden och genomsnittliga data. Dataluckor finns dock i samtliga scope i olika omfattning. Resultatet är ett första steg i att sätta ett arbetssätt för att årligen redovisa utsläpp i enlighet med GHG-protokollet.

## Utsläpp scope 1 och 2

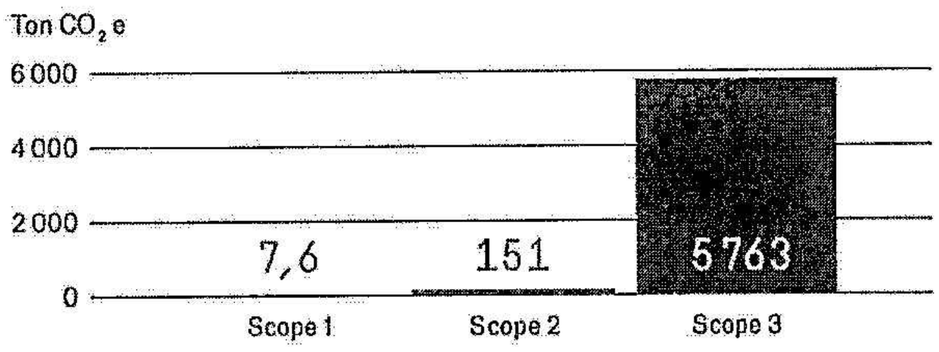
I scope 1 inkluderas tjänstebilar och användning av anställdas fordon i tjänst. Aros Bostad har löpande skärpt kraven kopplat till tjänstebilar. I scope 2 beräknas utsläpp som kommer från köpt energi och inkluderar elektricitet och fjärrvärme för de fastigheter som förvaltas i väntan på besked om detaljplan. För fjärrvärme har schabloner använts. För förvaltningsfastigheterna bytte Aros Bostad under 2021 till miljömärkt el.

## Scope 3 – utsläpp i värdekedjan

För en aktör som Aros Bostad ligger den avsevärt största påverkan i scope 3. Här har övriga indirekta emissioner beräknats som sker till följd av Aros Bostads verksamhet, men som bolaget inte själva äger eller kontrollerar. Detta inkluderar både utsläpp som sker upp- och nedströms i värdekedjan. Under 2021 färdigställde Aros Bostad två projekt; Link Järva krog samt Nockebyn i Bromma, vilket ligger till grund för beräkningarna i scope 3 i enlighet med IVLs vägledning *Scope 3 för bostadsföretag - vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol*. Ingen primärdata har kunnat samlas in för Nockebyn utan i stället har schabloner använts.

Under 2023 fortsätter arbetet med att sätta en struktur för kravställning och insamling av mer robust och tillförlitlig data, framför allt kopplat till materialanvändning i byggprojekten.

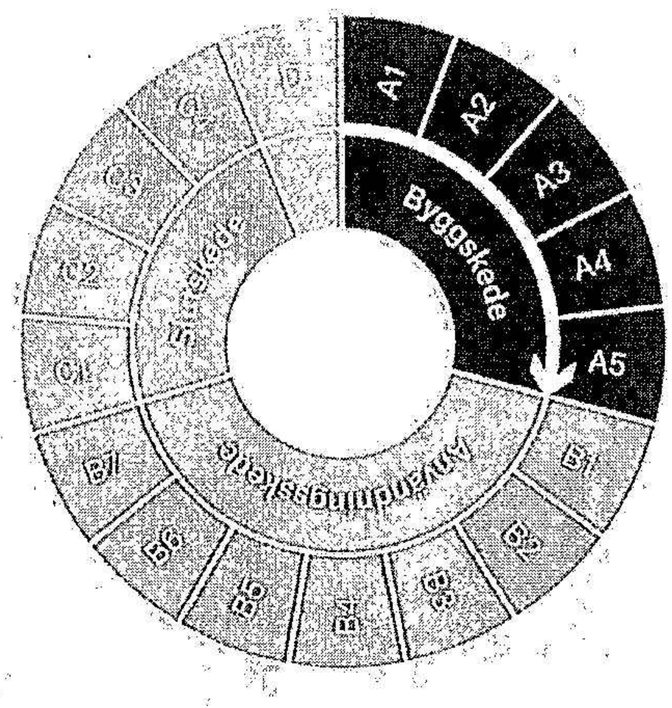
### Klimatpåverkan Aros Bostads verksamhet 2021




## Klimatberäkning i projekt

För programhandlingsskedet har en klimatberäkning för projektet Invernesshöjden etapp 3 genomförts av en extern konsult. Syftet var att få fram en referensnivå för klimatpåverkan för att i fortsatt projektering arbeta med material- och konstruktionsval med avsikt att sänka byggnadens totala klimatpåverkan. De byggdelar som ingick följer de krav som finns i lagen om klimatdeklaration och följer byggdelssystemet BSAB 83.

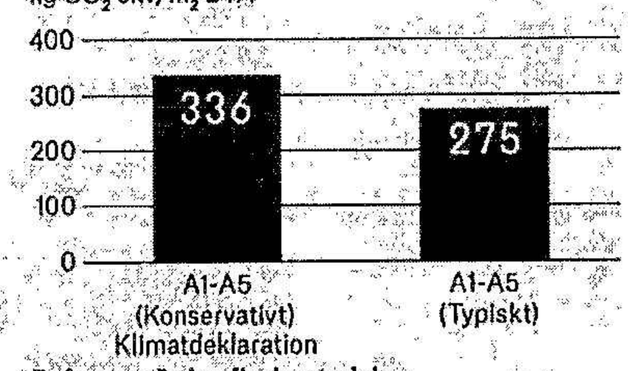
Arbetet har medfört justeringar i kravställning kopplat till BIM-modell då svårigheter uppkommit i beräkningsskedet, främst kopplat till att några byggdelar saknat rätt mängder. Uppskattning har därför behövt göras på områden som pelare, bjälklag och innerväggar där korrekta mängder har saknats. Beroende på att man inte kunnat mängda de delar som de facto saknas, kan täckningsgrad för Invernesshöjden etapp 3 inte anges i detta skede, något som ska ingå i en klimatdeklaration.




### Livscykelskeden för en byggnad

I figuren redovisas de byggskeden som ingår (pilen) i relation till vad som ingår i en fullständig livscykel. I byggskedet ingår klimatpåverkan från produkttillverkningen (A1–A3), transporten av byggmaterial till byggarbetsplatsen (A4) samt bygg- och installationsprocessen (A5), där all el-, bränsle- och värmeanvändning ingår.

### Total klimatpåverkan




**Referensvärden flerbostadshus**
Total klimatpåverkan A1-A5 (kg $CO_2$e/$m_2$ BTA), 2022: 250-400, medel 310, median: 320

*Källa: Boverket, KTH, Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader, 2021*

Indata till beräkningen hämtades från byggnadsmodeller. Materialens klimatpåverkan utgjordes av schablonvärden från Boverkets klimatdatabas. Databasen redovisar både typiska värden, ett genomsnittsvärde för ett visst material på den svenska marknaden samt konservativa värden vilket innebär 25 procent påslag i förhållande till det typiska värdet. Konservativa data ska användas för klimatdeklarationer vid avsaknad av specifik data.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAccept

20230727043041

# 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.

| Mål > | Aros Bostad bygger sunda hus i giftfria material | Aros Bostad har säkra byggarbetsplatser | Aros Bostad skapar trygga bostadsområden |
|---|---|---|---|
| Utfall > | Svanenprojekt av pågående projekt | Antal olyckor | NKI Säkerhet |
| | 10/17 | 9 | 69 |

## Sunda hus i giftfria material

Från och med 2021 ska Aros Bostads nystartade bostadsprojekt certifieras i enlighet med Svanen, för att säkerställa sunda och hälsosamma boendemiljöer. En Svanencertifiering innebär att byggnadens påverkan på miljö och människa granskas ur ett livscykelperspektiv. Svanen ställer bland annat krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter och -varor samt en rad innemiljöfaktorer.

T2 Fabriksparken i Sundbyberg är Aros Bostads första projekt som byggs för att certifieras enligt Svanen. Inflyttning påbörjades under första kvartalet 2023. I pågående produktion genomförs 10 av 17 projekt i enlighet med Svanencertifiering. De projekt som inte genomförs i enlighet med Svanen byggstartades innan principbeslut om Svanen togs i bolaget alternativt ingick i den byggrättsportfölj som förvärvades av ALM Equity under 2022.

Rutin och stöddokument för arbetet med Svanen har tagits fram, den nya versionen av Svanens kriteriedokument har även beaktats i det strategiska hållbarhetsarbetet.

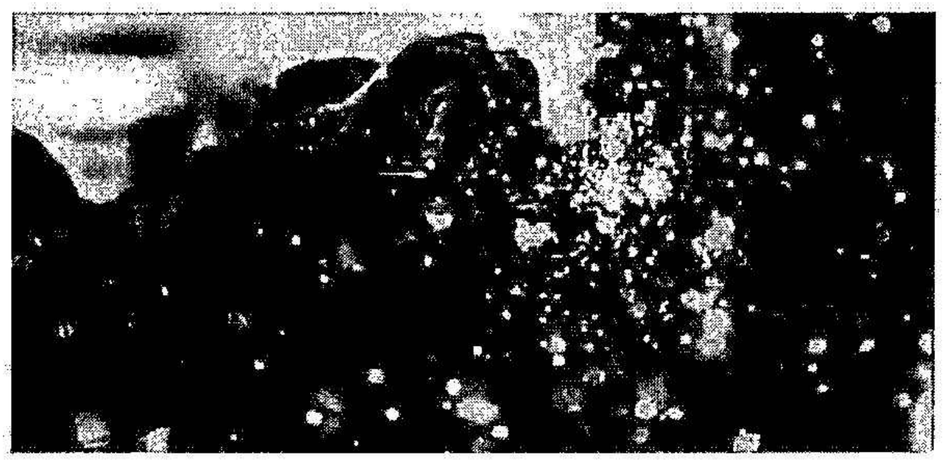


## Säkra byggarbetsplatser utan skador

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. Det blir därigenom viktigt för Aros Bostad som beställare att påverka genom skarp och tydlig kravställning och noggrann uppföljning och dialog. Under 2022 har arbete inletts med att stärka upp arbetsmiljöfrågorna ytterligare avseende projekten i interna processer, främst avseende planering och projektering samt för att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan Aros Bostad och bolagets entreprenörer.

Aros Bostads mål är olycksfria byggarbetsplatser där ingen skadar sig och där inga positiva testresultat från alkohol- och drogtester förekommer. Under 2022 noterades 9 olyckor (7). De rapporterade olyckorna var inte av allvarligt slag (föranledde ej sjukfrånvaro). Under 2022 genomfördes ett oannonserat alkohol- och drogtest på ett av projekten, inga avvikelser rapporterades.

| Typ | Antal | Antal/bostad |
|---|---|---|
| Tillbud | 16 | 0,027 |
| Olycka | 9 | 0,015 |
| Olycka med sjukfrånvaro | 0 | – |
| Dödsfall | 0 | – |





Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727043O5

## 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 skall byggas och vad deras behov kan vara. Utifrån detta utformar Aros Bostad sedan bostäderna och området omkring.

Aros Bostad har fortsatt att förtydliga arbetet med trygghet i tidiga skeden och arbete har inletts med att ta fram projekteringsanvisningar inom hållbarhet där trygghet ingår som ett område. I samband med det kommer även mer rättvisande nyckeltal för uppföljning ses över, då NKI Säkerhet i dagsläget inte omfattar alla aspekter av trygghet.

## Samarbeten i värdekedjan

Under året har Aros Bostad fortsatt arbetet med att identifiera olika samarbetspartners inom områden som kan leda till minskad påverkan. Detta gäller till exempel partnerskap med bolag som arbetar med delningstjänster för att underlätta de boendes vardag. Ett arbetssätt för att tidigt identifiera eventuella relevanta partners i projektutvecklingen är under utveckling, för att säkerställa hållbarhetsrelaterade möjligheter så tidigt som möjligt i respektive unikt projekt.

Aros Bostad har knutit ett ramavtal med den norska prop-tech utvecklaren Bygr för inredning- och eftermarknadshantering. Bygr tillhandahåller en digital plattform för att samordna bostadsprojekt i utvecklingsfasen mellan kunder och övriga aktörer. Flera ledande bostadsutvecklare i Norge och fler än 600 underleverantörer använder plattformen. Aros Bostad var vid tecknandet Bygrs första kund i Sverige.

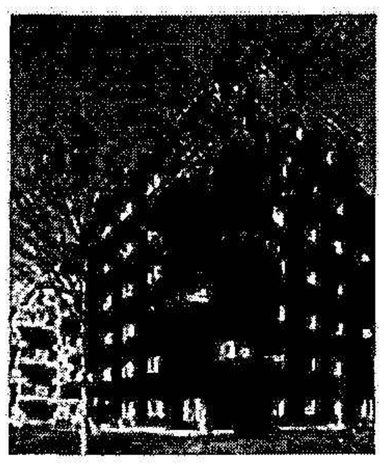


> Aros Bostad har under 2022 inlett ett samarbete med The Buddy Company, ett företag som erbjuder tjänster i hemmet inom områden som teknik- och hantverkshjälp, möbelmontering och städning. Varje bostadsköpare erbjuds vid inflyttning två gratistimmar från The Buddy Company, där man till exempel kan få hjälp med flytthjälp, installering av elektronik eller hopmontering av möbler.

2022
68

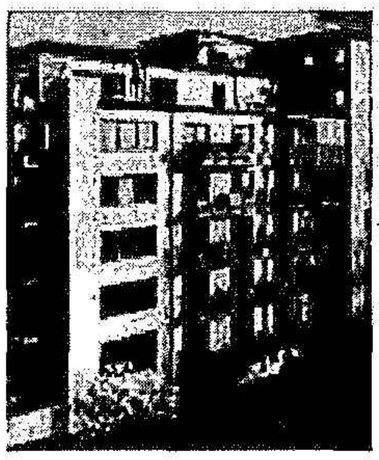
## Nöjd Kund Index

Aros Bostad har som övergripande mål är att vara topp tre i branschen avseende NKI (Nöjd Kund Index). Bostadens kvalitet, pålitlighet och service är några av de faktorer som framför allt driver NKI. Under året har specifika mål och handlingsplaner satts gemensamt av respektive projektgrupp för varje nytt projekt, för att bidra till ett ökat kundfokus. En konkret åtgärd under året har varit att utöka personalstyrkan på eftermarknad för att säkerställa snabb åtgärdshantering. En annan viktig del i resan mot nöjda kunder är att de entreprenörer som Aros Bostad anlitar också har ett aktivt arbete med åtgärder som påverkar kundnöjdheten i projekten.



O2 Orminge Brf Kolet

75



Invernesshöjden Brf 1

74



Milstena

64



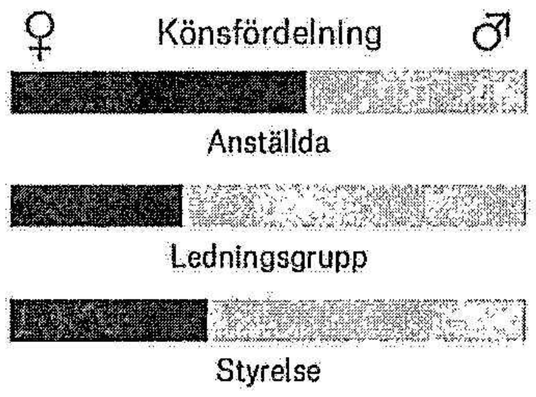
Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727704306

# 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.

| | Aros Bostads väsentliga leverantörer är granskade och godkända | Sund företagskultur på Aros Bostad med nöjda medarbetare | Aros Bostad är ett inkluderande och jämställt bolag [1] |
|---|---|---|---|
| Mål > | | | |
| Utfall > | Genomförda skrivbordsrevisioner, % | Nöjda medarbetare som rekommenderar Aros Bostad som arbetsplats (mål eNps50) | |
| | 100 | 71 | |




1) Redovisad fördelning per 31 december 2022

## 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. Aros Bostad 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 styra den påverkan Aros Bostads verksamhet ger upphov till.

Under året har dialog förts med flertalet av bolagets entreprenörer i samband med insamling av data till Aros Bostads första beräkning av klimatpåverkan i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Det finns utmaningar i branschen idag kopplat till tillgänglig och transparent data men Aros Bostad ser detta som ett första steg i en ökad dialog kring klimatpåverkan i projektprocessen och vilka krav som ska ställas på området framåt. Likaså har dialog förts med flertalet av de arkitekter som Aros Bostad anlitar med anledning av påverkan kopplat till tidiga skeden och projektering av projekt.

## 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. Under året har bolaget ytterligare förstärkt rutinerna för uppföljning av de entreprenörer som anlitas. Ytterligare kontroller görs nu av ekonomisk ställning, kontroll av säkerhet som fås av entreprenör samt löpande bevakning av eventuella förändringar i motparters kreditvärdighet. Detta ger en mer grundläggande kontroll inför avtalsingående och en bättre uppföljning som ger bolaget möjlighet att agera i tid om entreprenören skulle hamna på obestånd.

En platsrevision i pågående projekt har genomförts under året, såväl som ett oannonserat alkohol- och drogtest. Båda genomfördes utan avvikelser.

## Uppförandekod och visselblåsning

Aros Bostads uppförandekod för leverantörer tecknas av kontraktspart i respektive byggentreprenad såväl som övriga leverantörer, exempelvis mäklare. Aros Bostads interna uppförandekod omfattar alla medarbetare inklusive styrelseledamöter och konsulter som arbetar på uppdrag av Aros Bostad. Bolagets 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. Under 2022 uppdaterades den interna uppförandekodens avsnitt gällande förmåner.

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 2022.



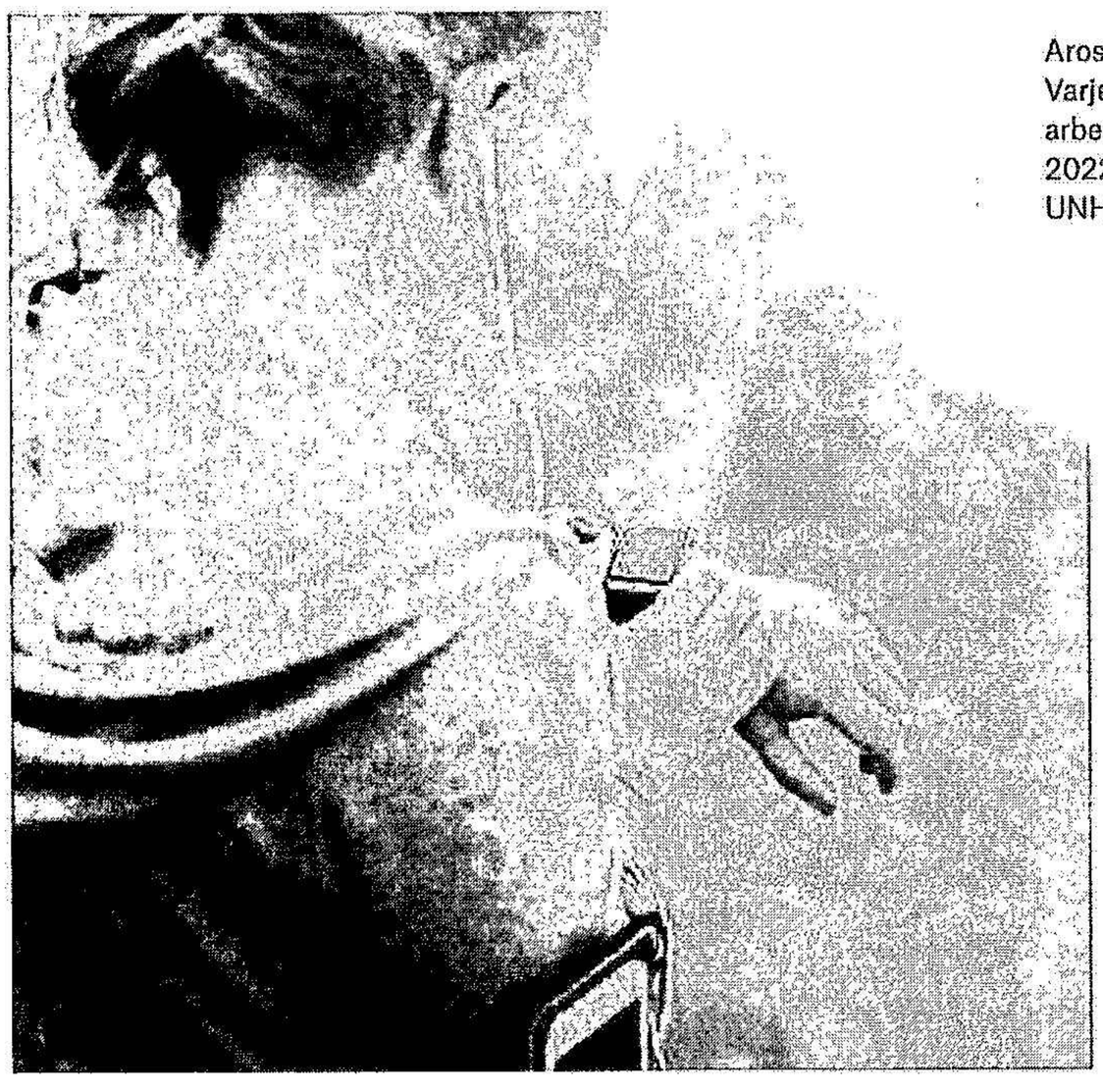
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

## Sund företagskultur med nöjda medarbetare

Aros Bostads medarbetare är bolagets 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 är på en tillväxtresa och hade per den 31 december byggt upp en organisation som bestod av 45 heltidsbefattningar bestående av 40 heltidsanställda och fem heltidskonsulter. Genomsnittsåldern på de anställda uppgick till 43 år vid motsvarande tidpunkt.

Nöjd medarbetarundersökning genomfördes i september 2022 och besvarades av 30 medarbetare. Undersökningen går ut till samtliga anställda och konsulter som jobbar för Aros Bostad under anställningslika förhållanden. Rekommendationsviljan för Aros Bostad som arbetsplats var fortsatt mycket hög.

| Nöjda medarbetare | Mål | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Självupplevd hälsa, % | >85 | 83,3 | 87,5 |
| Upplevelse att ha rätt kompetens för att utföra ett bra arbete, % | >90 | 96,6 | 91,7 |
| Känsla av delaktighet hos medarbetarna, % | >80 | 76,6 | 83 |



## Kompetensutveckling och IT-säkerhet

Under året har interna utbildningar genomförts inom IT-säkerhet, marknadsföring och entreprenadjuridik. En on-/off-boarding app har tagits fram vilket säkerställer kontroll över licenser och tillgång till Aros Bostads system och hårdvara. Enskilda medarbetare har även gått utbildning i BAS-P respektive BAS-U.

Aros Bostad har löpande dragningar och föreläsningar från externa parter på fredagsfrukostar, detta för att få insyn i eventuella parter där samarbeten i värdekedjan kan etableras alternativt att få ökad kompetens inom områden som är relevanta för fastighets- och samhällsbyggnadssektorn.

## 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.

Aros Bostad är Vänföretag till Stadsmissionen sedan 2021. Varje år inför jul skänker bolaget en gåva till Stadsmissionens arbete för socialt och ekonomiskt utsatta personer. Under 2022 valde Aros Bostad att som julgåva skänka pengar till UNHCR för deras arbete i Ukraina.





Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043038

# Hanna

I maj 2022 anställdes Hanna Bodbacka som hållbarhetschef för Aros Bostad. Hanna hade under flera år arbetat som hållbarhetskonsult åt Aros Bostad, i eget bolag, men fick ändå gå igenom hela rekryteringsprocessen med tuff konkurrens.

**Vad var det som fick dig att vilja lämna konsultlivet och ta rollen som hållbarhetschef hos Aros Bostad?**
Först och främst så var jag efter många år på rådgivarsidan sugen på att ta steget fullt ut och kunna implementera åtgärder och driva förändring över tid. Att inte stå utanför och vara rådgivare utan ta klivet in i en verksamhet och tillsammans med andra göra skillnad. Anledningen till att jag ville jobba djupare med just Aros Bostad var för att under de år jag arbetat med bolaget hade jag verkligen kommit att uppskatta att man var lyhörd, engagerad och pragmatisk - det är ett bolag som jag ser vill förbättra sitt hållbarhetsarbete, och integrera det i affären på riktigt. Det var och är jätteviktigt för mig.

**Vad tycker du är de viktigaste områdena att fokusera på?**
Det är ett naturligt fokus på miljö och klimat nu och för oss är det fem områden skulle jag säga: klimateffektivt byggande, energieffektivitet, resurshantering, biologisk mångfald och klimatanpassning. Alla behöver få en grundförståelse för hur vår verksamhet påverkar. Genom tydlig kravställning och god dialog, i tidiga skeden och genomförande, kan vi styra vårt avtryck enormt mycket.

**Finns det något projekt från 2022 som du skulle vilja lyfta upp som bra exempel?**
Jag tycker att både Orminge och Milstena som färdigställdes under året är fina projekt. De är helt olika i sin utformning, men är båda väl genomtänkta och har byggts av moduler i trä, vilket minskar både byggtid och ger upphov till lägre klimatpåverkan och spill i byggskedet. Det rationella byggnadssättet gör att det är enklare att styra flera av de hållbarhetsområden som vi jobbar med nu.

**Vad skulle du vilja uppnå det kommande året för att vara nöjd?**
Att vi lagt grunden för ett arbetssätt där Aros Bostad tillsammans med entreprenörer och samarbetspartners arbetar mot tydliga målsättningar på hållbarhetsområdet i varje projekt och att vi kan följa upp det med robust och tillförlitlig data, vilket är en utmaning. Och att våra projektchefer sporrar varandra i lägst klimatavtryck eller bäst poäng för Svanen. Det hade varit kul!

---

Namn Hanna Bodbacka

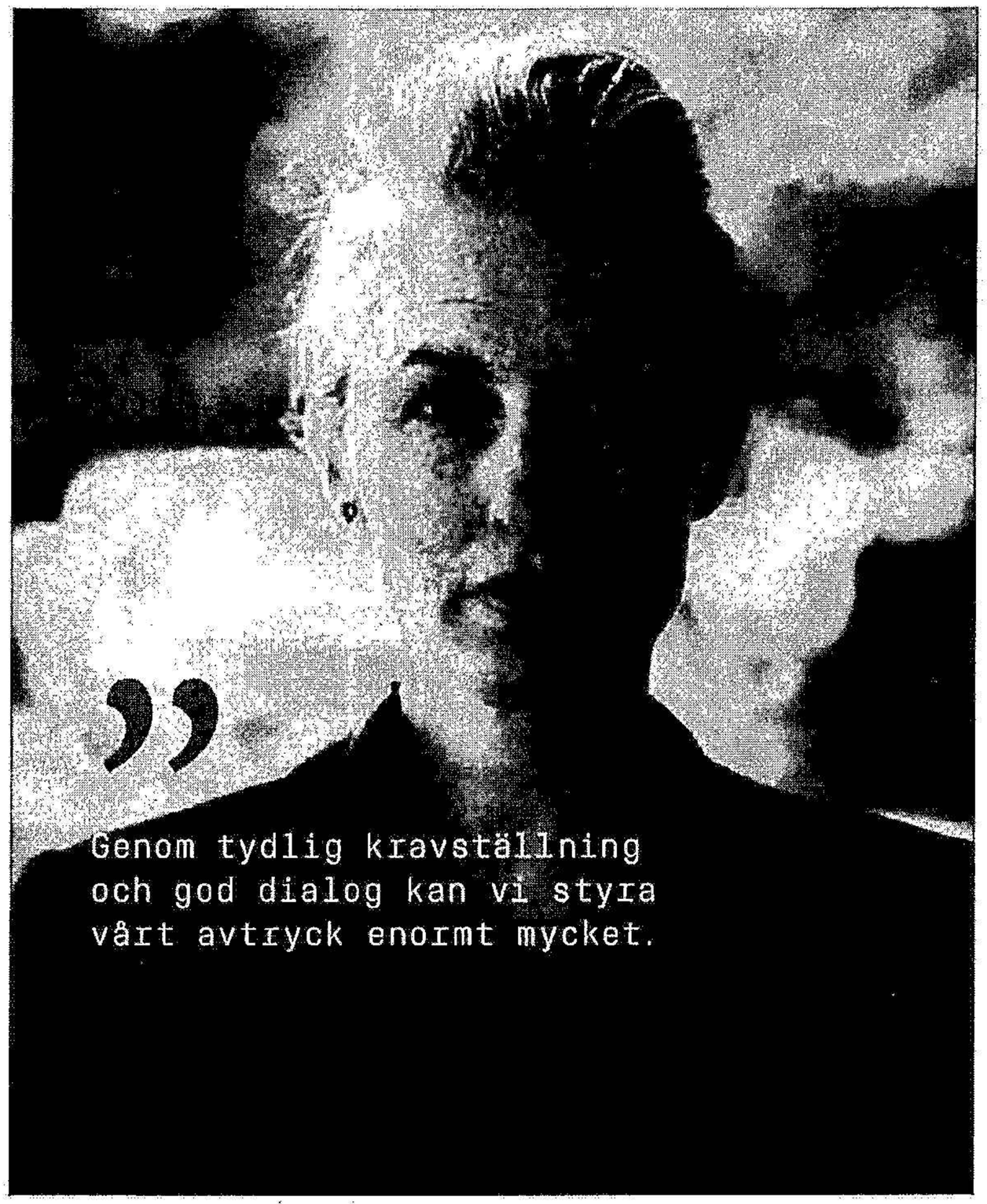
---

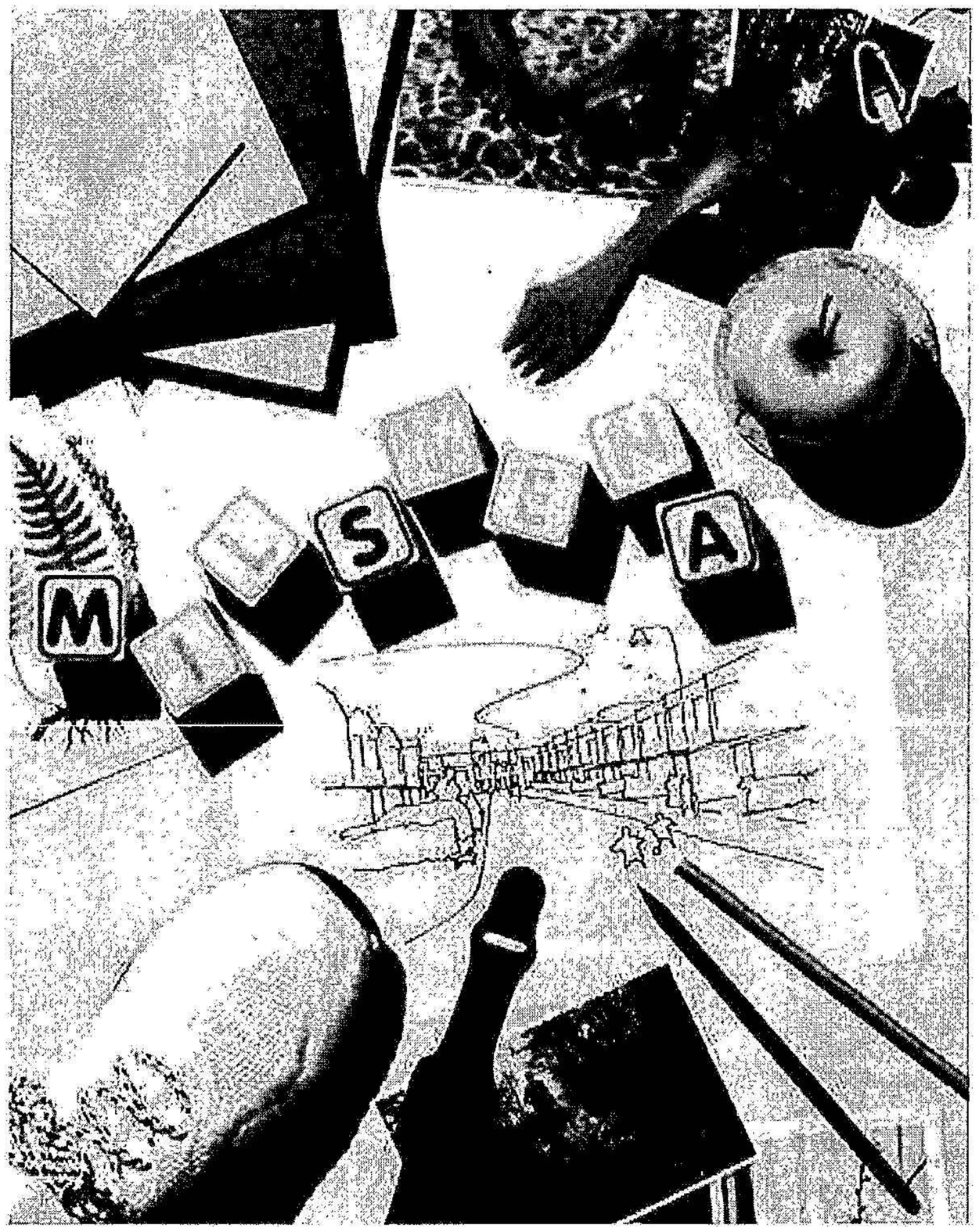
Intressen Jaga lampor på auktion

---

Gillar mest i min bostad Att huset ligger på ett berg. Jag gillar att se horisonten.

---




Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoLAgent

20230727704309

# En utmanande bostadsmarknad med lokala ljusglimtar

Aros Bostad utvärderar kontinuerligt förutsättningarna för varje produkt och marknad genom en kombination av externa rapporter och intern analys. Trots en generellt utmanande bostadsmarknad gör bolaget en väl grundad bedömning att det råder fortsatt efterfrågan inom bolagets hemmamarknad.

## Från het till avvaktande bostadsmarknad

Bostadsmarknaden hade en mycket stark utveckling i Storstockholmsregionen under 2019–2021, med en årlig prisutveckling om 17–20 procent. Även 2022 började starkt med en hög transaktionsvolym och historiskt höga bostadspriser. I SBABs första bomarknadsanalys för 2022, Bomarknadsnytt Nr 1, noterades att Sveriges ekonomi befann sig i en mild högkonjunktur. Bostadspriserna förutspåddes fortsätta stiga något för helåret 2022, för att därefter falla något under 2023 och 2024. Avseende ränteläget var SBABs huvudscenario att Riksbanken skulle hålla reporäntan stilla under 2022 för att sedan höja den i februari 2023, vilket var ett år tidigare än Riksbankens egen bedömning vid tidpunkten, med stillastående rörliga boräntor och något ökande långa boräntor. När Aros Bostad presenterade den nya affärsplanen vid kapitalmarknadsdagen i mitten av maj hade scenariot förändrats i takt med en allmän oro i omvärlden samt stigande inflation och ökande räntor, medförande sjunkande disponibla inkomster för hushållen. Huvudscenariot var då fallande priser under hösten, med nolltillväxt på helåret 2022, och något fallande priser under 2023–2025 i takt med stigande bostadsräntor.

## Stigande bostadspriser i Storstockholm 2023

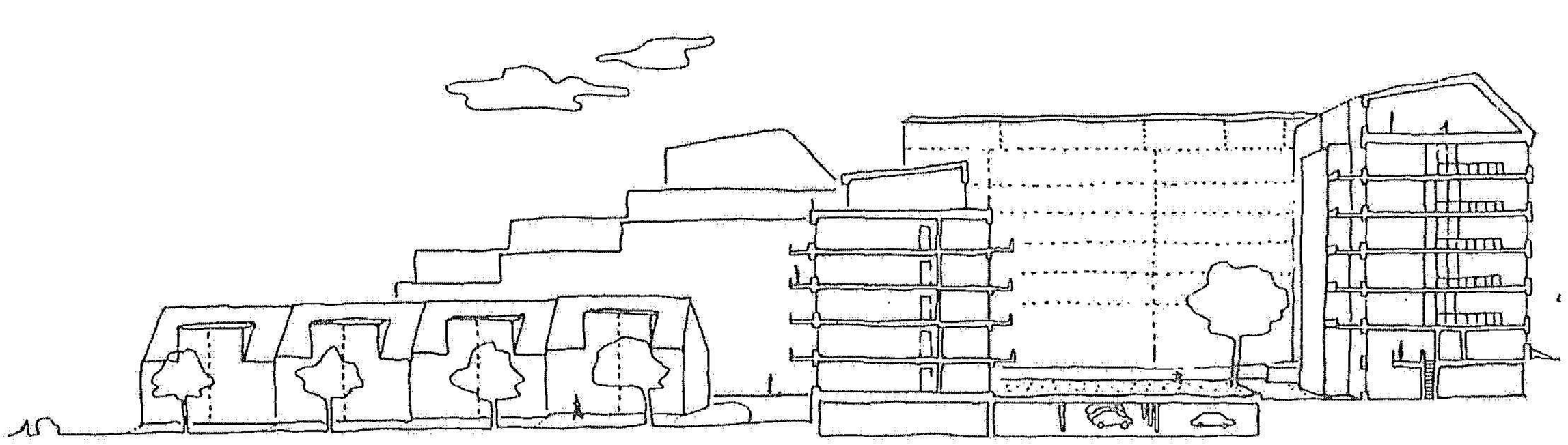
Efter 2022 års utgång summeras en faktiskt nedgång av bostadspriserna med 12 procent för helåret. Utvecklingen på årsbasis för Aros Bostads hemmamarknad Storstockholm var –8 procent, respektive –10 procent för Stockholms innerstad. Sett från toppen till botten handlar det om en nedgång med 20 procent. I Bomarknadsnytt Nr 1, 2023 redogör SBAB för att svensk ekonomi är i en lågkonjunktur, där bostadspriserna enligt SBABs prognosmodell förväntas falla med ytterligare 6 procent, för att sedan börja stiga igen från och med 2024 med omkring 3 procent per år. Dock så visar statistik från de två första månaderna under 2023 att bostadspriserna har stigit med 2,2 procent för lägenheter respektive 3,6 procent för hus i Storstockholm.

## Avmattning av produktionskostnader

SBAB konstaterar vidare att en hög byggtakt i kombination med brister på olika produktionsfaktorer drivit upp prisutvecklingen på insatsvaror för bostadsbyggandet under de senaste två åren, vilket inneburit svårigheter vid avtalstecknande och planering av produktionen för många bostadsutvecklare. Kraftigt ökade priser på insatsvaror i byggandet av bostäder i kombination med fallande priser på andrahandsmarknaden till följd av stigande räntor har satt bostadsbyggandet under hård press, vilket väntas bestå under 2023. Enligt Konjunkturinstitutets månadsvisa barometer växer vissa hinder för byggandet snabbt, såsom hushållens efterfrågan på bostäder och tillgången till finansiering. Däremot så har de största produktionshindren i form av tillgången till material och utrustning, samt på arbetskraft, mattats av.

## Stor skillnad i efterfrågan mellan olika kommuner

I samband med affärsplanens framtagande gjordes en gedigen analys av samtliga kommuner inom Aros Bostads hemmamarknad. Genom analysen konstaterades att det råder stora skillnader i förutsättningar mellan de olika delmarknaderna, sett till utbud och efterfrågan utifrån den lokala demografiska utvecklingen. Detta fenomen slås fast i SBAB Booli Housing Market Index (HMI) för fjärde kvartalet 2022, vilket presenterades i mars 2023. Indexet visar att marknaden för både bostadsrätter, hyresrätter och villor överlag är i balans inom Storstockholm och för vissa kommuner uppvisar ett fortsatt underskott för nyproducerade bostäder. Det konstateras vidare att bostadsbristen sannolikt är något större än vad det aggregerade måttet för HMI indikerar, vilket förklaras av att det utbud av bostäder som mäts inte säkert svarar mot hushållens efterfrågan, till exempel att hushållen vill bo i en annan kommun än den de för tillfället bor i eller att de befintliga bostäderna inte matchar hushållens preferenser med avseende på exempelvis storlek, utformning, kostnad och upplåtelseform. Även denna tes stämmer väl överens med Aros Bostads uppfattning och interna analys.





Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GoAssent

20230727043310

# Projektportfölj

Tillgång till en bra landbank med projektmöjligheter i attraktiva lägen är en förutsättning för framgångsrik bostadsutveckling. Aros Bostad har en stark och flexibel byggrättsportfölj, vilken har stärkts ytterligare under året i och med ett strategiskt förvärv av en större byggrättsportfölj.

Värdering byggrättsportfölj varav Aros Bostads andel

Kronor/aktie [1]

**128**

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

Utvecklingsvärde projektportfölj

Miljarder kronor [2]

**34**

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

## Förvärv av projektportfölj

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

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

Förvärvet kompletterar Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj avseende geografi och produkt genom att ytterligare sju marknader adderas och andelen småhus i projektportföljen utökas.

## Värdering byggrättsportfölj

Värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj görs halvårsvis. Per 31 december 2022 genomfördes en värdering av Aros Bostads byggrättsportfölj i samarbete med ett auktoriserat värderingsföretag. Externvärderingen genomfördes i enligt med IVSC internationella värderingsstandard och tar sin ansats i vad byggrättsportföljen är värd vid laga kraftvunnen detaljplan som tillåter byggnation av bostäder utan inskränkning i upplåtelseform.

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

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt JVn uppgick vid årsskiftet till 9,5 miljarder kronor. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 7,5 miljarder kronor. Övervärdet, bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid årsskiftet till 1,8 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel uppgick till 1,4 miljarder kronor.

| | Värde Byggrättsportfölj | Varav Aros Bostads andel |
|---|---|---|
| Värdering | 9,5 mdkr | 7,5 mdkr |
| Anskaffnings-värde | 7,7 mdkr | 6,1 mdkr |
| Övervärde | 1,8 mdkr | 1,4 mdkr |

## Utvecklingsvärde byggrättsportfölj

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

## Finansiering av projekt

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

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

Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi, JVn och fonder följer samma processer. Då Aros Bostads fonder är fullinvesterade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

## Försäljning

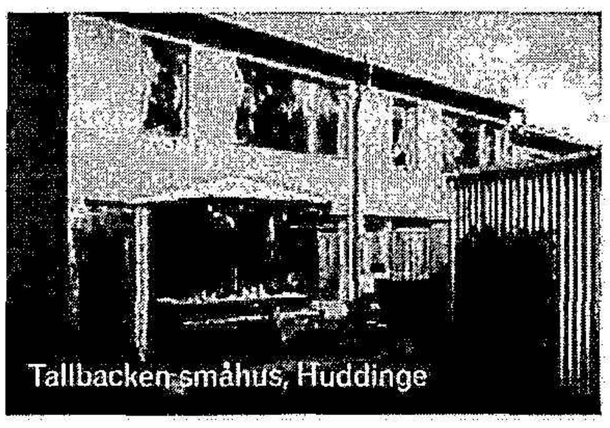
Totalt är 88 procent av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda eller bokade. Tio av projekten i pågående produktion är slutsålda. I juni såldes fyra bostadsprojekt som hyresrättsfastigheter.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAccept


Invernesshöjden, Danderyd


Fabriksparken, Sundbyberg


Tallbacken småhus, Huddinge

## Projektportfölj per den 31 december 2022

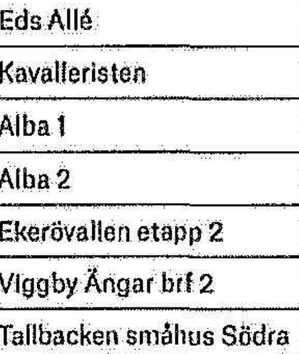
| | Namn | Kommun | Aros Bostads andel, % | Fond / Joint Venture /Egen Regi | Ljus BTA, kvm | Antal bygg-rätter | Mark-anvisning | Detaljplan för bostäder vid förvärv | Aktuell status detaljplan | Bygg-start | Est. första inflytt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Produktionsstartade projekt** | | | | | | | | | | |
| 1 | *Invernesshöjden brf 1* | *Danderyd* | 20 | Aros Bostad IV | *7 486* | *86* | *Nej* | Antagen | Laga kraft | *Q4 2019* | *Q2 2021* |
| 2 | Ordonnansen V | Stockholm | 20 | Aros Bostad III | 12 193 | 116 | Nej | Ingen plan | Laga kraft | Q2 2020 | Q2 2022 |
| 3 | Viggby Ängar etapp 1 | Täby | 100 | Egen regi | 10 300 | 102 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q1 2021 | Q1 2023 |
| 4 | O2 Orminge etapp 3 | Nacka | 20 | Aros Bostad IV | 7 810 | 104 | Ja | Planbesked | Laga kraft | Q2 2021 | Q4 2022 |
| 5 | T2 Fabriksparken | Sundbyberg | 52 | Joint Venture [1] | 8 995 | 99 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2021 | Q1 2023 |
| 6 | Invernesshöjden etapp 2 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 12 987 | 153 | Nej | Antagen | Laga kraft | Q3 2021 | Q1 2024 |
| 7 | Ektorpsbacken | Nacka | 20 | Aros Bostad III | 3 675 | 52 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q4 2021 | Q1 2023 |
| 8 | Eds Allé | Upplands Väsby | 100 | Egen regi | 3 228 | 20 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q4 2021 | Q1 2023 |
| 9 | Kavalleristen | Sundbyberg | 100 | Egen regi | 2 401 | 18 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2022 | Q1 2023 |
| 10 | Alba 1 | Stockholm | 100 | Egen regi | 3 930 | 28 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2022 | Q1 2023 |
| 11 | Alba 2 | Stockholm | 100 | Egen regi | 4 068 | 32 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2022 | Q2 2023 |
| 12 | Ekerövallen etapp 2 | Ekerö | 100 | Egen regi | 2 985 | 21 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q3 2023 |
| 13 | Viggby Ängar brf 2 | Täby | 100 | Egen regi | 5 065 | 46 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q2 2022 | Q1 2024 |
| 14 | Tallbacken småhus Södra | Huddinge | 51 | Joint Venture [2] | 2 160 | 15 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q4 2023 |
| 15 | Slottsparken | Upplands-Bro | 100 | Egen regi | 5 328 | 39 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q3 2023 |
| 16 | T1 Fabriksparken | Sundbyberg | 52 | Joint Venture [1] | 8 548 | 92 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q4 2023 |
| 17 | Tallbacken flerbostäder | Huddinge | 10 | Aros Bostad IV [2] | 10 924 | 156 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q4 2022 | 2025 |
| | Summa | | | | **112 083** | **1 179** | | | | | |
| *18-63* | *Projekt under utveckling* | | | | ***502 080*** | ***5 348*** | | | | | |
| **SUMMA SAMTLIGA PROJEKT** | | | | | **614 163** | **6 527** | | | | | |

Samtliga projekt, se sid 80–81

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

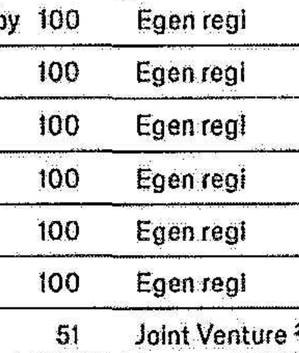
*Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.*

### Kommun, kvm ljus BTA



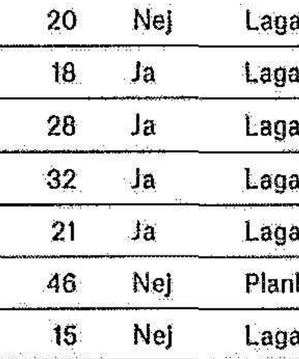
- Stockholm, 21%
- Täby, 14%
- Danderyd, 12%
- *Vallentuna, 11%*
- Solna, 10%
- Uppsala, 9%
- Sundbyberg, 3%
- Huddinge, 3%
- Ekerö, 3%
- *Haninge, 3%*
- Strängnäs, 3%
- Nacka, 2%
- Upplands-Bro, 1%
- *Sollentuna, 1%*
- Upplands Väsby, 1%
- Nynäshamn, 1%
- Södertälje, 1%
- Gotland, 0,2%
- Salem, 0,1%

### Projektstatus, kvm ljus BTA



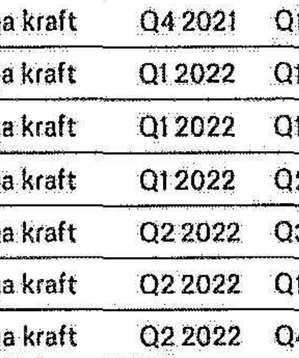
- Antagen/ Laga kraft, 36%
- Planbesked, 25%
- *Samråd/ Granskning, 27%*
- Översiktsplan, 7%
- Planprogram, 4%

### Legal struktur, kvm ljus BTA



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

### Upplåtelseform, kvm ljus BTA



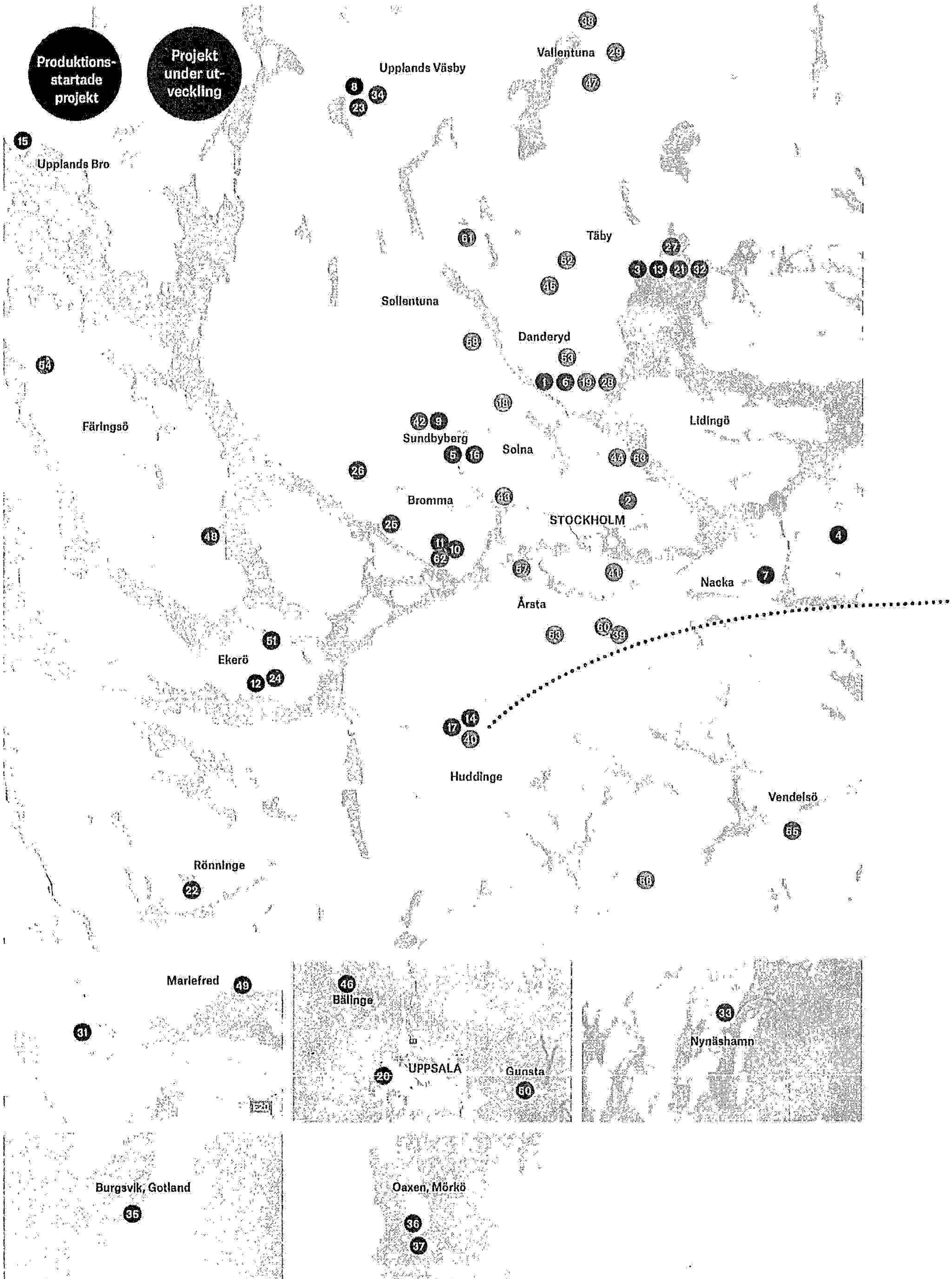
- Bostadsrätter, 87%
- Hyresrätter, 13%



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230704311

20230704312

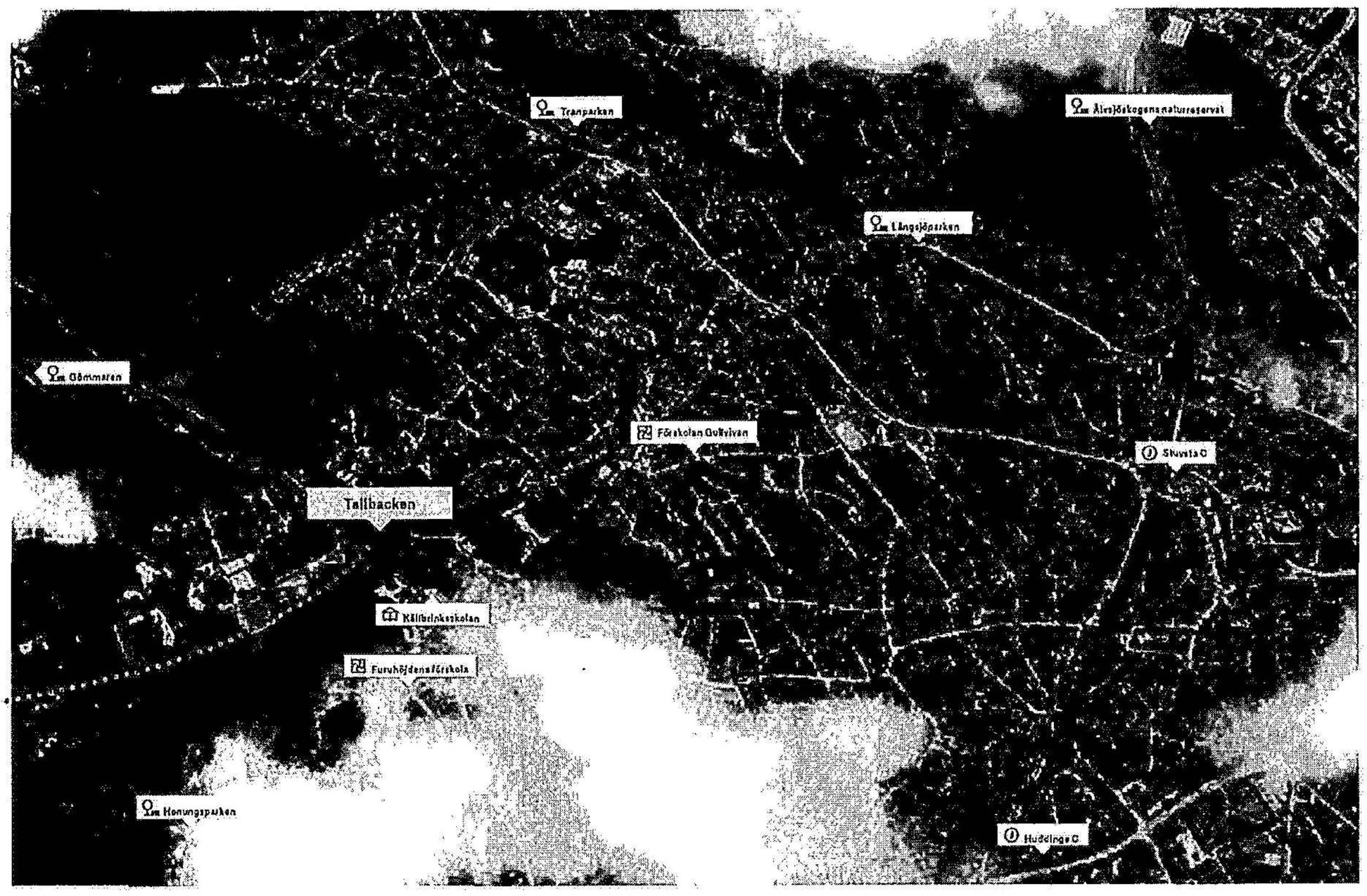





Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043133

# Livet i Tallbacken, Snättringe Huddinge




**Arkitektur som tar hänsyn till naturen**
Det är inte en slump att bostadsprojektet i Snättringe döpts till Tallbacken. Bostadsområdet ligger på en södervänd sluttning, som övergår i en rejäl höjd dit man kan klättra upp och få en fin överblick över närområdet bort mot Gömmarens naturreservat. Bergknallar och uppvuxna tallar har bevarats för att behålla områdets naturliga skogskaraktär. Husen är placerade för att nyttja terrängen och ljusets förflyttning under dagen på bästa sätt. De fyra flerbostadshusen har placerats vid foten av berget, som en länk mellan den lägre radhusbebyggelsen i söder och det övre radhuskvarteret i den brantare terrängen i norr. Om man går ut från Tallbacken och korsar Gamla Stockholmsvägen kan man ta genvägen rakt över fårhagarna bort till Källbrinksskolan. Här finns skolklasser från förskola till högstadium och en idrottshall som nyttjas av både gymnastik- och innebandyföreningar.

**Bada, rida, spela tennis eller shoppa?**
Från Tallbacken är det cykelavstånd till två olika ridskolor och promenadavstånd till både fotbollsplaner, motionsspår och friidrottsanläggning. Att springa eller promenera runt den närbelägna Långsjön är en populär motionsrunda för Snättringeborna. Här finns tre kommunala badplatser, naturliga klippbad och gott om möjligheter till att fiska. Det är inte tillåtet med motorbåtar i sjön, vilket passar bra för kanotister, långsimmare och små barn som ska lära sig att simma. En tio minuters bilfärd leder till Flottsbro, södra Stockholms största skidbacke, med flera liftar och nedfarter som även är öppna sommartid för mountain bikes. För den som hellre vill ta sig till service och shopping går det att hoppa på bussen precis nedanför området och åka sex minuter bort till Huddinge Centrums utbud av butiker och service.





Tallbacken är ett bra exempel på Aros Bostads filosofi om direkt närhet till både rekreationsområden, service och allmänna kommunikationer.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043314



### 1 6 Invernesshöjden (Danderyd)

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

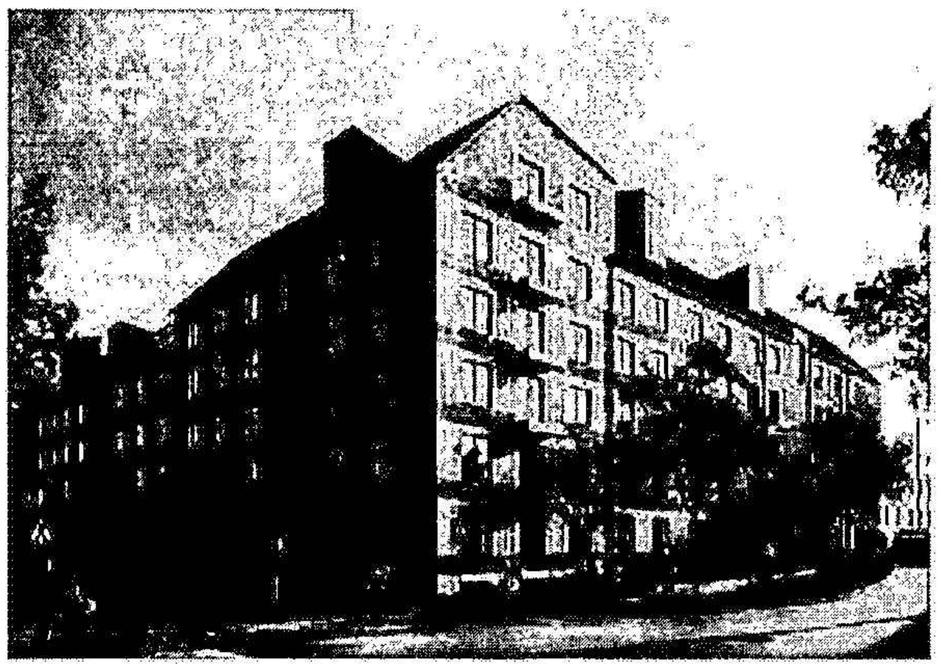
Plats: Inverness, Danderyd
Antal bostäder: Cirka 464
Status: Färdigställande pågår av första brfen, slutsålt.
Andra etappen är såld och produktionsstartad.
Tredje och fjärde etapperna är sålda.
Inflyttning: Första brfen inflyttad. Andra etappen från 2024.



### 2 Ordonnansen V (Stockholm)

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

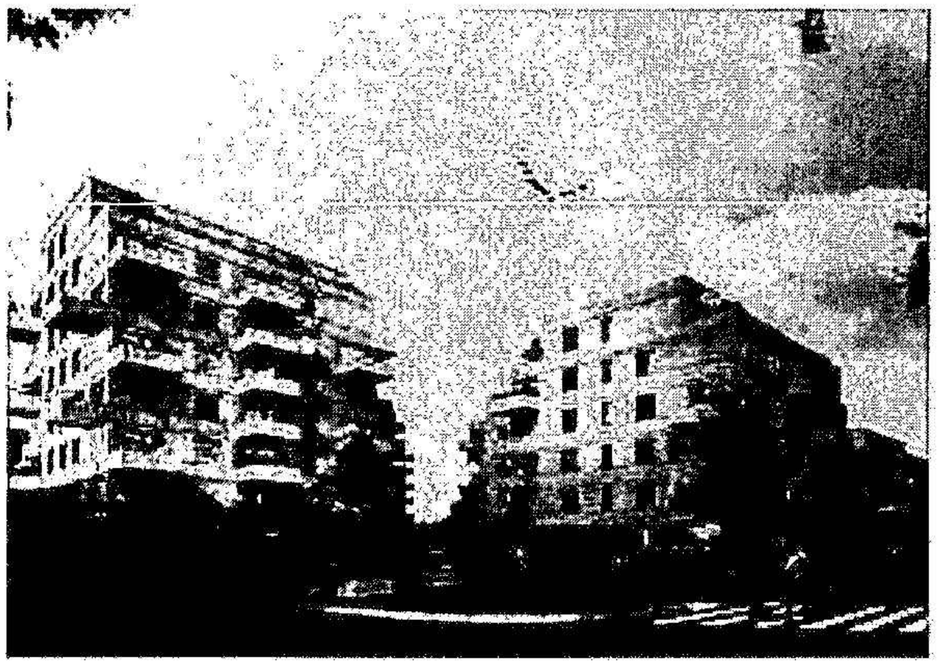
Plats: Gärdet, Stockholm
Antal bostäder: 116
Status: Sälj- och produktionsstartat, slutsålt.
Planerad inflyttning: Inflyttning pågår i etapper från våren 2022.



### 3 13 Viggby Ängar (Täby)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm bygger Aros Bostad ett nytt bostadskvarter med bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan. Projektet är uppdelat i fyra etapper varav den första och tredje är sålda och kommer produceras som hyresrättsfastigheter.

Plats: Viggbyholm, Täby
Antal bostäder: Cirka 283
Status: Första etappen är produktionsstartad och såld. Andra etappen är sälj- och produktionsstartad. Tredje etappen är såld.
Planerad inflyttning: Från våren 2023 i första etappen.



### 4 O2 Orminge (Nacka)

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

Plats: Orminge, Nacka
Antal bostäder: 104
Status: Tredje etappen såld och produktionsstartad.
Inflyttning: Första och andra brferna är inflyttade.
Tredje etappen från slutet av 2022.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAgent

20230720704315

## 5 16 T2 och T1 Fabriksparken (Sundbyberg)

Fabriksparken är en helt ny stadsmiljö i centrala Sundbyberg med bostäder, restauranger, butiker, skola och kontor. Det nya området är beläget längs med Bällstaån och granne med den prisbelönta Marabouparken. Här planerar Aros Bostad för 191 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård.
Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg
Antal bostäder: 191
Status: Första och andra brfen är sälj- och produktionsstartad. Första brfen är slutsåld.
Planerad inflyttning: Från 2023.



## 7 Ektorpsbacken (Nacka)

Ektorpsbacken kommer att omfatta 52 lägenheter i olika storlekar, beläget i en sluttning med uppvuxna ekar på Östra Gräsvägen i Nacka. Projektet har ritats av DinellJohansson och beräknas vara färdigt för inflyttning under 2023. Stor hänsyn tas till närmiljön för att bevara uppvuxna ekar och biologisk mångfald.

Plats: Ektorp, Nacka
Antal bostäder: 52
Status: Sälj- och produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från 2023.



## 8 Eds Allé (Upplands Väsby)

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

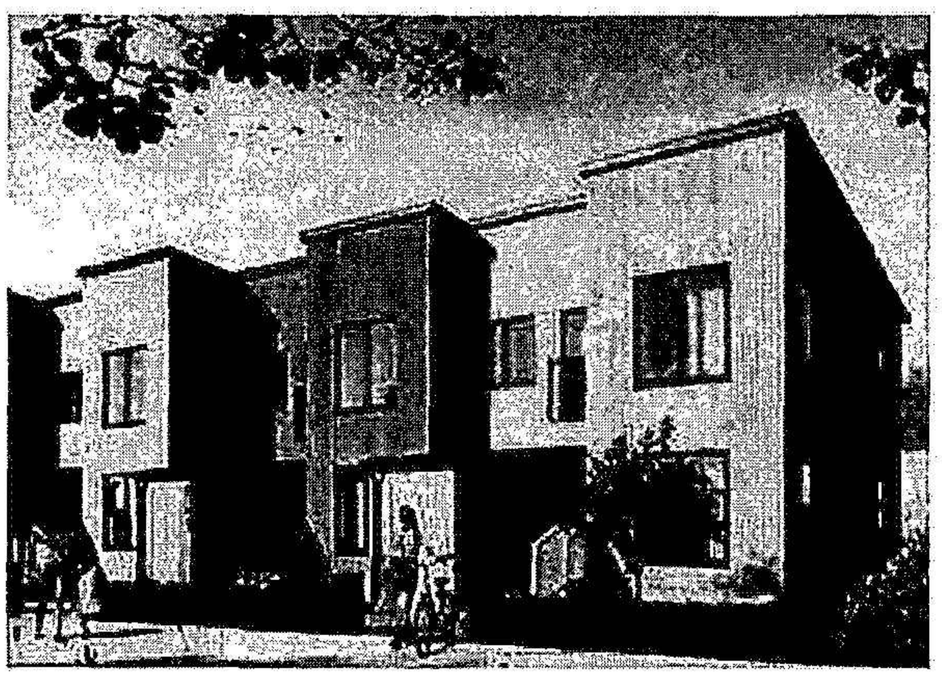
Plats: Upplands Väsby
Antal bostäder: Cirka 50
Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad.
Inflyttning: Från 2023.



## 9 Kavalleristen (Sundbyberg)

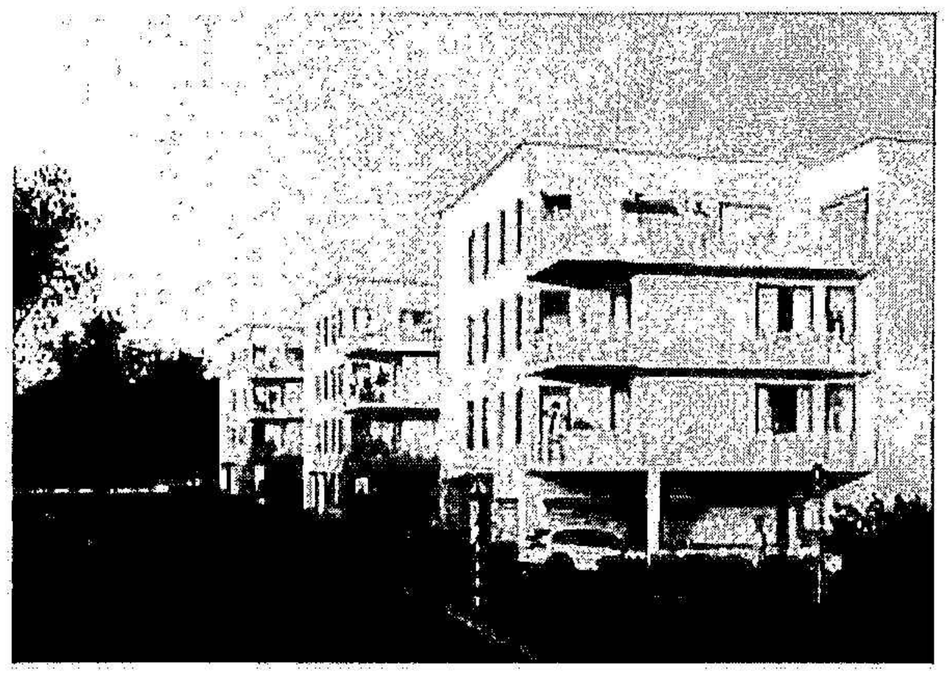
*Rissne Gård utvecklas till ett fint cltynära bostadsområde med* lummiga grönområden, närhet till goda kommunikationer och ett stort utbud av service. Sundbyberg centrum och Bromma Blocks är inom cykelavstånd och från Rissne Centrum tar det endast 15 minuter in till Stockholm City.

Plats: Rissne Gård, Sundbyberg
Antal bostäder: 18
Status: Sälj- och produktionsstartat, slutsålt.
Inflyttning: Från 2023.





Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatArcept



## ⑩ ⑪ Alba (Stockholm)

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

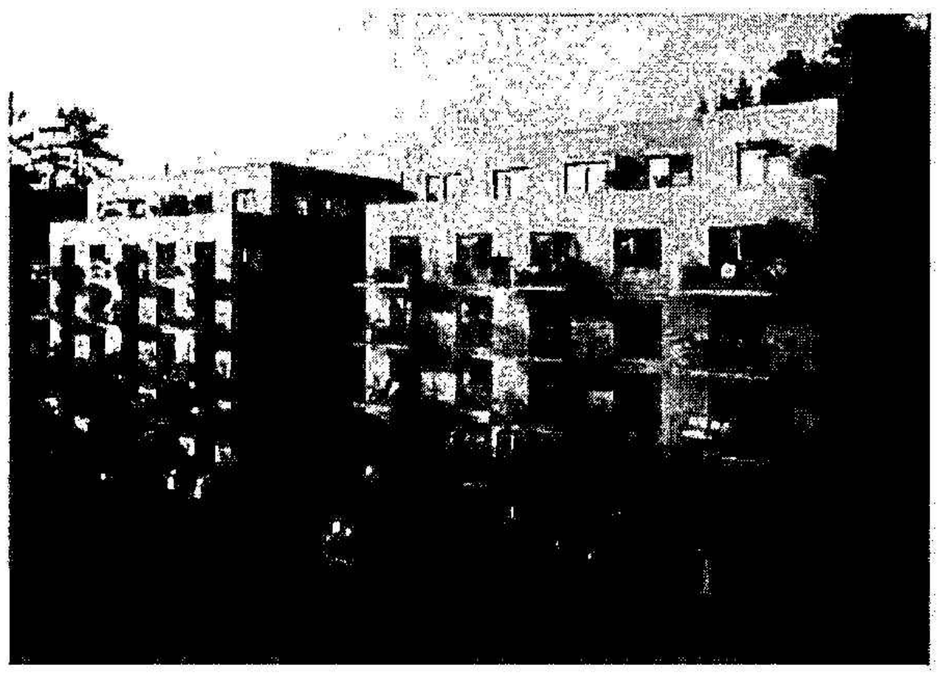
Plats: Bromma, Stockholm
Antal bostäder: 60
Status: Båda brf:er är sälj- och produktionsstartade, slutsålda.
Inflyttning: Från vår 2023.



## ⑫ Ekerövallen (Ekerö)

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

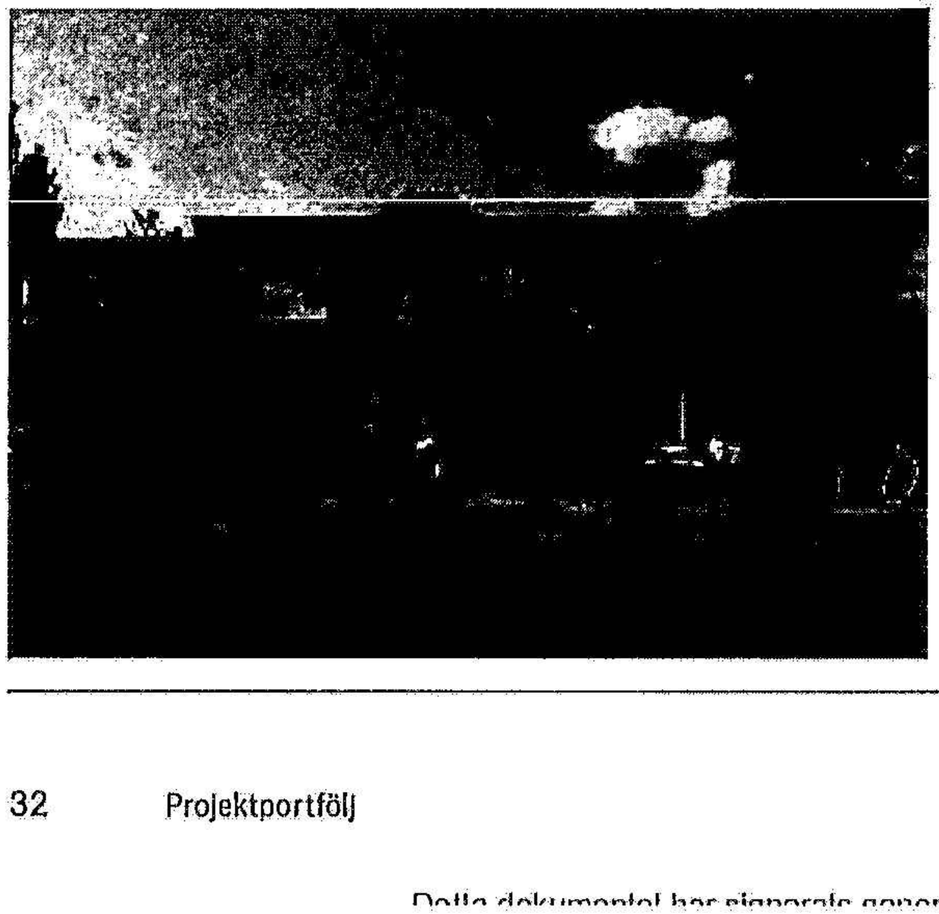
Plats: Ekerö
Antal bostäder: Cirka 41
Status: Första brf:en sälj- och produktionsstartad.
Inflyttning: Från 2023.



## ⑭ ⑰ Tallbacken Snättringe (Huddinge)

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

Plats: Snättringe, Huddinge
Antal bostäder: Cirka 185
Status: Första etappen av radhus sälj- och produktionsstartade.
Flerbostadshusen är sålda och produceras som hyresrätter.
Planerad inflyttning: Från 2023.



## ⑮ Slottsparken (Upplands-Bro)

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

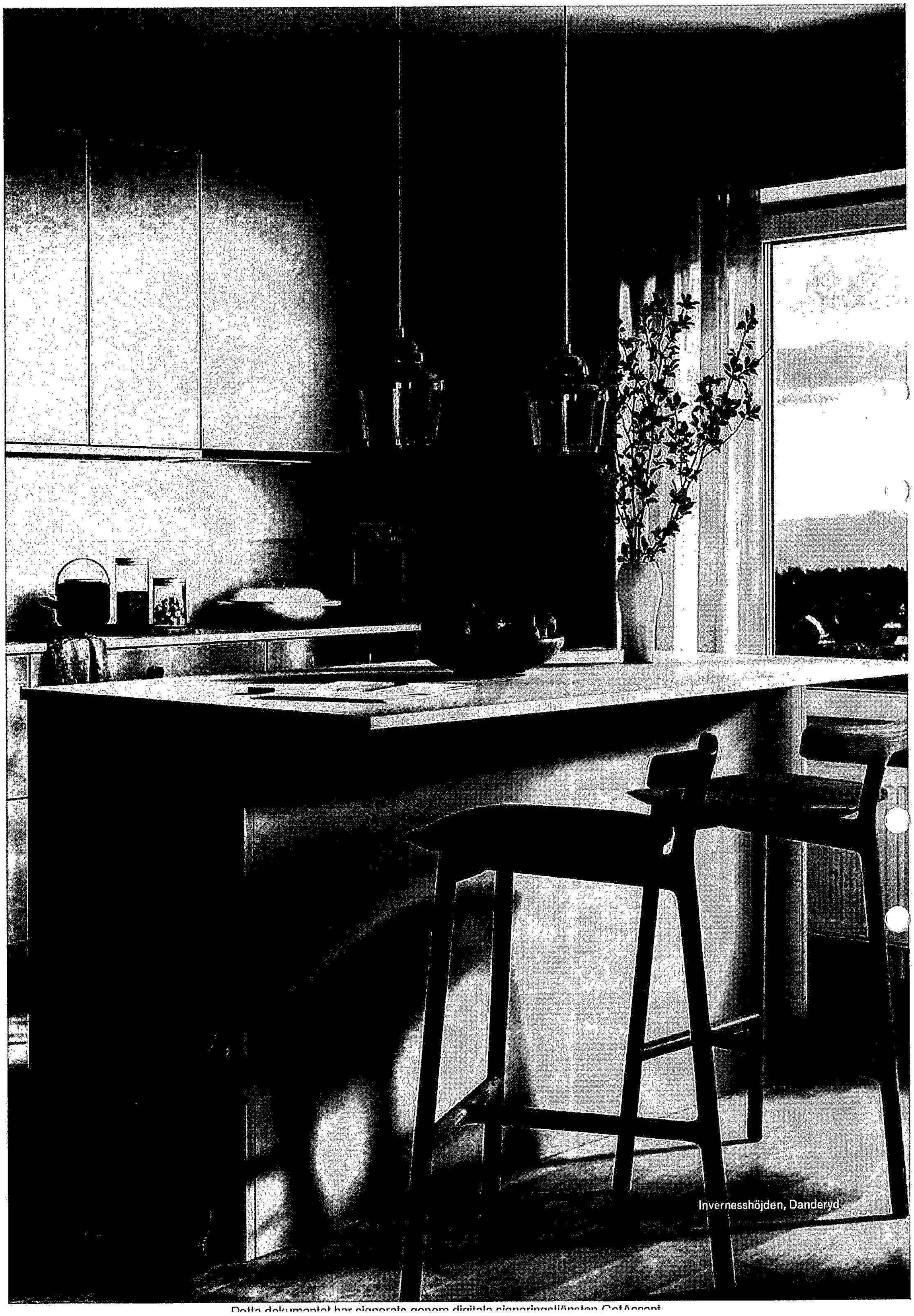
Plats: Bro Mälarstad, Upplands-Bro
Antal bostäder: 39
Status: Sälj- och produktionsstartat.
Planerad inflyttning: Från 2023.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoInvent

20230704316

20230727043137



Invernesshöjden, Danderyd

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727104318

# Mia

Mia arbetar som biträdande rektor på Skuru skola, vilken ligger ett stenkast från Ektorpsbacken. Skuru skola är en kommunal skola som spänner från förskoleklass upp till årskurs 9. Det är en ganska liten skola, med ungefär 240 elever där de flesta barnen kommer från närområdet, åtminstone för de lägre årskurserna. Generellt fokus är att språk och retorik ska genomsyra alla ämnen i skolan. Utöver det så kan eleverna i årskurs 7 välja mellan tre olika inriktningar; naturvetenskaplig, idrott samt språk och retorik.

På frågan om vad som är det bästa med Skuru skola svarar hon att det är de otroligt engagerade lärarna, med fin elevsyn och bra undervisning. Det är en väldigt nära relation mellan elever och lärare. Om inte det fungerar, då spelar det ingen roll vilken ambition skolan har med undervisningen.

Mia är en aktiv person som gillar att träna och kombinerar arbete med studier på rektorsprogrammet, där man läser bland annat juridik, kvalitet och organisation under tre års tid. När vi frågar om tips på restauranger och utflykter så berättar Mia om J i Nacka Strand, Urban Deli i Sickla och en mysig sommarrestaurang, Holmens Kök och Bar, i Saltsjöbaden som har öppet till och med september. Det finns också mycket aktiviteter, som kajakpaddling och kappseglingar. På vintern kan man åka långfärdsskridskor på Baggensfjärden och det är nära till skidåkning i Hammarbybacken och både slalombacke och ett längdskidspår med sprutsnö i Saltis.

Och varför man ska flytta till Nacka? För att det är en väldigt bra kommun att bo i, en kommun som ligger i framkant. Skolorna, och då inte bara Skuru skola, placerar sig på en resultatmässigt bra nivå vid nationella jämförelser. Det finns ett stort fritidsutbud och det är lätt att ta sig hit. Slutligen är det en fantastisk natur! Nyckelvikens naturreservat ligger bokstavligt talat runt knuten från Ektorpsbacken.



Projekt Ektorpsbacken, Nacka

Ambassadör Mia Nathanson

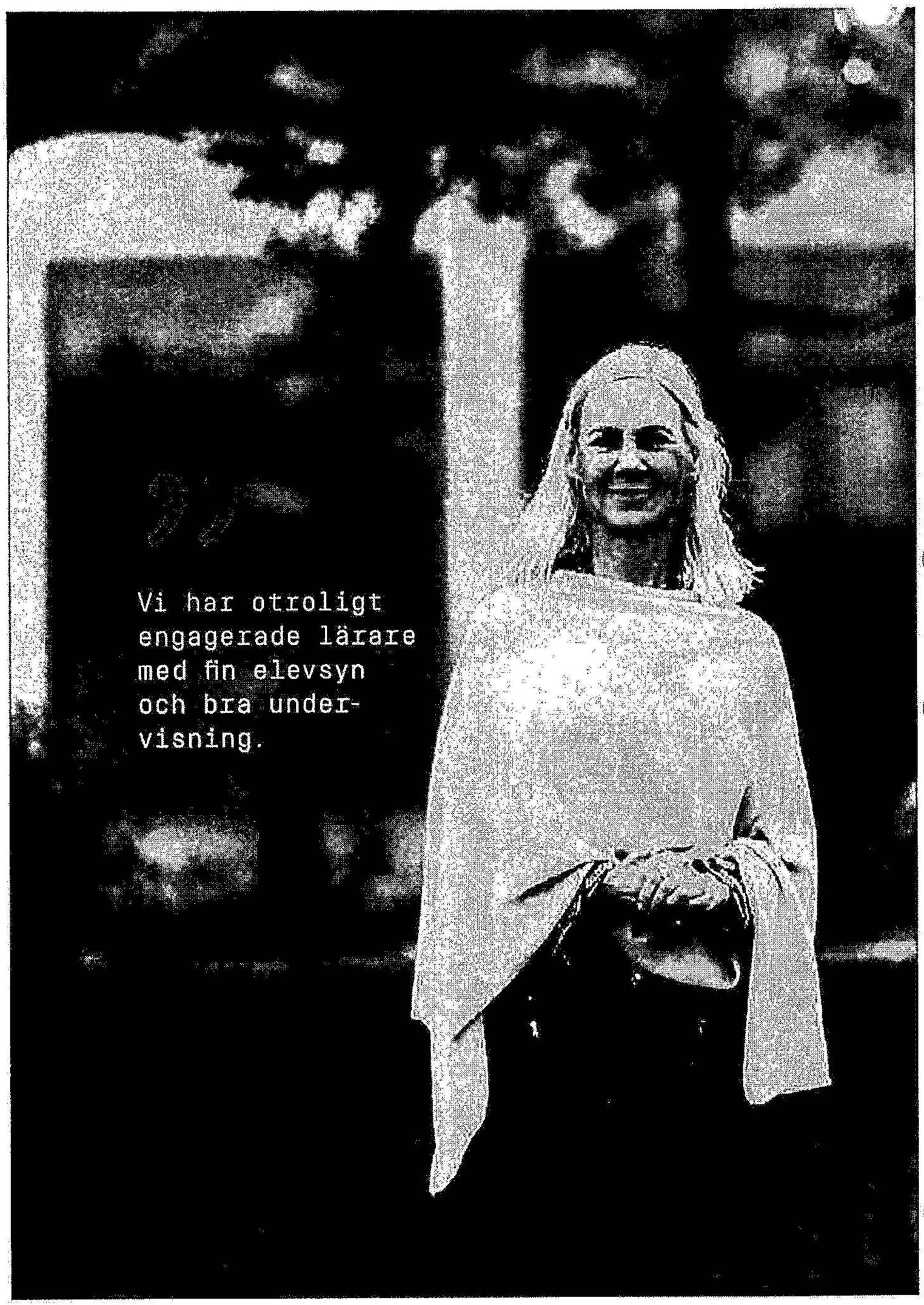
Bostäder 62 lägenheter

Arkitekt DinellJohansson

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043319








Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043338

# 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 bolagets verksamhet och framtida utveckling samt hur dessa hanteras.

## Riskstyrning och verksamhetens risker

Att tillämpa riskstyrning i samtliga delar av bolagets verksamhet är av fundamental vikt för att bibehålla långsiktig lönsamhet, stabilitet och för att säkerställa att Aros Bostads nuvarande och framtida affärsmål uppnås. En viktig del av riskhanteringen inbegriper bolagets arbete med finansiell intern kontroll, vilket syftar till att bland annat säkerställa ändamålsenliga och effektiva kontroller avseende den finansiella rapporteringen. Riskerna är uppdelade i finansiella, strategiska, operationella, regelefterlevnad samt hållbarhetsrisker. Hållbarhetsrisker rör miljö-, sociala- samt styrningsfrågor kopplade till bolagets verksamhet, affärsförbindelser, produkter eller tjänster, där risk finns för allvarliga konsekvenser.

| RISK | BESKRIVNING AV RISK | HANTERING |
|---|---|---|
| **Finansiella risker – Finansiering och likviditet** | 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). | Aros Bostad samarbetar med flertalet banker för att minska beroende av enskilda banker och har en varierad och god sammansättning av finansieringskällor, bestående av bland annat projekt i egen balansräkning, byggnadskreditiv och företagslån från banker, fondfinansiering tillika projektfinansieringar från aktörer som utgör icke traditionella banker. Därutöver finns möjlighet till kapitalanskaffning på aktiemarknaden.<br>För att uppnå så förmånlig finansieringsstruktur som möjligt strävar Aros Bostad efter god soliditet i kombination med etablerade relationer med relevanta långivare. Aros Bostad utvärderar även flera långivare innan låneavtal ingås för att säkerställa att villkoren är marknadsmässiga och att projektens vinstmarginaler och bolagets finansiella ställning ska påverkas i så begränsad utsträckning som möjligt. |
| | Om Aros Bostad inte lyckas uppnå erforderlig försäljningsgrad i tid för att erhålla byggkreditiv till projekt. | Aros Bostad har, som beskrivs ovan, flertalet möjliga finansieringskällor för att finansiera ett pågående projekt om försäljningsgraden inte uppnås vid planerad tidpunkt. Bolaget utvärderar därutöver löpande möjligheten att dela upp projekt i mindre etapper och även att finansiera projekt som hyresrättsprojekt initialt och senarelägga säljstarten för bostäderna, varigenom säljgraden inte utgör ett hinder. |
| **Finansiella risker – Motpartsrisk** | Likviditetsproblem hos väsentliga leverantörer kan få negativa konsekvenser för Aros Bostad, till exempel genom att avtalsskyldigheter inte infrias gentemot bolaget 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 bolagets projektprocess. 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. |
| **Finansiella risker – Marknad** | Om ekonomiska situationen för bostadsrättsföreningar förändras väsentligt vilket kan leda till försök att häva avtal från bostadsköpare. | För att säkerställa att avgifterna som köparen ska betala inte väsentligen avviker från vad som har avtalats har Aros Bostad i ett antal situationer utfärdat räntegarantier till föreningarna. Garantierna är i regel begränsade i belopp samt gällande i två år från första inflyttning. Framgent är bedömningen att risken till stor del kan hanteras genom att uppskattad räntenivå för föreningens slutplaceringslån beräknas till en högre nivå än tidigare. På så sätt undviks risken att föreningens ekonomi anses ha väsentligen ändrats. |
| | Generella ekonomiska läget (till exempel höjda räntor) gör att bostadsköpare inte kan fullfölja förhands- eller upplåtelseavtal på grund av uteblivna banklån eller svårigheter att sälja sin tidigare bostad, innebärande sämre lönsamhet och oönskad kapitalbindning vid Aros Bostads återköp av osålda bostadsrätter. | Aros Bostad genomför inför tecknande av bindande avtal, i samverkan med mäklare, en genomlysning av köparens ekonomiska förutsättningar att fullfölja köpet. Aros Bostad är tydliga i kommunikationen med bostadsköpare gällande deras legala möjligheter att frånträda avtalen, däribland att utebliven bankfinansiering eller försäljning av tidigare bostad inte utgör grunder som ger dem rätt att häva förhands- eller upplåtelseavtal. Aros Bostad tillämpar däremot i regel ett trygghetspaket för köparna, innebärande att köparna under vissa förutsättningar har möjlighet att skjuta på tillträdet av sin bostad en period, till exempel för att möjliggöra försäljning av sin nuvarande/tidigare bostad.<br>Vid eventuella tvister med bostadsrättsköpare gällande den avtalsrättsliga eller lagliga bedömningen av förhands- eller upplåtelseavtal involverar Aros Bostad juridiskt ombud. |
| **Strategiska och finansiella risker – Politiska faktorer och Marknad** | Politiska och ekonomiska beslut från myndigheter och institutioner kan påverka bostadsköpares möjlighet till bostadsköp. | Aros Bostad bevakar utvecklingen genom regelbunden dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner och myndigheter. Aros Bostad arbetar i förvärvsskedet med en geografisk diversifiering av projektportföljen, vilket syftar till att minska beroendet och effekten av enskilda projekt i förhållande till hela bolagets verksamhet. I genomförandeskedet utvecklas bostadsprodukter som vänder sig mot flera kundgrupper. |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

| RISK | BESKRIVNING AV RISK | HANTERING |
|---|---|---|
| FORTS. *Strategiska och finansiella risker – Politiska faktorer och Marknad* | Bankernas intressen och krav kan ha en negativ påverkan på bostadsrättsföreningars och bostadsrättslägenheters ekonomiska attraktivitet för bostadsköpare. | Förutsättningarna för bostadsrättsföreningens ekonomi kommuniceras på ett tydligt sätt, inklusive risken för att uppskattade och offererade kostnader i tidiga skeden i projekten kan avvika från den faktiska kostnaden då föreningen ska ingå erforderliga avtal, till exempel låneavtal avseende slutfinansiering. Aros Bostad genomför omfattande analyser för att bostadsrättsföreningens ekonomi ska vara balanserad, särskilt vad avser insatser och belåning. Aros Bostad samarbetar vidare med flera banker för att kunna jämföra vilka villkor de erbjuder för bostadsrättsföreningarnas slutplaceringslån. |
| **Strategiska risker – Marknadsdynamik** | Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader kan påverka bostadsmarknaden negativt.<br><br>Negativa prognoser om bostadsmarknaden kan resultera i minskad betalningsvilja hos bostadsköpare. | Aros Bostad arbetar aktivt med omvärldsbevakning och för en löpande dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner och myndigheter för att i god tid kunna uppmärksamma, och i möjlig utsträckning hantera, händelser som kan påverka bostadsmarknaden negativt. Aros Bostad har även utarbetade planer för vilka åtgärder som bör tas vid en konjunkturnedgång eller under en marknadsstörning.<br><br>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.<br>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. |
| **Strategiska risker – Konkurrens** | Om det råder brist på attraktiv mark och förvärvsobjekt till ett rimligt pris på marknaden. | Aros Bostad, samt även bolagets relevanta uppdragstagare, håller kontinuerlig kontakt med relevanta kommuner för att erhålla information om markanvisningar samt arbetar aktivt med att hitta attraktiva affärsmöjligheter. I Aros Bostads förvärvsstrategi ingår det att föra nära dialoger med mark- och fastighetsägare för att i möjligaste utsträckning förvärva fastigheter "off market" och på så sätt undvika budgivningar.<br>Därutöver är Aros Bostads strategi att fortsatt utvärdera förvärv i svagare ekonomisk marknad, för att säkerställa låga ingångsvärden av byggrätterna. Aros Bostad har som mål enligt gällande affärsplan att, inom större utvecklingsområden, även utvärdera möjligheten att uppföra skolor och samhällsfastigheter för att äga långsiktigt och på så sätt skapa ett driftnetto för bolaget. Därutöver har Aros Bostad förvärvat ett stort antal byggrätter genom portföljförvärvet från ALM Equity under 2022. |
| **Strategisk risk – klimatrisker** | Klimatrisker, både kroniska och akuta, såsom förhöjda temperaturer, extrema väderförhållanden eller relaterade till förändringar i vatten- eller marknivåer innebär en risk för att fastigheter och/eller byggnader kan komma till skada och att värdet på dessa kan försämras. | Aros Bostad ska tillse att fastigheterna är klimatsäkrade och robusta, för att säkerställa ett långsiktigt värde för samhället och för boende. För att undvika ett scenario där byggnader i framtiden kan förstöras av olika typer av klimatrisker eller att kostnaden för att åtgärda risker slår mot bostadsrättsföreningen och boenden, ska hänsyn tas till klimatrisker från förvärv till genomförandefas och vid överlämning/driftsskede. |
| **Strategiska/ regulatoriska/ finansiella risker** | Regulatoriska krav inom hållbarhetsområdet uppnås ej och påverkar fastigheters värde negativt, tillgång till finansiering samt möjligheten att grönmärka Aros Bostads aktie. | Aros Bostad har anställt en hållbarhetschef under 2022 för att säkerställa att rätt kompetens finns inom bolaget. Därutöver pågår arbetet med att stärka interna processer och integrera hållbarhetsaspekter i samtliga delar av verksamheten, till exempel genom att linjera interna styrdokument och processer för att uppnå certifieringar som bland annat Svanen. En handlingsplan för arbetet med taxonomilinjering av verksamheten på strategisk nivå är även utarbetad. |
| **Operationella risker – Projektutveckling** | Långdragna handläggningstider, överklaganden (till exempel för tillstånd och myndighetsbeslut) och processer hos kommuner och myndigheter försenar Aros Bostads projekt väsentligt. | Aros Bostad arbetar proaktivt genom att hålla löpande dialoger med relevanta kommuner i syfte att driva projekten framåt, däribland avseende detaljplane- och bygglovsprocessen, för att säkerställa att processer hos kommuner och myndigheter inte försenar projekten.<br>Aros Bostad arbetar kontinuerligt för att de fastighetstransaktioner som genomförs villkoras av laga kraftvunnen detaljplan. Aros Bostad har en tydligt dokumenterad projektprocess innehållandes instruktioner för samtliga moment under bostadsutvecklingsprocessen. Som ett led i detaljplanearbetet strävar bolaget efter att informera och involvera relevanta intressenter i ett tidigt skede, för att motverka att projektet inte genomförs eller blir försenat.<br>Beträffande bygglovsprocessen sker ansökan om bygglov så tidigt som möjligt i processen för att minimera risken för tidsförskjutningar av projektet. Aros Bostad är därutöver en av grundarna i nätverket Bygg i Tid, som aktivt verkar för en förenklad lagstiftning och mer effektiv myndighetshandläggning i samråd med politiker. |
| **Operationella – Projektgenomförande** | Omfattande materialflöden vid tillverkning och byggnation leder till miljöpåverkan såväl som det medför en risk för kostnadsökningar relaterat till lägre utbud och en osäkerhet på marknaden (exempelvis cement och trävaror).<br><br>Fördyringar uppstår i projekt på grund av felaktiga antaganden i förvärvsprocessen gällande till exempel markförhållanden. | Aros Bostad för löpande dialoger med leverantörer inom olika materialanvändningsområden och bolagets kalkyler tar hänsyn till möjliga prisuppgångar och/eller tidsförseningar. Möjliga ersättningsmodeller utvärderas även i samband med upphandling av entreprenader inom respektive projekt för att på bästa sätt hantera risk kring prisförändringar på marknaden.<br>Bolagets uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras resurseffektivt och att mängden avfall ska minimeras.<br><br>Aros Bostad har under året förtydligat förvärvsprocessen i syfte att säkerställa att relevant information och underlag tas med i beaktningen vid varje enskilt förvärv. Därutöver sker även en due diligence inför varje förvärv, som bland annat inkluderar en legal analys av befintlig dokumentation, eventuella bolag samt en genomgång av markförhållanden och tekniska brister på fastigheten. |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043233

20230704322

## 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 bolagets påverkan på områdena anti-korruption, miljö, personal, sociala förhållanden och respekt för mänskliga rättigheter. På föregående sida redovisas de risker som visar hur Aros Bostad påverkas av förändringar kopplat till klimatförändringar och regulatoriska förändringar på hållbarhetsområdet. Därvid omhändertas den dubbla materialiteten. Under 2023 avser Aros Bostad att implementera rapportering av klimatrelaterade risker i enlighet med Task force on climate related financial disclosures (TCFD).

| 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.<br>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. Aros Bostad följer månatligen upp olycks- och tillbudsstatistik i projekten internt. |
| **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 från bostäderna med 25 procent till 2025. Målet är i linje med färdplanen för bygg- och anläggningsbranschen och därmed även Parisavtalet.<br>Alla bostäder ska certifieras enligt Svanen senast 2025, vilket bland annat säkerställer en låg energianvändning.<br>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 2022 har arbetet med klimatpåverkan intensifierats på bolaget med nya verktyg och arbetssätt internt. Tydligare kravställning på området är under framtagande och kommer att beslutas under 2023. |
| **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.<br>Material som byggs in ska som lägst ha klassificering "accepteras" i Byggvarubedömningen. |
| **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.<br>Under 2022 har materialanvändning och resurshantering varit ett av flera fokusområden i miljö- och klimatarbetet och nya mål och nyckeltal är under framtagande. Detta kommer att ingå i ny projekteringsanvisning för hållbarhet som ska beslutas under 2023. |
| **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. Under 2022 genomförs 10 av 17 projekt i produktion i enlighet med Svanen. Under Q1 2023 färdigställs Aros Bostads första projekt som certifieras med Svanen; Fabriksparken T2 i Sundbyberg. |
| **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 FNs vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter.<br>Uppförandekoden för leverantörer bifogas 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.<br>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. Under 2022 har arbete påbörjats med arkitektpolicy såväl som projekteringsanvisning för hållbarhet där trygghet är ett av de områden som ska målstyras och följas upp i projekten. |
| **Påverkan biologisk mångfald** | Risk att Aros Bostads verksamhet, direkt eller indirekt, påverkar ekosystem negativt och skadar biologisk mångfald. | Aros Bostad har under året tydligare definierat biologisk mångfald som ett fokusområde inom miljö och klimat. Det finns med i pågående arbete med arkitektpolicy såväl som ett eget avsnitt i projekteringsanvisning för hållbarhet som är under upprättande. |
| **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 anti-korruption i sin uppförandekod för leverantörer samt genomför löpande kontroller på området. Under 2022 har avsnittet som hanterar förmåner i Aros Bostads interna uppförandekod uppdaterats. |



Detta dokument har signerats genom digitala signaturtjänsten CoiAccept

# Aros Bostads aktier

**Aros Bostad aktier, 31 december 2022**

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

**Stamaktie serie A**
Antal aktier ..... 47 862 617
Stängningskurs ..... 40,90 SEK
ISIN ..... SE0010547786

**Preferensaktie B**
Antal aktier ..... 8 497 950
Stängningskurs ..... 77,20 SEK
ISIN ..... SE0015195706

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

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

## Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kronor. Kursen på Aros Bostads stamaktie den 31 december 2022 var 40,90 kronor motsvarande ett börsvärde om 2,0 miljarder kronor. Aros Bostads egna kapital enligt segmentsredovisningen uppgick per balansdagen till 1,9 miljarder kronor.

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

## Utdelningspolicy stamaktie

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

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

## Preferensaktie B

Varje preferensaktie B berättigar till en tiondels röst per aktie. För preferensaktie B uppgick sista betalkursen den 31 december 2022 till 77,20 kronor.

Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 kronor per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 7 juni 2023 (1,87 kronor). Kommande utdelningstillfällen för perioden efter den 7 juni fram till årsstämman 2024 fastställs vid årsstämma den 1 juni 2023.

**Utdelning Q2 2023 – Preferensaktie B**

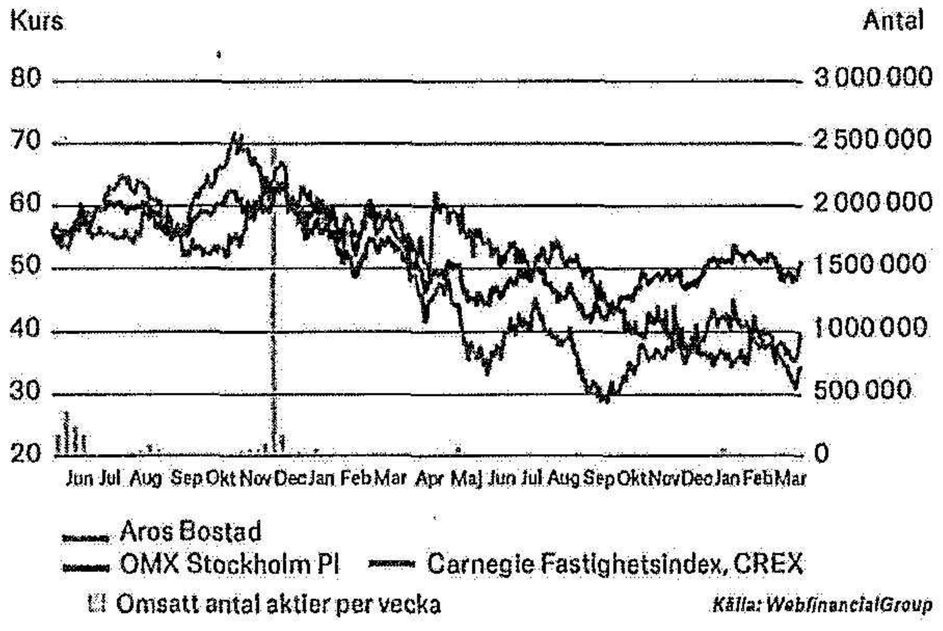
| | |
|---|---|
| Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning | 31 maj 2023 |
| Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning | 1 juni 2023 |
| Avstämningsdag för utbetalning av utdelning | 2 juni 2023 |
| Förväntad dag för utbetalning från Euroclear[1] | 7 juni 2023 |

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

## Största aktieägare per 31 december 2022

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

## Aros Bostad stamaktie






Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043323

20230727043324

# Finansiell information – segmentsredovisning

## Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

| TSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Vinstavräkning projekt[1)] | 913 662 | 510 051 |
| Förvaltningsarvoden[1)] | 22 578 | 31 242 |
| Övriga intäkter | 18 211 | 2 212 |
| **Rörelsens intäkter[1)]** | **954 451** | **543 506** |
| Projektkostnader[1)] | –716 006 | –399 694 |
| **Bruttoresultat** | **238 444** | **143 811** |
| Personalkostnader | –56 682 | –49 611 |
| Externa kostnader[1)] | –37 955 | –29 068 |
| Avskrivningar | –2 459 | –3 151 |
| **Rörelsens kostnader[1)]** | **–97 096** | **–81 830** |
| **Rörelseresultat** | **141 348** | **61 981** |
| Finansiella intäkter | 23 | – |
| Finansiella kostnader | –5 251 | –2 993 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **136 120** | **58 988** |
| Skatt | 36 | – |
| **Periodens resultat** | **136 156** | **58 988** |
| **Resultat per aktie, SEK** | | |
| Före utspädning | 3,45 | 1,67 |
| Efter utspädning | 3,44 | 1,67 |
| **Antal aktier, st** | | |
| Preferensaktier | 8 497 950 | 5 648 830 |
| Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning | 39 477 072 | 35 270 530 |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning | 39 592 381 | 35 415 253 |
| Totalt antal utestående stamaktier | 47 862 617 | 37 920 147 |

1) 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. I historiska siffror har justerats. Läs mer i not 1 sid 57.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAgent

20230727043325

# Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

## Redovisningsprincip segmentsredovisning

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

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

Från den 1 januari 2022 bruttoredovisas intäkter och projektkostnader i segmentsredovisningen, från att tidigare ha nettoredovisats som en intäkt. För intresseföretag tillämpas klyvningsmetoden för att redovisa Aros Bostads andel av de gemensamt ägda företagens intäkter och kostnader i koncernresultaträkningen. Intresseföretag avser de två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, samt de joint ventures som Aros Bostad är delägare i. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa intresseföretag.

Segmentsredovisningen ger efter den nya redovisningsprincipen en bättre bild av Aros Bostads totala omsättning. Historiska jämförelsesiffror och nyckeltal har justerats.

För mer information om redovisningsprinciper se not 1.

## Finansiell utveckling 2022

### Rörelsens intäkter

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

### Bruttoresultat

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

### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till -97 096 TSEK (-81 830) och utgörs främst av personalkostnader. Ökning beror på en större personalstyrka jämfört mot föregående år.

Externa kostnader uppgick till -37 955 TSEK (-29 068). Ökningen är hänförlig till högre kostnader på grund av större personalstyrka till exempel utökade lokaler.

### Rörelseresultat

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

### Finansnetto

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

### Skatt

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

### Årets resultat

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043326

# Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

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

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAccept

20230727043227

# Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

## Finansiell ställning och likviditet

### Anläggningstillgångar

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

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

Långfristiga fordringar uppgick till 1 166 502 TSEK (86 541). Utlåning till projekt, förvärvade från ALM Equity i perioden, uppgick till 986 809 TSEK. Resterande avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 101 943 TSEK (59 807) samt handpenning för projekt Timmerhuggaren om 25 734 TSEK (25 734).

### Projektfastigheter och Pågående arbeten

Projektfastigheter och Pågående arbeten består av fastigheter som innehas av koncernen med syfte att utveckla bostadsprojekt. Projektfastigheter uppgick till 215 392 TSEK (345 982). Pågående arbeten ökade till 313 197 TSEK (120 048) vilket förklaras till största del av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar uppgående till 202 763 TSEK samt Slottsparken Bro om 93 321 TSEK.

### Likvida medel

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

### Övriga omsättningstillgångar

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

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

Upparbetad men ej fakturerad intäkt minskade till 33 024 TSEK (33 912) under perioden, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

Fordringar hos intresseföretag, som består av fordringar hos de JVn som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, uppgick till 2 867 TSEK (3 597).

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

Resterande ökning i omsättningstillgångar förklaras av ökade rörelsefordringar.

### Eget kapital

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

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

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

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

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



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAccept

20230727043328

# Kassaflödesanalys i sammandrag – segmentsredovisning

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

# Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är främst kopplat till genomförande av projekt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -207 861 TSEK (-59 992) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi.

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

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727704329

# Finansiella rapporter


| Koncernen | Sid |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 46 |
| Koncernens rapport över totalresultat | 51 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 52 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 53 |
| Koncernens rapport över kassaflöde | 54 |
| Koncernens noter | 55 |

| Not | | |
|---|---|---|
| 1 | Redovisningsprinciper | 55 |
| 2 | Segmentredovisning | 59 |
| 3 | Bedömningar och uppskattningar | 60 |
| 4 | Nettoomsättning | 60 |
| 5 | Övriga externa kostnader | 60 |
| 6 | Övriga intäkter | 60 |
| 7 | Leasingavtal | 61 |
| 8 | Arvode till revisorer | 61 |
| 9 | Anställda och personalkostnader | 62 |
| 10 | Finansiella intäkter | 63 |
| 11 | Finansiella kostnader | 63 |
| 12 | Skatt på årets resultat | 63 |
| 13 | Inventarier | 63 |
| 14 | Nyttjanderättstillgång | 63 |
| 15 | Andelar i intresseföretag och joint ventures | 64 |
| 16 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 65 |
| 17 | Andra långfristiga fordringar | 65 |
| 18 | Finansiella tillgångar och skulder | 66 |
| 19 | Projektfastigheter | 67 |
| 20 | Pågående arbeten | 67 |
| 21 | Finansiella risker | 67 |
| 22 | Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 68 |
| 23 | Likvida medel | 68 |
| 24 | Koncernföretag | 69 |
| 25 | Eget kapital | 70 |
| 26 | Aktierelaterade ersättningar | 70 |
| 27 | Långfristig upplåning | 70 |
| 28 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 70 |
| 29 | Avstämning finansiella skulder | 71 |
| 30 | Transaktioner med närstående | 71 |
| 31 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 71 |
| 32 | Händelser efter balansdagen | 71 |

| Moderföretaget | Sid |
|---|---|
| Moderföretagets resultaträkning | 72 |
| Moderföretagets balansräkning | 73 |
| Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital | 74 |
| Moderföretagets rapport över kassaflöden | 75 |
| Moderföretagets noter | 76 |

| Not | | |
|---|---|---|
| 1 | Redovisningsprinciper | 76 |
| 2 | Övriga externa kostnader, | 76 |
| 3 | Arvode till revisorer | 76 |
| 4 | Leasingavtal | 76 |
| 5 | Anställda och personalkostnader | 76 |
| 6 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 76 |
| 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 76 |
| 8 | Skatt på årets resultat | 77 |
| 9 | Inventarier | 77 |
| 10 | Andelar i koncernföretag | 77 |
| 11 | Andelar i intresseföretag och joint ventures | 77 |
| 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav | 77 |
| 13 | Andra långfristiga fordringar | 77 |
| 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 77 |
| 15 | Eget kapital | 77 |
| 16 | Skulder till kreditinstitut | 77 |
| 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 77 |
| 18 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser | 78 |
| 19 | Transaktioner med närstående | 78 |
| 20 | Förslag till vinstdisposition | 78 |
| 21 | Händelser efter balansdagen | 78 |


*Styrelsens säte: Stockholm*

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727704330

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

## Verksamheten

Bolaget Aros Bostadsutveckling AB ("Aros Bostad" eller "koncernen") har sitt säte i Stockholm och påbörjade sin verksamhet år 2006. Aros Bostad har som affärsidé att 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 ingångna JVs.

## Väsentliga händelser under året

### Kapitalmarknaden

- Aros Bostad bedriver inte längre tillståndspliktigt verksamhet enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) och har därför valt att lämna tillbaka befintligt tillstånd, så kallat AIFM-tillstånd, till Finansinspektionen. Målsättningen är att genomföra kommande projekt i egen regi i syfte att accelerera tillväxten av bolagets substansvärde.
- Aros Bostad har ingått avtal med Erik Penser Bank om att agera likviditetsgarant för bolagets stamaktie som är noterad på Nasdaq First North Growth Market.
- Aros Bostad informerades om att M2 Asset Management ABs (ett bolag kontrollerat av Rutger Arnhult) förvärv av stamaktier från Aros Bostads grundare har slutförts.

### Förvärv

- Aros Bostad har tagit steget in på ännu en ny marknad genom förvärv av byggrätter i Strängnäs kommun. Aros Bostad förvärvade en del av ett större utvecklingsområde i Åkers styckebruk, Strängnäs kommun. Förvärvet omfattar 20 byggrätter för småhus samt rättighet att förvärva ytterligare 40 byggrätter.
- Aros Bostad och ALM Equity tecknade en avsiktsförklaring för att skapa en av Storstockholms största bostadsutvecklare genom att Aros Bostad förvärvar en projektportfölj från ALM Equity. Affären finansieras genom en apportemission, vilket medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.
- Aros Bostad förvärvade bolaget LS Slakthusgränd. Bolagsförvärvet är en del i strategin att kontinuerligt förvärva fler attraktiva projektmöjligheter till Aros Bostads byggrättsportfölj. LS Slakthusgränd har under 2022 ingått exploateringsavtal med Stockholm stad rörande ett kvarter inom etapp 1 av Slakthusområdet i södra Stockholm. Avtalet omfattar en markyta om cirka 4 000 kvm med en möjlig exploatering om cirka 130 nya bostäder, lokaler i markplan samt en förskola. Tillträde till fastigheten är beräknat till första kvartalet 2024.
- Aros Bostad har tecknat bindande avtal rörande förvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity, i enlighet med den avsiktsförklaring som kommunicerats i maj 2022. Aros Bostad blir därmed en av de största bostadsutvecklarna i Storstockholm. Köpeskillingen betalas genom en apportemission, vilken medför att ALM Equity blir ny storägare i Aros Bostad.
- Aros Bostad tillträdde byggrättsportföljen för vilken bindande avtal tecknades med ALM Equity den 15 augusti 2022. I samband med tillträdet anställdes tio medarbetare från ALM Equity till Aros Bostad och Joakim Alm klev in i styrelsen. Byggrättsportföljen består som tidigare kommunicerats av cirka 1 500 byggrätter varav motsvarande 569 byggrätter tillträddes direkt och resterande del tillträds då de avtalsmässiga förutsättningarna infaller.

### Produktion

- Aros Bostad tog ett första spadtag för bostadsprojektet Ektorpsbacken. Ektorpsbacken kommer att omfatta 52 lägenheter i olika storlekar, beläget i en sluttning med uppvuxna ekar på Östra Gräsvägen i Nacka. Projektet har ritats av DinellJohansson och beräknas vara färdigt för inflyttning under 2023. Stor hänsyn har tagits till närmiljön för att bevara uppvuxna ekar och biologisk mångfald.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Lindbäcks avseende uppförande om 104 hyreslägenheter, vilket motsvarar den sista etappen av bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Bygg R1 avseende produktion av 46 lägenheter och garage, motsvarande den andra etappen av bostadsprojektet Viggby Ängar i Täby.
- Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Active Bygg avseende uppförande av 39 radhus inom Slottsparken i Upplands-Bro. Radhusen, som är ritade av Waldemarson arkitekter, uppförs med stommar och fasader i trä.
- Projekt O2 Orminge brf Kolet i Nacka är inflyttat och färdigställt.
- Projekt Milstena Skarpäng är inflyttat och har färdigställts.

### Försäljning

- Den sista av 86 lägenheter i den första etappen av Danderydsprojektet Invernesshöjden har sålts. Invernesshöjden är ett nytt bostadsområde invid Danderyds sjukhus. Den första etappen, som byggts av NCC, närmar sig färdigställande.
- Aros Bostad sålde den sista av totalt 267 lägenheter inom nyproduktionsprojektet O2 Orminge i Nacka. Projekten, som består av nio flerbostadshus i svenskt trä, startades under hösten 2018 och beräknas vara helt färdigställt i början av 2023.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAscent

20230727043331

- Aros Bostad säljstartade bostadsprojekten Tallbacken Snättringe i Huddinge och Viggby Ängar i Täby. Tallbacken, som är Aros Bostads första projekt i Huddinge, kommer att omfatta totalt cirka 35 radhus och 156 lägenheter. Den första säljetappen omfattar 15 radhus i bostadsrättsform. Viggby Ängars andra etapp, vilken nu säljstartat, omfattar 46 lägenheter av projektets totalt cirka 283 nya bostäder.
- Aros Bostad har startat försäljningen av nya radhus inom utvecklingsprojektet Slottsparken, som är en del av den nya stadsdelen Bro-Mälarstad. Projektet, som är Aros Bostads första i Upplands-Bro kommun, kommer att omfatta 39 nya radhus i bostadsrättsform. Bostäderna är vackert belägna alldeles intill Bro Hofs Slotts golfbanor och med promenadavstånd till Mälaren.
- Aros Bostad har avyttrat fyra bostadsprojekt i Storstockholm för hyresrättsändamål. Köpare är Patrizia, som är en global kapitalförvaltare inom fastigheter, och köpeskillingen uppgår till cirka 3,6 miljarder kronor. Försäljningen innebär att Aros Bostad säkrar intäkterna för projekten, att kassaflöden kan tidigareläggas och att nya projektstarter kan optimeras över tid. Affären medför även att samtliga projekt inom Aros Bostads fonder är i det närmaste slutsålda eller avyttrade, i enlighet med strategin att utveckla bostadsprojekt helt i egen regi framöver.
- Aros Bostad har sålt den sista lägenheten av 99 i projektet T2 Fabriksparken i Sundbyberg. Projektet, som består av två etapper med totalt 191 bostäder, förvärvades i juni 2020 som ett JV tillsammans med den finska institutionen Varma. Inflyttning påbörjas under första kvartalet 2023.

### Bolag

- Aros Bostad har rekryterat Hanna Bodbacka till ledningsgruppen som hållbarhetschef.
- Aros Bostad presenterade en ny affärsplan för perioden 2022–2025 med uppdaterade finansiella och operativa mål.
- Den 1 juni lanserades Initiativet Bygg i Tid med målet att effektivisera och förbättra plan- och tillståndsprocesserna för ett ökat bostadsbyggande. Bakom initiativet står JM, K-Fastigheter, Riksbyggen, Skanska och Aros Bostad.
- Ken Wendelin, som varit CFO och vice VD på Aros Bostad sedan 2015, har meddelat att han lämnar sin tjänst för en extern roll. Aros Bostad har utsett Maja Dahlén till ny CFO för verksamheten med start den 1 mars 2023.

## Kommentarer till koncernens resultat

### Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 41 137 TSEK (104 892). Minskningen förklaras huvudsakligen av lägre nettoomsättning som uppgick till 22 578 TSEK (102 680). Eftersom att intäkter från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över perioderna. Inga projekt i egen regi har vinstavräknats under året. Förvaltningsarvoden minskade till 22 578 TSEK (31 242), en följd av fakturering för färre projekt under året samt att fler projekt sker i egen regi. Övriga intäkter avser intäkter för vidarefakturerade kostnader om 16 578 TSEK samt hyresintäkter uppgående till 1 982 TSEK.

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

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

| Enligt IFRS vinstavräknade och tillträdda bostäder (>50% av projekt) | jan–dec 2022 |
|---|---|
| Projekt i egen regi | – |
| Projekt i JV | – |
| Projekt i fonder | 58 lägenheter |
| Brf Kolet | Slutsålt |
| Inverness Brf 1 | Slutsålt |
| Millstena Skarpäng | Slutsålt |

### Rörelsens kostnader

Rörelsens kostnader uppgick till –120 230 TSEK (–79 478). Personalkostnaderna uppgick till –56 682 TSEK (–49 611). Ökning beror på en större personalstyrka jämfört mot föregående år, se not 9 Anställda och Personalkostnader.

Externa kostnader uppgick till –61 089 TSEK (–26 715). Ökningen är hänförlig till högre kostnader på grund av större personalstyrka till exempel utökade lokaler. Vidare har vidarefakturering som gjorts under året bruttoredovisats, vilket innebär att kostnaden för vidarefakturering har ökat Externa kostnader med 16 578 TSEK. Motsvarande intäkt finns under Övrig intäkt. I jämförelsesåret var vidarefaktureringen oväsentlig och nettoredovisades.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAgent

20230727704332

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

### Rörelseresultat
Koncernens rörelseresultat uppgick till -62 5 0 TSEK (47 385). Rörelsemarginalen var negativ (45,2%).

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

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

### Årets resultat
Årets resultat före skatt uppgick till -62 5 0 TSEK (44 631).

## Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning
### Likvida medel
Koncernens likvida medel uppgick till 174 521 TSEK (200 362) vid årets utgång. Större poster som har påverkat likvida medel negativt är lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 41 586 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag och joint ventures om 28 413 TSEK samt nedlagda projekt- och verksamhetskostnader under året. Under året har upptagna lån ökat likvida medel med 423 047 TSEK.

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

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

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

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 9 506 TSEK (-80 423), vilket är hänförligt till investering i intresseföretag och joint ventures samt förvärvade likvida medel vid förvärv av projekt från ALM Equity.

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

## Kommentarer till moderföretagets resultat och finansiella ställning
### Moderföretagets resultat
Moderföretagets rörelseresultat för året uppgick till -33 622 TSEK (-10 881). Årets resultat uppgick till -77 315 TSEK (-28 506).

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

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

## Flerårsöversikt
**Flerårsöversikt koncernen – IFRS**

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 22 578 | 102 680 | 13 007 | 24 900 |
| Resultat efter finansiella poster | -62 550 | 44 631 | -40 280 | 9 511 |
| Rörelsemarginal, % | neg | 46,1 | neg | 53,9 |
| Balansomslutning | 2 693 536 | 977 344 | 1 009 219 | 810 165 |
| Soliditet, % | 58,1 | 83,9 | 52,5 | 68,2 |

**Flerårsöversikt koncernen – segmentsredovisning [1]**

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning [2] | 913 662 | 510 051 | 612 755 | 517 942 |
| Resultat efter finansiella poster | 136 120 | 58 988 | 41 962 | 19 381 |
| Rörelsemarginal, % [2] | 14,8 | 11,4 | 16,5 | 14,0 |
| Balansomslutning | 2 430 271 | 1 110 484 | 821 182 | 809 299 |
| Soliditet, % | 78,6 | 87,1 | 80,7 | 74,6 |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727704333

**Flerårsöversikt moderföretaget – IFRS**

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|
| *Nettoomsättning* | 63 800 | 59 741 | 22 432 | 18 719 |
| Resultat efter finansiella poster | –77 315 | –28 506 | –22 742 | –17 740 |
| Rörelsemarginal, % | neg | neg | neg | neg |

1) Intäkter redovisas över 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 40–44. 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.

## 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 2022 uppgick till 58,1 procent. Motsvarande siffra för segmentsredovisningen är en soliditet på 78,6 procent.[3)]

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 36-38 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 sida 36–37 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 sida 36 och i not 21.

### 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 37 gällande operationella risker.

### Hållbarhetsrisker

I samband med framför allt byggproduktionen uppkommer risker till negativ påverkan på bland annat klimatet samt arbetsmiljörisker. En annan risk är att Aros Bostad inte uppnår relevanta regulatoriska krav inom hållbarhetsområdet. För att säkerställa hantering av krav inom hållbarhetsområdet har en hållbarhetschef anställts under 2022. Se vidare om hållbarhetsrisker på sidan 38.

### Hållbarhetsupplysningar

Aros Bostads verksamhet ska ha ett miljöfokus för att minska bolagets och våra hyresgästers påverkan på miljön. Under verksamhetsåret har detta tagit sig uttryck i fortsatt utveckling av interna processer och integrering av hållbarhetsaspekter i verksamheten. Från och med 2022 redovisar Aros Bostad klimatpåverkan scope 1-3 för relevanta kategorier.

Aros Bostads mål är olycksfria byggarbetsplatser där ingen skadar sig och där inga positiva testresultat från alkohol och drogtester förekommer. Affärsetik, antikorruption och transparens är viktiga frågor för ett hållbart företagande, såväl som ett systematiskt arbete med uppföljning och dialog i leverantörskedjan.

Läs mer om Aros Bostads hållbarhetsarbete på sidorna 16-23.

3) Skillnaden består i huvudsak av att konsolideringen med bostadsrättsföreningarna medför en högre balansomslutning men nästan oförändrat eget kapital, då bostadsrättsföreningarnas medlemsinsatser bedöms vara en kortfristig skuld.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAgent

20230727104334

## Aktier och ägare

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

Köpeskilling avseende förvärv av projektportfölj från ALM Equity har betalats genom en apportemission, vilken medför att 9 942 470 stamaktier respektive 2 953 161 preferensaktier har emitterats samt 5 462 076 konvertibler, som ska växlas till stamaktier under 2023. Totalt antal stamaktier vid årets utgång uppgick till 47 862 617, motsvarande ett aktiekapital om 1 127 211 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. Fem ägare representerade vardera minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier.

| Aktieägare per 31 december 2022 | Andel röster % |
|---|---|
| ALM Equity | 21,0 |
| Vencom Capital AB | 15,1 |
| Samir Taha | 12,6 |
| Rutger Arnhult | 11,2 |
| Första AP-fonden | 11,1 |
| Per Rutegård | 9,7 |
| Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt | 3,8 |
| Avanza Pension | 2,5 |
| Ken Wendelin | 2,1 |
| Thomas Hollaus | 1,9 |
| Övriga | 9,0 |
| **Totalt** | **100** |

Personer i ledningsgruppen i Aros Bostad ägde tillsammans 3,6 procent (4,0) av bolaget.

Se mer om aktier och ägare på sidan 39 samt i not 25.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 1 juni 2023 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 2023. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till högst 63 734 625 kronor baserat på 8 497 950 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel | |
|---|---|
| Balanserat resultat | –284 364 967 |
| Överkursfond | 1 862 335 324 |
| Årets resultat | –75 990 668 |
| **Fria vinstmedel** | **1 501 979 690** |

| 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 | 1 438 245 065 |
| **Totalt** | **1 501 979 690** |

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 2022 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 dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

# Koncernens rapport över totalresultat

| TSEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 | 22 578 | 102 680 |
| Övriga intäkter | 6 | 18 560 | 2 212 |
| **Rörelsens intäkter** | | **41 137** | **104 892** |
| | | | |
| Personalkostnader | 9 | -56 682 | -49 611 |
| Externa kostnader | 5, 7, 8 | -61 089 | -26 716 |
| Avskrivningar | 13, 14 | -2 459 | -3 151 |
| **Rörelsens kostnader** | | **-120 230** | **-79 478** |
| | | | |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 15 | 16 543 | 21 971 |
| **Rörelseresultat** | | **-62 550** | **47 385** |
| | | | |
| Finansiella intäkter | 10 | 24 | 567 |
| Finansiella kostnader | 11 | -25 | -3 321 |
| **Finansnetto** | | **-1** | **-2 754** |
| **Resultat före skatt** | | **-62 550** | **44 631** |
| | | | |
| Skatt | 12 | -22 | - |
| **Årets resultat** | | **-62 572** | **44 631** |
| | | | |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **Årets totalresultat** | | **-62 572** | **44 631** |
| | | | |
| **Årets totalresultat hänförligt till** | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -62 565 | 44 632 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | -6 | -1 |
| **Årets totalresultat** | | **-62 572** | **44 631** |
| | | | |
| **Resultat per aktie, SEK** | | | |
| Före utspädning | | -1,59 | 1,27 |
| Efter utspädning | | -1,58 | 1,26 |
| | | | |
| **Antal aktier, st** | | | |
| Preferensaktier A | | - | - |
| Preferensaktier B | | 8 497 950 | 5 544 789 |
| Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning | | 39 477 072 | 35 270 530 |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning | | 39 592 381 | 35 415 253 |
| Totalt antal utestående stamaktier | | 47 862 617 | 37 920 147 |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043336

# Koncernens rapport över finansiell ställning

| TSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| ***Anläggningstillgångar*** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Inventarier | 13 | 12 | 155 |
| Nyttjanderättstillgång | 14 | – | 1 271 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **12** | **1 426** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 15 | 171 949 | 126 377 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 16 | 520 | 520 |
| Långfristiga fordringar | 17 | 26 734 | 26 734 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **199 204** | **153 632** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **199 216** | **155 058** |
| ***Omsättningstillgångar*** | | | |
| Projektfastigheter | 19 | 1 069 146 | 354 919 |
| Pågående arbeten | 20 | 1 124 341 | 179 346 |
| Kundfordringar | 18, 21 | 1 663 | 17 396 |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt | 4 | 33 024 | 33 912 |
| Fordringar hos intresseföretag | 18 | 2 867 | 4 574 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 18 | 84 607 | 30 249 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 18, 22 | 4 151 | 1 528 |
| Likvida medel | 18, 23 | 174 521 | 200 362 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **2 494 320** | **822 286** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 693 536** | **977 344** |

| TSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | 25 | | |
| Aktiekapital | | 1 127 | 869 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 862 270 | 1 017 797 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | –303 552 | –198 576 |
| **Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare** | | **1 559 846** | **820 090** |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 3 861 | 14 |
| **Summa eget kapital** | | **1 563 707** | **820 104** |
| ***Långfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 169 000 | 19 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **169 000** | **19 000** |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 21, 27 | 692 593 | 35 043 |
| Övriga kortfristiga räntebärande skulder | 18, 21 | 24 900 | 32 900 |
| Leverantörsskulder | 18, 21 | 61 632 | 12 409 |
| Checkräkningskredit | 18, 21 | 41 620 | – |
| Övriga kortfristiga skulder | 18, 21 | 75 302 | 36 111 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18, 21, 28 | 64 782 | 21 777 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **960 829** | **138 240** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 693 536** | **977 344** |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727104337

# 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 2021 | 758 | 731 941 | -203 230 | 15 | 529 485 |
| Årets resultat | – | – | 44 632 | -1 | 44 631 |
| **Årets totalresultat** | **–** | **–** | **44 632** | **-1** | **44 631** |
| *Transaktioner med ägare:* | | | | | |
| Utdelning | – | – | -41 586 | – | -41 586 |
| Återköp av preferensaktier | – | -10 402 | – | – | -10 402 |
| Kostnader för emission | – | -21 006 | – | – | -21 006 |
| Aktierelaterade ersättningar | – | – | 1 608 | – | 1 608 |
| Avslutad nyemission | 111 | 317 264 | – | – | 317 375 |
| **Summa transaktioner med ägare** | **111** | **285 855** | **-39 978** | **–** | **245 987** |
| **Utgående eget kapital 31 december 2021** | **869** | **1 017 797** | **-198 576** | **14** | **820 104** |
| **Ingående eget kapital 1 jan 2022** | **869** | **1 017 797** | **-198 576** | **14** | **820 104** |
| Årets resultat | – | – | -62 565 | -6 | -62 572 |
| **Årets totalresultat** | **–** | **–** | **-62 565** | **-6** | **-62 572** |
| *Transaktioner med ägare:* | | | | | |
| Aktieägartillskott | – | – | – | 3 854 | 3 854 |
| Utdelning | – | – | -41 586 | – | -41 586 |
| Kostnader för emission | – | – | -825 | – | -825 |
| Avslutad nyemission | 258 | 516 748 | – | – | 517 006 |
| Tvingande konvertibel | | 327 725 | | | 327 725 |
| **Summa transaktioner med ägare** | **258** | **844 473** | **-42 411** | **3 854** | **806 173** |
| **Utgående eget kapital 31 dec 2022** | **1 127** | **1 862 270** | **-303 552** | **3 861** | **1 563 707** |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727704338

# Koncernens rapport över kassaflöden

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727704339

# Koncernens noter

## NOT 1 Redovisningsprinciper

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

Styrelsen har den dag som framgår av elektroniska underskrifter godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 1 juni 2023.

**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.

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

**Nya och uppdaterade IFRS som är tillämpliga för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2022 och senare**
Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och ändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2022. 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 2022**
Det finns inte några nya eller ändrade IFRS som kommer få någon effekt på Aros Bostads redovisning.

**Klassificering**
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. En skuld är kortfristig om koncernen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden

**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.

I segmentredovisningen redovisar Aros Bostad intäkten vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter, motsvarande vinst från projektets genomförande, redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs.

**Dotterföretag**
Dotterföretag är bolag som står under ett bestämmande inflytande från Aros. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget, direkt eller indirekt, har inflytande över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om de facto kontroll föreligger. Dotterföretag som klassificeras som rörelseförvärv konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Dotterföretagets finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

**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. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

***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***
Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett 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 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 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 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***
Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen utövar ett betydande, men ej bestämmande, inflytande vilket presumeras vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 och högst 50 procent av rösterna. Det förutsätts dessutom att ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse och att innehavet ej skall redovisas som ett samarbetsarrangemang. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina intresseföretag efter förvärvstidpunkten. Vid beräkning av resultat- och kapitalandel från intresseföretag där intresseföretaget har dotterbolag



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAgent

20230727043340

## NOT 1 *Redovisningsprinciper, fortsättning*

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. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures" i resultaträkningen.

### Andelar i joint ventures
Ett joint ventures inbegriper bildandet av ett bolag i vilket varje samägare äger andelar. Joint ventures är ett avtalsbaserat samarbete där Aros 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.

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

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

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

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

*Avtalstillgångar*
En avtalstillgång redovisas när koncernen har fullgjort ett åtagande genom överföring av varor eller tjänster till en kund men där ytterligare prestation kvarstår innan koncernen har rätt att fakturera. När koncernen har utfört prestationerna som ger koncernen rätt att fakturera omklassificeras avtalstillgången till en kundfordran. Aros avtalstillgångar presenteras som upparbetade men ej fakturerade intäkter och avser intäkter från uppdragsavtal.

*Avtalsskulder*
En avtalsskuld redovisas om koncernen har rätt till ett ersättningsbelopp som är ovillkorligt innan koncernen överför en tjänst eller en vara. Redovisningen av avtalsskulden sker när kunden betalar eller när betalning ska ske, beroende på vilket som inträffar först. Avtalsskulder redovisas som intäkter när koncernen presterar i enlighet med avtalet (dvs överför kontroll av de berörda varorna eller tjänsterna till kunden). Avtalsskulder presenteras som fakturerade ej upparbetade intäkter och uppstår när Aros erhållit förskott innan prestation utförts.

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

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

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

*Ersättningar vid uppsägning*
En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen 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 en



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoLAgent

kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

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

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

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

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

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

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

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

**Skatter**
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuella skattefordringar och aktuella skatteskulder nettoredovisas endast om det finns en legal rätt till kvittning och företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas ej. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder nettoredovisas endast då det föreligger en legal kvittningsrätt och de uppskjutna skattefordringarna och de uppskjutna skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av samma skattemyndighet.

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

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

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

**Projektfastigheter**
Fastigheter och mark innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Aros Bostad ska ej äga fastigheter för långsiktig förvaltning. Projektfastigheter ska avyttras efter färdigutveckling och klassificeras därför som 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.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAgent

20230727043431

20230727704342

## NOT 1 *Redovisningsprinciper, fortsättning*

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Avsättningar**
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043343

## NOT 1 *Redovisningsprinciper, fortsättning*

uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

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

## NOT 2 Segmentredovisning

***Segmentredovisning***
Aros Bostad har ett definierat ett 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

| | 2022 | | | 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TSEK** | **Segment** | **Konsolidering** | **IFRS** | **Segment** | **Konsolidering** | **IFRS** |
| Vinstavräkning projekt[1)] | 913 662 | -913 662 | – | 510 051 | -438 613 | 71 438 |
| Förvaltningsarvoden[1)] | 22 578 | – | 22 578 | 31 242 | – | 31 242 |
| Övriga intäkter | 18 211 | 349 | 18 560 | 2 212 | – | 2 212 |
| **Rörelsens intäkter[1)]** | **954 451** | **-913 313** | **41 137** | **543 505** | **-438 613** | **104 892** |
| Projektkostnader[1)] | -716 006 | 716 006 | – | -399 694 | 399 694 | – |
| **Bruttoresultat** | **238 444** | **-197 307** | **41 137** | **143 811** | **-38 919** | **104 892** |
| **Rörelsens kostnader[1)]** | **-97 096** | **-23 134** | **-120 230** | **-81 830** | **2 352** | **-79 478** |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures[1)] | – | 16 543 | 16 543 | – | 21 971 | 21 971 |
| **Rörelseresultat** | **141 348** | **-203 898** | **-62 550** | **61 981** | **-14 596** | **47 385** |
| Finansnetto | -5 228 | 5 227 | -1 | -2 994 | 239 | -2 755 |
| Skatt | 36 | -58 | -22 | – | – | – |
| **Årets resultat** | **136 156** | **-198 728** | **-62 572** | **58 987** | **-14 356** | **44 631** |

| | 31 dec 2022 | | | 31 dec 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **TSEK** | **Segment** | **Konsolidering** | **IFRS** | **Segment** | **Konsolidering** | **IFRS** |
| Anläggningstillgångar | 1 465 434 | -1 266 218 | 199 216 | 302 035 | -146 977 | 155 058 |
| Projektfastigheter och pågående arbeten | 528 589 | 1 664 898 | 2 193 487 | 466 030 | 68 235 | 534 265 |
| Likvida medel | 107 757 | 66 764 | 174 521 | 190 637 | 9 725 | 200 362 |
| Övriga omsättningstillgångar | 328 491 | -202 179 | 126 312 | 151 782 | -64 122 | 87 660 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **2 430 271** | **263 265** | **2 693 536** | **1 110 484** | **-133 140** | **977 344** |
| Eget kapital | 1 910 034 | -346 327 | 1 563 707 | 967 704 | -147 601 | 820 104 |
| Långfristiga skulder | 169 000 | – | 169 000 | 19 000 | – | 19 000 |
| Kortfristiga skulder | 351 237 | 609 592 | 960 829 | 123 780 | 14 461 | 138 240 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **2 430 271** | **263 265** | **2 693 536** | **1 110 484** | **-133 140** | **977 344** |

**Nyckeltal**

| | Jan-dec 2022 | | | Jan-dec 2021 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Segment** | **Konsolidering** | **IFRS** | **Segment** | **Konsolidering** | **IFRS** |
| Bruttomarginal, %[1)] | 25,0 | n/a | n/a | 26,5 | n/a | n/a |
| Rörelsemarginal, %[1)] | 14,8 | n/a | neg. | 11,4 | 33,8 | 45,2 |
| Resultat per aktie före utspädning, SEK | 3,45 | -5,04 | -1,59 | 1,67 | -0,4 | 1,27 |
| Soliditet, % | 78,6 | -20,5 | 58,1 | 87,1 | -3,2 | 83,9 |

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



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CeliAccept

20230727043443

## 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, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. Aros Bostad prövar kontinuerligt gjorda antaganden och följer löpande marknadsutvecklingen. Skillnaden mellan bokfört värde och nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov.

**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

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Intäkter från projektutveckling av bostäder | – | 71 438 |
| Intäkter från uppdragsavtal | 22 578 | 31 242 |
| **Nettoomsättning** | **22 578** | **102 680** |

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av vinstavräkning från projekt i egen balansräkning och förvaltningsarvoden avseende projektledning. Under år 2022 har ingen vinstavräkning för projekt i egen balans gjorts.

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

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 33 912 | 22 854 |
| Förändring upparbetade intäkter förvaltningsarvoden | -888 | 11 058 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **33 024** | **33 912** |

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

## NOT 5 Övriga externa kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Lokalhyra | 1 050 | 215 |
| Projektkostnader | 22 928 | – |
| Konsultkostnader | 27 278 | 18 967 |
| Revisionsarvode | 4 325 | 2 321 |
| Övriga externa kostnader | 5 508 | 5 213 |
| **Övriga externa kostnader** | **61 089** | **26 716** |

## NOT 6 Övriga intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Intäkter från vidarefakturering | 16 578 | – |
| Hyresintäkter | 1 982 | 2 111 |
| Övriga intäkter | – | 101 |
| **Övriga intäkter** | **18 560** | **2 212** |

Intäkter från vidarefakturering har år 2022 bruttoredovisats, vilket innebär att kostnaden som ska vidarefaktureras redovisas som Extern kostnad och intäkten, som uppstår vid vidarefakturering, som en Övrig intäkt. Motsvarande vidarefakturering nettoredovisades i jämförelseåret.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoLAccept

## NOT 7 Leasingavtal

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

| | Nyttjanderättstillgångar | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Lokaler | Fordon | Totalt | Leasingskuld |
| **Ingående balans per 1 jan 2022** | **575** | **353** | **928** | **861** |
| Tillkommande avtal | – | – | – | – |
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar | -1 966 | -350 | – | |
| Avslutade avtal | – | – | – | -736 |
| Omvärderingar av avtal | 1 391 | -3 | -928 | – |
| Räntekostnader på leasingskulder | | | | -125 |
| Leasingavgifter | | | | – |
| **Utgående balans per 31 dec 2022** | – | – | – | – |

| | Nyttjanderättstillgångar | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Lokaler | Fordon | Totalt | Leasingskuld |
| *Ingående balans per 1 jan 2021* | *2 874* | *1 362* | *4 236* | *4 289* |
| Tillkommande avtal | – | – | – | – |
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar | -2 300 | -666 | -2 966 | – |
| Avslutade avtal | – | -342 | -342 | -342 |
| Omvärderingar av avtal | – | – | – | – |
| Räntekostnader på leasingskulder | – | – | – | -45 |
| Leasingavgifter | | | | -3 041 |
| **Utgående balans per 31 dec 2021** | **575** | **353** | **928** | **861** |

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

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar | -2 316 | -2 966 |
| Räntekostnader på leasingskulder | -125 | -45 |
| Kostnader avseende korttidsleasingavtal | – | – |
| Kostnader för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde | – | – |
| **Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten** | **-2 441** | **-3 011** |

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 2 492 TSEK (3 041) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 21.

**Koncernen som leasegivare**
Koncernen är leasegivare av lokaler. Leasingintäkter för räkenskapsåret uppgår till 299 TSEK (299).

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 299 | 299 |
| Mellan ett år och två år | – | – |
| Mellan två och tre år | – | – |
| Mellan tre och fyra år | – | – |
| Mellan fyra och fem år | – | – |
| Senare än fem år | – | – |
| **Totalt** | **299** | **299** |

## NOT 8 Arvode till revisorer

| Ernst & Young AB | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | 4 261 | 1 845 |
| Annan revisionsverksamhet | 48 | 55 |
| Skatterådgivning | – | – |
| Övriga tjänster | 1 567 | 421 |
| **Totalt** | **5 876** | **2 321** |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043345

20230727043345

## NOT 9 Anställda och personalkostnader

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Medelantal anställda | Antal anställda | varav kvinnor, % | Antal anställda | varav kvinnor, % |
| Koncernen | 34 | 54 | 32 | 43 |
| **Koncernen totalt** | **34** | **54** | **32** | **43** |

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

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Koncernen | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 16 904 | 5 449 | 15 153 | 5 374 |
| pensionskostnader | | 4 381 | – | 3 370 |
| Övriga anställda | 15 149 | 5 907 | 14 613 | 4 649 |
| pensionskostnader | | 2 332 | – | 1 749 |
| **Totalt** | **32 053** | **18 069** | **29 767** | **15 143** |
| varav pensionskostnader | | 6 713 | | 5 120 |

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

### Pensioner
Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 6 713 TSEK (5 120).

| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Andel kvinnor i styrelsen, % | 38 | 38 |
| Andel män i styrelsen, % | 62 | 62 |
| Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, % | 17 | 33 |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare, % | 83 | 67 |

**Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare**

| 2022 | Grundlön, styrelsearvode | Pensionskostnad | 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** |

**Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare**

| 2021 | Grundlön, styrelsearvode | Pensionskostnad | Rörlig ersättning | Övrig ersättning | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| **Styrelseordförande** | | | | | |
| Johan Gustavsson | 470 | – | – | – | 470 |
| **Styrelseledamöter** | | | | | |
| Samir Taha | 283 | – | – | 2 200 | 2 483 |
| Per Rutegård | 238 | – | – | 2 200 | 2 438 |
| Göran Cöster | 268 | – | – | – | 268 |
| Ylva Lagesson | 238 | – | – | – | 238 |
| Jörgen Lundgren | 273 | – | – | – | 273 |
| Hanna Bilir | 138 | – | – | – | 138 |
| Teresa Isele | 138 | – | – | – | 138 |
| **Ledande befattningshavare** | | | | | |
| VD Magnus Andersson | 2 682 | 817 | 999 | – | 4 498 |
| Övriga ledande befattningshavare (6 st) | 7 843 | 2 553 | 1 587 | 933 | 12 916 |
| **Totalt** | **12 567** | **3 370** | **2 586** | **5 333** | **23 857** |

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 250 TSEK. VD är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som fastställs utifrån årligen definierade mål. Därutöver gör Aros Bostad varje månad pensionspremieavsättningar om enligt ITP1 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 två utestående aktierelaterade incitamentsprogram som har beslutats på årsstämman 2020 respektive 2021 varav ett program riktar sig till ledande befattningshavare och ett till samtliga anställda. Se mer i not 26.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043347

## NOT 10 Finansiella intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden | 24 | 567 |
| **Totalt** | **24** | **567** |

## NOT 11 Finansiella kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Räntekostnader enligt effektivräntemetoden | – | -2 943 |
| Övriga finansiella kostnader | -25 | -378 |
| **Totalt** | **-25** | **-3 321** |

Under året har räntekostnader uppgående till 5 929 TSEK i förvärvade projekt från ALM Equity aktiverats på respektive fastighets balansräkning, vilket innebär att finansiella kostnader har minskat.

## NOT 12 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Aktuell skatt | - 22 | - |
| **Redovisad skatt** | **-22** | **-** |

| *Avstämning av effektiv skattesats* | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | -62 550 | 44 631 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% | 12 885 | -9 194 |
| Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran | -4 752 | -709 |
| *Ej avdragsgilla kostnader* | -24 851 | -34 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 16 696 | 9 937 |
| **Redovisad skatt** | **-22** | **0** |
| **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 28 115 TSEK (21 134). Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

## NOT 13 Inventarier

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | **1 197** | **1 197** |
| Årets anskaffningar | – | – |
| Försäljningar/utrangeringar | – | – |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 197** | **1 197** |
| | | |
| **Ingående avskrivningar** | **-1 042** | **-856** |
| Årets avskrivningar | -143 | -186 |
| Försäljningar/utrangeringar | – | – |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-1 185** | **-1 042** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **12** | **155** |

## NOT 14 Nyttjanderättstillgång

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | **9 656** | **9 656** |
| Årets anskaffningar | – | – |
| Årets avslutade kontrakt | -9 656 | – |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **–** | **9 656** |
| | | |
| **Ingående avskrivningar** | **-8 386** | **-5 420** |
| Årets avskrivningar | -2 316 | -2 966 |
| Årets avslutade kontrakt | 10 702 | |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **–** | **-8 386** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **–** | **1 271** |
| | | |
| **Nyttjanderätter fördelade per tillgångsslag** | | |
| Lokalhyreskontrakt | – | 575 |
| Kontrakt för leasingbilar | – | 696 |
| **Totalt** | **–** | **1 271** |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043448

## NOT 15 Andelar i intresseföretag och joint ventures

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående redovisat värde** | **126 377** | **47 537** |
| Årets förvärv | 12 832 | 13 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures resultat efter skatt | 16 543 | 21 971 |
| Årets utdelning | -12 387 | -28 193 |
| Kapitaltillskott | 28 413 | 85 570 |
| Omklassificering av andelar i intresseföretag | 171 | -520 |
| **Utgående redovisat värde** | **171 949** | **126 377** |

| | | 31 dec 2022 | | 31 dec 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Innehav i intresseföretag och joint ventures | Huvudsaklig aktivitet | Andel, % | Redovisat värde | Andel, % | Redovisat värde |
| Aros Bostad III AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 20 | - | 20,0 | - |
| Aros Bostad IV AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 20 | 30 557 | 20,0 | 21 886 |
| Aros Sundbyberg Holding AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 51,6 | 74 238 | 51,6 | 61 396 |
| Ekelund Pampas Exploatering AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 50,0 | 8 881 | 50,0 | 3 935 |
| Rickomberga Utvecklings AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 50,0 | 63 | 100,0 | - |
| Snättringe Norra AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 51,0 | 26 037 | 51,0 | 25 170 |
| Snättringe Södra AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 51,0 | 15 059 | 51,0 | 13 978 |
| Bälinge Holding AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 50,0 | 5 218 | 50,0 | 13 |
| K-torp 474 AB | Fastighetsinvestering och utveckling | 50,0 | 11 896 | 10,0 | - |
| **Totalt** | | | **171 949** | | **126 377** |

För samtliga innehav gör Aros 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 innehar mer än 50% av andelarna har bedömning gjorts att beslut kring innehavet kräver enighet mellan parterna samt att Aros 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** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Anläggningstillgångar | - | - | 51 368 | 47 139 | - | - | - | - |
| Omsättningstillgångar | 467 625 | 303 460 | 1 474 210 | 1 372 553 | 694 651 | 473 714 | 19 096 | 9 885 |
| Avsättningar | - | - | 1 016 | 876 | - | - | - | - |
| Långfristiga skulder | - | 4 366 | 71 400 | 73 447 | - | - | - | - |
| Kortfristiga skulder | 155 940 | 1 390 | 565 503 | 181 486 | 550 778 | 354 729 | 1 333 | 2 016 |
| **Eget kapital** | **311 685** | **297 703** | **889 660** | **1 163 882** | **143 873** | **118 985** | **17 763** | **7 869** |
| varav Eget kapital hänförligt till Aros Bostads ägarandel | -7 789 | -5 629 | 30 557 | 21 886 | 74 238 | 61 396 | 8 881 | 3 935 |
| **Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag** | - | - | **30 557** | **21 886** | **74 238** | **61 396** | **8 881** | **3 935** |
| | | | | | | | | |
| Intäkter | 694 | - | 17 985 | 11 315 | 595 | - | - | - |
| Kostnader | -3282 | -2 313 | -21 379 | -15 658 | -690 | -951 | -100 | -100 |
| Finansiella intäkter | - | - | - | - | - | - | 1 | - |
| Finansiella kostnader | - | - | -1 821 | -1 472 | - | - | -8 | -5 |
| **Resultat före skatt** | **-2 589** | **-2 313** | **-5 215** | **-5 815** | **-** | **-951** | **-107** | **-105** |
| Skatt | - | - | -1 145 | -858 | - | - | - | - |
| **Årets resultat (kvarvarande verksamheter)** | **-2 589** | **-2 313** | **-6 359** | **-6 674** | **-112** | **30 963** | **-107** | **-105** |
| **Övrigt totalresultat** | | - | - | - | - | - | - | - |
| **Årets totalresultat** | **-2 589** | **-2 313** | **-6 359** | **-6 674** | **-112** | **30 963** | **-107** | **-105** |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

## NOT 15 *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** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** | **2022** | **2021** |
| Anläggningstillgångar | – | – | 42 800 | – | 24 700 | – | – | – | – | – |
| Omsättningstillgångar | 858 | – | 52 662 | 49 975 | 36 033 | 27 980 | 53 397 | 25 | 23 831 | – |
| Avsättningar | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Långfristiga skulder | – | – | 42 800 | – | 24 700 | – | – | – | – | – |
| Kortfristiga skulder | 733 | – | 1 608 | 623 | 6 506 | 572 | 42 960 | – | – | – |
| **Eget kapital** | **125** | **–** | **51 054** | **49 352** | **29 527** | **27 408** | **10 437** | **25** | **23 792** | **–** |
| varav Eget kapital hänförligt till Aros Bostads ägarandel | 63 | – | 26 037 | 24 182 | 15 059 | 13 430 | 5 218 | 25 | – | – |
| **Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag och joint ventures** | **63** | **–** | **26 037** | **25 170** | **15 059** | **13 978** | **5 218** | **13** | **11 896** | **–** |
| Intäkter | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Kostnader | -3 | – | -257 | -55 | -281 | -58 | -88 | – | -40 | – |
| Finansiella intäkter | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| Finansiella kostnader | – | – | – | – | – | – | – | – | -139 | – |
| **Resultat före skatt** | **-3** | **–** | **-257** | **-55** | **-281** | **-58** | **-88** | **–** | **-179** | **–** |
| Skatt | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| **Årets resultat (kvarvarande verksamheter)** | **-3** | **–** | **-257** | **-55** | **-281** | **-58** | **-88** | **–** | **-179** | **–** |
| **Övrigt totalresultat** | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| **Årets totalresultat** | **-3** | **–** | **-257** | **-55** | **-281** | **-58** | **-88** | **–** | **-179** | **–** |

Under året har utdelning erhållits från Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB uppgående till 12 387 TSEK (0).
Från övriga intresseföretag och joint ventures har utdelning erhållits om 0 TSEK (28 193).

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

## NOT 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | **520** | **–** |
| Omklassificering från andelar i intresseföretag | – | 520 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **520** | **520** |

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

## NOT 17 Andra långfristiga fordringar

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | **26 734** | **26 734** |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **26 734** | **26 734** |

Andra långsiktiga fordringar avser främst handpenning erlagda för kommande projekt.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CatAccept

## NOT 18 Finansiella tillgångar och skulder

| 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 |

| Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2021 | 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 | – | 17 396 | 17 396 |
| Fordringar hos intresseföretag | – | 4 574 | 4 574 |
| Övriga kortfristiga fordringar | – | 30 249 | 30 249 |
| Upplupna intäkter | – | – | – |
| Likvida medel | – | 200 362 | 200 362 |
| **Totalt** | – | 252 582 | 252 582 |
| **Skulder i balansräkningen** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | – | 54 043 | 54 043 |
| Övriga kortfristiga räntebärande skulder | – | 32 900 | 32 900 |
| Leverantörsskulder | – | 12 409 | 12 409 |
| Checkräkningskredit | – | – | – |
| Övriga kortfristiga skulder | – | 36 111 | 36 111 |
| Upplupna kostnader | – | 21 257 | 21 257 |
| **Totalt** | – | 156 720 | 156 720 |

**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 dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

## NOT 19 Projektfastigheter

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 354 919 | 588 469 |
| Tillgångsförvärv | 696 400 | - |
| Nyanskaffningar | 22 318 | 145 414 |
| Försäljningar | -4 491 | -378 963 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **1 069 146** | **354 919** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 069 146** | **354 919** |

Under året har Aros Bostad tecknat ett bindande avtal rörande förvärv av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity. Köpeskillingen uppgår till ca 1 465 MSEK och motsvarar 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 beräknat 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.

Förvärvet innebär förvärv av markanvisningsavtal, mark, byggrätter och pågående projekt via bolag, där största delen utgör mark. Samtliga förvärvade fastigheter och projekt avser bostadsrättsföreningar och har klassificerats antingen som Projektfastigheter eller Pågående arbeten. De delar som ännu inte är tillträdda av Aros Bostad är villkorade av att detaljplanen vinner laga kraft. Om villkoren ej uppfylls, dvs om detaljplan ej vinner laga kraft, exkluderas de villkorade bolagen från transaktionen.

Förvärvet har klassificerats som ett tillgångsförvärv vilket förklarar ökningen jämfört med föregående år. Se not 3 för beskrivning av de bedömningar som görs i klassificering av tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv.

## NOT 20 Pågående arbeten

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 179 346 | 49 891 |
| Tillgångsförvärv | 644 580 | - |
| Nyanskaffningar | 304 777 | 129 878 |
| Försäljningar | -4 362 | -423 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **1 124 341** | **179 346** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 124 341** | **179 346** |

Företagets pågående arbeten avser upparbetade kostnader i nystartade fastighetsprojekt.

Förvärvet från ALM Equity som beskrivs under not 19 har klassificerats som ett tillgångsförvärv vilket förklarar ökningen jämfört med föregående år. Se not 3 för beskrivning av de bedömningar som görs i klassificering av tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv.

## NOT 21 Finansiella risker

Aros Bostadsutveckling ABs 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 Bostadsutvecklings verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom makroekonomisk utveckling och bostadsefterfrågan. Dessutom utsätts Aros Bostadsutveckling för ett antal finansiella risker som bland annat är kopplade till bolagets likviditet och lånefinansiering av befintlig verksamhet. Målet med Aros Bostadsutvecklings riskhantering är att identifiera, kvantifiera, granska samt begränsa riskerna kopplat till bolaget befintliga verksamhet.

Aros Bostadsutveckling 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 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Ej förfallna kundfordringar | 128 | 17 121 |
| Förfallna kundfordringar 1–30 dagar | 360 | 102 |
| Förfallna kundfordringar 31–90 dagar | 982 | - |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar | 193 | 173 |
| **Redovisat värde** | **1 663** | **17 396** |

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043332

## NOT 21 *Finansiella risker, fortsättning*

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 Bostadsutveckling 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 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** |

| | 31 dec 2021 | | |
|---|---|---|---|
| **Löptidsanalys** | **<6 mån** | **6–12 mån** | **>12 mån** |
| Skulder till kreditinstitut | – | 30 652 | 25 622 |
| Övriga räntebärande skulder | 33 594 | – | – |
| Leasingskulder | 434 | 434 | – |
| Leverantörsskulder | 12 409 | – | – |
| Checkräkningskredit | – | – | – |
| Övriga kortfristiga skulder | 38 724 | – | – |
| Upplupen räntekostnad | – | – | – |
| Övriga upplupna kostnader | 20 845 | – | – |
| **Totalt** | **106 007** | **31 087** | **25 622** |

**Villkor och återbetalningstidpunkter**

| | | | | Redovisat värde | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Valuta** | **Förfall** | **Ränta** | **31 dec 2022** | **31 dec 2021** |
| Övriga kortfristiga räntebärande skulder | SEK | 31 dec 2021 | fast | – | 8 000 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 28 feb 2023 | rörlig | 66 754 | – |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 30 juli 2023 | rörlig | 81 001 | – |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 5 okt 2023 | rörlig | 29 808 | 29 963 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 30 dec 2023 | rörlig | 180 908 | 5 081 |
| Övriga kortfristiga räntebärande skulder | SEK | 30 dec 2023 | fast | 24 900 | 24 900 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 31 dec 2023 | fast | 19 000 | 19 000 |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 31 dec 2023 | rörlig | 168 314 | – |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 30 dec 2024 | rörlig | 150 000 | – |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | 31 mars 2024 | rörlig | 165 808 | – |
| Skulder till kreditinstitut | SEK | – | rörlig | 41 620 | – |
| | | | | **928 113** | **86 943** |

## NOT 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Förutbetalda lokalhyror | – | 632 |
| Förutbetald leasingavgift | 15 | 171 |
| Förutbetalda försäkringar | – | 84 |
| Förutbetalda lånekostnader | 1 239 | – |
| Upplupna intäkter | 2 499 | – |
| Övriga förutbetalda kostnader | 398 | 641 |
| **Utgående redovisat värde** | **4 151** | **1 528** |

## NOT 23 Likvida medel

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Kassamedel | 174 521 | 200 362 |
| **Utgående redovisat värde** | **174 521** | **200 362** |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten CopAccept

## NOT 24 Koncernföretag

| | Andel, % | |
|---|---|---|
| **Företag, huvudsaklig aktivitet fastighetsutveckling** | **31 dec 2022** | **31 dec 2021** |
| Aros Bostadsutveckling AB | Moderföretag | Moderföretag |
| Aros Bostad Förvaltning AB | 100 | 100 |
| Aros Bostad Invest AB | 100 | 100 |
| Rickomberga Utvecklings AB | 51 | 50,5 |
| 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 |
| Viggbyholm Projekt AB | 100 | - |
| Aros Bostadskapital 27 AB | 80 | 100 |
| Edsviken Projekt AB | 100 | 100 |
| Halsen AB | 100 | - |
| Halsen 2 AB | 100 | - |
| Aros Bostadskapital 28 AB | 100 | 100 |
| Aros Bostadskapital 29 AB | 100 | 100 |
| LS Slakthusgränd AB | 100 | - |
| Aros Bostadskapital 100 AB | 100 | 100 |
| Aros Bostadskapital 101 AB | 100 | 100 |
| Viggbyholm Projekt AB | 100 | 100 |
| Viggbyholm Utvecklings AB | 100 | 100 |
| Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB | 100 | 100 |
| Viggbyholm Projekt 1 AB | 100 | 100 |
| Viggby Ängar Garagefastigheter 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 |
| Jumbo Holding AB | 100 | - |
| Jumbo Andelsägare 1 AB | 100 | - |
| Jumbo Andelsägare 2 AB | 100 | - |
| Aros Ekerö Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Hofgården | 100 | - |
| Aros Ordlistan Holding 1 AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen | 100 | - |
| Alba Ordlistan Fastighets 1 AB | 100 | - |
| Aros Ordlistan Holding 2 AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Alba Stora Mossen 2 | 100 | - |
| Alba Ordlistan Fastighets 2 AB | 100 | - |
| Drabanten Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Nynäshamn Drabanten 19 | 100 | - |
| Nynäshamn Drabanten Fastighets AB | 100 | - |
| Eds Allé Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Rödklövern 1 | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Rödklövern 2 | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Rödklövern 3 | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Tellus C3 | 100 | - |
| Eds Allé Bostadsgaranti AB | 100 | - |
| Gällsta Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Gällsta 1 | 100 | - |
| Guldkaggen Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Guldkaggen | 100 | - |
| Guldkaggen 1 AB | 100 | - |
| Kalkateljén Holding AB | 100 | - |
| Kalkateljén Fastighets AB | 100 | - |
| K-berga Holding AB | 100 | - |
| Kungsberga Fastighets AB | 100 | - |
| Lillängsvägen Holding AB | 100 | - |
| Lillängsvägen Fastighets AB | 100 | - |
| Ormsta Holding AB | 100 | - |
| Ormsta Fastighets AB | 100 | - |
| Parkvillorna Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Parkvillorna i Rönninge | 100 | - |
| Rissne Gård Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Kavalleristen Rissne gård | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Ryttmästaren Rissne gård | 100 | - |
| Rockstan Holding 1 AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Råcksta glimten | 100 | - |
| Rockstan Holding 2 AB | 100 | - |
| Sjövillan Holding AB | 100 | - |
| Sjövillan Fastighets AB | 100 | - |
| Solsätra Holding AB | 100 | - |
| K-torp 474 AB | 50 | - |
| Tyska Botten Holding AB | 100 | - |
| Bostadsrättsföreningen Tyska Bottens Väg i Nockebyhov | 100 | - |
| Tyska Botten Fastighets AB | 100 | - |
| Mörby Villatomter Holding AB | 100 | - |
| Mörby Villatomter Fastighets AB | 100 | - |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAssent

20230727043354

## NOT 25 Eget kapital

| Aktiekapital och övriga tillskjutet kapital | Antal stamaktier | Antal preferensaktier | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital |
|---|---|---|---|---|
| **Per den 31 januari 2021** | **32 252 688** | **5 648 830** | **758** | **731 941** |
| Nyemission 17 juni | 5 667 459 | | 111 | 296 257 |
| Återköp av preferensaktier 20 juli | | -104 041 | | - 10 402 |
| **Per den 31 december 2021** | **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** |

**Aktiekapital**
Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 47 862 617 stamaktier (37 920 147) och 8 497 950 preferensaktier (5 544 789). 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 19.

## Not 26 Aktierelaterade ersättningar

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

Program 2020/2023 riktar in sig till alla anställda i syfte att skapa förutsättningar för att behålla samt öka motivationen hos anställda, ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner inom koncernen. Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av Incitamentsprogram 2020/2023 är 40,38 kronor.

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

Aktieteckning för båda programmen kan göras under perioden 1 juni 2023 – 1 augusti 2023 där en option medför rättigheten att teckna en ny stamaktie i Aros Bostad. Om alla teckningsoptioner konverteras till aktier medför det en utspädningseffekt om 0,29 procent.

Optionerna har förvärvats till verkligt värde.

| Optionsprogram 2020/2023 | Antal optioner, styck |
|---|---|
| **Utestående per den 1 januari 2022** | **520 117** |
| Tilldelade under perioden | - |
| Förverkligade under perioden | - |
| Inlösta under perioden | - |
| Förfallna under perioden | - |
| **Utestående per den 31 december 2022** | **520 117** |

| Optionsprogram 2021/2023 | Antal optioner, styck |
|---|---|
| **Utestående per den 1 januari 2022** | **600 000** |
| Tilldelade under perioden | - |
| Förverkligade under perioden | - |
| Inlösta under perioden | - |
| Förfallna under perioden | - |
| **Utestående per den 31 december 2022** | **600 000** |

## NOT 27 Långfristig upplåning

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Förfallotidpunkt | | |
| 1–5 år från balansdagen | 169 000 | 19 000 |
| Senare än 5 år från balansdagen | - | - |
| **Totalt** | **169 000** | **19 000** |

## NOT 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Upplupna semesterlöner | 5 155 | 3 780 |
| Upplupna sociala avgifter | 686 | 721 |
| Upplupna räntekostnader | 1 544 | 266 |
| Förutbetalda intäkter | 443 | 521 |
| Upplupna projektkostnader | 45 792 | 15 109 |
| Övriga upplupna kostnader | 11 162 | 1 380 |
| **Utgående redovisat värde** | **64 782** | **21 777** |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727704335

## NOT 29 Avstämning finansiella skulder

| 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 |
| Långfristiga leasingskulder | – | – | – | – | – |
| 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** |

| Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter | 31 dec 2020 | Upptagna lån | Amortering | Ej kassaflödes-påverkande | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Långfristiga låneskulder | 68 999 | – | -49 999 | – | 19 000 |
| Långfristiga leasingskulder | 1 568 | – | – | -1 568 | – |
| Kortfristiga låneskulder | 216 457 | 24 900 | -173 414 | – | 67 943 |
| Kortfristiga leasingskulder | 2 721 | – | – | -1 860 | 861 |
| **Totala skulder från finansieringsverksamheten** | **289 746** | **24 900** | **-223 413** | **-3 429** | **87 804** |

## NOT 30 Transaktioner med närstående

| Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning i koncernen | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | – | – |
| Inköp av varor/tjänster | 5 012 | 4 805 |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | – | – |
| Skuld på balansdagen | – | – |

| Transaktioner med intresseföretag och joint ventures | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster (fakturerat arvode) | 2 946 | 7 135 |
| Inköp av varor/tjänster | – | – |
| Övrigt | – | 2 064 |
| Fordran på balansdagen | 2 867 | 4 574 |
| Skuld på balansdagen | – | – |

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster under perioden 1 januari till 31 december 2022. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari till 31 december 2022, genom Emiren AB, fakturerat Bolaget 2 200 (2 200) TSEK för konsulttjänster. Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 612 TSEK (405) i konsultarvode under perioden.

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 2022.

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

## NOT 31 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| Ställda säkerheter | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 220 568 | 59 375 |
| Företagsinteckning | 10 000 | 10 000 |
| Aktier i dotterbolag | 127 165 | 48 942 |
| **Totalt** | **357 733** | **118 317** |

| Eventualförpliktelser | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelse | 100 000 | 75 401 |
| **Totalt** | **100 000** | **75 401** |

Koncernens ställda säkerheter uppgår till 357 733 TSEK (118 317) per den 31 december 2022.

Koncernen har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 100 000 TSEK (75 401) per den 31 december 2022.

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 32 Händelser efter balansdagen

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

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

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

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

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 tillträtt fastigheten Femöringen 2 i Solna, vilken förvärvades av NCC i november 2021. Tillträdet motsvarar första etappen av bostadsprojektet Femöringen, vilket såldes som hyresrätter till den globala kapitalförvaltaren Patrizia i juni 2022.

Aros Bostad anställer David Johansson för en nyinrättad roll som operativ chef för bolagets projektverksamhet. David börjar sin anställning den 24 april 2023 och tar då plats i Aros Bostads ledningsgrupp som vice VD och COO.

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 första kvartalet 2024, uppförs med stommar och fasader i trä.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727704356

# Moderföretagets resultaträkning

| TSEK | Not | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 63 800 | 59 741 |
| Övriga rörelseintäkter | | 257 | 71 |
| **Rörelsens intäkter** | | **64 057** | **59 813** |
| Personalkostnader | 5 | -47 764 | -41 145 |
| Övriga externa kostnader | 2,3,4 | -49 772 | -29 363 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 9 | -143 | -186 |
| **Rörelsens kostnader** | | **-97 679** | **-70 694** |
| **Rörelseresultat** | | **-33 622** | **-10 881** |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 7 | -61 680 | -24 850 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter[1)] | 6 | 19 662 | 7 327 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -351 | -102 |
| **Resultat från finansiella poster** | | **-42 369** | **-17 625** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-75 991** | **-28 506** |
| Skatt på årets resultat | 8 | - | - |
| **Årets resultat** | | **-75 991** | **-28 506** |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| **Årets totalresultat** | | **-75 991** | **-28 506** |

1) Efter avlämnande av bokslutskommuniké har koncernränta påverkat resultatet positivt med 1 324 TSEK.



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727704337

# Moderföretagets balansräkning

| TSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| ***Anläggningstillgångar*** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Inventarier | 9 | 12 | 155 |
| **Summa materiella anläggnings-tillgångar** | | **12** | **155** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag[1)] | 10 | 653 053 | 62 227 |
| Fordringar hos koncernföretag[1)] | | 235 496 | 453 595 |
| Andelar i intresseföretag | 11 | 9 013 | 4 013 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 12 | 520 | 520 |
| *Andra långfristiga fordringar* | 13 | 25 734 | 25 734 |
| **Summa finansiella anläggnings-tillgångar** | | **923 815** | **546 089** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **923 827** | **546 244** |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 1 054 | 15 078 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 602 108 | 87 012 |
| Fordringar hos intresseföretag | | 2 002 | 877 |
| Övriga fordringar | | 53 286 | 22 436 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 32 979 | 11 560 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **691 429** | **136 963** |
| Kassa och bank | | 13 | 123 324 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **691 442** | **260 287** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **1 615 269** | **806 531** |

| TSEK | Not | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | 15 | 1 127 | 869 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **1 127** | **869** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Överkursfond | | 1 862 335 | 1 017 860 |
| Balanserade vinst eller förlust | | -284 365 | -213 448 |
| Årets resultat | | -75 991 | -28 506 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **1 501 979** | **775 906** |
| **Summa eget kapital** | | **1 503 106** | **776 775** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 763 | 1 899 |
| Checkräkningskredit | 16 | 41 620 | - |
| Skulder till koncernföretag | | 37 120 | 215 |
| Övriga skulder | | 19 013 | 23 827 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 12 647 | 3 815 |
| **Summa skulder** | | **112 163** | **29 756** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **1 615 269** | **806 531** |

1) Efter avlämnande av bokslutskommuniké har en omvandling av Fordran hos koncernföretag skett till ett lämnat aktieägartillskott. Beloppet om 300 000 TSEK har ökat posten Andelar i koncernföretag och minskat Fordringar hos koncernföretag. Sent inkommen koncernränta har påverkat resultatet positivt med 1 324 TSEK. Motsvarande belopp har ökat Fordringar hos koncernföretag.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043338

# 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 2021** | **758** | **581 277** | **-22 742** | **559 293** |
| Omföring resultat föregående år | – | -22 742 | 22 742 | – |
| Årets resultat | – | – | -28 506 | -28 506 |
| Årets övrigt totalresultat | – | – | – | – |
| **Årets totalresultat** | **–** | **-22 742** | **-5 764** | **-28 506** |
| *Transaktioner med ägare:* | | | | |
| Utdelning | – | -41 586 | – | -41 586 |
| Återköp av preferensaktier | – | -10 402 | – | -10 402 |
| Avslutad nyemission | 111 | 317 264 | – | 317 375 |
| Kostnader för emission | – | -21 006 | – | -21 006 |
| Aktierelaterade ersättningar | – | 1 608 | – | 1 608 |
| **Summa transaktioner med ägare** | **111** | **245 878** | **–** | **245 987** |
| **Utgående eget kapital 31 dec 2021** | **869** | **804 412** | **-28 506** | **776 775** |
| **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** |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043359

# Moderföretagets rapport över kassaflöden

| TSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| ***Den löpande verksamheten*** | | |
| Rörelseresultat | -33 622 | -10 881 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 143 | 186 |
| Nedskrivningar | -61 680 | - |
| Erhållen ränta | 421 | 7 327 |
| Erlagd ränta | -351 | -24 952 |
| Betald inkomstskatt | - | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **-95 089** | **-28 320** |
| ***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*** | | |
| Förändring av rörelsefordringar | 88 908 | -39 536 |
| Förändring av rörelseskulder | -31 587 | -25 924 |
| Pågående projekt | - | 795 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **-37 768** | **-92 985** |
| ***Investeringsverksamheten*** | | |
| Förvärv av intresseföretag och joint ventures | -5 001 | -1 500 |
| Förvärv av koncernföretag | - | -5 150 |
| Lån till koncernföretag | -80 576 | -102 649 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-85 577** | **-109 299** |
| ***Finansieringsverksamheten*** | | |
| Nyemission | - | 297 975 |
| Återköp av egna preferensaktier | - | -10 402 |
| Nettoförändring checkräkningskredit | 41 620 | - |
| Utbetald utdelning | -41 586 | -41 586 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **34** | **245 987** |
| **Årets kassaflöde** | **-123 311** | **43 704** |
| **Likvida medel vid årets början** | **123 324** | **79 619** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **13** | **123 324** |



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

# Moderföretagets noter

## NOT 1 Redovisningsprinciper, moderföretaget

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

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

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

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

## NOT 2 Övriga externa kostnader, moderföretaget

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Lokalhyra | 3 016 | 2 575 |
| Konsultkostnader | 25 452 | 18 084 |
| Övriga kostnader | 21 304 | 8 704 |
| **Totalt** | **49 772** | **29 363** |

## NOT 3 Arvode till revisorer, moderföretaget

| Ernst & Young AB | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Revisionsuppdraget | 3 431 | 1 042 |
| Annan revisionsverksamhet | 48 | 55 |
| Skatterådgivning | – | – |
| Övriga tjänster | 1 567 | 1 223 |
| **Totalt** | **5 045** | **2 321** |

## NOT 4 Leasingavtal, moderföretaget

**Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:**

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Inom ett år | 5 520 | 869 |
| Mellan ett år och fem år | – | 30 |
| Senare än fem år | – | – |
| **Totalt** | **5 520** | **899** |

Under året kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 3 532 TSEK (3 407).

## NOT 5 Anställda och personalkostnader, moderföretaget

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Medelantal anställda | Antal anställda | varav kvinnor, % | Antal anställda | varav kvinnor, % |
| Moderföretaget | 29 | 60 | 26 | 49 |
| **Totalt** | **29** | **60** | **26** | **49** |

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

| | 2022 | | 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| Moderföretaget | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader | Löner och andra ersättningar | Sociala kostnader |
| Styrelse och ledande befattningshavare | 14 157 | 4 531 | 14 080 | 4 556 |
| pensionskostnader | | 3 855 | | 2 956 |
| Övriga anställda | 12 317 | 5 015 | 11 510 | 3 670 |
| pensionskostnader | | 1 897 | | 1 346 |
| **Totalt** | **26 474** | **15 298** | **25 590** | **12 529** |
| varav pensionskostnader | | 5 752 | | 4 302 |

**Pensioner**
I moderföretaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Moderföretagets sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 5 752 TSEK (4 302).

## NOT 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, moderföretaget

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Koncernintern ränteintäkt | 19 646 | 7 327 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 17 | – |
| **Totalt** | **19 662** | **7 327** |

## NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter, moderföretaget

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Nedskrivning av koncernföretag | –61 680 | –24 850 |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter | – 351 | –102 |
| **Totalt** | **– 62 031** | **–24 952** |

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoLAgent

20230727043631

## NOT 8 Skatt på årets resultat, moderföretaget

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 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 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Resultat före skatt | -75 991 | -28 475 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% | 15 654 | 5 866 |
| Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran | -2 826 | -5 842 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -12 828 | -24 |
| Ej skattepliktiga intäkter | – | – |
| 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 12 536 TSEK (9 710). 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 9 Inventarier, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | 1 198 | 1 198 |
| Årets anskaffningar | – | – |
| Försäljningar/utrangeringar | – | – |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 1 198 | 1 198 |
| **Ingående anskaffningsvärden** | -1 043 | -857 |
| Årets avskrivningar | -143 | -186 |
| Försäljningar/utrangeringar | – | – |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | -1 186 | -1 043 |
| **Utgående redovisat värde** | 12 | 155 |

## NOT 10 Andelar i koncernföretag, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | 62 227 | 57 077 |
| Tillskott till dotterföretag | 334 140 | 30 000 |
| Nedskrivningar av andelar i dotterföretag | -61 680 | -24 850 |
| Årets anskaffningar | 318 367 | – |
| Försäljningar | – | – |
| ***Utgående ackumulerade anskaffningsvärden*** | 653 053 | 62 227 |
| **Utgående redovisat värde** | 653 053 | 62 227 |

## NOT 11 Andelar i intresseföretag och joint ventures, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | 4 013 | 2 513 |
| Tillskott till intresseföretag och joint ventures | 5 000 | 1 500 |
| Årets anskaffningar | – | – |
| Försäljningar/utrangeringar | – | – |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 9 013 | 4 013 |
| **Utgående redovisat värde** | 9 013 | 4 013 |

## NOT 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | 520 | 520 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 520 | 520 |

## NOT 13 Andra långfristiga fordringar, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | 25 734 | 25 734 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | 25 734 | 25 734 |

## NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Förutbetalda hyror | – | 632 |
| *Förutbetalda försäkringar* | – | 171 |
| Förutbetalda leasingavgifter | 15 | 84 |
| Upplupna intäkter | 33 024 | 10 097 |
| Övriga förutbetalda kostnader | -60 | 576 |
| **Totalt** | 32 979 | 11 560 |

## NOT 15 Eget kapital, moderföretaget

*Per den 31 december 2022 består aktiekapitalet av 1 127 211 kronor* (869 299) fördelat på 47 862 617 stamaktier (37 920 147) och 8 497 950 preferensaktier (5 544 789). Stamaktierna berättigar till rösträtt med en röst per aktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst per aktie. Aktierna utgivna av bolaget är denominerade i kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 kronor. Se även upplysningar i koncernens not Eget kapital. Aktieägarna har under året lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår till 0 TSEK (0).

Redovisning av konvertibel beskrivs närmare i koncernen not 3, Uppskattning och bedömningar.

## NOT 16 Skulder till kreditinstitut, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Checkräkningskredit | 41 620 | – |
| **Totalt** | 41 620 | – |
| Beviljad checkräkningskredit | 60 000 | 10 000 |

## NOT 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, moderföretaget

| | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Upplupna semesterlöner | 1 507 | 1 756 |
| Upplupna sociala avgifter | 3 019 | 1 700 |
| Upplupna inköpta tjänster | 7 063 | 358 |
| Övriga poster | 1 058 | – |
| **Totalt** | 12 647 | 3 815 |



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänster GetAccept

20230727043352

## NOT 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, moderföretaget

| Ställda säkerheter | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Företagsinteckning | 60 000 | 10 000 |
| Totalt | 60.000 | 10 000 |

| Eventualförpliktelser | 31 dec 2022 | 31 dec 2021 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelse | 717 848 | 75 401 |
| Totalt | 717 848 | 75 401 |

Moderföretagets ställda säkerheter i form av företagsinteckningar uppgår till 60 000 TSEK per 31 december 2022, jämfört med 10 000 TSEK per 31 december 2021. Aros Bostadsutveckling AB har borgensåtaganden för koncern- och intresseföretag samt joint ventures om totalt 717 848 TSEK per den 31 december 2022 jämfört med 75 401 TSEK per 31 december 2021.

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

## NOT 19 Transaktioner med närstående, moderföretaget

| Transaktioner med dotterbolag | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | 8 706 | 21 154 |
| Inköp av varor/tjänster | – | – |
| Övrigt | – | – |
| Fordran på balansdagen | 602 108 | 540 607 |
| Skuld på balansdagen | 37 120 | 215 |

| Transaktioner med intresseföretag och joint ventures | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Försäljning av varor/tjänster | 2 820 | 12 700 |
| Inköp av varor/tjänster | – | – |
| Övrigt | – | 2 060 |
| Fordran på balansdagen | 2 002 | 877 |
| Skuld på balansdagen | – | – |

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader.

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

För övriga transaktioner med närstående hänvisas till not 30 I koncernredovisningen.

## NOT 20 Förslag till vinstdisposition, moderföretaget

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår till årsstämman den 1 juni 2023 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 2023. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till högst 63 734 625 kronor baserat på 8 497 950 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

| Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, SEK | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -284 364 967 |
| Överkursfond | 1 862 335 324 |
| Årets resultat | -75 990 668 |
| Fria vinstmedel | 1 501 979 690 |

| 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 | 1 438 245 065 |
| Totalt | 1 501 979 690 |

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 2022 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.

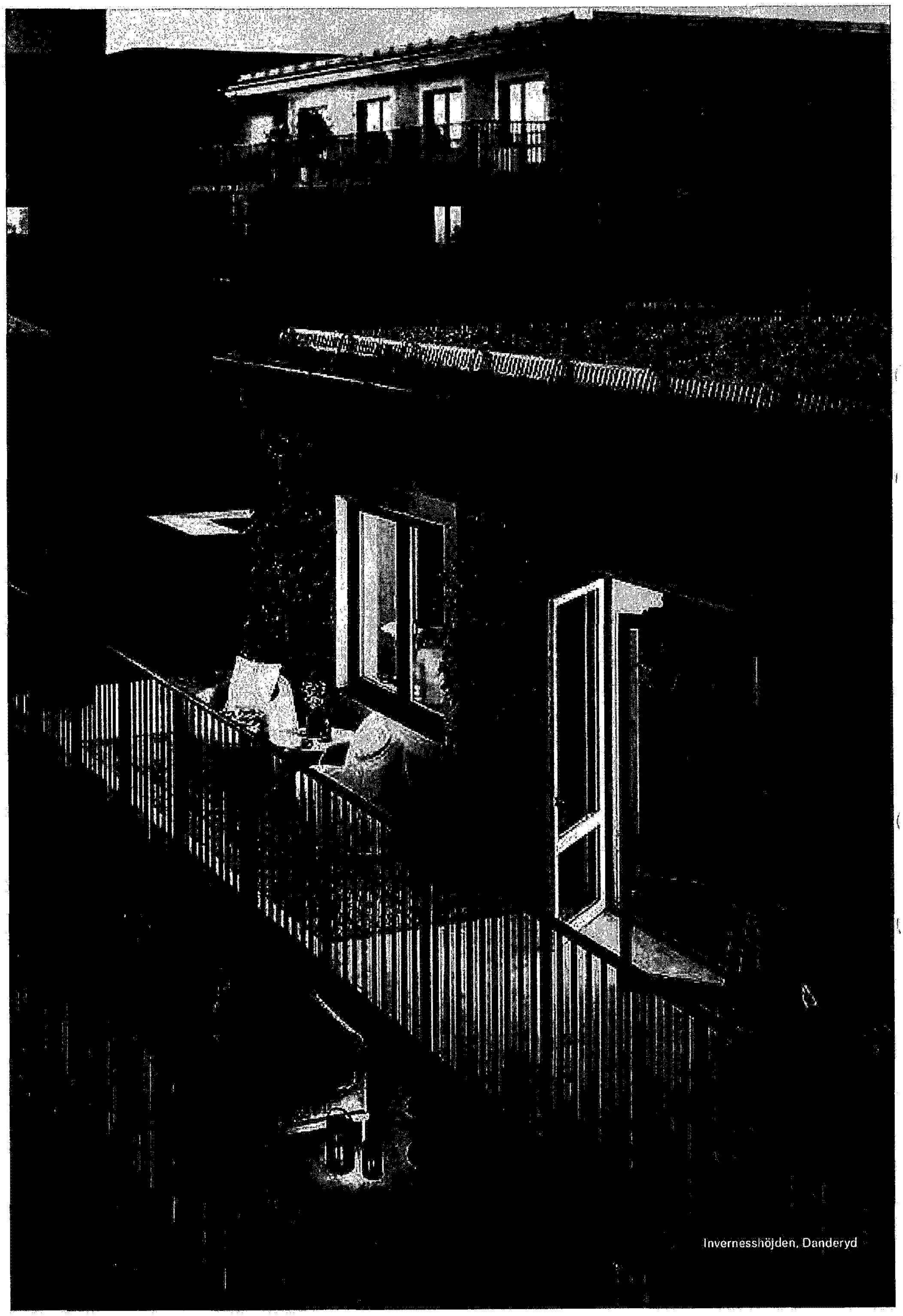
## NOT 21 Händelser efter balansdagen, moderföretaget

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoLAgent

20230727043



Invernesshöjden, Danderyd

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043641

# Projektportfölj

## Projektportfölj per den 31 december 2022

| | Namn | Kommun | Aros Bostads andel, % | Fond / Joint Venture /Egen Regi | Ljus BTA, kvm | Antal bygg-rätter | Mark-anvisning | Detaljplan för bostäder vid förvärv | Aktuell status detaljplan | Bygg-start | Est. första inflytt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Produktionsstartade projekt** | | | | | | | | | | |
| 1 | Invernesshöjden brf 1 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 7 486 | 86 | Nej | Antagen | Laga kraft | Q4 2019 | Q2 2021 |
| 2 | Ordonnansen V | Stockholm | 20 | Aros Bostad III | 12 193 | 116 | Nej | Ingen plan | Laga kraft | Q2 2020 | Q2 2022 |
| 3 | Viggby Ängar etapp 1 | Täby | 100 | Egen regi | 10 300 | 102 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q1 2021 | Q1 2023 |
| 4 | O2 Ormlnge etapp 3 | Nacka | 20 | Aros Bostad IV | 7 810 | 104 | Ja | Planbesked | Laga kraft | Q2 2021 | Q4 2022 |
| 5 | T2 Fabriksparken | Sundbyberg | 52 | Joint Venture [1] | 8 995 | 99 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2021 | Q1 2023 |
| 6 | Invernesshöjden etapp 2 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 12 987 | 153 | Nej | Antagen | Laga kraft | Q3 2021 | Q1 2024 |
| 7 | Ektorpsbacken | Nacka | 20 | Aros Bostad III | 3 675 | 52 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q4 2021 | Q1 2023 |
| 8 | Eds Allé | Upplands Väsby | 100 | Egen regi | 3 228 | 20 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q4 2021 | Q1 2023 |
| 9 | Kavalleristen | Sundbyberg | 100 | Egen regi | 2 401 | 18 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2022 | Q1 2023 |
| 10 | Alba 1 | Stockholm | 100 | Egen regi | 3 930 | 28 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2022 | Q1 2023 |
| 11 | Alba 2 | Stockholm | 100 | Egen regi | 4 068 | 32 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2022 | Q2 2023 |
| 12 | Ekerövallen etapp 2 | Ekerö | 100 | Egen regi | 2 985 | 21 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q3 2023 |
| 13 | Viggby Ängar brf 2 | Täby | 100 | Egen regi | 5 065 | 46 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q2 2022 | Q1 2024 |
| 14 | Tallbacken småhus Södra | Huddinge | 51 | Joint Venture [2] | 2 160 | 15 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q4 2023 |
| 15 | Slottsparken Bro | Upplands-Bro | 100 | Egen regi | 5 328 | 39 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q3 2023 |
| 16 | T1 Fabriksparken | Sundbyberg | 52 | Joint Venture [1] | 8 548 | 92 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2022 | Q4 2023 |
| 17 | Tallbacken flerbostäder | Huddinge | 10 | Aros Bostad IV [2] | 10 924 | 156 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q4 2022 | 2025 |
| | **Summa** | | | | **112 083** | **1 179** | | | | | |





Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

| | Namn | Kommun | Aros Bostads andel, % | Fond / Joint Venture /Egen Regi | Ljus BTA, kvm | Antal bygg-rätter | Mark-anvisning | Detaljplan för bostäder vid förvärv | Aktuell status detaljplan | Bygg-start | Est. första inflytt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Projekt under utveckling** | | | | | | | | | | |
| 18 | Femöringen Järva Krog | Solna | 100 | Egen regi | 15 300 | 213 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2023 | 2025 |
| 19 | Invernesshöjden etapp 3 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 11 250 | 170 | Nej | Antagen | Laga kraft | Q2 2023 | 2025 |
| 20 | Hildurs trädgårdar | Uppsala | 50 | Joint Venture [3] | 4 150 | 25 | Nej | Planbesked | Antagen | Q2 2023 | 2024 |
| 21 | Viggby Ängar etapp 3 | Täby | 100 | Egen regi | 7 400 | 120 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q2 2023 | 2025 |
| 22 | Parkvillorna | Salem | 100 | Egen regi | 810 | 10 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2023 | 2025 |
| 23 | Eds Allé 2 | Upplands Väsby | 100 | Egen regi | 2 100 | 15 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2023 | 2025 |
| 24 | Ekerövallen etapp 3 | Ekerö | 100 | Egen regi | 3 190 | 20 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2023 | 2025 |
| 25 | Tyska Botten | Stockholm | 100 | Egen regi | 3 270 | 20 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2023 | 2025 |
| 26 | Glimten | Stockholm | 100 | Egen regi | 3 540 | 20 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2023 | 2025 |
| 27 | Hägernäs Strand | Täby | 100 | Egen regi | 20 600 | 300 | Nej | Planbesked | Samråd | Q4 2023 | 2025 |
| 28 | Invernesshöjden etapp 4 | Danderyd | 20 | Aros Bostad IV | 3 600 | 65 | Nej | Antagen | Laga kraft | Q4 2023 | 2025 |
| 29 | Åbyholm Radhus | Vallentuna | 100 | Egen regi | 2 100 | 15 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q4 2023 | 2025 |
| 30 | Bälinge II | Uppsala | 50 | Joint Venture [4] | 30 000 | 200 | Nej | Planbesked | Planbesked | Q2 2024 | 2025 |
| 31 | Brobyholm | Strängnäs | 100 | Egen regi | 3 000 | 20 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2024 | 2025 |
| 32 | Viggby Ängar brf 4 | Täby | 100 | Egen regi | 2 400 | 15 | Nej | Planbesked | Laga kraft | Q1 2024 | 2025 |
| 33 | Drabanten | Nynäshamn | 100 | Egen regi | 4 200 | 25 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2024 | 2025 |
| 34 | Eds Allé 3 | Upplands Väsby | 100 | Egen regi | 2 050 | 15 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2024 | 2025 |
| 35 | Guldkaggen | Gotland | 100 | Egen regi | 1 330 | 20 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q1 2024 | 2025 |
| 36 | Kalkateljén | Södertälje | 100 | Egen regi | 960 | 10 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2024 | 2025 |
| 37 | Sjövillan | Södertälje | 100 | Egen regi | 3 090 | 30 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2024 | 2025 |
| 38 | Ormsta | Vallentuna | 100 | Egen regi | 11 670 | 70 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2024 | 2026 |
| 39 | Fransyskan Slakthusområdet | Stockholm | 100 | Egen regi | 12 000 | 130 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q2 2024 | 2027 |
| 40 | Tallbacken småhus Norra | Huddinge | 51 | Joint Venture [2] | 3 600 | 20 | Nej | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2024 | 2025 |
| 41 | Södermalm | Stockholm | 100 | Egen regi | 9 480 | 110 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q3 2024 | 2027 |
| 42 | Ryttmästaren | Sundbyberg | 100 | Egen regi | 1 400 | 10 | Ja | Laga kraft | Laga kraft | Q4 2024 | 2026 |
| 43 | Pampas Ekelund | Solna | 100 | Egen regi | 45 000 | 550 | Nej | Planbesked | Samråd | Q4 2024 | 2027 |
| 44 | Ängsbotten | Stockholm | 10 | Joint Venture [6] | 9 600 | 130 | Ja | Planbesked | Planbesked | 2025 | 2026 |
| 45 | Eneby Torg | Danderyd | 100 | Egen regi | 13 100 | 150 | Nej | Ingen plan | Översiktsplan | 2025 | 2026 |
| 46 | Bällinge I | Uppsala | 100 | Egen regi | 8 500 | 60 | Nej | Planbesked | Planbesked | 2025 | 2027 |
| 47 | Vallentuna | Vallentuna | 100 | Egen regi | 55 000 | 650 | Nej | Översiktsplan | Planbesked | 2025 | 2027 |
| 48 | Mörby villatomter | Ekerö | 100 | Egen regi | 2 750 | 20 | Nej | Förstudie | Förstudie | 2025 | 2027 |
| 49 | Mariehovsviken Mariefred | Strängnäs | 100 | Egen regi | 12 600 | 135 | Nej | Samråd | Samråd | 2025 | 2027 |
| 50 | Gunsta | Uppsala | 100 | Egen regi | 14 680 | 95 | Ja | Granskning | Granskning | 2025 | 2027 |
| 51 | Ekerö Brygga | Ekerö | 100 | Egen regi | 7 400 | 50 | Nej | Planbesked | Planbesked | 2025 | 2027 |
| 52 | Förmannen Ella Gård | Täby | 20 | Aros Bostad IV | 40 000 | 500 | Nej | Planbesked | Planbesked | 2025 | 2028 |
| 53 | Timmerhuggaren Mörby | Danderyd | 100 | Egen regi | 27 000 | 375 | Nej | Ingen plan | Översiktsplan | 2025 | 2028 |
| 54 | Kungsberga | Ekerö | 100 | Egen regi | 4 300 | 50 | Nej | Samråd | Samråd | 2026 | 2028 |
| 55 | Lillängsvägen | Haninge | 100 | Egen regi | 9 970 | 65 | Nej | Planprogram | Planprogram | 2026 | 2028 |
| 56 | Solsätra | Haninge | 100 | Egen regi | 7 700 | 50 | Nej | Planprogram | Planprogram | 2026 | 2028 |
| 57 | Liljeholmen | Stockholm | 100 | Egen regi | 36 520 | 350 | Nej | Samråd | Samråd | 2026 | 2029 |
| 58 | Edsviken | Sollentuna | 80 | Joint Venture [6] | 4 500 | 50 | Nej | Planbesked | Planbesked | 2027 | 2028 |
| 59 | Årstafältet | Stockholm | 100 | Egen regi | 8 000 | 90 | Ja | Planbesked | Samråd | 2027 | 2028 |
| 60 | Slakthusområdet III | Stockholm | 100 | Egen regi | 10 000 | 95 | Ja | Planbesked | Samråd | 2027 | 2028 |
| 61 | Väsjön | Sollentuna | 100 | Egen regi | 4 270 | 25 | Ja | Planprogram | Planprogram | 2027 | 2029 |
| 62 | Tunadalen Bromma | Stockholm | 100 | Egen regi | 4 000 | 40 | Ja | Översiktsplan | Översiktsplan | 2027 | 2029 |
| 63 | Norra Djurgårdstaden | Stockholm | 100 | Egen regi | 14 700 | 150 | Ja | Granskning | Granskning | 2029 | 2031 |
| | **SUMMA SAMTLIGA PROJEKT** | | | | **614 163** | **6 527** | | | | | |

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

☐ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230720435

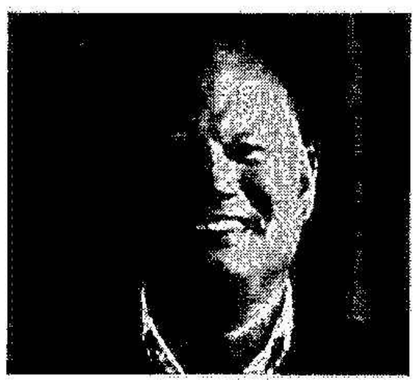
# Styrelse

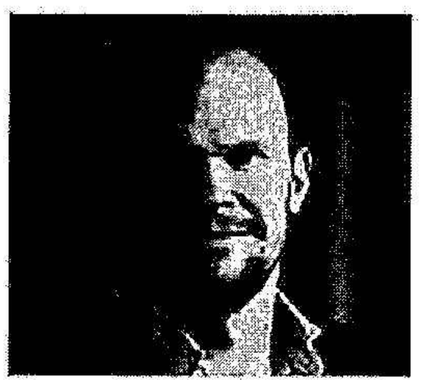
20230727047366



| | Johan A. Gustavsson (1963)[1] | | Joakim Alm (1961)[1] | | Hanna Bilir (1983)[2] | | Teresa Isele (1982)[2] | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Funktion | **Grundare, styrelseordförande och ledamot sedan 2006** | | **Styrelseledamot** sedan 2022 | | **Styrelseledamot** sedan 2021 | | **Styrelseledamot** sedan 2021 | |
| Utbildning | Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. | | Ekonomistudier vid Uppsala universitet. | | Kandidatexamen (Bachelor of Arts) European Studies, med inriktning på ekonomi och tyska från Kings College London. | | Juristexamen från Stockholms universitet och Humboldt Universität Berlin samt King's College London. | |
| Övrigt | 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. | | 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 noterade Nordic LEVEL Group, i New Property Group och i noterade MSAB. | | Teresa Isele har gedigen erfarenhet inom juridik och finans, bl.a. som VD för Swedsec Licensiering AB, tf. vd och chefsjurist på Första AP-fonden, jurist på EQT samt Vinge Advokatbyrå. Teresa har även erfarenhet som styrelseledamot bland annat. för Ellevio. Teresa är numera VD för Rhenman & Partners Asset Management. | |
| Aktieinnehav | Stamaktier | 7 339 507 | Stamaktier | 9 942 470 | Stamaktier | 6 000 | Stamaktier | 1 800 |
| | Preferensaktier | 56 406 | Preferensaktier | 2 953 161 | | | | |









| | Ylva Lageson (född 1971)[2] | Jörgen Lundgren (1967)[2] | Per Rutegård (1972)[3] | Samir Taha (1970)[3] |
|---|---|---|---|---|
| Funktion | **Styrelseledamot** sedan 2018 | **Styrelseledamot** sedan 2019 | **Grundare och styrelseledamot** sedan 2006 samt vice styrelseordförande sedan 2022 | **Grundare och styrelseledamot** sedan 2006 |
| Utbildning | Civilingenjör från Luleå tekniska universitet. | Civilekonom från Mittuniversitet. | Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije Universitet i Bryssel. | Ekonomiexamen från Uppsala universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs. |
| Övrigt | Ylva Lageson har en lång och gedigen erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen bland annat som vice Sverigechef för NCC Building, EVP med ansvar för strategi och utveckling för NCC AB, samt VD för Nobelhuset AB. | Jörgen Lundgren har en bred erfarenhet från såväl fastighetssektorn som finanssektorn, bl. a. 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. | Per Rutegård är medgrundare av Aros Bostad och bland annat styrelseordförande i Revelop AB och Vidden Bostad. | Samir Taha är en av grundarna av Aros Bostad. Samir har tidigare erfarenhet från reklam- och kommunikationsbranschen och har tidigare arbetat som Senior Consultant på Arthur Andersen och är idag verksam 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 4 500 | Stamaktier 30 200 | Stamaktier 4 761 241<br>Preferensaktier 43 493 | Stamaktier 6 158 000<br>Preferensaktier 130 000 |

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

# Företagsledning och revisor



| | Magnus Andersson (1972) |
|---|---|
| Funktion | **VD**<br>sedan 2017 |
| Utbildning | Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och Civilekonom (B Sc) med inriktning finansiering från Stockholms Universitet, samt kompletterande ledarskapsutbildning från IMD i Lausanne, Schweiz. |
| Övrigt | Magnus Andersson har lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen genom JM, Skanska och Oscar Properties; bland annat som VD för Skanskas bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien samt COO för Oscar Properties. |
| Aktieinnehav | Stamaktier 607 554<br>Preferensaktier 6 057 |



| | Daniel Bergström (1986) |
|---|---|
| Funktion | **Finans- och transaktionschef**<br>sedan 16 februari 2023 |
| Utbildning | Byggnadsingenjörsstudier vid Nackademin och Kungliga Tekniska Högskolan. |
| Övrigt | 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 18 200 |



| | Hanna Bodbacka (1981) |
|---|---|
| Funktion | **Hållbarhetschef**<br>sedan 2022 |
| Utbildning | Kandidatexamen i konstvetenskap från Uppsala Universitet. |
| Övrigt | 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 | - |



| | Maja Dahlén (1984) |
|---|---|
| Funktion | **CFO**<br>sedan 1 mars 2023 |
| Utbildning | Civilekonom<br>från Karlstads Universitet. |
| Övrigt | Maja Dahlén har tidigare innehaft positionen som Ekonomichef hos Aros Bostad mellan 2017 och 2023 och dessförinnan ett antal olika roller på Statens fastighetsverk inom verksamhets- och ekonomistyrning. |
| Aktieinnehav | Stamaktier 1 785 |



| | Emmy Fredenklo (1992) |
|---|---|
| Funktion | **Chefsjurist**<br>sedan december 2022 |
| Utbildning | Juristexamen<br>från Stockholms universitet. |
| Övrigt | 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 | - |



| | Louise Saxholm (1980) |
|---|---|
| Funktion | **Försäljnings- och marknadschef**<br>sedan 2020 |
| Utbildning | Civilekonomexamen<br>från Handelshögskolan i Stockholm. |
| Övrigt | Louise Saxholm var tidigare försäljnings- och marknadschef vid Tobin Properties AB. Dessförinnan var Louise Category & Shopper Development Manager för Norden vid Johnson & Johnson, samt Customer Marketing Manager, Pharmacy, för Norden |
| Aktieinnehav | - |



| | Anna Åkerlund (1975) |
|---|---|
| Funktion | **Kommunikations- och IR-chef**<br>sedan 2018 |
| Utbildning | Civilingenjör<br>i fastighetsekonomi<br>(från Lantmäterilinjen)<br>Lunds Tekniska Högskola. |
| Övrigt | Anna Åkerlund har tidigare innehaft ett antal positioner inom Skanskas bostads- respektive kommersiella utvecklingsenheter samt kommunikations-, IR och HR-relaterade roller inom Brunswick Real Estate. |
| Aktieinnehav | Preferensaktier 300 |

| | Fredric Hävrén (1971) |
|---|---|
| Funktion | **Auktoriserad revisor**<br>Ernst & Young AB |

Ken Wendelin har innehaft rollen som CFO och vice VD sedan 2016 och arbetar fram till och med april 2023 hos Aros Bostad.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GoAccept

20230727094367

20230727043368

# Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

**Johan A. Gustavsson**
Styrelseordförande

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Joakim Alm**<br>Styrelseledamot | **Hanna Bilir**<br>Styrelseledamot | **Teresa Isele**<br>Styrelseledamot | **Ylva Lagesson**<br>Styrelseledamot |
| **Jörgen Lundgren**<br>Styrelseledamot | **Per Rutegård**<br>Styrelseledamot | **Samir Taha**<br>Styrelseledamot | **Magnus Andersson**<br>VD |

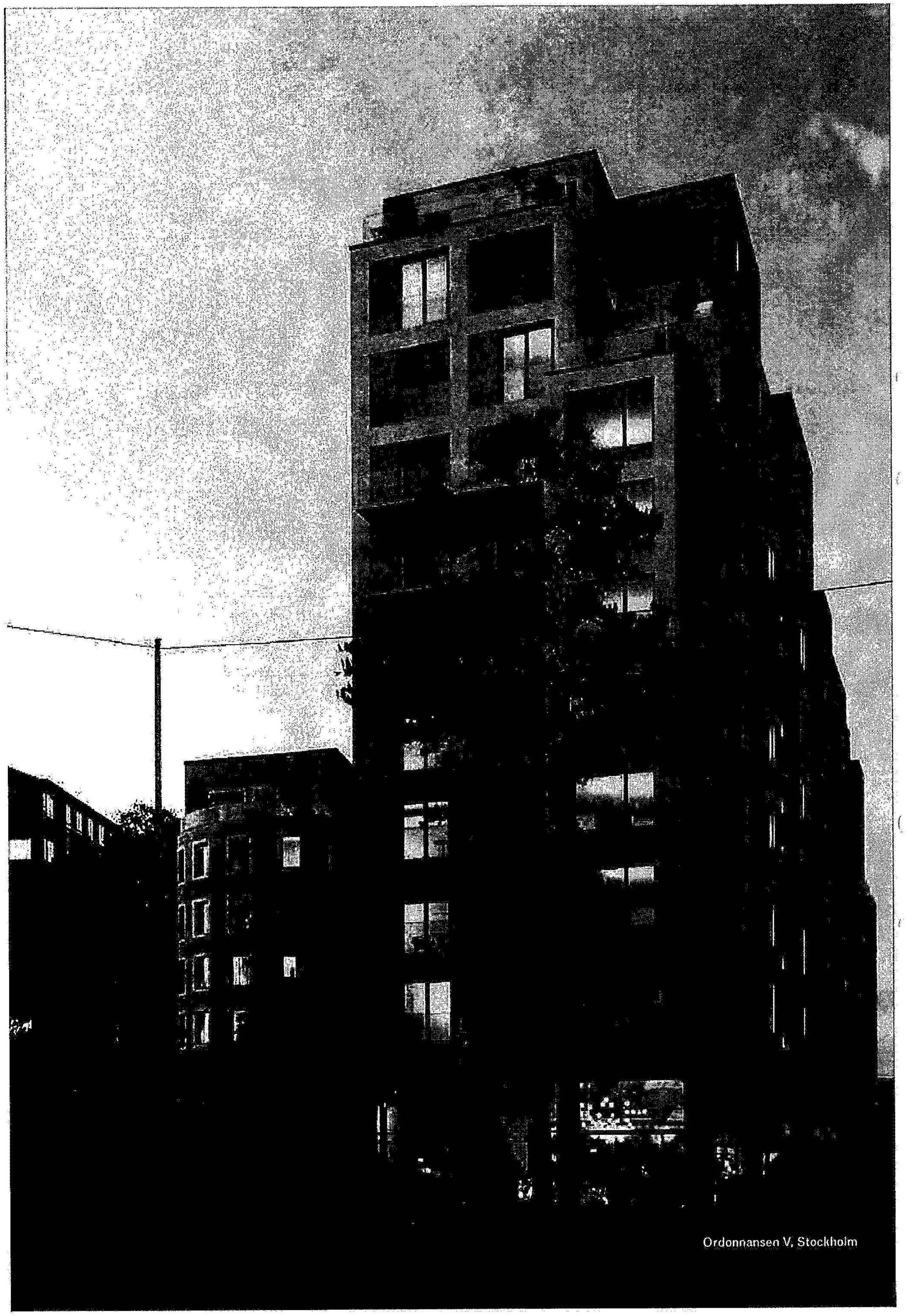
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043359




Detta dokument har signerats genom digitala signeringslänken GetAccept

20230727043700

# 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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–78 och 84 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer 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 2–45, 79–83 och 89–90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230772043737

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.
- 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.



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoSAccept

20230727043572

## 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 2022 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



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept

20230727043773

# 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

# Övrig information

20230727204374

## Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 april 2023 klockan 07:00 (CEST).

## Kommande informationstillfällen

| | |
|---|---|
| Q1 2023 | 12 maj 2023 |
| Årsstämma | 1 juni 2023 |
| Q2 2023 | 25 augusti 2023 |
| Q3 2023 | 17 november 2023 |
| Bokslutskommuniké 2023 | 16 februari 2024 |

Årsstämma i Aros Bostadsutveckling AB (publ) äger rum torsdag den 1 juni 2023.

Kallelse till årsstämman kommer att kungöras under april 2023 och kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

**7 JUN 2023**

**Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)**

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

För ytterligare information:

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

**Maja Dahlén, CFO**
Telefon +46 73 518 92 89
E-post: maja.dahlen@arosbostad.se

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

**Aros Bostadsutveckling AB**
Hamngatan 13
111 47 Stockholm

www.arosbostad.se



Detta dokument har signerats genom digitala signeringstjänsten CoiAccept

20230727043315

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
**Bookmarks_Aros_AR2022_230404_Slut-OK**

Unikt dokument-id:
**445bd154-3707-4bbb-a197-d443364abdad**

Dokumentets fingeravtryck:
e30389283354f8156e1e0b2eb99662f551f8b8d49121c71afa9254566e4b693a5a2ec6f1a6b69a9d98612
5c5ef94d19e1890f13ae85195717c5ba65259fe10a9

**Undertecknare**

## Hanna Bilir

E-post: hgustafsson@brunswickgroup.com
Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartphone)
IP nummer: 83.254.175.204
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: HANNA BILIR (198310015543)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-06 07:17:52 UTC

## Jorgen Lundgren

E-post: jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.77 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartphone)
IP nummer: 83.185.42.243
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: JÖRGEN LUNDGREN (196705137898)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-06 07:20:50 UTC

## Ylva

E-post: ylva@lageson.com
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)
IP nummer: 90.235.20.167

Undertecknad med BankID: YLVA LAGESSON (197112283200)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-06 07:38:49 UTC

## Per Rutegard

E-post: per.rutegard@arosbostad.se
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)
IP nummer: 74.202.114.74

Undertecknad med BankID: Per Åke Rutegård (197205060713)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-06 07:43:28 UTC

GetAccept

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

Undertecknare

## Magnus Andersson

E-post: magnus.andersson@arosbostad.se
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP nummer: 151.236.201.76
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: MAGNUS ANDERSSON (197210268913)

Betrodd tidsstämpel: 2023-04-06 08:05:02 UTC

## Teresa Isele

E-post: teresa.isele@rhepa.com
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (desktop)
IP nummer: 82.209.171.130
IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

Undertecknad med BankID: Teresa Lena Isele (198210091321)

Betrodd tidsstämpel: 2023-04-06 08:41:42 UTC

## Johan Gustavsson

E-post: johan.gustavsson@vencom.se
Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Unknown (smartphone)
IP nummer: 94.191.152.173

Undertecknad med BankID: Johan Arthur Gustavsson (196306241412)

Betrodd tidsstämpel: 2023-04-06 09:15:39 UTC

## Joakim Alm

**Alm Equity AB**

E-post: joakim.alm@almequity.se
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.48 on Android 13 Samsung SM-S918B (smartphone)
IP nummer: 200.123.123.117
IP Plats: Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina

Undertecknad med BankID: JOAKIM ALM (196106221176)

Betrodd tidsstämpel: 2023-04-06 09:31:44 UTC

## Samir Taha

E-post: samir.taha@arosbostad.se
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone)
IP nummer: 94.191.136.23
IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: SAMIR TAHA (197004036914)

Betrodd tidsstämpel: 2023-04-06 09:50:01 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: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10
Unknown (desktop)
IP nummer: 147.161.188.117
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Undertecknad med BankID: Fredric Hävrén (197110240251)

Betrodd tidsstämpel:
2023-04-06 10:48:37 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-04-06 10:48:37 UTC**

20230770377

GetAccept

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 |
|---|---|
| 2023-04-06 10:48:37 UTC | Dokumentet signerades av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 147.161.188.117 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 10:48:30 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 147.161.188.117 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 09:50:01 UTC | Dokumentet signerades av Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 94.191.136.23 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden |
| 2023-04-06 09:49:55 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 94.191.136.23 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden |
| 2023-04-06 09:49:10 UTC | Dokumentet öppnades av Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 94.191.136.23 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden |
| 2023-04-06 09:31:44 UTC | Dokumentet signerades av Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.48 on Android 13 Samsung SM-S918B (smartmobil)<br>IP nummer: 200.123.123.117 - IP Plats: Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina |
| 2023-04-06 09:31:36 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.48 on Android 13 Samsung SM-S918B (smartmobil)<br>IP nummer: 200.123.123.117 - IP Plats: Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina |
| 2023-04-06 09:30:53 UTC | Dokumentet öppnades av Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.48 on Android 13 Samsung SM-S918B (smartmobil)<br>IP nummer: 200.123.123.117 - IP Plats: Mar del Plata, Buenos Aires, Argentina |
| 2023-04-06 09:15:39 UTC | Dokumentet signerades av Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se)<br>Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)<br>IP nummer: 94.191.152.173 |
| 2023-04-06 09:15:32 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se)<br>Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)<br>IP nummer: 94.191.152.173 |
| 2023-04-06 09:14:14 UTC | Dokumentet öppnades av Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se)<br>Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 13 Unknown (smartmobil)<br>IP nummer: 94.191.152.173 |
| 2023-04-06 08:41:42 UTC | Dokumentet signerades av Teresa Isele (teresa.isele@rhepa.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 82.209.171.130 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden |

20230727704378

GetAccept

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

20230727043719

| | |
|---|---|
| 2023-04-06 08:41:36 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Teresa Isele (teresa.isele@rhepa.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 82.209.171.130 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-06 08:40:27 UTC | Dokumentet lästes igenom av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 147.161.188.117 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 08:39:59 UTC | Dokumentet öppnades av Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 94.255.240.75 - IP Plats: Akersberga, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 08:13:56 UTC | Dokumentet öppnades av Teresa Isele (teresa.isele@rhepa.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 82.209.171.130 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden |
| 2023-04-06 08:05:02 UTC | Dokumentet signerades av Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 151.236.201.76 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 08:04:56 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 151.236.201.76 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 08:04:14 UTC | Dokumentet öppnades av Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.62 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 151.236.201.76 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 07:43:28 UTC | Dokumentet signerades av Per Rutegard (per.rutegard@arosbostad.se)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 74.202.114.74 |
| 2023-04-06 07:43:19 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Per Rutegard (per.rutegard@arosbostad.se)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 74.202.114.74 |
| 2023-04-06 07:38:49 UTC | Dokumentet signerades av Ylva (ylva@lageson.com)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 90.235.20.167 |
| 2023-04-06 07:38:43 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Ylva (ylva@lageson.com)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 90.235.20.167 |
| 2023-04-06 07:37:55 UTC | Dokumentet öppnades av Per Rutegard (per.rutegard@arosbostad.se)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 74.202.114.74 |
| 2023-04-06 07:37:37 UTC | Dokumentet öppnades av Ylva (ylva@lageson.com)<br>Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 90.235.20.167 |

GetAccept

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

20230727041380

| | |
|---|---|
| 2023-04-06 07:20:50 UTC | Dokumentet signerades av Jorgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.77 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 83.185.42.243 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 07:20:44 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Jorgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.77 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 83.185.42.243 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 07:19:17 UTC | Dokumentet öppnades av Jorgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.77 on iOS 16.1 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 83.185.42.243 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 07:17:52 UTC | Dokumentet signerades av Hanna Bilir (hgustafsson@brunswickgroup.com)<br>Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 83.254.175.204 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 07:17:45 UTC | Dokumentet verifierades genom BankID av Hanna Bilir (hgustafsson@brunswickgroup.com)<br>Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 83.254.175.204 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 07:17:22 UTC | Dokumentet öppnades av Hanna Bilir (hgustafsson@brunswickgroup.com)<br>Enhet: Mobile Safari 16.2 on iOS 16.2 Apple iPhone (smartmobil)<br>IP nummer: 83.254.175.204 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden |
| 2023-04-06 07:02:50 UTC | Dokumentet skickades till Johan Gustavsson (johan.gustavsson@vencom.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:48 UTC | Dokumentet skickades till Jorgen Lundgren (jorgen.lundgren@nordiclevelgroup.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:46 UTC | Dokumentet skickades till Hanna Bilir (hgustafsson@brunswickgroup.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:44 UTC | Dokumentet skickades till Teresa Isele (teresa.isele@rhepa.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:42 UTC | Dokumentet skickades till Ylva (ylva@lageson.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:40 UTC | Dokumentet skickades till Magnus Andersson (magnus.andersson@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:37 UTC | Dokumentet skickades till Per Rutegard (per.rutegard@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |

GetAccept

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

20230727043811

| | |
|---|---|
| 2023-04-06 07:02:35 UTC | Dokumentet skickades till Samir Taha (samir.taha@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:33 UTC | Dokumentet skickades till Joakim Alm (joakim.alm@almequity.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:31 UTC | Dokumentet skickades till Fredric Havren (fredric.havren@se.ey.com)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 07:02:28 UTC | Dokumentet förseglades av Emmy Fredenklo (emmy.fredenklo@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |
| 2023-04-06 06:57:00 UTC | Dokumentet skapades av Emmy Fredenklo (emmy.fredenklo@arosbostad.se)<br>Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)<br>IP nummer: 90.235.73.56 |

GetAccept

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