20220718311411

Årsredovisning

för

Viggbyholm Utvecklings AB

556854-3887

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Viggbyholm Utvecklings AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-03. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-03

Ken Wendelin

20220718314l2

Årsredovisning

för

Viggbyholm Utvecklings AB

556854-3887

Räkenskapsåret

2021

20220718314113

Styrelsen för Viggbyholm Utvecklings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har bolaget förvärvat alla andelar i dotterbolaget Viggbyholm Projekt 1 AB (org.nr. 559324-9393).

Bolaget har inte påverkats av den globala Covid-19-pandemin.

Ägarförhållanden
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aros Bostad Invest AB (org.nr. 556704-5207) med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Aros Bostadsutveckling AB (org.nr. 556699-1088) med säte i Stockholm, vilket är det yttersta moderföretaget i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-37	-4 334	-29	-17
Balansomslutning	210 252	58 582	57 361	38 599
Soliditet (%)	13,7	49,1	57,7	85,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	32 979 881	-4 334 190	**28 745 691**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-4 334 191	4 334 191	**0**
Årets resultat			-37 250	**-37 250**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**28 645 690**	**-37 249**	**28 708 441**

Aktiekapitalet består av 30 000 st A-aktier och 70 000 st B-aktier.

20220718314l4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 645 690
årets förlust	-37 250
	28 608 440
disponeras så att	
i ny räkning överföres	28 608 440
	28 608 440

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

20220718314 15

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 250	-20 188
		-7 250	**-20 188**
Rörelseresultat		**-7 250**	**-20 187**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-30 000	-4 314 003
		-30 000	**-4 314 003**
Resultat efter finansiella poster		**-37 250**	**-4 334 190**
Resultat före skatt		**-37 250**	**-4 334 190**
Årets resultat		**-37 250**	**-4 334 190**

20220718314 16

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	28 111 388	28 116 388
		28 111 388	**28 116 388**
Summa anläggningstillgångar		**28 111 388**	**28 116 388**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Projektkostnader	4	23 151 753	26 408 159
		23 151 753	**26 408 159**
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		158 108 929	1 197 114
		158 108 929	**1 197 114**
Kassa och bank		879 443	2 859 850
Summa omsättningstillgångar		**182 140 125**	**30 465 123**
SUMMA TILLGÅNGAR		**210 251 513**	**58 581 511**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		28 645 690	32 979 881
Årets resultat		-37 250	-4 334 190
		28 608 440	**28 645 690**
Summa eget kapital		**28 708 440**	**28 745 690**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		40 471	680 278
Skulder till koncernföretag		175 089 697	28 389 697
Övriga skulder		5 647 059	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		765 845	765 845
Summa kortfristiga skulder		**181 543 072**	**29 835 820**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**210 251 513**	**58 581 511**

20220718314117

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Med hänvisning till 7 kap. 2 § ÅRL upprättar Viggbyholm Utvecklings AB ingen koncernredovisning.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

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

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

Fordringar
Fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Nedskrivningar	-30 000	-4 314 003
	-30 000	**-4 314 003**

20220718314 18

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 287 207	28 304 572
Inköp	25 000	75 000
Försäljningar	0	-293 184
Lämnat aktieägartillskott	0	4 200 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**32 312 207**	**32 287 207**
Ingående nedskrivningar	-4 170 819	0
Årets nedskrivningar	-30 000	-4 170 819
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-4 200 819**	**-4 170 819**
Utgående redovisat värde	**28 111 388**	**28 116 388**

Not 4 Projektkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	26 408 159	23 571 473
Under året nedlagda kostnader	5 451 109	2 836 686
Under året återförda nedlagda kostnader	-8 707 515	0
	23 151 753	**26 408 159**

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Samir Taha
Ordförande

Ken Wendelin

Per Rutegård

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20220718314l9

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Viggbyholm Utvecklings AB, org.nr 556854-3887

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Viggbyholm Utvecklings AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viggbyholm Utvecklings ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Viggbyholm Utvecklings 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 de 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 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 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 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 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.

20220718314 20

EY
Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Viggbyholm Utvecklings AB för år 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman 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 Viggbyholm Utvecklings 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-05-31 21:30:15 UTC Oneflow ID 3108336 Sida 9 / 10

20220718314 21

Deltagare

SAMIR TAHA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-25 08:51:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAMIR TAHA

Datum

Samir Taha
samir.taha@arosbostad.se

Leveranskanal: E-post

KEN WENDELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-24 18:26:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KEN WENDELIN

Datum

Ken Wendelin
ken.wendelin@arosbostad.se

Leveranskanal: E-post

PER RUTEGÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-24 18:12:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Åke Rutegård

Datum

Per Rutegård
per.rutegard@arosbostad.se

Leveranskanal: E-post

FREDRIC HÄVRÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-05-31 21:30:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredric Hävrén

Datum

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com

Leveranskanal: E-post

Aros Bostad

Årsredovisning 2021

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Innehållsförteckning

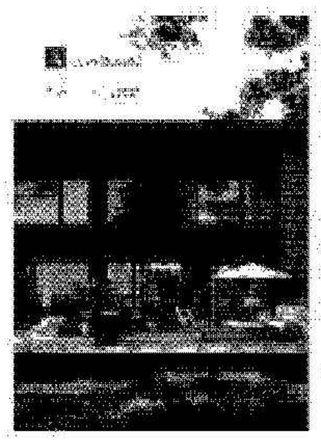
Aros Bostad 2021 1
Kort om Aros Bostad 2
VD-ord 4
Så skapar Aros Bostad värde 6
Kraftig tillväxt och dolda övervärden 8
Invernesshöjden 10
Hållbarhetsstyrning 12
Miljö- och klimatpåverkan 14
Trygghet, säkerhet och hälsa 16
Det sunda bolaget 18
Ruzbeh 20
Projekt 22
Projektportfölj 24
Slottsparken Bro 32
Riskhantering 34
Aros Bostads aktier 37
Finansiell information – segmentsredovisning 38

Finansiella rapporter 42
Förvaltningsberättelse 43
Koncernens rapport över totalresultat - IFRS 48
Koncernens rapport över finansiell ställning - IFRS 49
Koncernens rapport över förändringar i eget kapita - IFRS 50
Koncernens rapport över kassaflöde -IFRS 51
Koncernens noter 52
Moderföretagets Resultaträkning 69
Moderföretagets Balansräkning 70
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital 71
Moderföretagets rapport över kassaflöde 72
Moderföretagets noter 73

Styrelse 78
Företagsledning och revisor 79
Styrelsens och VDs undertecknande 80

Revisionsberättelse 81
Definition av nyckeltal 84
Övrig information 85

Den formella årsredovisningen omfattar sidorna 43–75 och 80.



Omslag: Aros Bostads projekt Slottsparken Bro, Upplands-Bro.

Produktion: Aros Bostad och Addira

Foto: Aros Bostad samt Love Strandell/Porträtt

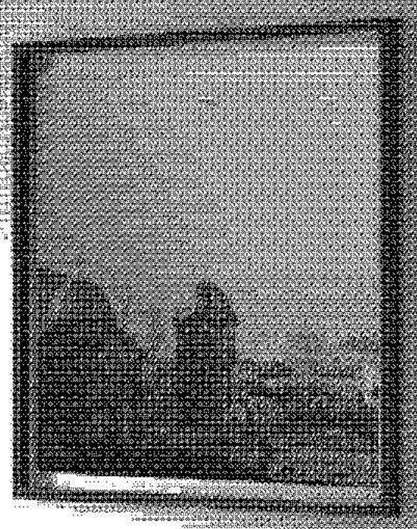
Tryck: Larsson Offsettryck

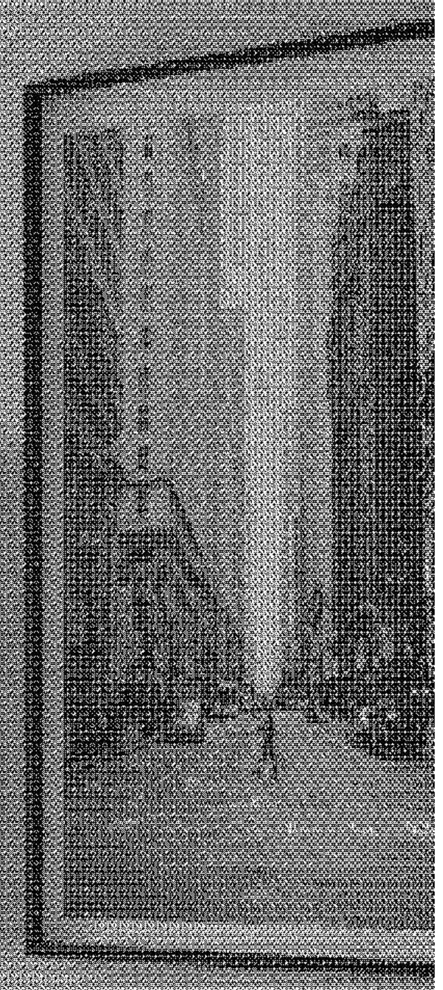
Papper: Algro Design/ Munken Polar

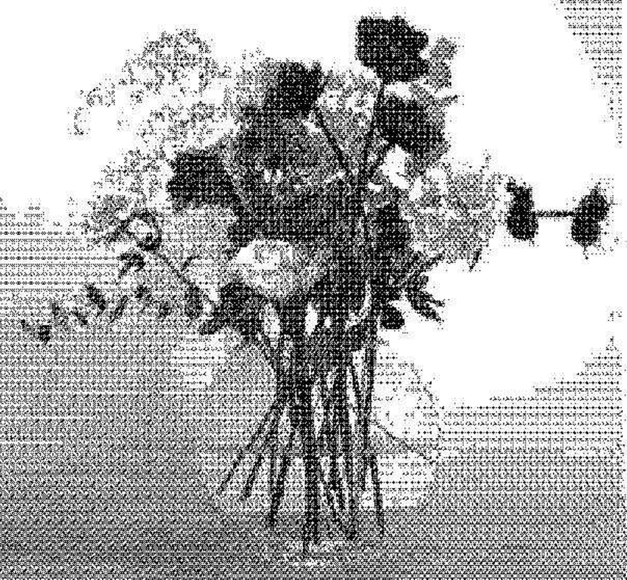
Miljömärkt trycksak Larsson Offsettryck 341 298

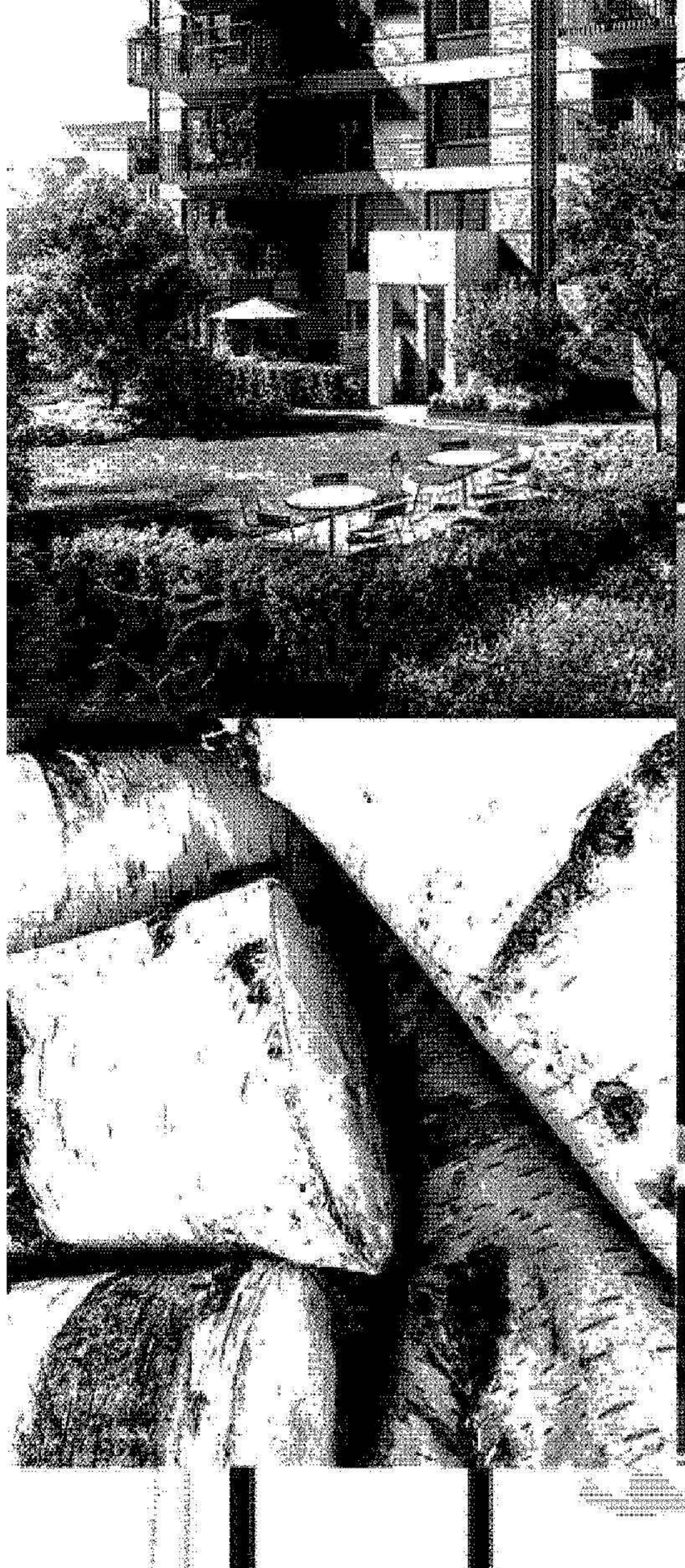
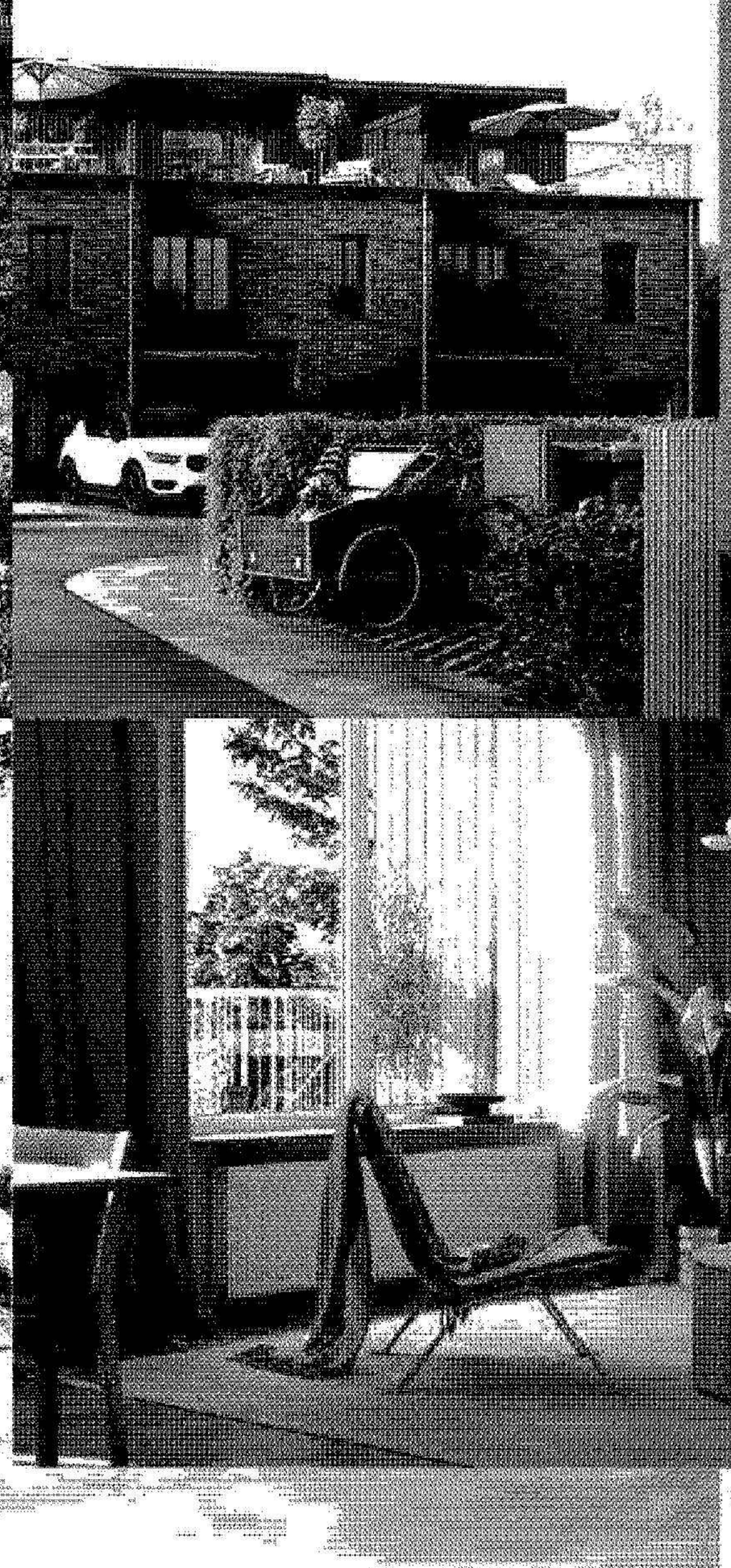
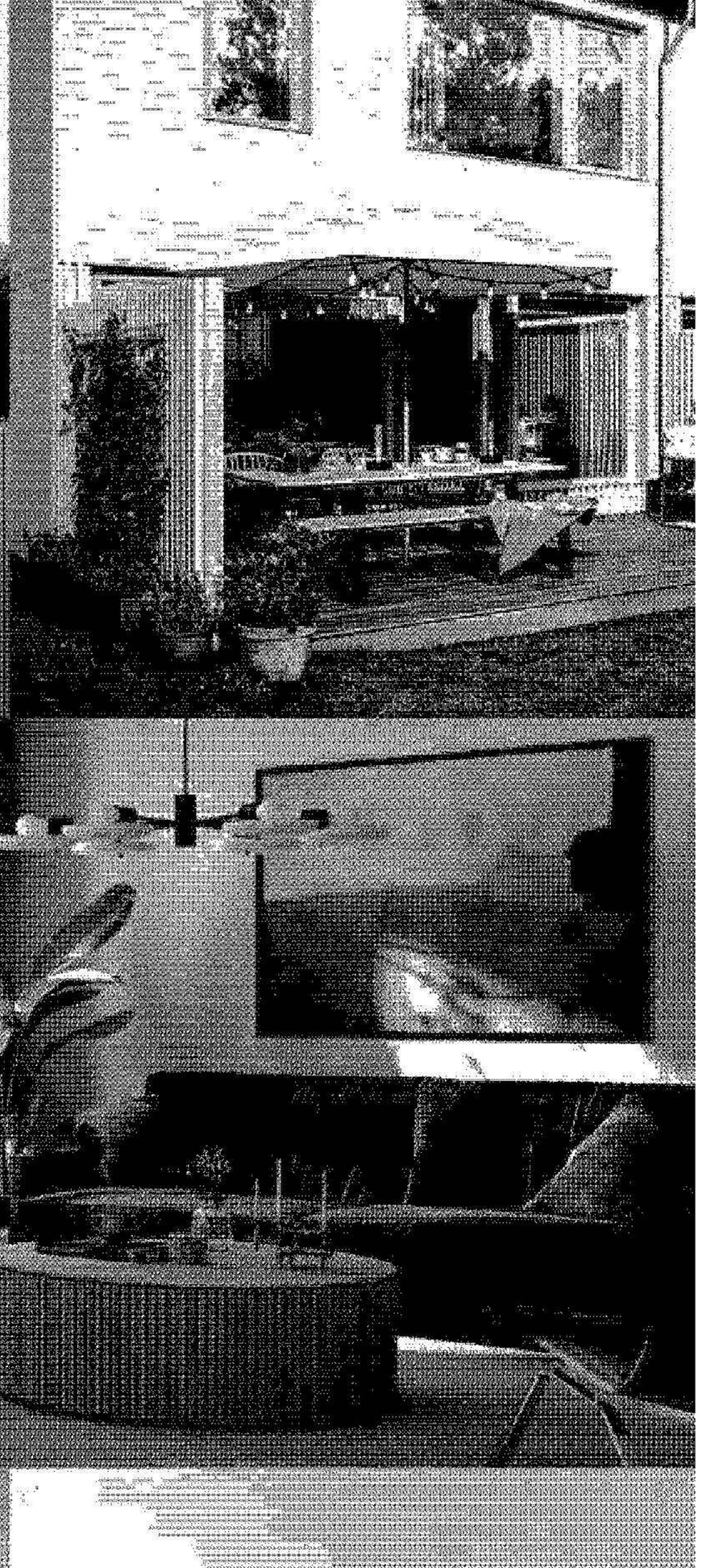
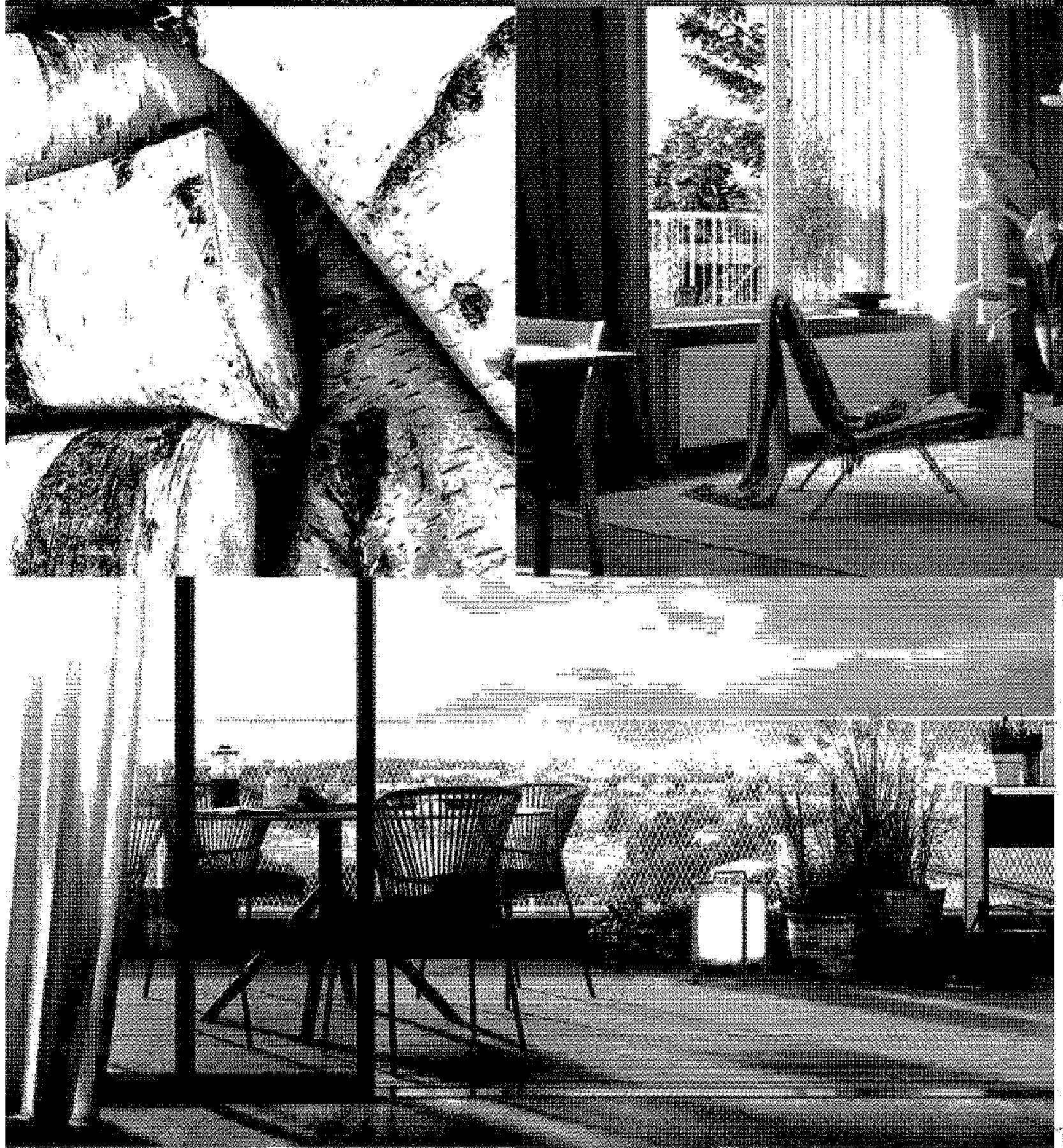
✔ Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Slottsparken Bio, Upplands-Bro










Aros Bostad 2021

Finansiella Nyckeltal – Segmentsredovisning[1)]

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Nettoomsättning	98 838	45 166
Resultat från andelar i intresseföretag	39 755	57 899
Totala rörelseintäkter	140 805	106 480
Rörelseresultat	61 981	44 481
Rörelsemarginal, %	62,7	98,5
Årets resultat	58 988	41 962
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,67	1,30
Eget Kapital	967 704	662 729
Balansomslutning	1 110 484	821 182
Soliditet, %	87,1	80,7

1) Segmentsredovisningen ger enligt Aros Bostad den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se sid 38-41 och not 2 sid 56.

Finansiella Nyckeltal – Enligt IFRS

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Totala rörelseintäkter	126 863	24 617
Rörelseresultat	47 385	-37 891
Rörelsemarginal, %	46,1	neg
Årets resultat	44 631	-40 280
Resultat per aktie före utspädning, SEK	1,27	-1,25
Eget kapital	820 104	529 485
Soliditet, %	83,9	52,5

Fastighetsrelaterade Nyckeltal

Antal	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Sålda bostäder	466	301
varav projekt i egen regi	103	51
varav projekt i JVn	92	27
varav projekt i fonder	271	223
Bokade bostäder	127	76
Av bostadsrättsköpare tillträdda bostäder	277	134
varav projekt i egen regi	55	39
varav projekt i JVn	17	34
varav projekt i fonder	205	61
Enligt IFRS vinstavräknade bostäder[1)]	316	95
varav projekt i egen regi	94	-
varav projekt i JVn	17	34
varav projekt i fonder	205	61
Produktionsstartade bostäder	510	290
Färdigställda bostäder	145	333
Bostäder i pågående produktion	886	521
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	75	65
Bostadsprojekt i projektportföljen	32	29
Byggrätter i projektportföljen	4 861	4 546
Bedömt marknadsvärde byggrättsportfölj, mdkr	7,5	6,6
varav Aros Bostads andel, mdkr	4,9	4,1

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

4 861
Byggrätter

886
Bostäder i produktion

466
Sålda bostäder

87,1
Soliditet, %

130
Bedömt marknadsvärde byggrättsportfölj, Aros Bostads andel, kr/aktie

45
Övervärde byggrättsportfölj, Aros Bostads andel, kr/aktie

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 5 / 90

Kort om Aros Bostad

Aros Bostad har utvecklat bostäder i Stockholm och Mälardalen sedan 2006. Kombinationen av entreprenöriellt synsätt, strukturerat genomförande och stabil finansiering har varit grunden till bolagets framgång. Under 2021 noterades Aros Bostads stamaktie på Nasdaq First North.

Stadig tillväxt

Från de första konverteringsprojekten fram till dagens utveckling av nya bostadsområden har drivkraften varit densamma; att genom affärsmässiga beslut utveckla bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder och ge en god avkastning åt bolagets investerare. Aros Bostad har historiskt sett finansierat projektverksamheten genom fondstrukturer med starka investerare. Idag är huvudstrategin projektgenomförande i egen regi. Per den 31 december hade Aros Bostad 886 bostäder i pågående produktion, vilket innebär att affärsplanens produktionsmål uppfyllts två år tidigare än beräknat. Arbete pågår för att ta fram en ny affärsplan med uppdaterade målsättningar för fortsatt tillväxt.

Välbalanserad byggrättsportfölj

En förutsättning för framgångsrik bostadsutveckling är att ha tillgång till byggrätter i attraktiva bostadslägen. Aros Bostad har en välbalanserad byggrättsportfölj med bra ingångsvärden och stor möjlighet till flexibilitet, vilket visats genom den hyresrättsaffär som genomfördes under 2021. Under året har flera nya marknader inom Storstockholm och Uppsala adderats till byggrättsportföljen. Att bredda det geografiska avtrycket är ett strategiskt mål för att kunna starta fler projekt. Per den 31 mars 2022 finns 4 921 byggrätter i portföljen, varav 1 746 med lagakraftvunnen detaljplan.

Smart produktion

Valet av produktionsprocess beror 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 metod är Aros Bostads fokus en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan. Detta nås genom tydlig kravställning och goda samarbeten med etablerade entreprenörer.

Tydlig produktstrategi

Den övergripande produktstrategin innebär i korthet att samtliga bostäder ska leverera på utvalda värden inom funktion och gestaltning, satta utifrån målgruppens behov och betalningsförmåga. Tack vare upprepning och erfarenhetsåterföring är kostnaden en känd ingångsparameter, så att produkten med enkla medel kan anpassas till den lokala målgruppen. För att säkerställa att varje bostad lever upp till Aros Bostads höga krav på kvalitet och hållbarhet över tid har "Arosbostaden" definierats i form av en inredningslinje som tar avstamp i skandinavisk design där enkelhet, tidlöshet och funktion är centrala begrepp.

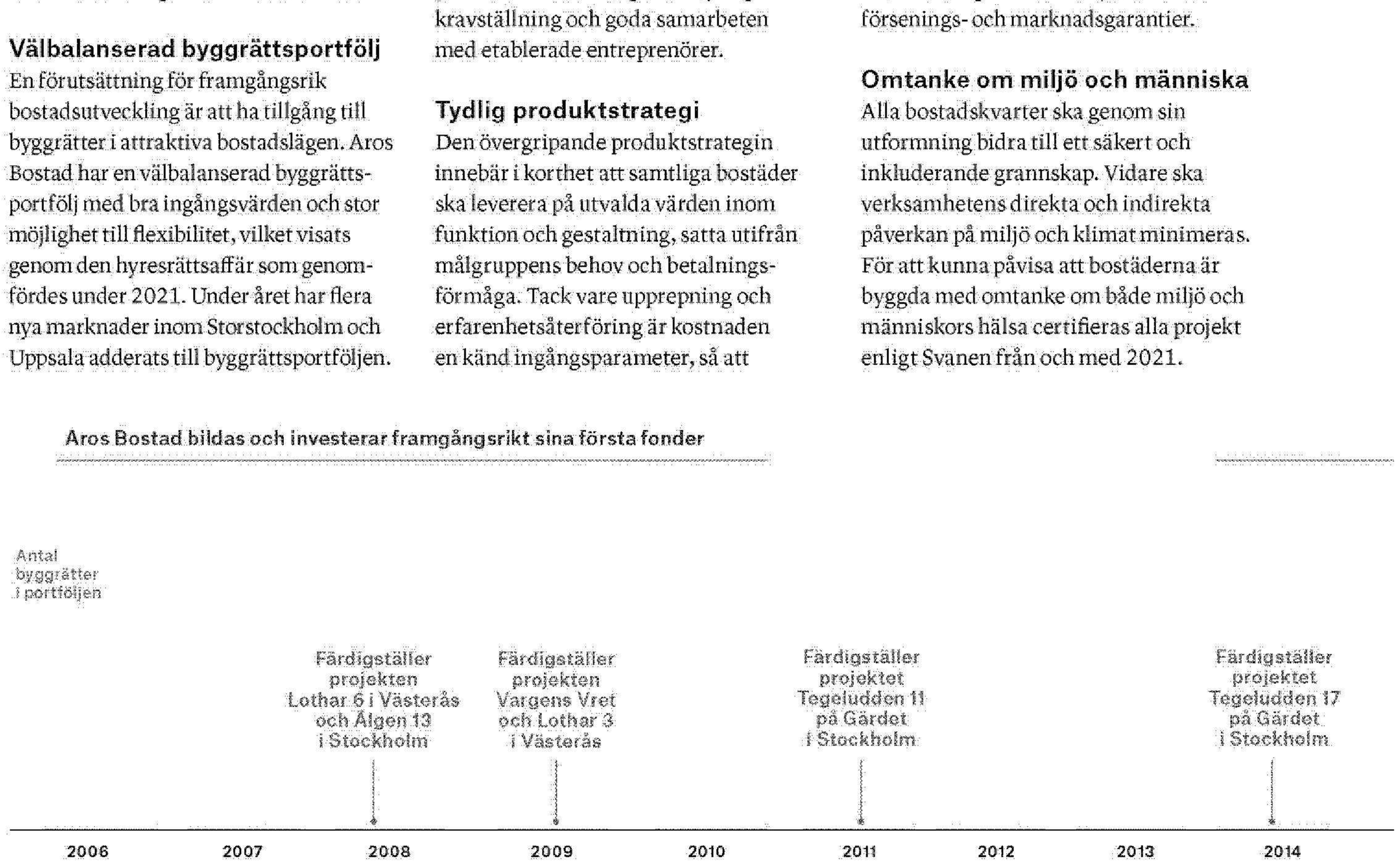
En trygg bostadsaffär

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

Omtanke om miljö och människa

Alla bostadskvarter ska genom sin utformning bidra till ett säkert och inkluderande grannskap. Vidare ska verksamhetens direkta och indirekta påverkan på miljö och klimat minimeras. För att kunna påvisa att bostäderna är byggda med omtanke om både miljö och människors hälsa certifieras alla projekt enligt Svanen från och med 2021.

Aros Bostad bildas och investerar framgångsrikt sina första fonder



Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 6 / 90



Affärsidé

Vi utvecklar bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen. Med ett entreprenöriellt synsätt och ett strukturerat genomförande skapar vi en trygg bostadsaffär för nöjda kunder, en god avkastning åt investerare och därmed möjlighet att utveckla bolaget vidare.

Vision

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

Värdegrund

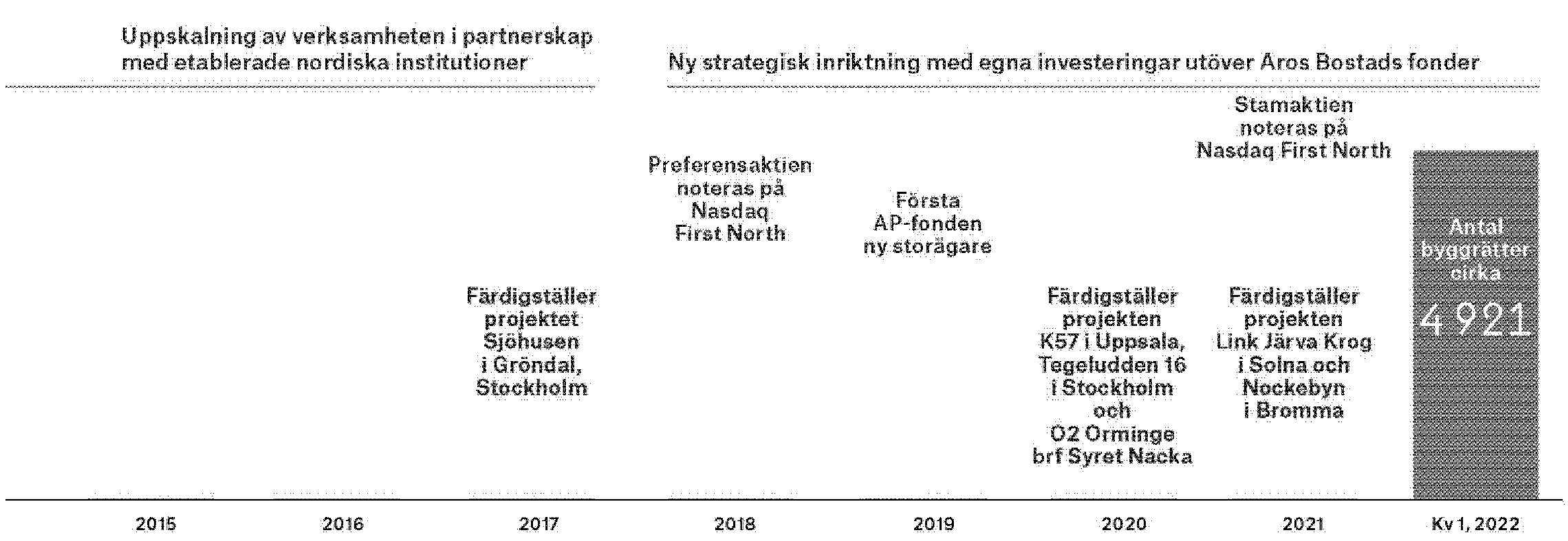
Trygghet, kvalitet och omtanke.

Vår påverkan

Som bostadsutvecklare har vi stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Tillsammans med våra leverantörer och samarbetspartners arbetar vi för att bidra positivt genom trygga områden, sunda bostäder och säkra arbetsplatser samtidigt som vi kontinuerligt minskar vår negativa påverkan på klimat och miljö.

Våra bostäder

Vi skapar välplanerade bostäder och områden, med sunda materialval som står sig över tid. Bostäderna kan se olika ut, med unika värden beroende på plats och målgrupp, men alla har planerats utifrån våra fokusområden: funktion, gestaltning och ekonomi. Vi kallar det en hållbar helhet.



Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 7 / 90

VD-ord

Aros Bostad har målmedvetet arbetat för att öka antalet produktionsstarter, vilket backats upp av en mycket god försäljning. Som en följd av detta har bolaget redovisat sitt bästa resultat någonsin och dessutom uppfyllt affärsplanens produktionsmål två år före utsatt datum.

Stark försäljning i befintliga projekt

2021 års starka bostadsmarknad resulterade i rekordhög försäljning i Aros Bostads befintliga projekt. Totalt under året såldes 466 bostäder med bindande avtal, att jämföras med 301 bostäder föregående år. Den starka prisutvecklingen på bostadsmarknaden som vi sett under hela Coronapandemin gick under hösten in i ett något lugnare skede, dock med fortsatt höga prisnivåer och stark efterfrågan på nyproduktion. Till följd av försäljningen av projektfastigheterna i Täby och Orminge till CBRE Global Investors hade Aros Bostad färre objekt ute på marknaden och försäljningstakten minskade därmed under det fjärde kvartalet.

För att öka antalet projekt till försäljning har vi målmedvetet arbetat med att tidigarelägga säljstarter i kommande bostadsprojekt och under det fjärde kvartalet säljstartade vi T1 Fabriksparken i Sundbyberg och Ektorpsbacken i Nacka. Ektorpsbacken består av 52 lägenheter som byggs för Svanenmärkning med industriellt tillverkade moduler i trä. Att genomföra bostadsprojekt i trä är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete där vi målmedvetet strävar efter att minska koldioxidavtrycket i produktionsskedet med 25 procent till 2025. Modulkonstruktionen säkerställer dessutom hög kvalitet i leveransen samtidigt som genomförandetiden kortas, vilket medför att avkastning på investerat kapital därigenom blir högre.

Transaktionsvolymen på marknaden har legat på en fortsatt hög nivå, vilket bekräftas i våra bostadsprojekt till försäljning där efterfrågan har varit mycket god. Av bostäder i pågående produktion var 75 procent bokade eller sålda per årsskiftet.

Vid årets utgång hade vi en produktionsvolym om 886 enheter, fördelat på nio projekt i kommunerna Stockholms stad, Täby, Danderyd, Sundbyberg och Nacka. Vi planerar för ett stort antal produktionsstarter framöver. I december offentliggjordes att vi tecknat entreprenadavtal med MVB Öst för genomförandet av den andra etappen av Fabriksparken i Sundbyberg, med beräknad produktionsstart under andra kvartalet 2022. Under sista kvartalet 2021 tillträdde vi projektet Slottsparken i Upplands-Bro kommun samt den sista etappen av projektet Tallbacken Snättringe, Huddinge kommun. I båda dessa småhusprojekt planerar vi för produktionsstart under våren.

Hög efterfrågan på hyresrätter skapar spännande möjligheter

Efterfrågan på hyresrättsfastigheter är i dagsläget mycket hög från investerare och vi har därför initierat en försäljningsprocess av en större portfölj med 900-1 000 bostäder. Förutsättningarna för att genomföra en sådan affär bedöms vara goda och skulle innebära säkrade projektmarginaler till en lägre marknadsrisk, samtidigt som kassaflöden förbättras. Valmöjligheten att kunna genomföra våra bostadsprojekt som antingen hyresrätter eller bostadsrätter ger oss en större flexibilitet och förbättrad riskspridning, vilket återigen visar styrkan i vår byggrättsportfölj.

Tydlig fokus på fortsatt expansion

Vi arbetar kontinuerligt för att utöka vår byggrättsportfölj för en fortsatt tillväxt i en bredare geografi och har genomfört flera nya förvärv sedan senaste rapporten. I oktober offentliggjorde vi förvärvet av kvarteret Femöringen i Järva Krog, Solna från NCC. Femöringen utgör den andra etappen av bostäder i ett spännande utvecklingsområde i Solna, där vi sedan tidigare genomfört bostadsprojektet Link Järva Krog med mycket bra resultat. Femöringen kommer att genomföras med NCC som totalentreprenör och förberedelserna pågår inför en beräknad produktionsstart under det tredje kvartalet 2022. Runt årsskiftet tog vi steget in i två, för Aros Bostad, nya kommuner genom att förvärva ett nytt projekt i Edsviken, Sollentuna kommun och ett nytt projekt i utvecklingsområdet Brobyholm i Åkers styckebruk, Strängnäs kommun. Båda dessa förvärv är mycket fina tillskott till vår byggrättsportfölj som per årsskiftet består av 4 861 byggrätter i attraktiva lägen inom vår kärngeografi.

Starkaste rörelseresultatet i bolagets historia

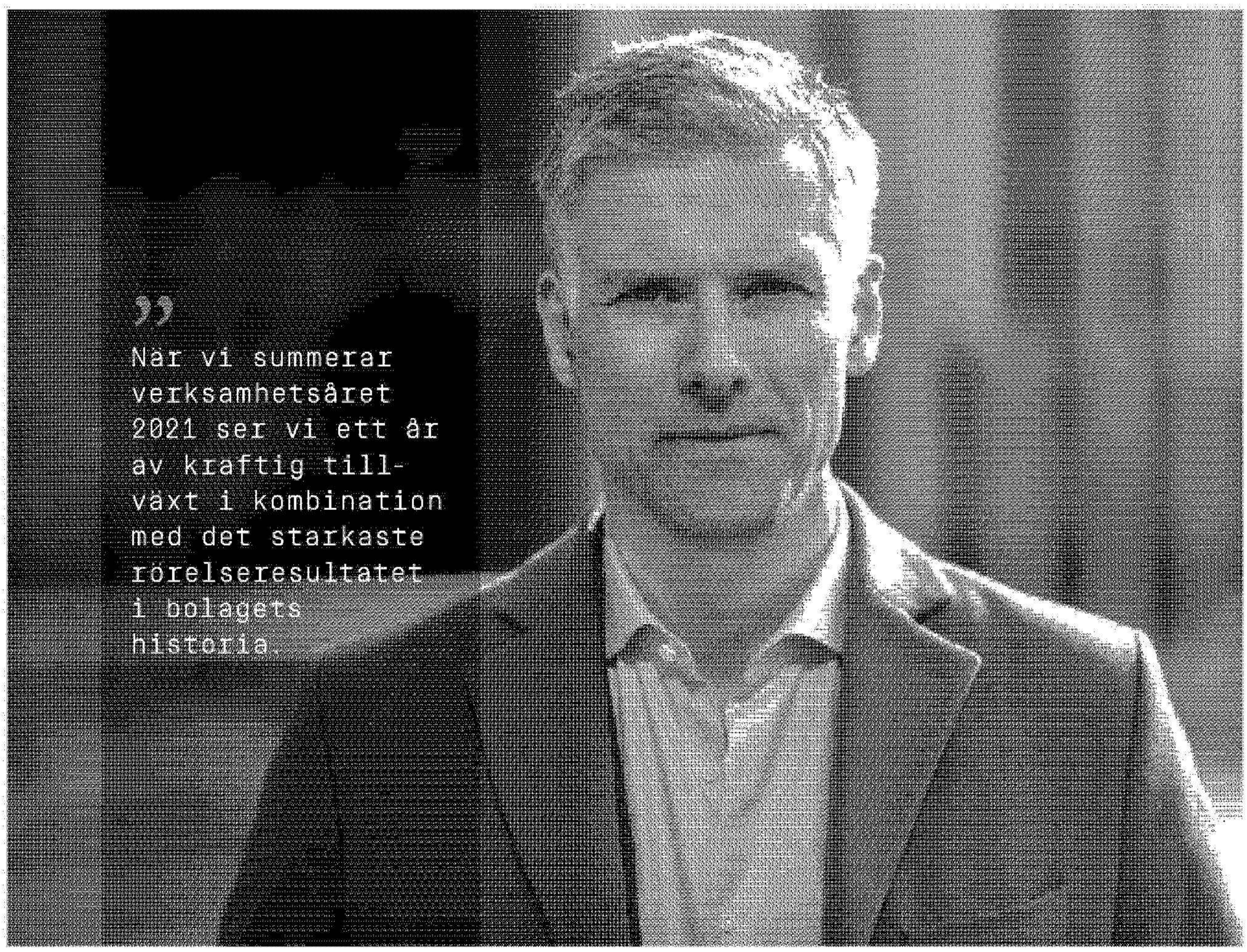
Rörelsens intäkter för perioden enligt vår segmentsredovisning uppgick till cirka 141 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning med cirka 34 miljoner kronor jämfört med föregående år. Vi hade under verksamhetsåret 2021 tre egna projekt som vi vinstavräknade i form av Link Järva Krog i Solna, Viggby Ängar i Täby och Slottsparken Bro i Upplands-Bro, vilket driver intäktssidan i bolaget då vi får behålla hundra procent av vinsten från dessa projekt. Till detta har vi även aktiva projekt i våra två fonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt projekt i ett par aktiva joint venture-strukturer, vilka genererar både intäkter och förvaltningsarvoden.

Årets resultat uppgick till cirka 59 miljoner kronor, vilket är en ökning med cirka 17 miljoner kronor eller cirka 41 procent i förhållande till föregående år.

Vårt fokus balansräkningsmässigt är att uppvisa en god soliditet över tid, där målsättningen är minst 30 procent. Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick per 31 december 2021 till cirka 968 miljoner kronor, vilket motsvarar en soliditet om 87,1 procent. Bolagets likvida medel uppgick till cirka 191 miljoner kronor enligt segmentsredovisningen per 31 december 2021, vilket skapar goda

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 8 / 90



förutsättningar för förvärv av fler projekt i egen regi för att därigenom accelerera ambitionen att ha majoriteten av våra pågående projekt i egen regi över tid.

Stora dolda övervärden i byggrättsportföljen

Aros Bostads värdeskapande tar sitt avstamp i vår väldiversifierade byggrättsportfölj. Vid årsskiftet genomfördes en externvärdering av densamma. Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads andel av byggrättsportföljen uppgick till 4,9 miljarder kronor. Övervärdet, det vill säga bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid årsskiftet till 1,7 miljarder kronor eller 45 kr/aktie, vilket är något som inte återfinns i våra räkenskaper men som påvisar den inneboende kvaliteten i vår byggrättsportfölj.

Aros Bostad står idag på en stabil plattform. Under året uppnådde vi vår målsättning om en produktionsvolym på 800-1 000 bostäder i pågående produktion två år tidigare än antaget i affärsplanen, vilket har föranlett arbetet med en ny affärsplan för perioden fram till 2025 som kommer att presenteras i samband med vår planerade kapitalmarknadsdag i maj.

Arbetet med att integrera hållbarhet som en naturlig del av vår verksamhet har fortsatt under året. Från och med 2021 kommer till exempel alla projekt som startas att certifieras enligt Svanen. Under början av 2022 har även rekryteringen av en hållbarhetschef på ledningsgruppsnivå påbörjats.

När detta skrivs har vi kastats in i en tid av osäkerhet när vårt europeiska grannland Ukraina utsatts för en militär invasion av Ryssland. Kriget i Ukraina är en humanitär katastrof och Aros Bostad bidrar med ekonomiska medel till UNHCR för att stödja arbetet att hjälpa människor på flykt undan kriget. Det är ännu för tidigt att dra några slutsatser kring hur oroligheterna i Ukraina kommer att påverka bostadsmarknaden i vår geografi, men vi arbetar intensivt med att hela tiden säkerställa att vi kan hantera vår verksamhet på bästa sätt. Med en kompetent organisation, stabil balansräkning och attraktiv byggrättsportfölj står vi väl rustade inför framtiden och jag ser med stor tillförsikt fram emot den fortsatta tillväxtresan.

Stockholm i april, 2022

Magnus Andersson

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 9 / 90

Så skapar Aros Bostad värde

Aros Bostad arbetar aktivt genom hela värdekedjan för att öka positiva värden och minska negativ påverkan. Genom att följa en strukturerad projektprocess och agera tydlig beställare säkerställs kvalitet och affärsmässighet, vilket skapar trygghet för både bostadsköpare och investerare.

Aros Bostads organisation består av kärnkompetenser som säkerställer ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Planering och utförande sker i nära samarbete med väl utvalda entreprenörer och samarbetspartners på konsultbasis, vilket möjliggör hantering av stora projektvolymer med förhållandevis få anställda, samtidigt som det ger flexibilitet vid marknadsförändringar.

Analys och förvärv

En av Aros Bostads framgångsfaktorer är en stor och väldiversifierad byggrättsportfölj med bra ingångsvärden. Inför ett förvärv görs en analys utifrån ett antal parametrar där projektets specifika förutsättningar – möjligheter och risker analyseras. Aros Bostad tar hänsyn till ett antal projektspecifika faktorer vid analysen. Där ingår projektets geografiska läge med närhet till stad och service, natur- och rekreationsområden samt allmänna kommunikationer.

Lika så ingår en analys kring vilka förutsättningar som finns för att forma en attraktiv slutprodukt för möjliga köpare där man undersöker storlek på bostäderna, utformning av husen samt den tilltänkta målgruppens behov och önskemål. Utifrån projektets möjliga storlek, utformning och läge görs en bedömning på målgruppens ekonomiska förmåga, en bedömning av de socioekonomiska förhållandena i projektets närområde samt konkurrerande/kompletterande projekt – för att bedöma ekonomiska risker och möjligheter.

Projektutveckling

Efter att ett projekt förvärvats inleds projektutvecklingsfasen med syfte att genomförandet uppfyller de krav Aros Bostad sätter upp kopplat till ekonomisk påverkan och lönsamhet samt miljömässiga och sociala krav. Arbetet ska också säkerställa att detaljplanen vinner laga kraft.

Fokus ligger på projektekonomi samt arbete med detaljplanering och projektering av programhandling. Aros Bostads alla projekt projekteras numera i enlighet med Svanen. Utöver Svanen finns ett antal strategiska områden inom miljö och klimat samt tillgänglighet och trygghet som identifieras och målsätts. Projektets specifika förutsättningar identifieras på så vis för att ta hand om möjligheter och risker och för att skapa ett tydligt erbjudande till marknaden. I detaljplaneprocessen beslutas markanvändningen i samspel med Aros Bostad, kommunen och sakägare. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft sker den främsta värdeökningen av marken.

INTRESSENTER

Bank
En bank finansierar delar av förvärv och byggnation samt slutplacerar bostadsrättsföreningens lån.

Konsulter
Arkitekter och andra konsulter stödjer projektet under hela perioden.

Byggentreprenör
Byggentreprenören tar ansvar för att genomföra byggprojektet i enlighet med framtagna krav och ritningar.

Resurser

Kapital
- Eget kapital
- Investerade medel
- Överskott från verksamheten

Kompetens
- Medarbetare
- Erfarenheter
- Samarbetspartners
- Extern expertis

Varumärke

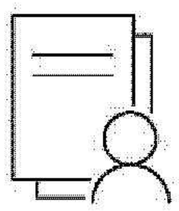
Råmaterial

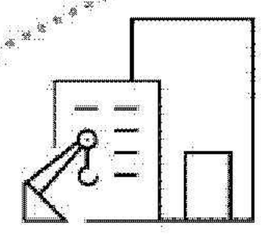
Analys & Förvärv

Projektutveckling

Projektgenomförande

Marknad & Försäljning





- Ekonomiskt värde
- Väsentliga hållbarhetsaspekter och hållbarhetsrisker hanteras löpande

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 10 / 90

Projektgenomförande
Byggnationen, eller projektgenomförandet, pågår under två till tre år och är den mest kapital- och resursintensiva perioden av projektet. I detta skede hanteras också ett antal identifierade hållbarhetsrisker. Aros Bostads strategi för projektgenomförande är att upphandla en etablerad byggentreprenör i en totalentreprenad, vilket innebär ett kontraktsmässigt ansvar för genomförande av byggprojektet. Vid upphandling ställs utöver ekonomiska krav även krav inom miljö- och klimatområdet och inom trygghet, säkerhet och hälsa.

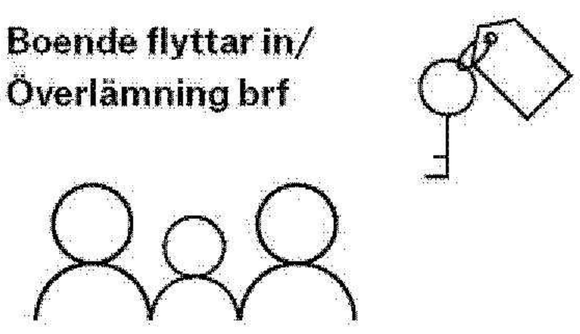
Marknadsföring och försäljning
Aros Bostad arbetar med strukturerad marknadsföring och försäljning. Varje bostadsprojekt följer samma försäljningsstruktur för att säkerställa en trygg och beprövad metod mot bostadsköparen. De rådande marknadsförutsättningarna ställer höga krav på försäljningen och stor vikt läggs vid mäklarsamarbetet i syfte att passa projektets geografiska läge och målgrupp. De köpare som beslutar sig för att förvärva en bostad genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att säkerställa att köparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet.

Eftermarknad
Aros Bostads kundlöfte innebär att bolaget är lyhört för vad som är viktigt för kunderna så att bostadsköparen känner trygghet genom hela processen från visning till inflytt. I samband med inflyttning genomförs en slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman.

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

Bostadsköpare/Kund
Efter projektets färdställande överlämnas fastighet och brf till en boendestyrelse.

Boende flyttar in/
Överlämning brf



Eftermarknad
Garantibesiktning

Erfarenhetsåterföring

Värde

Kunder
- Hållbara bostäder och bostadsrättsföreningar
- Trygga och levande stadsdelar

Samhälle
- Ökat bostadsbyggande
- Stads- och regionutveckling

Leverantörer och samarbetspartners
- Sunda leverantörsled

Aktieägare och investerare
- Utdelning
- Lönsam tillväxt

Medarbetare
- Nöjda medarbetare

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 11 / 90

Kraftig tillväxt och dolda övervärden

Aros Bostad har en tydligt utstakad tillväxtstrategi i affärsplanen för 2019 – 2023. Under 2021 uppnåddes det långsiktiga produktionsmålet samtidigt som bolaget levererade det bästa resultatet någonsin, vilket har föranlett ett arbete med en ny affärsplan för vidare tillväxt med sikte på 2025.

Expansion till nya marknader

Som ett led i att öka antalet bostäder i produktion har Aros Bostad vidgat det geografiska avtrycket inom den uttalade hemmamarknaden; Storstockholm och Uppsala. Under 2021 förvärvades fem projekt, varav två i de nya marknaderna Upplands-Bro och Sollentuna. Under de första månaderna 2022 kunde även Åkers Styckebruk i Strängnäs kommun läggas till kartan. Projektportföljen i mars 2022 består av 4 921 byggrätter fördelade på 11 kommuner, varav 69 procent är byggrätter för projekt i egen regi eller joint venture (JV).

Bostäder i lägre prissegment

Aros Bostads övergripande produktstrategi innebär i korthet att samtliga bostäder ska leverera på utvalda värden inom funktion och gestaltning, satta utifrån målgruppens behov och betalningsförmåga. I takt med att den geografiska marknaden har breddats har behovet uppstått att utforma en kvalitativ produkt i det lägre prissegmentet. Arbetet med att ta fram produkter som är utformade för en industrialiserad produktion i trä har fortsatt under året och implementerats för både flerbostadshus och småhus. Genom att bygga bostäder med stommar i trä som monteras direkt på arbetsplatsen kan byggtiderna kortas och kostnaderna därmed sänkas, samtidigt som koldioxidavtrycket minskas. Projekten Ektorpsbacken, Tallbacken Snättringe och Slottsparken Bro är exempel på hur en, till stora delar standardiserad produkt, kan anpassas till olika omgivningar och detaljplaner tack vare ett visst mått av flexibilitet.

Bättre inredning till lägre pris

Med en tidlös och balanserad inredning finns utrymme för varje boende att sätta en personlig prägel på bostaden, utan att tumma på långsiktiga värden. Inredningslinjen ”Arosbostaden” består av väl utvalda material och vitvaror, till stor del Svanenmärkta, och används för samtliga projekt. Inredningslinjen innehåller ytterst få tillval, för att säkerställa att bostäderna håller den kvalitet och gestaltning som man ska kunna förvänta sig av en bostad från Aros Bostad. Dessutom ger det möjligheten att kunna erbjuda bättre materialval till ett lägre pris eftersom inköpsvolymerna ökar och det ansvariga teamet kan vidareutveckla inredningslinjen utifrån kundernas och produktionens erfarenhetsåterföring. Tanken är densamma oavsett vilken prisnivå projektet tillhör.

Stark försäljning

Bostadsmarknaden i Storstockholm var mycket stark under 2021, med lågt utbud av nyproduktion och kraftigt uppåtgående priser. I slutet av året dämpades prisutvecklingen något, men i en fortsatt stark marknad med hög efterfrågan. Aros Bostad såg en stark försäljning i samtliga projekt under året, med 75 procent av bostäderna i pågående produktion sålda eller bokade vid årets slut. Sex av Aros Bostads projekt i pågående produktion är slutsålda. Två projekt har färdigställts och överlämnats till boendestyrelser under 2021.

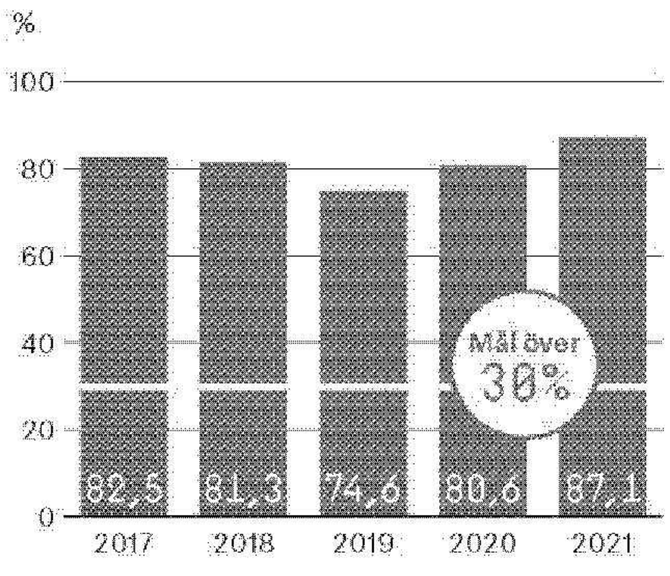
Dolda övervärden

Marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt JVn uppgick vid årsskiftet 2021/2022 till 7,5 miljarder kronor, vilket är närmre en miljard högre än föregående år. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 4,9 miljarder kronor, vilket motsvarar ett övervärde om 1,7 miljarder kronor eller 45 kronor per aktie.

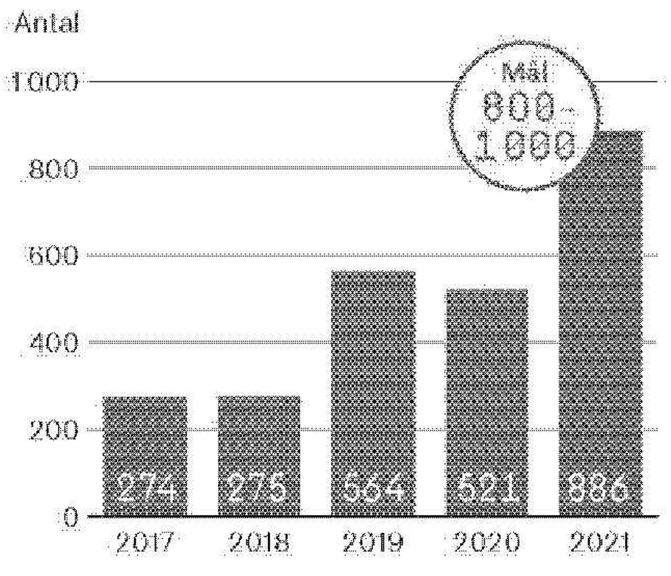
Hett med hyresrätter

Marknadens intresse för hyresrättsfastigheter är mycket hög, vilket ledde till en försäljning av de två bostadsutvecklingsprojekten Viggby Ängar (etapp 1) och O2 Orminge (etapp 3) till en institutionell investerare. Försäljningen visar på flexibiliteten i projektportföljen och organisationens förmåga att snabbt ställa om vid nya affärsmöjligheter. Genom att avyttra delar av projektportföljen som hyresrätter kan kassaflöden tidigareläggas och genomförandet av planerade bostadsrättsprojekt accelereras och optimeras över tid. Vid årsredovisningens framtagande har Aros Bostad en större portfölj med potentiella hyresrättsprojekt ute till försäljning på marknaden.

Soliditet



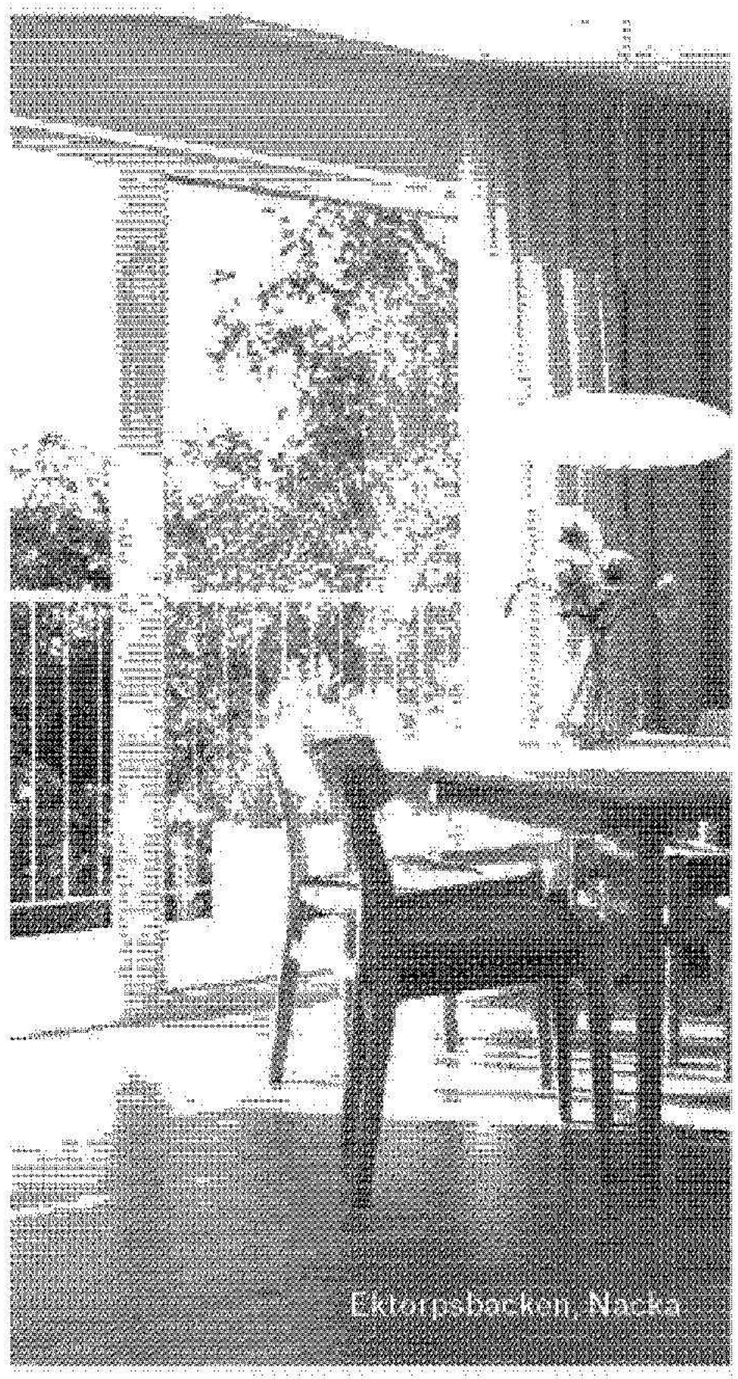
Pågående produktion bostäder



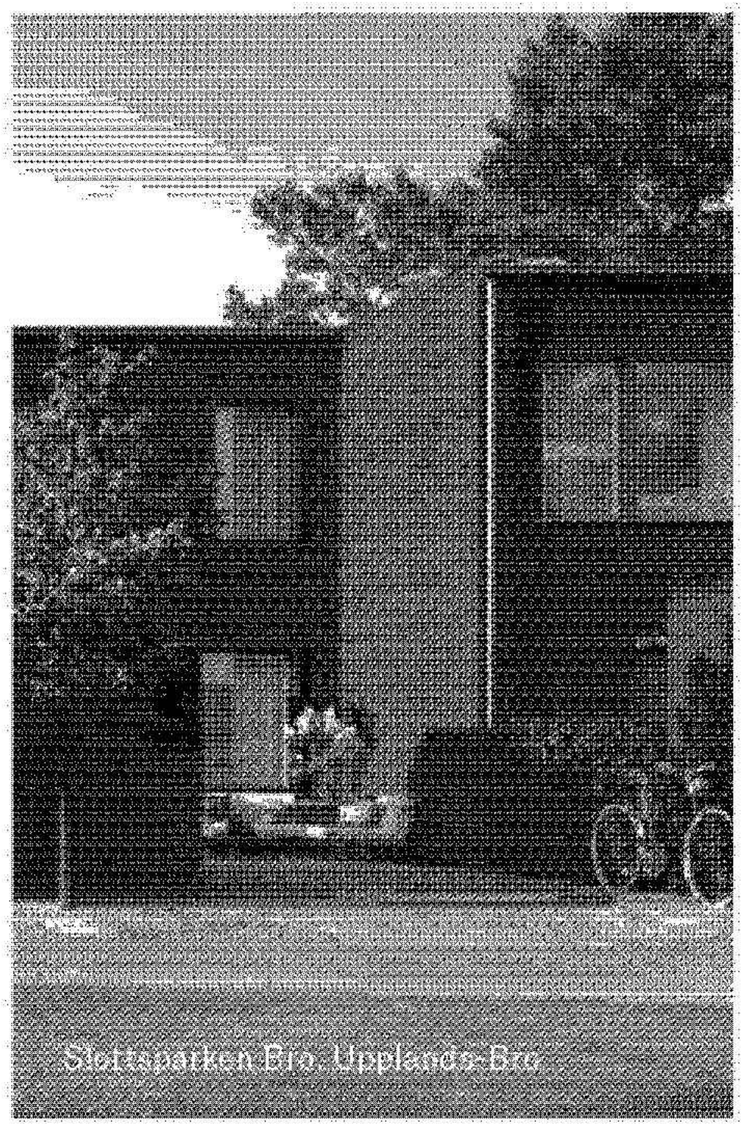
Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 12 / 90



Viggby Ängar, Täby



Ektorpsbacken, Nacka



Slottsparken Bro, Upplands-Bro



Talibacken Snättringe Södra, Huddinge

Ökat antal projektstarter

Vid årsskiftet var nio projekt i fem olika kommuner under pågående produktion, motsvarande 886 bostäder. Under 2021 startades fem bostadsutvecklingsprojekt och planen för 2022 är ytterligare sju projektstarter. I och med avyttringen av två projekt som hyresrätter minskade Aros Bostads utbud av bostäder till försäljning. För att ha närvaro i den fortsatt starka marknaden har Aros Bostad målmedvetet arbetat med att tidigarelägga säljstarter i kommande bostadsprojekt och kunde därför starta ytterligare två projekt under årets sista kvartal.

Mål som säkerställer tillväxt

Projektmarginalen för Aros Bostads projekt ska över tid uppgå till minst 15–20 procent. Målet differentieras utifrån projektets planrisk. 2022 uppgår Aros Bostads soliditet enligt segmentsredovisningen till 87,1 procent respektive 83,9 procent med redovisning enligt IFRS. Mellanskillnaden består i huvudsak av att när koncernen konsoliderar bostadsrättsföreningar medför det en högre balansomslutning men näst intill oförändrat eget kapital, då bostadsrättsföreningarnas medlemsinsatser bedöms vara en kortfristig skuld. Aros Bostads mål är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 30 procent.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 13 / 90

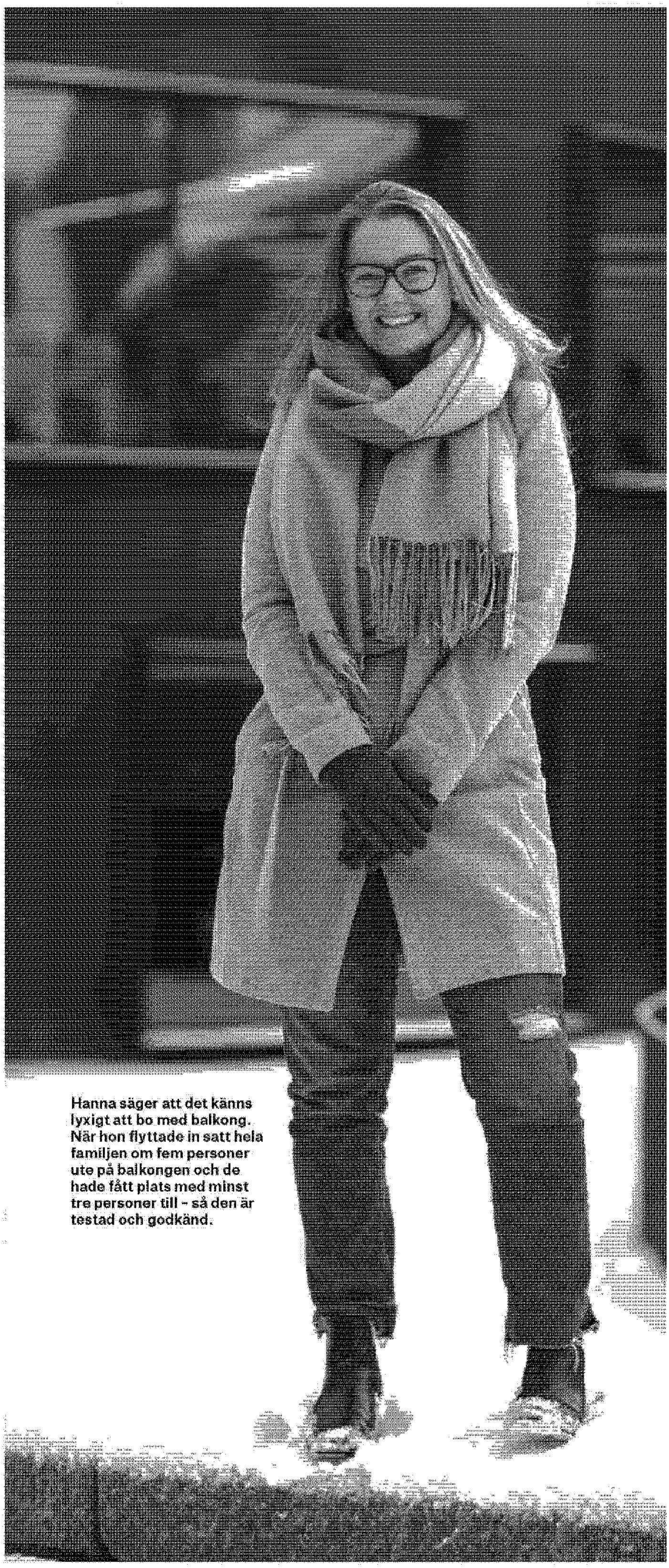
Invernesshöjden, Hanna

Hanna läser på arkitekturlinjen på KTH, med drömmen om att i framtiden få jobba med bostäder och att rita sitt eget bostadshus. Hon har precis flyttat till en nybyggd etta inom Invernesshöjdens första kvarter.

– Det är min första egna bostad och jag älskar friheten i att allt är mitt. Att jag själv kan välja när och vad jag ska äta, om jag ska vika tvätten eller vilken inredning jag vill ha. Jag har också fått jättebra grannar som ställer upp och hjälper till med sådant som man inte känner till när man flyttar till eget första gången.

Invernesshöjdens läge är väldigt bra kommunikationsmässigt för Hanna. Från dörr till dörr tar det inte mer än 20 – 25 minuter till skolan och det tar bara 15 – 20 minuter att gå upp till Mörby Centrums butiker. På frågan om hur det funkar att vara student och i egen bostadsrätt svarar hon att det blev det billigare att köpa en lägenhet än att hyra, eftersom det är svårt att få tag i en hyresrätt i första hand och att bo i andra hand är jättedyrt.

– Det är också intressant att se hur området och byggnationen växer fram. Eftersom jag läser arkitektur så vet jag att det inte bara är att bygga. Det är massvis med regler, och inte minst miljöaspekter, som man måste ta hänsyn till.



Hanna säger att det känns lyxigt att bo med balkong. När hon flyttade in satt hela familjen om fem personer ute på balkongen och de hade fått plats med minst tre personer till – så den är testad och godkänd.

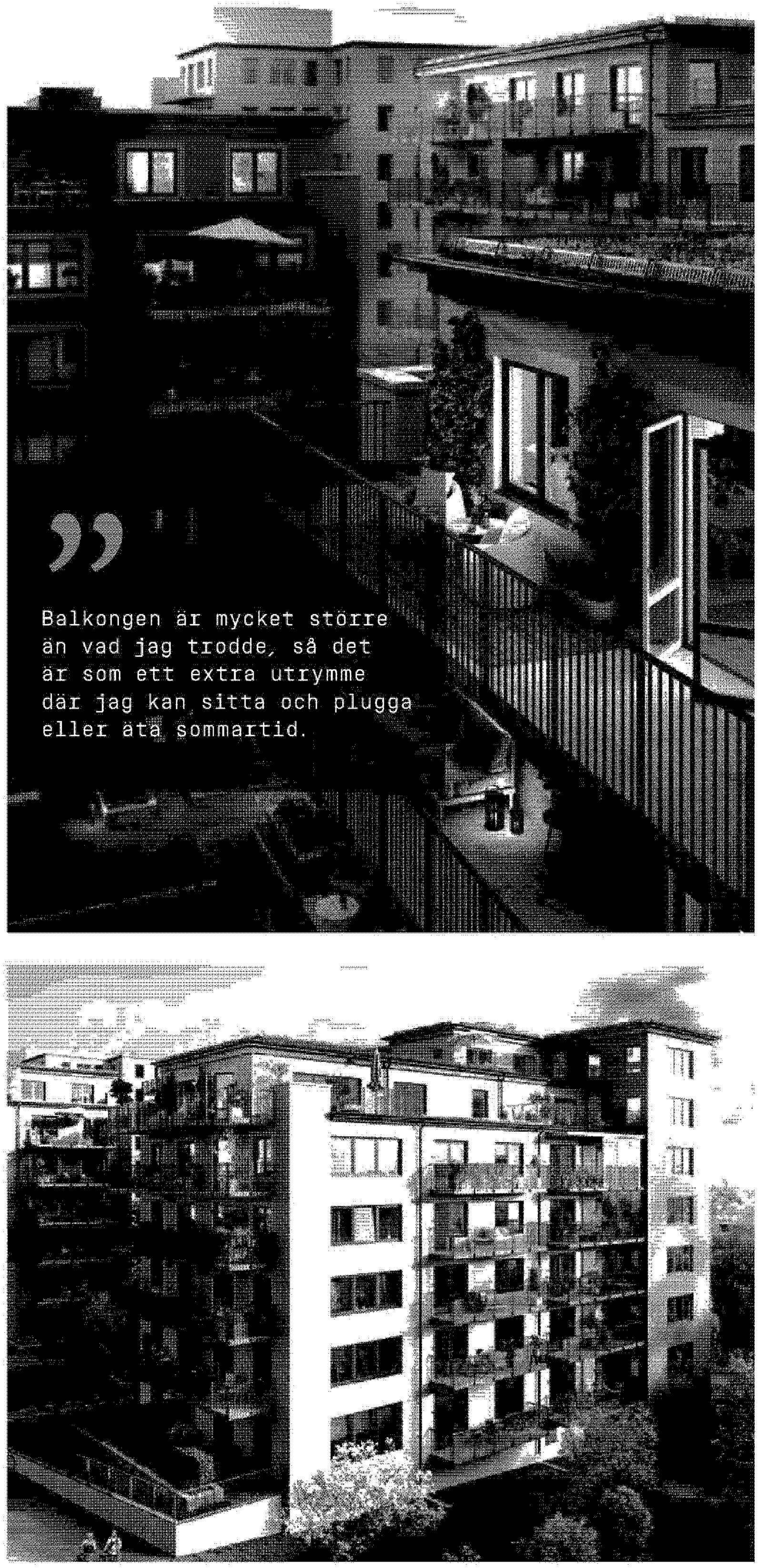
Projekt Invernesshöjden, Danderyd

Ambassadör Hanna Sjödin

Bostäder Cirka 419

Arkitekt Hermansson Hiller Lundberg




”
Balkongen är mycket större
än vad jag trodde, så det
är som ett extra utrymme
där jag kan sitta och plugga
eller äta sommartid.

Hållbarhetsstyrning

Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle och därigenom ett stort ansvar. Under 2021 har arbetet fortsatt med att integrera hållbarhetsfrågorna i bolaget och att förtydliga områden för påverkan och hantering av dessa.

Ny väsentlighetsanalys

Aros Bostad har under början av 2022 låtit genomföra en ny väsentlighetsanalys. Analysen grundar sig i omvärldsfaktorer, specifika frågor och index kopplat till branschen, såväl som globala trender som påverkar Aros Bostad som bolag. Utöver att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor innefattade den även en intressentanalys. Väsentlighetsanalysen kommer att ligga till grund för uppdatering av Aros Bostads hållbarhetsstrategi.

Hållbarhetsstrategi och styrning

Hållbarhetsstrategin har antagits av styrelsen och strategiska hållbarhetsfrågor återkommer på styrelsens agenda. Aros Bostads VD och ledningsgrupp har det övergripande ansvaret för att verksamheten styr mot målen. Uppföljning av strategin samt kommande krav och behov inom området behandlas löpande.

Strategin innefattar fokusområdena Miljö- och klimatpåverkan, Trygghet, säkerhet och hälsa samt Det sunda bolaget. Inom respektive fokusområde har långsiktiga mål, delmål och KPIer identifierats. Årets rapportering görs mot fastslagen strategi, hållbarhetsstrategin kommer dock att uppdateras under våren 2022.

Aros Bostad har under våren 2022 beslutat att rekrytera en hållbarhetschef som kommer att ingå i ledningsgruppen.

Styrning

Ett systematiskt arbetssätt som är skalbart och möjligt att repetera för riskhantering och erfarenhetsåterföring är en förutsättning för att jobba med hållbarhetsfrågorna i verksamheten. Under 2021 har arbetet med att ta fram och slå fast rutiner och policyer på området därför fortsatt.

Viktiga styrande dokument

- Aros Bostads uppförandekod för leverantörer
- Aros Bostads interna uppförandekod
- Aros Bostads hållbarhetsstrategi 2021–2025
- Mallar för Administrativa föreskrifter och entreprenadkontrakt där hållbarhetskrav ingår
- Styrande dokument för inköp (innefattar rutiner och mallar från anbud till förvaltning och uppföljning av avtal)

Därutöver finns flertalet rutiner och riktlinjer, exempelvis riktlinjer för visselblåsarsystem, styrande dokument och mallar för inköp och upphandling, rutin för leverantörskontroll och revision samt rutin för miljöbedömning av varor och material. Under 2021 har även rutin och mall för anbudsutvärdering uppdaterats och utvecklats för att säkerställa hantering av anbuden på ett likartat sätt där identifierade potentiella risker omhändertas. Projektrapporten som tas fram till Aros Bostads månatliga ekonomimöten såväl som de grindmöten som hålls genom projektprocessen har under 2021 uppdaterats för att integrera hållbarhetsmål och KPIer.



Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 16 / 90

Aros Bostads mål och Agenda 2030

Nedan redovisas Aros Bostads fokusområden, långsiktiga mål, delmål och resultat för 2021. I tabellen redogörs även för koppling till Aros Bostads väsentliga områden och bidrag till Agenda 2030. För mer information om respektive område och genomförda insatser hänvisas till respektive del i redovisningen; Miljö- och klimatpåverkan, Trygghet, säkerhet och hälsa och Det sunda bolaget.

Miljö- och klimatpåverkan

Långsiktigt mål	Delmål 2021	Resultat 2021
Minska Aros Bostads direkta utsläpp	De tjänstebilar Aros Bostad köper in från 2021 och framåt ska vara miljöbilar.[1] Aros Bostads kontor och 50 procent av de fastigheter vi äger drivs av miljömärkt el. Aros Bostad undviker tjänsteresor med flyg. När bolaget trots allt väljer flygresor klimatkompenserar vi dessa. 1) I enlighet med Skatteverkets definition.	Antagen bilpolicy med miljökrav. 100 procent fastigheter med miljömärkt el.
Minska Aros Bostads klimatpåverkan i byggskedet (50 procent till 2030)	Utifrån identifierade klimatpåverkande områden genomför Aros Bostad ett pilotprojekt i syfte att utveckla arbetssätt och Aros Bostads bostäder för en ökad cirkularitet och minskad klimatpåverkan.	Pilotprojekt pågår.
Minimera avfallet och förflytta oss mot cirkulära flöden	Aros Bostads byggprojekt genererar max 5 procent deponi. Aros Bostad fastställer baseline för avfallsmängder genom kartläggning i värdekedjan med avsikt att 2021 sätta mål om max avfall/BTA.	Total avfallsmängd/BTA: 37 kg (Link Järva Krog) Andel deponi: 3,69 procent (Link Järva Krog) Ett arbete med att skärpa målsättningar och datainsamling inleddes under 2021 och fortsätter under 2022.

Trygghet, säkerhet och hälsa

Aros Bostad bygger sunda hus i giftfria material	Ett projekt som produktionsstartas ska certifieras enligt Svanen.	Två projekt är produktionsstartade för Svanen-certifiering.
Aros Bostad har säkra byggarbetsplatser där ingen skadar sig	Aros Bostad genomför årligen en fokusdag på våra byggarbetsplatser kopplat till arbetsmiljö. Statistik över antal olyckor/ bostäder sammanställs.	Fokusdag utgått på grund av Corona. Andel olyckor/bostad: 0,008
Aros Bostad skapar trygga bostadsområden	Aros Bostad har identifierat parametrar för att säkerställa trygghet i projekten. Fråga om trygghet i NKI-mätning utvärderas och målsättning inför kommande år fastställs.	I NKI-undersökningen är faktorn säkerhet en del av frågeområde "Utanför bostaden". Utfallet på Säkerhet för Aros Bostad övergripande är 68.

Det sunda bolaget

Aros Bostads väsentliga leverantörer är granskade och godkända	Aros Bostad har en implementerad process för kontinuerlig leverantörsbedömning.	Process implementerad och klar. 100 procent genomförda skrivbordsrevisioner.
Sund företagskultur på Aros Bostad med nöjda medarbetare	Nöjda medarbetare som rekommenderar Aros Bostad som arbetsplats (eNps 50). 85 procent självupplevd hälsa. 90 procent upplevelse att ha rätt kompetens för att utföra ett bra arbete. 80 procent känsla av delaktighet hos medarbetarna. Ingen kränkande särbehandling eller diskriminering.	eNPS 71 Självupplevd hälsa 87,5 procent. Upplevelse av att ha rätt kompetens 91,7 procent. Känsla av delaktighet 83 procent.
Aros Bostad har integrerat hållbarhetsaspekter i affärsmodellen	Aros Bostad har en styrmodell för hållbarhetsparametrar som är implementerad i ledningssystemet.	Integrerat strategiska områden i mallar för ekonomi- och grindmöten. Arbete med EUs taxonomi och dess påverkan på bolaget pågår.

✔ Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 17 / 90

Miljö- och klimatpåverkan

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

En minskad klimatpåverkan

Under 2021 har Aros Bostad fortsatt arbetet med att reducera klimatpåverkande utsläpp.

Aros Bostads direkta utsläpp kommer från kontor, fastigheter i drift och tjänsteresor. Under året som gått har styrelsen antagit en bilpolicy med syfte att alla bilar som köps in till bolaget ska vara miljöbilar i enlighet med Skatteverkets definition vid beslut. Målet är att 2025 ska tjänstebilsflottan enbart bestå av miljöbilar. Under året har Aros Bostad även bytt elavtal till miljömärkt el. De direkta utsläppen från Aros Bostads verksamhet är små i jämförelse med de utsläpp som genereras i projektverksamhet och nedströms användning av bostäderna. Fokus framåt ligger därför fortsatt på att få ner utsläpp i byggfas såväl som användningsfasen av fastigheterna.

Klimatberäkning i projekt

Arbetet med att minska klimatpåverkan i byggskedet har fortsatt och under 2021 har ett pilotprojekt initierats i projekt Invernesshöjden brf 3 i Danderyd.
I samband med projektstart har ett arbete inletts med att göra en klimatberäkning för byggdelar A1–A3 (produktskede) samt A4–A5 (byggproduktionsskede). Detta i linje med Boverkets metod för klimatdeklarationer och lag om klimatdeklaration som trädde i kraft 1 januari 2022. Syftet med pilotprojektet är att öka kompetensen internt kring påverkan i produkt- och byggproduktionsskede för att sedan med hjälp av tidigare framtagen baseline för utsläpp identifiera fokusområden för åtgärder i fortsatt projektering. Detta arbete ska sedan ligga till grund för en utveckling av interna processer samt kravställning för en vidare dialog med leverantörer och entreprenörer med syfte att få ner utsläppen vid projektutveckling och byggproduktion. Projekt Invernesshöjden brf 3 är nu i programhandlingsskede och arbetet med klimatberäkning fortsätter under 2022.

Kontinuerlig kompetenshöjning

Då utvecklingen på hållbarhetsområdet går fort och är komplext är vikten av en kompetenshöjning och kontinuerlig bevakning av relevanta områden viktig. För en beställarorganisation som Aros Bostad är arbetssätt och kravställning genom värdekedjan kritisk och en rad kompetenshöjande åtgärder internt har genomförts under 2021.

Under hösten genomfördes en workshop med projektutvecklare, projektchefer och ledningsgrupp där områden för påverkan identifierades och diskuterades från olika infallsvinklar. Resultatet omhändertas och implementeras i interna strategier och arbetssätt under 2022.

Intern seminarieserie

Aros Bostad har inlett en intern seminarieserie där leverantörer och entreprenörer såväl som specialister i branschen bjuds in för att kompetensutveckla kring åtgärder som gör skillnad och hur man kan arbeta tillsammans inom branschen för att minska utsläppen och öka cirkulariteten. Ämnen för dessa seminarier har inbegripit klimatkalkyler, klimatsmart byggande och väsentliga åtgärder för att minska utsläpp och öka cirkularitet.

Utöver intern kompetensutveckling sker löpande dialoger kring miljö- och klimatarbetet med leverantörer vid såväl anbudsförfarande som löpande utvärdering av avtalet, vid byggmöten och revisioner i produktion.

Med införandet av klimatdeklarationer vid årsskiftet har denna fråga blivit än tydligare, då behovet av information och dialog kring frågan i ett tidigt skede synliggjorts.

Cirkularitet och skalbarhet

Bygg- och fastighetsbranschen har en viktig roll att spela i omställningen mot en cirkulär ekonomi. De material som föreskrivs och byggs in behöver vara sunda och generera låga utsläpp men också användas på ett resurseffektivt sätt. Aros Bostad arbetar med denna fråga på flera sätt och en del i det är att strömlinjeforma arbetssätt och utveckla en skalbarhet i det vi gör. De senaste åren har Aros Bostad därför gått från att utveckla unika projekt till att göra mer standardiserade och kostnadseffektiva segment med produkter som ändå levererar på Aros Bostads värden. På så sätt kan kunderbjudandet breddas och nå nya marknader samtidigt som som projektutveckling och genomförande blir mer resurseffektivt.

Materialval

Aros Bostad arbetar kontinuerligt med att utvärdera och testa material och leverantörer för att tillse material som håller över tid och som är tidlösa. Utmaningar på området kan vara brist på resurser. Ett exempel är tillgång till grön betong samt god kvalitet på trä.

Under 2021 har standardiserade rumsbeskrivningar för *Arosbostaden* tagits fram. Tillsammans med en inredningslinje och ett begränsat antal tillval skapar det en tydlighet för köpare och de som ska bygga våra bostäder.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 18 / 90

Avfallshantering

Byggbranschen står för en tredjedel av Sveriges totala avfallsmängd årligen. Aros Bostad har skärpt insamling av data kopplat till avfallsmängder men kan ännu ej redovisa ett snitt för avfall per BTA i samtliga projekt. Ett arbete med att skärpa målsättningar och datainsamling inleddes under 2021 och fortsätter under 2022. Aros Bostad ställer i dagsläget krav på kontrakterade byggentreprenörer på max 5 procent deponi i byggprojekten.

Under året har projekt Link Järva Krog färdigställts samt Nockebyn i Bromma. För det senare projektet saknas avfallsdata gällande totalavfall då entreprenören i fråga är föremål för en rekonstruktion.

Avfallsdata Link Järva Krog

37 kg

Total avfallsmängd /BTA

3,7%

Andel deponi

Nya bostadskvarter med närhet till hav och natur

Viggby Ängar blir ett nytt bostadsområde på sjösidan i Viggbyholm. Platsen för bostadsområdet ligger nära andra bostadshus, villor och ängar men även en motorväg och stora industrihallar och flervåningshus. Gestaltningsutmaningen innebär att ta fram lösningar som gör att området håller ihop, som bidrar till platsen och ger de boende en känsla av att komma hem. Utifrån de specifika förutsättningar som platsen och kommunens krav utgör vill Aros Bostad utveckla hållbara och funktionella bostäder och fastigheter som bidrar till platsen och miljön och för de människor som bor där.

Området består av varierad bebyggelse och terrängens lutning har utnyttjats så att byggnaderna bildar en trappa ned mot de öppna ängarna i söder. Placeringen av byggnaderna har gjorts för att kunna tillvarata ljuset och för att de boende ska få utblickar och utsikt mot natur. Mellan den första och andra etappen bildas en skyddad gård med plats för lek och möten. Växter och marktäckare har valts utifrån att de tillhör områdets naturliga arter. Stammar av träd som tagits ner i samband med byggnation har sparats som så kallad död ved, för insektsarter och fåglar, samt även använts till den parklek som kommunen kommer att bygga i anslutning till bostadsområdet.

Då uppvärmning normalt sett utgör en betydande andel av en fastighets klimatpåverkan har Aros Bostad utformat en lösning där både miljöpåverkan och ekonomisk påverkan för fastighetens drift vägts in. Värme och kyla baseras på geoenergi och lokalt producerad solel. I praktiken innebär lösningen att 75–90 procent av energin som används för att värma upp fastigheten kommer ifrån berggrunden intill fastigheten. Denna energi räknas som neutral avseende utsläpp av koldioxid och andra växthusgaser och är dessutom lokalt utvunnen vilket inte bidrar till transportutsläpp. Resterande energi avser den el som används för att driva värmepumparna, denna el kommer att vara miljömärkt. För att maximera andelen förnybar energi placeras solpaneler på taket. Denna anläggning kommer bland annat att driva geoenergianläggningen och på så vis göra uppvärmningssystemet i stort sett helt självförsörjande under sommarmånaderna.

Klimatet förändras med extremare väderförhållanden som följd. Mycket tyder på att det kommer att bli vanligare med kraftiga skyfall, översvämningar, skred och värmeböljor. I Viggby Ängar har dagvattenhanteringen dimensionerats utifrån stadens krav som tar höjd för ökade vattenmängder framåt. Sommartid kommer man också via geovärmelösningen att ta tillvara den kyla som finns i berget, så kallad frikyla, vilket ger bättre komfort för de boende under de varma månaderna.



Viggby Ängar, Täby

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 19 / 90

Trygghet, säkerhet och hälsa

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

Sunda bostäder

Från och med 2021 ska nystartade bostadsprojekt certifieras i enlighet med Svanen, för att säkerställa sunda och hälsosamma boendemiljöer. En Svanen-certifiering 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. Svanen ställer även krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnandet av byggnaden till de boende såväl som för förvaltning och drift.

Under 2021 har samtliga projekt som startats projekterats i enlighet med Svanens krav. T2 Fabriksparken i Sundbyberg är Aros Bostads första projekt som byggs för att certifieras enligt Svanen. Projektet beräknas färdigställas 2022–2024.

För att underlätta arbetet med Svanen internt pågår arbete med att systematisera och förtydliga arbetssätt kopplat till genomförande, samt en tydlig koppling mellan strategiska ambitioner inom hållbarhetsområdet och Svanens poängsättning.

Dialog och utveckling

För att säkerställa sunda material i våra bostäder kravställer Aros Bostad användande av Byggvarubedömningen för alla produkt- och materialval.

Under 2021 har Aros Bostad även fört en dialog med flertalet leverantörer av produkter som inte tidigare var inlagda i Byggvarubedömningen. Leverantörerna har informerats om att produkterna inte kan föreskrivas om de inte finns bedömda i systemet vilket resulterat i att ett flertal av produkterna nu finns inlagda i Byggvarubedömningen och kan föreskrivas av Aros Bostad.

En säker arbetsmiljö

Byggbranschen är historiskt sett en riskfylld bransch med höga olyckstal. Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö. Leverantörsled ska vara sunda där anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är självklara. Aros Bostads mål är olycksfria byggarbetsplatser där ingen skadar sig och där inga positiva testresultat från alkohol- och drogtester förekommer. Under 2021 har inga positiva testresultat rapporterats.

Olycka per bostad, Totalt samtliga projekt 2021

	Totalt	Totalt/ lgh
Tillbud	19	0,022
Olycka	7	0,008
Olycka med sjukfrånvaro	2	0,002
Dödsfall	0	0,000



T2 Fabriksparken, Sundbyberg

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 2021 förbättrades modellen för intern uppföljning av statistik kopplat till olyckor och tillbud i projekten.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 20 / 90

Ökat fokus på säkerhet

Sedan 2021 finns arbetsmiljö och säkerhet med som en särskild utvärderingsparameter i anbudsprocessen och referenser på området tas på entreprenörer som lämnar anbud. Utöver löpande uppföljning av dessa frågor i projekten är det även ett område som undersöks i samband med revisioner som utförs löpande hos kontrakterade entreprenörer, både som platsrevision och som skrivbordsrevision. Revisionerna resulterar i ett riskvärde som följs upp årligen.

Från och med första juli 2021 blev Safe Construction training, byggbranschens introduktionsutbildning inom arbetsmiljöområdet, obligatorisk för Byggföretagens medlemmar och alla som är verksamma vid arbetsplatser där Byggföretagens medlemmar är arbetsgivare eller ansvarar för samordning av arbetsmiljön. För att medarbetare på Aros Bostad ska kunna vistas på projekten självständigt behövdes därmed denna utbildning, och berörda inom Aros Bostad har genomfört utbildningen under 2021.

En fokusdag på tema säkerhet var inplanerad men fick ställas in på grund av Corona-pandemin, denna är i stället planerad att genomföras under 2022.

Trygghet och inkludering

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.

En viktig del i detta är att skapa välkomnande och trygga utemiljöer, entréer och gårdar där det finns platser där barn kan leka och grannar kan mötas och umgås. I tidigt skede förs dialog med kommunen om gångvägar, trafiksituation och andra relevanta parametrar. I varje projekt planerar Aros Bostad även för olika typer av gemensamhetsutrymmen, exempelvis barnvagnsförråd, teknikrum, miljörum eller en Hobby lobby för de boende.

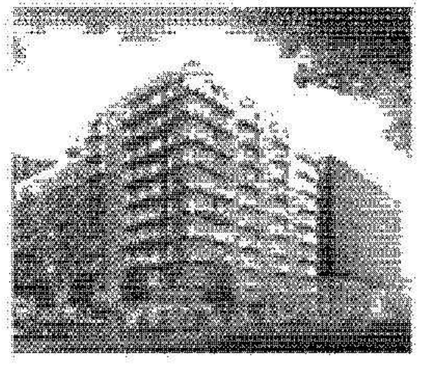
Utifrån en trygghetsaspekt kan lokaler läggas i gaturummet för att skapa kvarter som upplevs som mindre slutna och samtidigt ger bostadsrättsföreningen långsiktiga möjligheter att utöva verksamhet där eller att få en hyresintäkt från annan verksamhet.

Aros Bostad tar även höjd för kommande trender som påverkar de boendes behov framåt, exempelvis en plats för paketboxar för att möta den ökade försäljningen över internet. Dessa typer av funktioner sker alltid med föreningens långsiktiga behov i fokus och med en flexibel ansats, för att ta höjd för att behoven hos de boende eller föreningen förändras.

2021
73

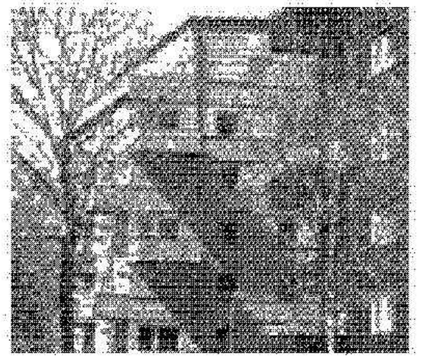
Nöjd Kund Index

Aros Bostad har de senaste åren ökat fokus på Nöjd Kund Index (NKI) och vidtagit flertalet åtgärder som har förbättrat resultatet. Aros Bostads mål är att nå topp tre i branschen.



Link Järva Krog

72



O2 Orminge
Brf Syret

72



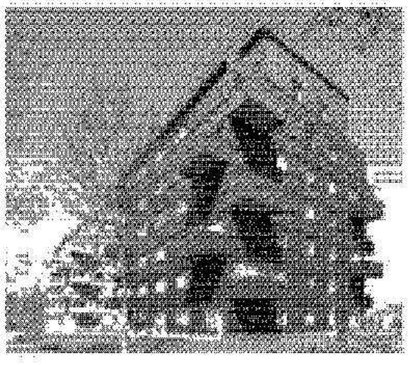
Nockebyn

75



Invernesshöjden
Brf 1

74



O2 Orminge
Brf Kolet

74

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 21 / 90

Det sunda bolaget

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

God beställarkompetens

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 vår värdekedja 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.

Relevanta leverantörer som Aros Bostad använder sig av regelbundet innefattar 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.

Leverantörsarbete

Aros Bostad strävar efter ett öppet klimat avseende väsentliga hållbarhetsfrågor och risker. I takt med att arbetssättet utvecklas förs dialog med leverantörer om kommande förväntningar och ökad kravställning.

Under 2021 har arbete genomförts för att ytterligare förfina och utveckla Aros Bostads inköpsprocess där upphandling och uppföljning av leverantörer ingår. Anbudsprocessen har utvecklats med ytterligare kontrollpunkter för identifierade hållbarhetsrisker och detta ligger till grund för beslut för vilken entreprenör man väljer samt ingår sedan i underlag för revision.

Revisioner

Aros Bostad genomför årligen skrivbordsrevisioner där väsentliga leverantörer får inkomma med en självdeklaration med frågor som kopplar till identifierade områden som baseras på Aros Bostads uppförandekod för leverantörer. Baserat på de svar respektive entreprenör lämnat görs en utvärdering och risknivån uppdateras. Nytt för i år är att denna risknivå även förs in i den dokumentation gällande uppföljning som används på ekonomi- och grindmöten.

Utöver skrivbordsrevisioner gör Aros Bostad även platsrevisioner i pågående projekt, där man djupare undersöker uppfyllnad gentemot uppförandekod och krav i entreprenadkontrakt och AF-del (Administrativa föreskrifter). 2021 har en sådan revision utförts, dock digitalt på grund av Coronapandemin. Revisionen resulterade inte i någon anmärkning. Ytterligare en revision var inplanerad men fick skjutas upp på grund av sjukdom.

Uppförandekod och visselblåsning

Aros Bostads uppförandekod för leverantörer tecknas av kontraktspart i respektive byggentreprenad såväl som övriga leverantörer, exempelvis mäklare. Konsulter som jobbar inom Aros Bostads interna verksamhet, under anställningslika förhållanden, signerar Aros Bostads interna uppförandekod.

Brott mot uppförandekoden kan rapporteras anonymt genom Aros Bostads visselblåsningstjänst, som är en extern tjänst och går till oberoende part. Under 2021 har inga ärenden inkommit i systemet.

Digitalisering och informationssäkerhet

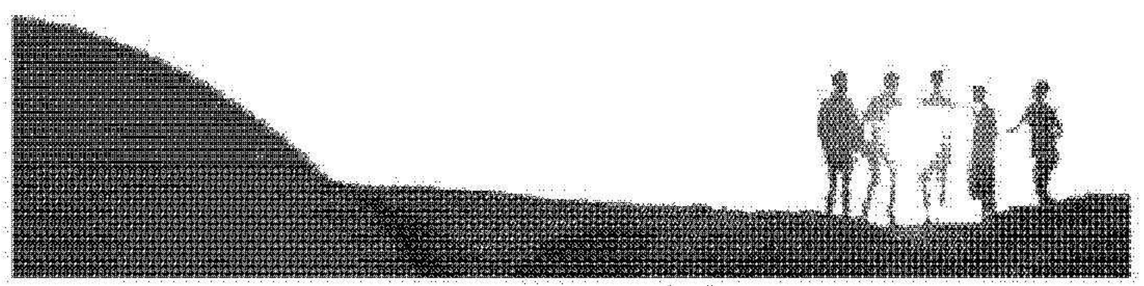
I december 2021 fick Aros Bostad en ny hemsida. Funktionaliteten och investerardelen har uppdaterats, den senare med fler funktioner för att ge rätt information om börskurser och ägarandelar i realtid. Hemsidan har även kompletterats med en engelsk sida där kortfattad information om bolaget samt Aros Bostads pressmeddelanden på engelska återfinns.

Under 2021 har Aros Bostads IT-miljö förflyttats till en molnlösning och för att uppnå en högre datasäkerhet har bland annat MFA (Multi Factor Authentication) införts. Ett nytt affärssystem har implementerats per 1 januari 2021.

Som ett led i Aros Bostads digitaliseringsarbete är målsättningen att alla avtal och andra typer av handlingar ska signeras digitalt via BankID och endast sparas i digital form. Syftet är att minimera arbetet med pappershantering, skapa bättre spårbarhet över all dokumentation, förenkla arbetet med gallring av handlingar och inte minst för att spara resurser i form av papper.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 22 / 90





Sund företagskultur med nöjda medarbetare

Aros Bostads medarbetare är bolagets viktigaste tillgång. 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 har under 2021 rekryterat sju personer i olika funktioner och var vid årsskiftet 29 anställda.

Nöjd medarbetarundersökning genomfördes i slutet av augusti 2021 och besvarades av 24 medarbetare. Undersökningen går ut till samtliga anställda och konsulter som jobbar för Aros Bostad under anställningslika förhållanden. Resultatet inom alla delområden utom ett var en klar förbättring från tidigare undersökning och rekommendationsviljan för Aros Bostad som arbetsplats var hög.

Kompetensutveckling

Under året har färre aktiviteter genomförts inom kompetensutveckling och team-building, men fredagsfrukostar har genomförts via teams och en fysisk kick off i augusti. En intern seminarieserie har påbörjats med teman inom klimatsmart byggande där inbjudna entreprenörer och specialister på området föreläser. Utöver intern kompetensutveckling har projektutvecklare och projektchefer även genomgått Safe Construction Training, en introduktionsutbildning för branschen inom arbetsmiljöområdet som numer är obligatorisk för Byggföretagens medlemmar.

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. Vartannat år erbjuds alla anställda en hälsoundersökning. Konsulter som arbetar för Aros Bostad kan också utnyttja avtalet till avtalat pris men på egen bekostnad.

Jämställdhet och mångfald

Jämställdhet och mångfald är affärsstrategiska frågor som bidrar till ökad kreativitet, innovation och lönsamhet. Under 2022 har Aros Bostad som mål att fastställa en intern rekryteringsprocess som säkerställer jämställdhets- och mångfaldsfaktorer. Det samma gäller rekryteringsprocess till styrelsen.

Långsiktigt mål	Mål	Utfall 2021	Utfall 2020
Nöjda medarbetare som rekommenderar Aros Bostad som arbetsplats	eNPS[1] 50	71	43
Delmål			
Förbättrad självupplevd hälsa hos medarbetare, %	85	87,5	81
Ökad upplevelse av att har rätt kompetens för att utföra ett bra arbete, %	90	91,7	86
Ökad upplevelse av delaktighet hos medarbetare, %	80	83	67

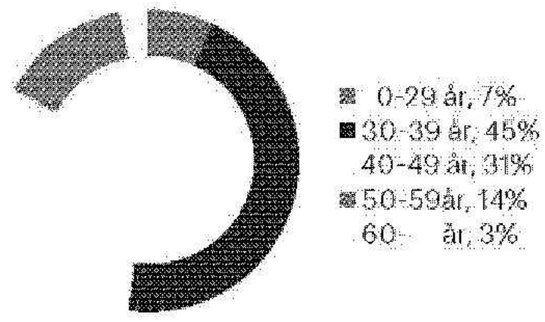
1) Employee Net Promoter Score

Anställningsformer

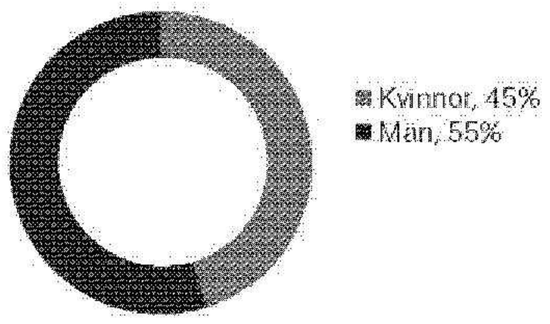
100%

är tillsvidareanställda

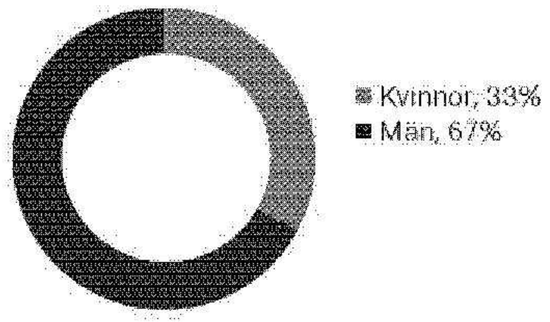
Åldersfördelning



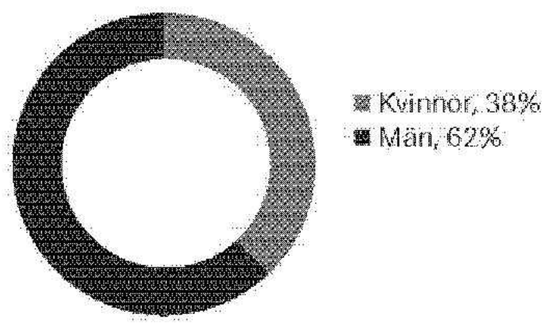
Könsfördelning



Ledningsgrupp



Styrelse



Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 23 / 90

Ruzbeh

Ruzbeh började som Projektchef hos Aros Bostad direkt efter semestern 2021. Projektchefsrollen innebär ett totalansvar för att driva bostadsprojekten från ax till limpa, eller snarare från detaljplan till inflyttning och garantiuppföljning.

– Som Projektchef har du bred kunskap inom väldigt många områden, säger Ruzbeh. Till vår hjälp har vi konsulter och entreprenörer som är precis tvärtom; de har djupgående kunskap inom ett smalt område.

I dagsläget driver Ruzbeh fyra nyproduktionsprojekt. Det ena är Slottsparken i Upplands-Bro och de övriga tre ligger inom Tallbacken i Huddinge. Storleks- och planeringsmässigt så är det tre separata utvecklingsprojekt, även om de geografiskt ligger samlade.

– Aros Bostad är det lilla bolaget med de stora musklerna kan man säga. Vi är en slimmad organisation som hanterar stora projektvärden. Det är kul att vara i ett snabbfotat bolag där det händer mycket.

Ruzbeh beskriver Aros Bostad som ett bolag som vill framåt och att ledningen är väldigt involverad i verksamheten.

– Hos oss är det nära till besluten. Har du god grund för en idé så är det oftast lätt att få gehör och genomföra den. Det är också ett bra informationsflöde, bland annat genom Magnus VD-brev som kommer varje fredag.

Han gillar att projekten Svanenmärks och ser fram emot att det kommer ännu mer konkreta hållbarhetsmål framöver, även om det innebär mycket regelverk att hålla koll på. Just nu har Ruzbeh även koll på hur det är att vara kundsidan, eftersom han och familjen precis har köpt en bostad i ett av Aros Bostads pågående projekt.

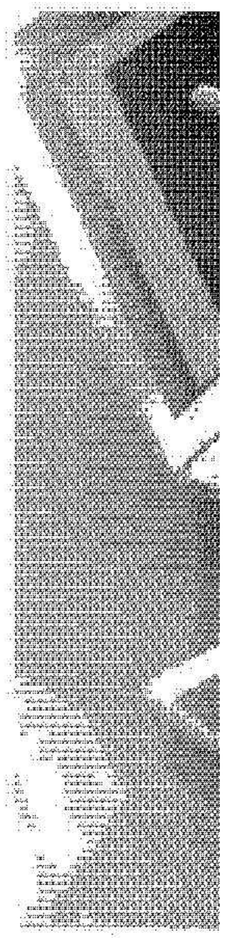
– Det som skiljer nyproduktion från att köpa i andra hand är att kundresan blir som ett privat projekt. Först är det en grop, sedan kommer stommen och fönster... du följer utvecklingen och längtar efter den nya bostaden. Dessutom köper du till fast pris, vilket är skönt.

Namn	Ruzbeh Shamloo
Anställd sedan	2021
Utbildning	Högskoleingenjör Byggteknik och design från KTH



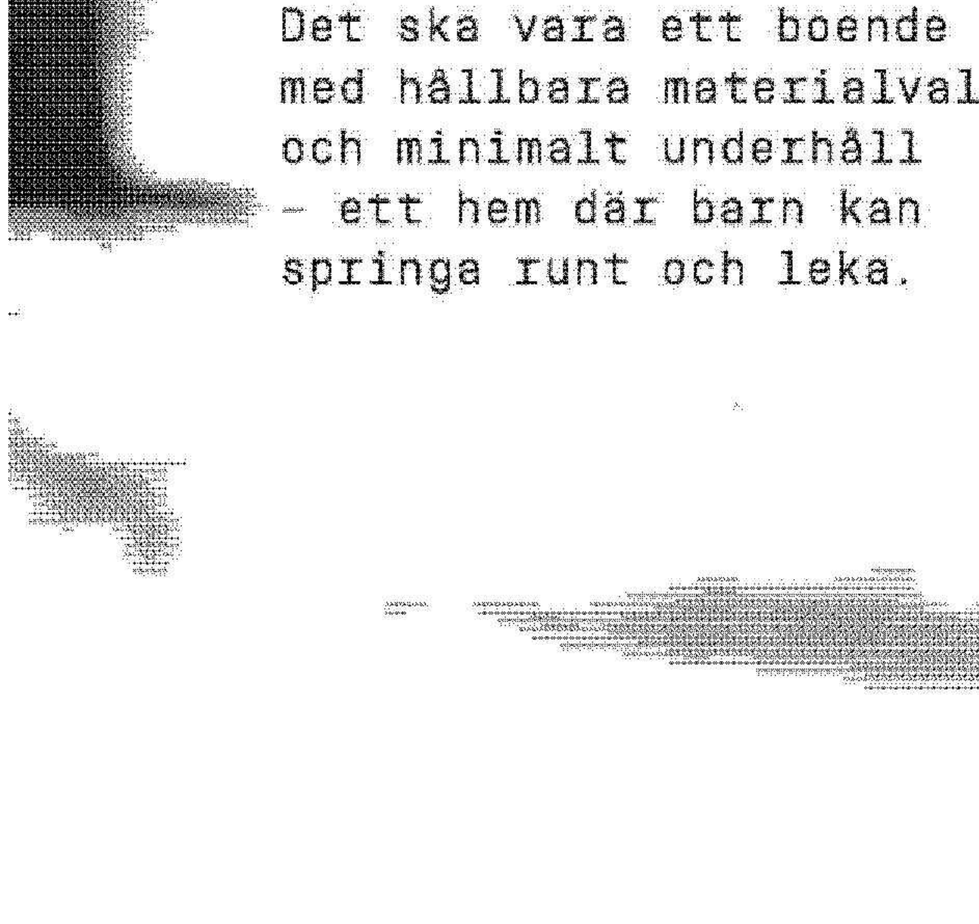


Slottsparken Bro, Upplands-Bro



”

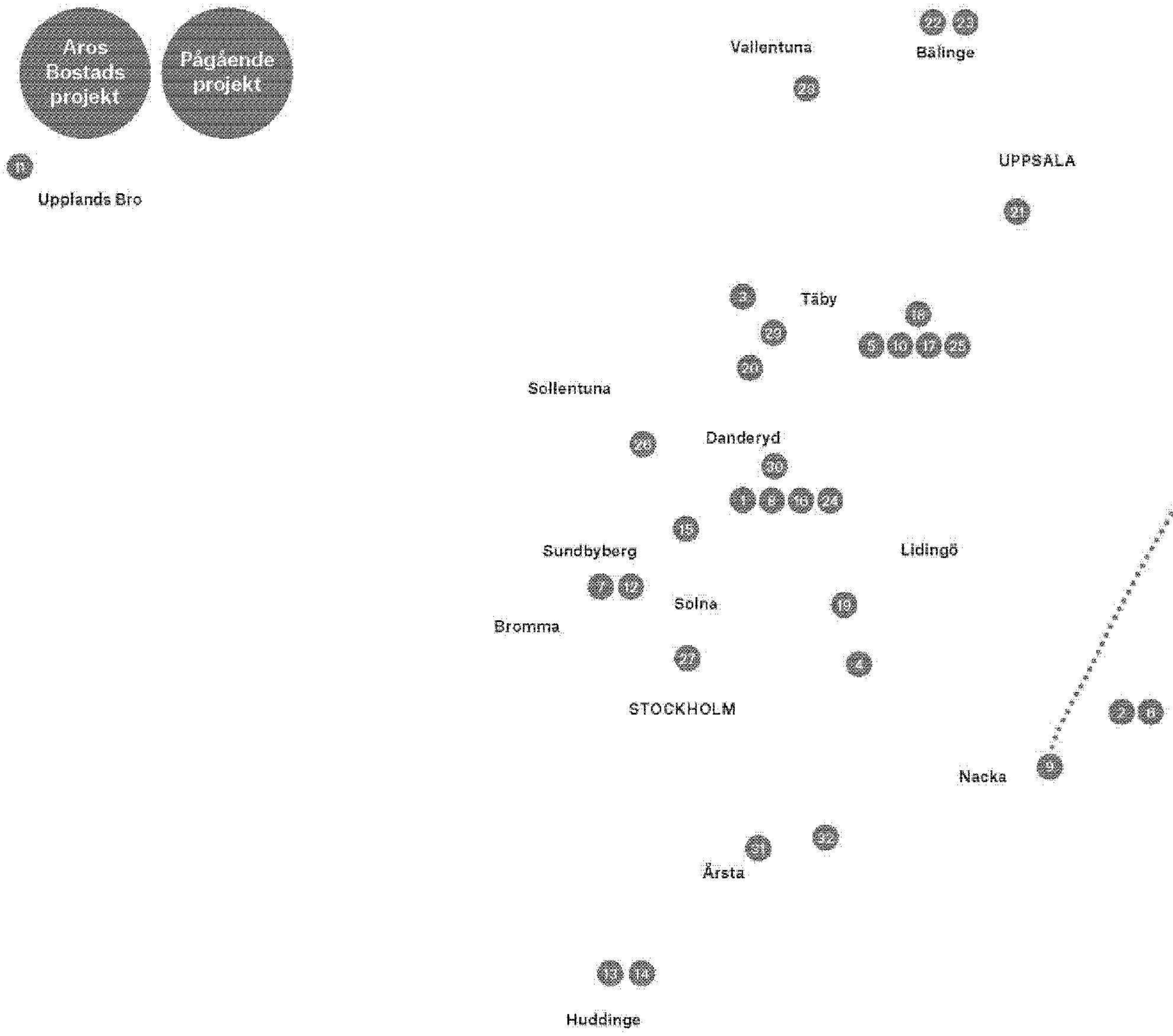
Det ska vara ett boende
med hållbara materialval
och minimalt underhåll
– ett hem där barn kan
springa runt och leka.



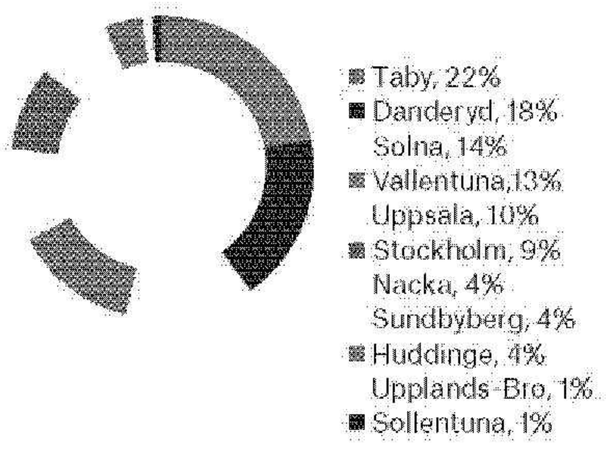


Tallbacken Snättringe, Huddinge

Projekt



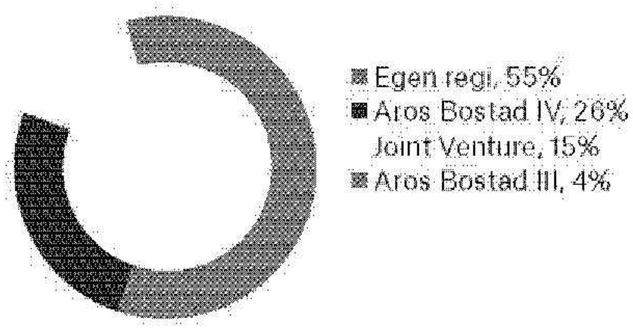
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



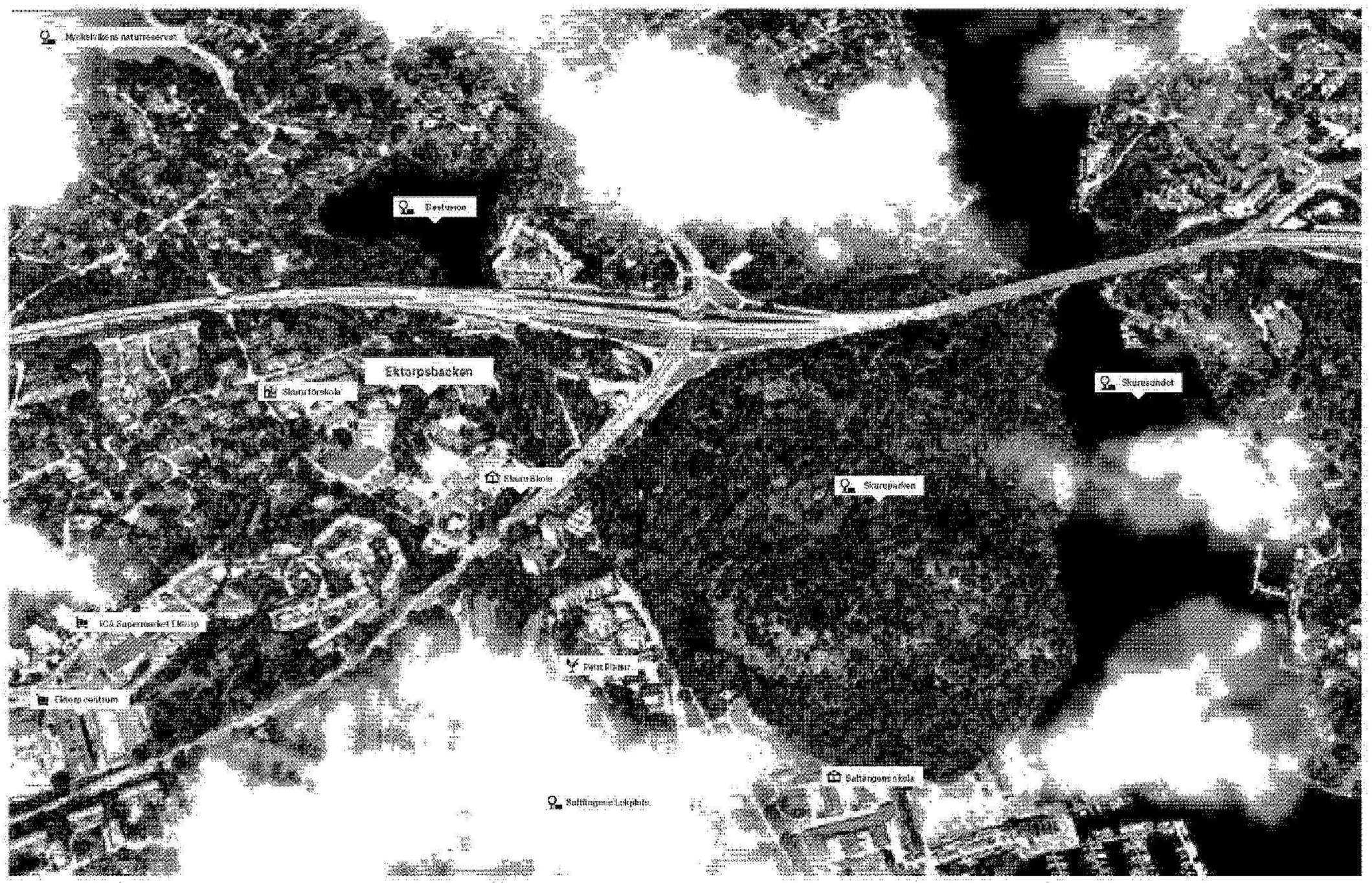
Legal struktur, kvm ljus BTA



✔ Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 26 / 90

Livet i Ektorp, Nacka



Med balkongen i trädkronorna

Ektorpsbacken utgörs av ett trähus med bostäder i fyra våningar, där arkitekturen har inspirerats av den småskaliga bebyggelsen i närområdet. Huset har både fasad och stommar av trä, vilket ger ett sunt hus som smälter in väl i omgivningen. Alla lägenheter har egen balkong, med nätta räcken som släpper in ljus och grönska. Vid placeringen av huset har man tagit stor hänsyn till att bevara de vackra gamla ekarna.

"Vem vill inte bo i ett trähus bland ekar", säger Morten Johansson som är arkitekt och medgrundare av arkitekbyrån Dinell-Johansson. "Att praktiskt taget ha sin balkong ute i trädkronorna ger en väldig boendekvalitet. Gamla traditionella gårdar och bostadshus planerades alltid med hänsyn till det närliggande ekosystemet. Det är lite på det sättet som vi har tänkt när vi har ritat Ektorpsbacken."

Hus med stommar i trä, som Ektorpsbacken, har i runda mått bara hälften så stort CO2-avtryck som ett hus byggt i betong. Att skippa ett nedgrävt garage till förmån för en öppen lösning sparar både arbetstid och betong. Dessutom kan de naturliga vattenflödena bevaras, vilket är positivt ur ett ekologiskt perspektiv. Speciellt viktigt på en plats som denna där det värnas om att behålla gamla träd.

Moderna lägenheter med inspiration från förr

Inom Ektorpsbacken ryms 52 lägenheter i olika storlekar och utformning. Här finns allt från mysiga ettor med stor balkong till femmor med genomgående planlösning och härlig kungsbalkong. Den översta våningen är en vindsvåning med takkupor och snedtak, vilket anspelar på den villaarkitektur från äldre bostäder som man kan se runt om i de närliggande kvarteren.

"I mitten av huset finns fantastiska fyror med rundgång" fortsätter Morten. "Det är en lösning som man ofta ser hos äldre lägenheter. När man kan röra sig runt i lägenheten känns den mycket större och rik på rumslighet."

Smart läge för både pendling och rekreation

Närmaste skola ligger ett stenkast bort och med gångavstånd till Ektorp centrum och smidiga bussförbindelser till Nacka Forum och Stockholms innerstad så är det enkelt att både handla och pendla till jobbet.

I närheten av Ektorpsbacken ligger Skuruparken som är ett obebyggt skogsområde med lättillgängliga naturupplevelser. Här finns omväxlande natur med stränder, vatten, ädellövskog och äldre barrskog. Det finns kommunala badplatser vid Bastusjön och Långsjön, och den som gillar klippor kan ta ett dopp i Skurusundet.



Morten Johansson är arkitekt och medgrundare av DinellJohansson. Arkitektbyrån är flitigt anlitad som samarbetspartner till Aros Bostad.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 27 / 90

Projektportfölj

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

Värdering byggrättsportfölj

Vid årsskiftet 2021/2022 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.

Bedömt marknadsvärde för Aros Bostads totala byggrättsportfölj, inklusive projekt i fondstrukturer samt JVn uppgick vid årsskiftet till 7,5 miljarder kronor, motsvarande 17 642 kr/kvm BTA. Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick vid samma tidpunkt till 4,9 miljarder kronor, motsvarande 130 kr/aktie.

Övervärdet, bedömt marknadsvärde jämfört med anskaffningsvärde, uppgick vid årsskiftet till 2,6 miljarder kronor varav Aros Bostads andel uppgick till 1,7 miljarder kronor eller 45 kr/aktie.

Vid årsskiftet 2020/2021 uppgick bedömt marknadsvärde för Aros Bostads byggrättsportfölj till 6,6 miljarder kronor, varav Aros Bostads andel av byggrättsportföljens värde uppgick till 4,1 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 så som 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.

	Värde Byggrättsportfölj	Varav Aros Bostads andel
Värdering	7,5 mdkr 17 642 kr/kvm BTA	4,9 mdkr 130 kr/aktie
Anskaffningsvärde	4,9 mdkr 11 543 kr/kvm BTA	3,2 mdkr
Övervärde	2,6 mdkr	1,7 mdkr 45 kr/aktie

	Aros Bostad fonder	Aros Bostad JVn	Egen regi
Projekt under utveckling		• Rickomberga • Ängsbotten • Tallbacken småhus • T1 Fabriksparken	• Slakthusområdet • Årstafältet • Timmerhuggaren • Vallentuna • Pampas Ekelund • Edsviken • Bälinge I och II • Eneby Torg • Hägernäs Strand • Järva Krog • Slottsparken Bro • Viggby Ängar, brf 2-4
Projekt i pågående produktion	• Förmannen • Tallbacken flerbostadshus • Invernesshöjden, brf 3-4 • Ordonnansen V – slutsålt • Milstena Skarpäng – slutsålt • O2 Orminge, brf Kolet – slutsålt • Invernesshöjden, brf 1 – slutsålt • Invernesshöjden, brf 2 • O2 Orminge, etapp 3 – slutsålt • Ektorpsbacken	• T2 Fabriksparken	• Viggby Ängar, etapp 1 – slutsålt
Antal byggrätter / Andel	1 485 / 31%	584 / 12%	2 792 / 57%

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 28 / 90

Projektportfölj per den 31 december 2021

	Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start
	Produktionsstartade projekt									
1	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019
2	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2020
3	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020
4	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020
5	Viggby Ängar etapp 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021
6	O2 Orminge etapp 3	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	104	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2021
7	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture [1]	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021
8	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021
9	Ektorpsbacken	Nacka	20	Aros Bostad III	3 675	52	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021
	Summa				**81 170**	**886**				
	Projekt under utveckling									**Est bygg-start**
10	Viggby Ängar brf 2	Täby	100	Egen regi	5 100	45	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2022
11	Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
12	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture [1]	8 500	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
13	Tallbacken flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV [2]	10 900	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
14	Tallbacken småhus	Huddinge	51	Joint Venture [2]	5 800	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022
15	Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 300	190	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2022
16	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022
17	Viggby Ängar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2023
18	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	Q2 2023
19	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture [3]	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
20	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q3 2023
21	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture [4]	4 150	25	Nej	Planbesked	Samråd	Q3 2023
22	Bälinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
23	Bälinge II	Uppsala	50	Joint Venture [5]	30 000	200	Nej	Planbesked	Planbesked	Q3 2023
24	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2023
25	Viggby Ängar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	2024
26	Edsviken	Sollentuna	100	Egen regi	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
27	Pampas Ekelund	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
28	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan	2024
29	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
30	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024
31	Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
32	Slakthusområdet	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
	Summa				**351 000**	**3 975**				
	Summa samtliga projekt				**432 170**	**4 861**				

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

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

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 29 / 90



Invernesshöjden (Danderyd)

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

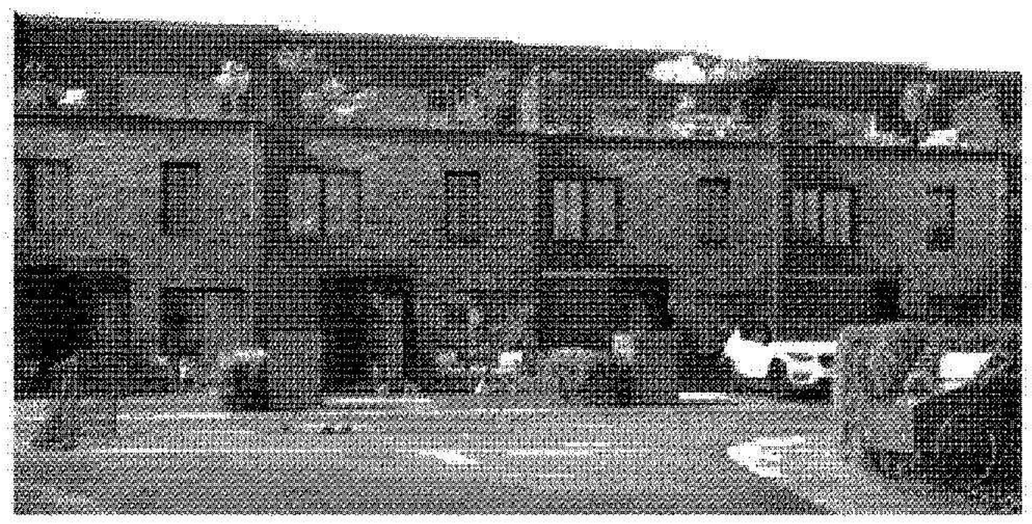
Plats: Inverness, Danderyd
Antal bostäder: Cirka 419
Status: Färdigställande pågår av första brfen, slutsålt.
Andra brfen är produktionsstartad.
Inflyttning: Första brfen inflyttad



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, är färdigställd. Inflytt pågår i den andra, brf Kolet. Den tredje etappen är såld och produceras som hyresrättsfastighet.

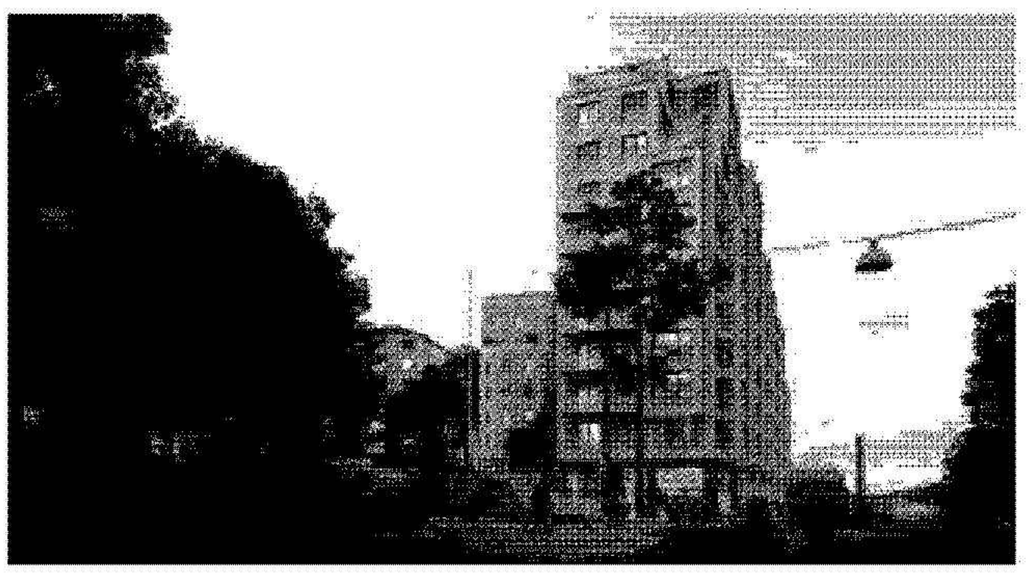
Plats: Orminge, Nacka
Antal bostäder: 209
Status: Första brfen färdigställd och slutsåld.
Färdigställande pågår av andra brfen, slutsålt.
Tredje etappen såld och produktionsstartad.
Inflyttning: Första brfen inflyttad, andra brfen från vår 2021



Milstena Skarpäng (Täby)

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

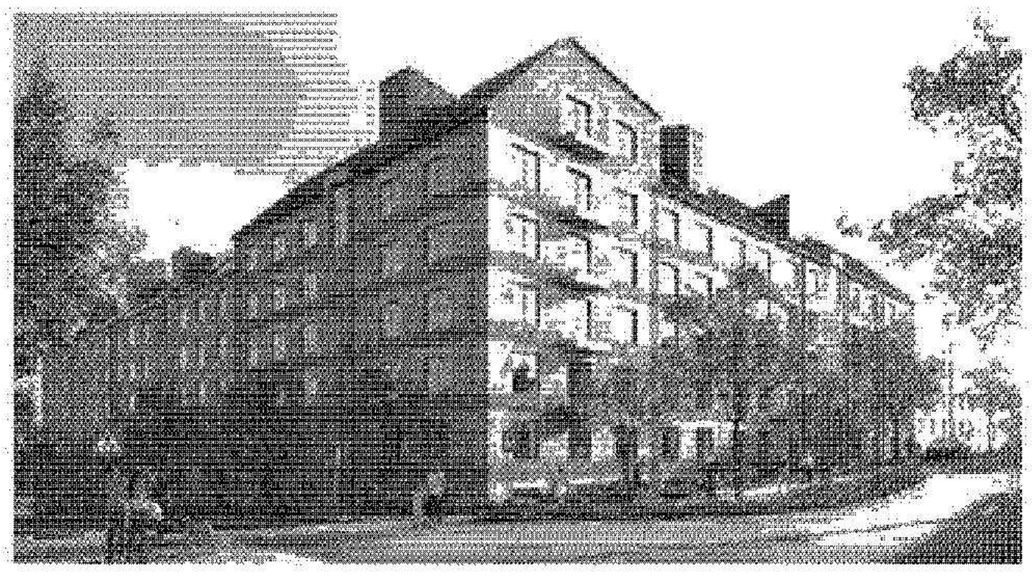
Plats: Skarpäng, Täby
Antal bostäder: 69
Status: Sälj- och produktionsstartat, slutsålt
Inflyttning: Inflytt pågår i etapper från sommar 2021



Ordonnansen V (Stockholm)

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

Plats: Gärdet, Stockholm
Antal bostäder: 116
Status: Sälj- och produktionsstartat, slutsålt
Planerad inflyttning: Från 2022



Viggby Ängar (Täby)

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

Plats: Viggbyholm, Täby
Antal bostäder: Cirka 242
Status: Första etappen produktionsstartad och såld
Planerad inflyttning: Från 2023 i första etappen

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 30 / 90

11 Slottsparken Bro (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 planerar för radhus med trästommar, enligt bolagets koncept för hållbara och prisvärda småhus av god kvalitet.

Plats: Bro Mälarstad, Upplands-Bro
Antal bostäder: Cirka 40
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: 2023



7 12 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 cirka 189 lägenheter fördelade på två byggnader runt en innergård. Projektet är uppdelat i två bostadsrättsföreningar.

Plats: Sundbyberg
Antal bostäder: Cirka 189
Status: Första brfen sälj- och produktionsstartad
Försäljning pågår i andra etappen
Planerad inflyttning: Från vinter 2022



9 Ektorpsbacken (Nacka)

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

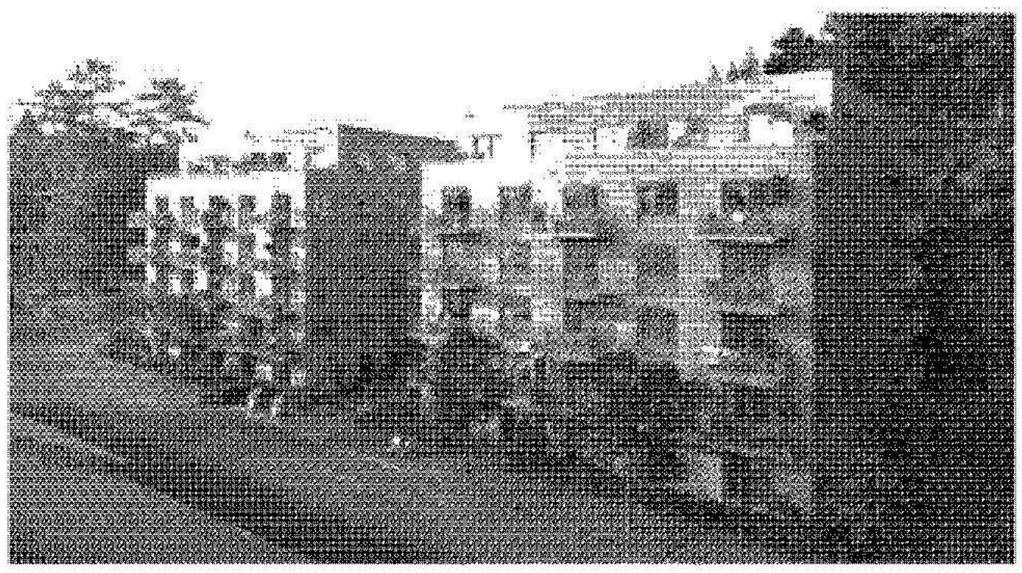
Plats: Ektorp, Nacka
Antal bostäder: Cirka 52
Status: Sälj- och produktionsstartat
Planerad inflyttning: 2023



13 14 Tallbacken Snättringe (Huddinge)

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

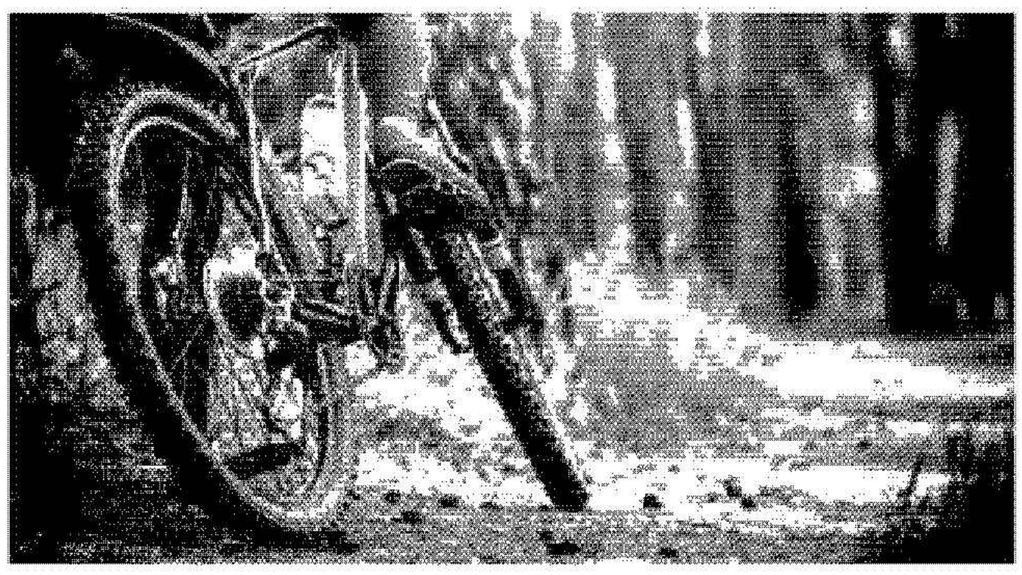
Plats: Snättringe, Huddinge
Antal bostäder: Cirka 160
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: 2024



15 Femöringen Järva Krog (Solna)

Byggrätterna utgör den andra etappen av bostäder inom Solnas nya stadsdel Järva Krog, där nya bostäder, service och moderna kontor utvecklas. Läget är mycket bra ur både kommunikations- och rekreationssynpunkt, med direkt närhet till bussar, pendeltåg och Hagaparkens grönområde. Aros Bostad har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den först etappen. Utvecklingsprojektet kommer att genomföras i två etapper.

Plats: Järva Krog, Solna
Antal bostäder: 190
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a

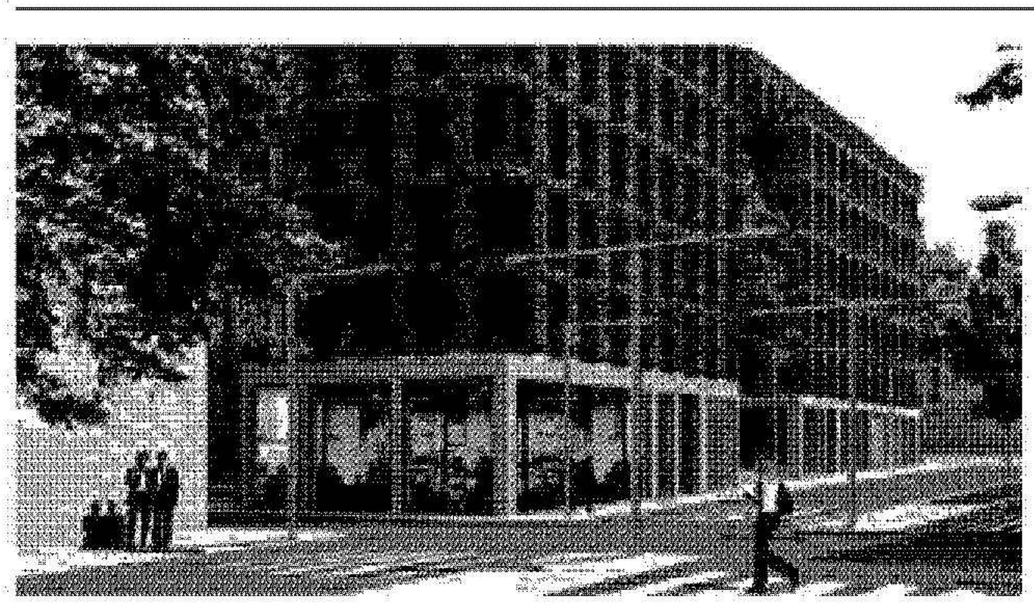


Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 31 / 90



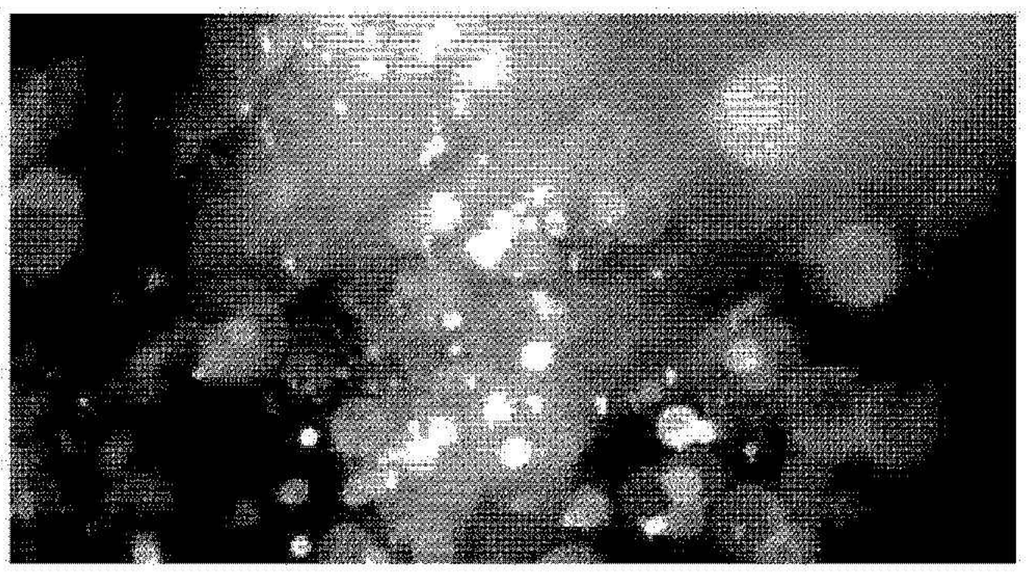
19 Hägernäs Strand (Täby)
I Hägernäs Strand planerar Aros Bostad att skapa cirka 300 bostäder med bästa vattenläge invid Stora Värtan. Bostäderna och området kommer ägnas stor omsorg där närheten till naturen och vattnet kommer att vara i fokus.

Plats: Hägernäs strand, Täby
Antal bostäder: Cirka 300
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



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

Plats: Norra Djurgårdsstaden, Stockholm
Antal bostäder: Cirka 130
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



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

Plats: Eneby Torg, Danderyd
Antal bostäder: Cirka 150
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



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

Plats: Rickomberga, Uppsala
Antal bostäder: Cirka 25
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



22 24 Bälinge I och II (Uppsala)
Bälinge är en etablerad tätort med ett attraktivt läge för bostäder, en dryg mil norr om Uppsala. Området erbjuder närhet till skola och service, samt goda kommunikationer in till Uppsala. Projekten Bälinge I och II omfattar möjlighet till utveckling av cirka 260 småhus i blandad bebyggelse med villor, par- och radhus.

Plats: Bälinge, Uppsala
Antal bostäder: Cirka 260
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 32 / 90

26 Edsviken (Sollentuna)

Fastigheterna, Sollentuna Halsringen 1 och 4, är belägna i ett attraktivt bostadsområde i Edsviken, med närhet till kommunikationer, vatten och rekreation. Idag finns kommersiell verksamhet på platsen och fastigheten kommer att utgöra en förvaltningsfastighet fram till dess att detaljplanen vunnit laga kraft.

Plats: Edsviken Sollentuna
Antal bostäder: Cirka 50
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



27 Pampas Ekelund (Solna)

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

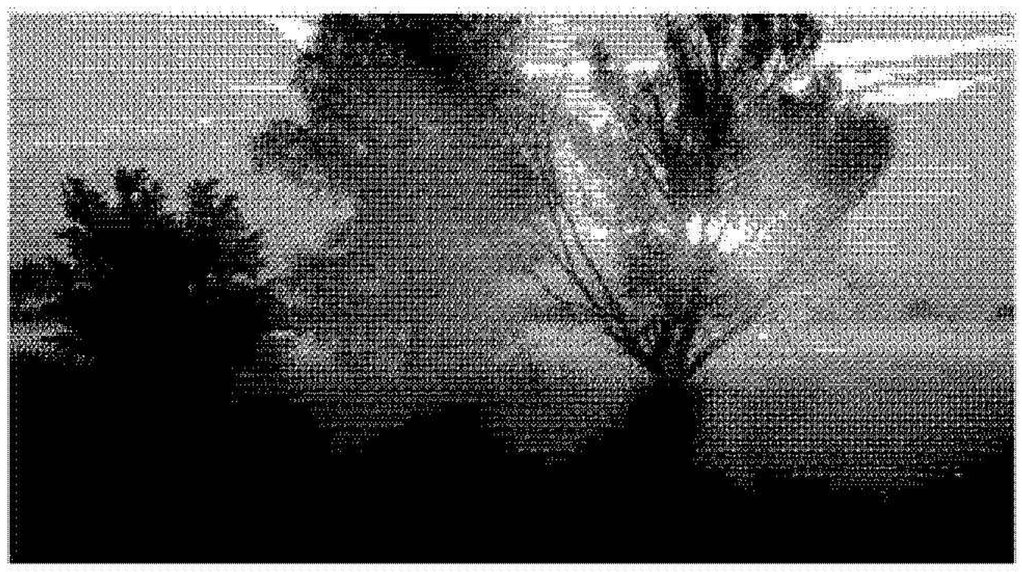
Plats: Pampas Ekelund, Solna
Antal bostäder: Cirka 550
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



28 Vallentuna (Vallentuna)

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

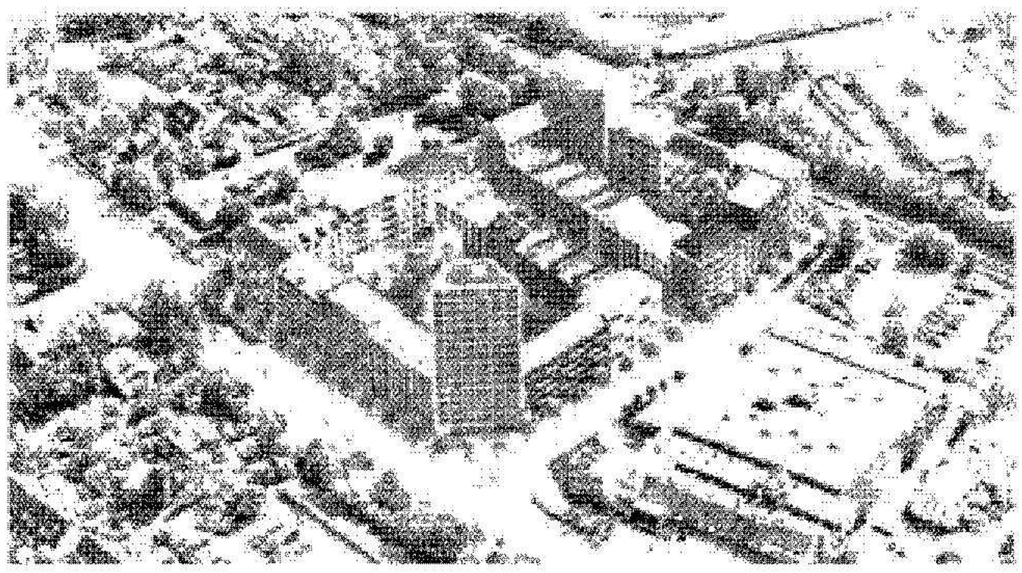
Plats: Vallentuna
Antal bostäder: Cirka 650
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



29 Förmannen (Täby)

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

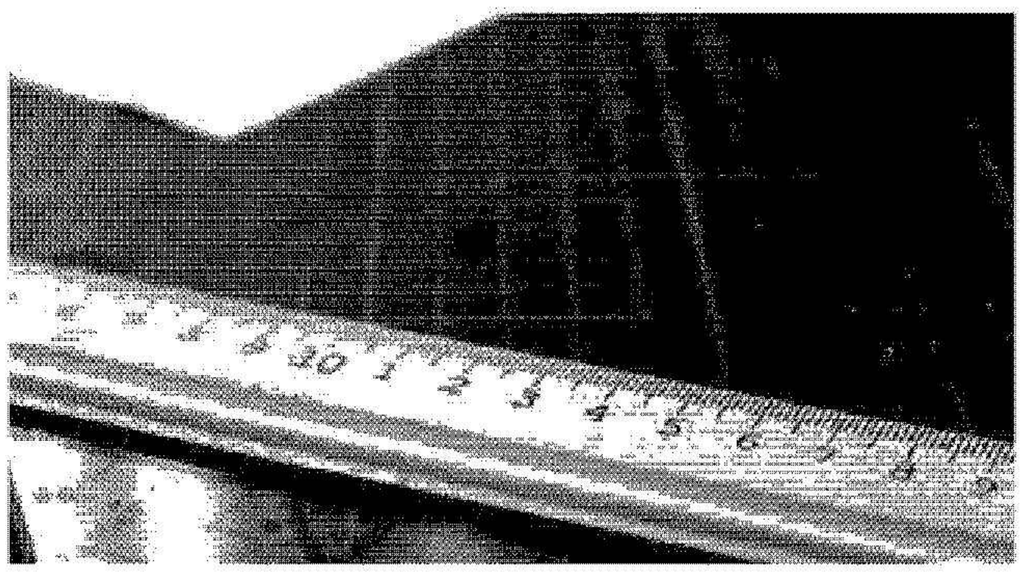
Plats: Täby Centrum
Antal bostäder: Cirka 500
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



30 Timmerhuggaren (Danderyd)

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

Plats: Danderyd
Antal bostäder: Cirka 375
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 33 / 90



26 Årstafältet (Stockholm)

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

Plats: Årsta, Söderort, Stockholm
Antal bostäder: Cirka 90
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a



27 Slakthusområdet (Stockholm)

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

Plats: Johanneshov, Söderort, Stockholm
Antal bostäder: Cirka 95
Status: Projekt under utveckling
Planerad inflyttning: n/a

✔ Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 34 / 90

Viggby Ängar, Täby

✔ Signerat 202[illegible] Datum 0:25 UTC

OneFlow ID 2[illegible] Sida 30 (30)

Slottsparken Bro, Morgan

Morgan är kock sedan många år tillbaka och har nu sadlat om från fine-dining till att ansvara för skolmaten i Jensens nya grundskola i Bro Mälarstrand. Skolans campus ligger vackert inbäddat i skogen och kommer inom de närmaste åren att rymma 560 elever från förskola till 9:an. Hans filosofi är att laga skolmat i klass med vad man kan förvänta sig på en bra lunchrestaurang.

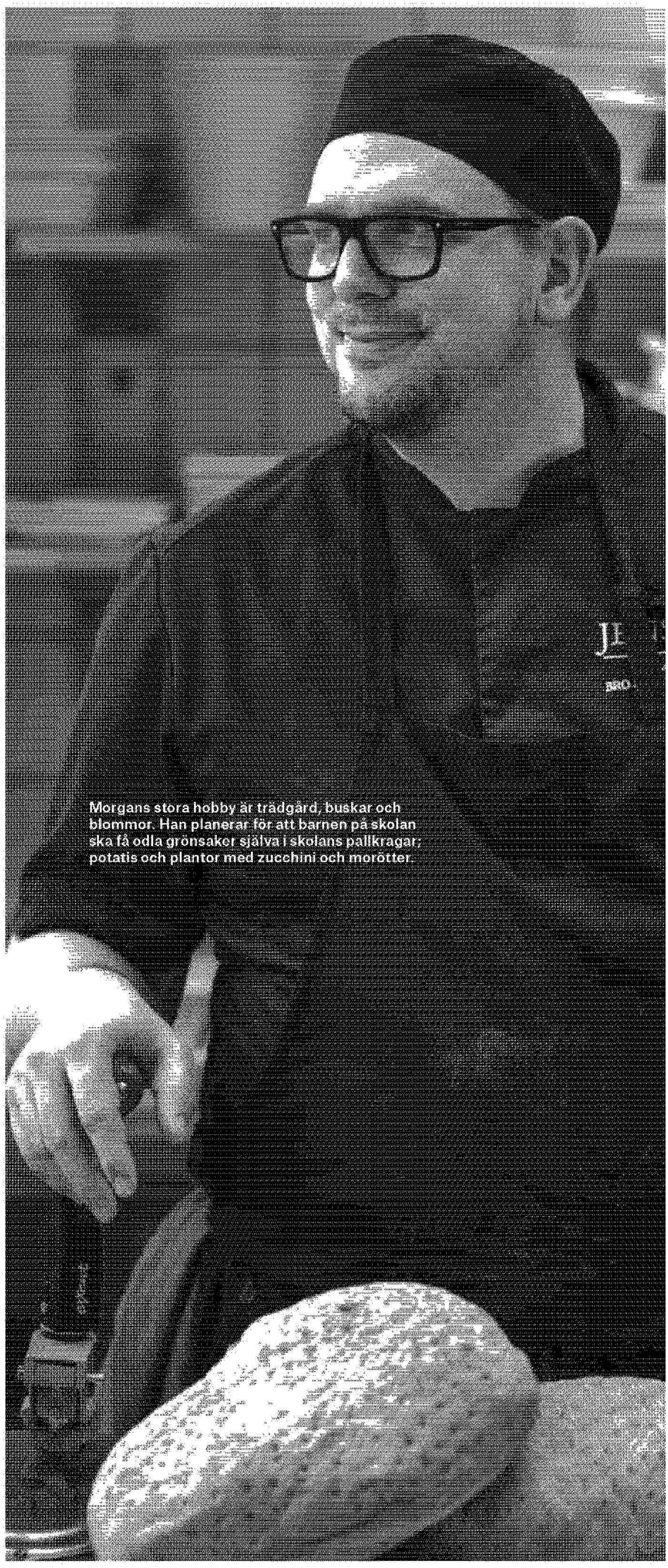
– Framför allt så ska det vara lagat från grunden. Vi jobbar inte med halvfabrikat utan lagar från scratch, på riktigt. Vi kokar egen buljong och bakar eget bröd. Serverar vi hamburgare så är det hembakat bröd och potatis som vi klyftat själva. Det är viktigt med mycket grönsaker. Jag tänker att om barnen ser till exempel bönor på bordet varje dag så kommer de till slut våga prova.

Morgan berättar att de har fått väldigt bra respons från både föräldrar och barn, men att det inte alltid går att blidka alla på samma dag.

– Vi har växt upp med en tradition som säger att skolmaten "ska" vara dålig, så vi får börja lite i motvind. Han säger att hemligheten med skolmat är att inte blanda för konstiga saker. Svarta oliver är jättegott. Köttfärslimpa är jättegott. Men om du stoppar oliver i köttfärslimpan då tycker barnen att det är jättekonstigt. Jag skriver skyltar och pratar med barnen om maten. Det går att laga bra mat inom budgeten, men man får jobba lite för det. Jag har högt driv i saker jag gör, så det känns kul.

På frågan om hur han tror att det kommer vara att bo i Bro Mälarstad svarar han:

– Jag tror att det kommer bli riktigt fint för barnfamiljer, med närheten till skogen och vattnet. Det växer så att det knakar i området. Första gången jag var här kändes det som om det kunde dyka upp vildsvin och björnar ur buskarna. Idag är det på väg att bli en helt ny och levande stadsdel.



Morgans stora hobby är trädgård, buskar och blommor. Han planerar för att barnen på skolan ska få odla grönsaker själva i skolans pallkragar; potatis och plantor med zucchini och morötter.

Projekt	Slottsparken Bro
Ambassadör	Morgan Fredriksson
Bostäder	Cirka 40
Arkitekt	Waldemarson Arkitekter






Det får bli grönsaker som växer
fort i våra pallkragar, för barnen
vill se att det händer saker.



Riskhantering

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

Verksamhetens risker

Riskhantering är en viktig del i Aros Bostads arbete med intern kontroll. Styrelsen är ytterst ansvarig för verksamhetens riskhantering. Enligt det ramverk som används ska bolagets övergripande riskarbete bidra till att säkerställa att företagets affärsmål uppnås. Riskerna är uppdelade i finansiella, strategiska, operationella, regelefterlevnad samt hållbarhetsrisker. Hållbarhetsrisker rör miljö- sociala- samt styrningsfrågor kopplade till bolagets verksamhet, affärsförbindelser, produkter eller tjänster, och där risk finns för allvarliga konsekvenser.



Viggby Ängar, Täby

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 38 / 90

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Finansiella risker – Finansiering och likviditet	Om bankernas krav för att utge byggnadskreditiv ändras med kort varsel och försvårar finansieringen.	Aros Bostad har en varierad sammansättning av finansieringskällor (projekt i egen balansräkning, byggnadskreditiv och banklån, fondfinansiering och möjlighet till kapitalanskaffning på aktiemarknad och om beslut tas, även på obligationsmarknaden). Aros Bostad arbetar aktivt med att utöka antalet banker som man samarbetar med för att minska beroendet av enskilda banker.
Strategiska risker – Makro-ekonomiska faktorer	Globala geopolitiska händelser och osäkerhet på finansiella marknader kan påverka bostadsmarknaden negativt. Negativa prognoser om bostadsmarknaden kan resultera i minskad betalningsvilja hos bostadsköpare.	Aros Bostad arbetar aktivt med omvärldsbevakning. Aros Bostad för en löpande dialog med beslutsfattare inom berörda kommuner och myndigheter för att i god tid kunna uppmärksamma och fånga upp händelser som kan påverka bostadsmarknaden negativt. Aros Bostad har även utarbetade planer för vilka åtgärder som bör tas vid en konjunkturnedgång eller under en marknadsstörning. Aros Bostad arbetar kontinuerligt med att förmedla "trygghet" till potentiella bostadsköpare under projektens gång. Aros Bostad lägger stor vikt vid rätt finansiering och förmåga att kunna färdigställa projekt. 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.
Strategiska risker – Politiska faktorer	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 har en tydligt dokumenterad projektprocess vilken beskriver bolagets förvärvsstrategi och hur projektutvecklingen ska utföras. Aros Bostad arbetar till exempel med diversifiering av projektportföljen, vilket syftar till att minska beroendet och effekten av enskilda projekt för hela bolagets verksamhet.
	Bankernas intressen och krav kan ha en negativ påverkan på bostadsrättsföreningars och bostadsrättslägenheters ekonomiska attraktivitet för bostadsköpare.	Aros Bostad har en diversifierad kapitalstruktur och bostadsutvecklingsprojekt kan exempelvis finansieras genom byggnadskreditiv, egen balansräkning och genom Aros Bostads fondstruktur. Aros Bostad har som ambition att samarbeta med flera banker och för därför diskussioner med flera banker för att jämföra vilka villkor de erbjuder. Aros Bostad har en löpande uppföljning av befintlig finansiering och finansiella mål.
Strategiska risker – Konkurrens	Om det råder brist på attraktiv mark och förvärvsobjekt till ett rimligt pris på marknaden.	Aros Bostad håller kontinuerlig kontakt med relevanta kommuner för att erhålla information om markanvisningar samt arbetar aktivt med att hitta attraktiva affärsmöjligheter. I Aros Bostads proaktiva arbete ingår det att vara nära mark- och fastighetsägare för att hitta möjligheter "off market".
Strategiska risker – Planering och resursallokering	Aros Bostad är beroende av nyckelpersoner inom bolaget	Genom kontinuerlig rekrytering av medarbetare och tillväxt av organisationen minskar beroendet av nyckelpersoner. Rekrytering sker efter en rekryteringsplan som upprättas årligen i samband med budgetarbetet. Successionsplanering, identifiering av nyckelpersoner och kartläggning av medarbetares utvecklingspotential sker i samband med ledningsgruppens årliga utvärdering av årets medarbetarsamtal. För enskilda roller kan konsultlösningar hantera kortsiktiga resursbehov som uppstår i verksamheten.
Strategiska risker – Investerarrelationer	Krav eller intentioner att tillfredsställa aktieägare leder till kortsiktighet i bolagets strategisättning och resultatstyrning	Aros Bostad arbetar med långsiktig affärsplan med tydliga mål för att följa bolaget på lång sikt. Affärsplanen kopplar även till en kommunikationsplan för vilka mål som ska presenteras. Åtgärder innefattar även transparens för vilka mål på längre sikt som ska följas upp samt kommuniceras ut i marknaden.
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.	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 brf och boende, ska hänsyn tas till klimatrisker från förvärv till genomförandefas.
Operationella risker – Projektutveckling	Risk att nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut ej erhålls för projekt i rimlig tid.	Risken kopplas främst till detaljplane- och bygglovsprocessen. Aros Bostad för en dialog med kommuner i syftet att driva processer framåt och för att prissätta risken kopplat till detaljplanen samt arbetar kontinuerligt med att försöka förhandla fram villkorade avtal gällande transaktionens genomförande. Beträffande bygglovsprocessen sker ansökan om bygglov, i den mån det går, så tidigt som möjligt i processen för att minimera risken för tidsförskjutningar av projektet.
	Långdragna handläggningstider och processer hos kommuner och myndigheter kan väsentligt försena projekt.	Aros Bostad arbetar proaktivt genom att hålla en löpande dialog med kommunerna i syfte att driva projektprocessen framåt och därigenom säkerställa att processer hos kommuner och myndigheter inte försenar bostadsutvecklingsprojekten
Operationella risker – 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).	Aros Bostad för löpande dialoger med leverantörer inom området materialanvändning. Aros Bostad uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras resurseffektivt och att mängden avfall ska minimeras. Aros Bostads kalkyler tar hänsyn till möjliga prisuppgångar på material. Det innebär att vi måste överväga buffertar för att kunna hantera eventuella prisökningar och tidsförseningar. Aros Bostad avtalar om fast pris och index alternativt gemensam riskhantering vid upphandling av entreprenader.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 39 / 90

Hållbarhetsrisker

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

RISK	BESKRIVNING AV RISK	HANTERING
Arbetsmiljö	Ett bristfälligt arbetsmiljöarbete kan leda till sjukfrånvaro och skador på människor samt till ekonomiska konsekvenser.	I Aros Bostads egen organisation bedöms riskerna för olyckor eller långvarig ohälsa som relativt små. Större risker finns kopplat till byggprojekt och i entreprenörsleden. I Aros Bostads uppförandekod för leverantörer ställs krav på att gällande lagstiftning inom arbetsmiljö följs och att leverantören på ett systematiskt och förebyggande sätt arbetar med arbetsmiljö. För att säkerställa att kraven uppnås genomförs årliga skrivbords- och platsrevisioner av byggentreprenörerna under produktionsfasen. Även inköpsprocessen har kontrollpunkter kopplat till arbetsmiljökrav. Löpande kontroller sker under byggmöten och via skyddsronder där arbetsmiljöarbetet i produktionen följs upp. Aros Bostad kravställer stickprov av alkohol- och drogpåverkan i projekt under produktion. 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. Alla bostäder ska certifieras enligt Svanen senast 2025, vilket bland annat säkerställer en låg energianvändning. Under 2021 produktionsstartades Aros Bostads första projektet som ska Svanencertifieras. Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att leverantörer ska arbeta aktivt för att minska utsläpp till luft, mark och vatten samt effektivisera sin energianvändning.
Kemikalieanvändning	Användning och utsläpp av kemikalier i hela värdekedjan kan orsaka hälso- och miljörisker.	Aros Bostads uppförandekod för leverantörer slår fast att arbetet ska utföras i enlighet med tillämplig miljölagstiftning, inklusive försiktighetsprincipen, samt andra regler och krav. Material som byggs in ska som lägst ha klassificering "accepteras" i Byggvarubedömningen.
Produktion av avfall och farligt avfall	I samband med nyproduktion uppkommer en stor mängd avfall som ger upphov till negativ miljöpåverkan genom resursförbrukning 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. Aros Bostad kravställer om max 5 procent deponi.
Kundernas säkerhet och hälsa	Osunda material som byggs in kan utgöra en risk för kunders/boendes hälsa och säkerhet.	Vid val av material ska hänsyn tas till både miljö och hälsa. Det säkerställs genom att alla materialval minst ska uppnå kravnivå "accepteras" i Byggvarubedömningen. Aros Bostad har beslutat att certifiera enligt Svanen, vilket säkerställer sunda materialval i bostäder. Under 2021 produktionsstartades Aros Bostads första projektet som ska Svanencertifieras.
Kränkningar av mänskliga rättigheter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i samband med leverantörer, entreprenörer eller underentreprenörers utförande av arbete alternativt i anslutning till inköp av varor och material.	Aros Bostads interna uppförandekod samt uppförandekoden för leverantörer, går i linje med internationella arbetsorganisationens (ILOs) konventioner samt FNs vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter. Uppförandekoden för leverantörer som biläggs alla avtal med byggentreprenörer och samarbetspartners. Möjlighet till anonym rapportering vid misstanke om brott mot uppförandekoderna finns via ett visselblåsarsystem.
Otrygghet	Risk att platser upplevs som otrygga för boende såväl som övriga medborgare.	Risken hanteras på projektbasis i dialog med ansvarig arkitekt i projektet. Under 2021 har ett arbete pågått med att identifiera parametrar för att säkerställa trygghet i projekten på ett systematiskt sätt.
Påverkan biologisk mångfald	Risk att Aros Bostads verksamhet, direkt eller indirekt, påverkar ekosystem negativt och skadar biologisk mångfald.	Aros Bostad har integrerat biologisk mångfald i riskhanteringsmodellen kopplat till investeringar.
Otillbörliga affärsrelationer och korruption	I bygg- och fastighetsbranschen för risk för korruption. 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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 40 / 90

Aros Bostads aktier

Aros Bostad aktier, 31 december 2021

Börsvärde	2,4 mdkr
Marknadsplats	Nasdaq First North Growth Market
Antal aktieägare	2 366
Stamaktie serie A	
Antal aktier	37 920 147
Stängningskurs	62,10 SEK
ISIN	SE0010547786
Preferensaktie B	
Antal aktier	5 544 789
Stängningskurs	98,60 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. Handeln med Aros Bostads preferensaktie B inleddes den 30 december 2020. Handeln med Aros Bostads stamaktie inleddes den 16 juni 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Preferensaktie av serie A avnoterades den 19 juli 2021.

Stamaktie

Varje stamaktie berättigar till rösträtt med en röst per aktie. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Kursen på Aros Bostads stamaktie den 31 december 2021 var 62,10 SEK motsvarande ett börsvärde om 2,4 mdkr, beräknat på antalet utestående aktier.

De enskilt största aktieägarna, bekräftade per den 31 december 2021, framgår i tabellen nedan.

Största aktieägare per 31 dec 2021

Aktieägare	Stam-aktier	Preferens-aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Vencorn Residential AB	7 372 189	56 100	17,1	19,2
Samir Taha	6 169 000	110 000	14,5	16,1
Första AP-fonden	5 405 050	0	12,4	14,0
Rutger Arnhult	5 111 995	1 634 923	15,5	13,7
Per Rutegård	4 761 241	43 493	11,0	12,4
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	1 850 943	0	4,3	4,8
Avanza Pension	1 136 486	202 365	3,1	3,0
Ken Wendelin	976 937	957	2,3	2,5
Thomas Hollaus	961 465	0	2,2	2,5
Övriga	4 174 841	3 496 951	17,7	11,8
Totalt	**37 920 147**	**5 544 789**	**100,0**	**100,0**

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 2021 till 98,60 SEK.

Preferensaktie B ger rätt till en utdelning om 7,50 SEK per år med kvartalsvisa utbetalningar med start från och med tredje kvartalet 2021. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Utbetalningen av preferensutdelning på preferensaktie B sker den 7 juni 2022 med 1,87 SEK. Kommande utdelningstillfällen för perioden efter den 7 juni fram till årsstämman 2023 fastställs vid årsstämman den 8 juni 2022.

Utdelning Q2 2022 – Preferensaktie B

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	31 maj 2022
Första dag för handel exklusive rätt till utbetalning av utdelning	1 juni 2022
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2 juni 2022
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear[1]	7 juni 2022

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

Aros Bostad stamaktie



Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 41 / 90

Finansiell information – segmentsredovisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	2021	2020
Nettoomsättning	98 838	45 166
Resultatandel intresseföretag	39 755	57 899
Övriga intäkter	2 212	3 415
Rörelsens intäkter	**140 805**	**106 480**
Övriga kostnader	-78 824	-61 999
Rörelsens kostnader	**-78 824**	**-61 999**
Rörelseresultat	**61 981**	**44 481**
Finansiella poster	-2 993	-2 519
Skatt	-	-
Årets resultat	**58 988**	**41 962**
Resultat per aktie		
Före utspädning, SEK	1,67	1,30
Efter utspädning, SEK	1,67	1,30
Preferensaktier, st	**5 648 830**	**5 648 830**
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, st	35 270 530	32 252 688
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, st	35 415 253	32 252 688
Totalt antal utestående stamaktier, st	**37 920 147**	**32 252 688**

Kommentarer till resultaträkning – segmentsredovisning

Rörelsens intäkter

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

Nettoomsättningen för perioden består främst av intäkter från vinstavräkning av de egna projekten Link Järva Krog, Viggby Ängar och Bro Mälarstad med totalt 65 067 TSEK (33 077) samt successiv vinstavräkning av förvaltningsarvoden med 31 242 TSEK (12 092). Ökade förvaltningsarvoden beror dels på att förvaltningsarvode har fakturerats för fler projekt i perioden samt att Aros Bostad i jämförelseperioden förlängde projekttider, vilket då gav en negativ effekt på upparbetade intäkter.

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

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

Rörelsens kostnader

Övriga kostnader består av övriga externa kostnader om 26 062 TSEK (23 578), personalkostnader om 49 611 TSEK (35 310) samt avskrivningar om 3 151 TSEK (3 110). Rörelsens kostnader har ökat med 16 825 TSEK jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på högre personalkostnader till följd av en större organisation samt kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 58 988 TSEK jämfört med 41 962 TSEK för samma period föregående år.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 42 / 90

Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning

TSEK	31 dec 2021	31 dec 2020
Anläggningstillgångar	302 035	163 155
Projektfastigheter och pågående arbeten	466 030	306 609
Likvida medel	190 637	97 043
Övriga omsättningstillgångar	151 782	254 375
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 110 484**	**821 182**
Eget kapital	967 704	662 729
Långfristiga skulder	19 000	56 568
Kortfristiga skulder	123 780	101 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 110 484**	**821 182**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 43 / 90

Kommentarer till balansräkning – segmentsredovisning

Anläggningstillgångar

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

Inventarier uppgår till ett belopp om 1 426 TSEK (4 577) och är merparten nyttjanderättstillgångar till kontorslokal samt leasingbilar.

Andelar i intresseföretag uppgår till 213 548 TSEK (116 403) och består av Aros Bostads ägarandel i de två AIFM-fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vidare avser det Aros Bostads ägarandelar i de JVn Aros Bostad är samägare i. Under perioden har vinstavräkning av projekt ökat andelen med 39 755 TSEK medan en mottagen utdelning från projekt Nockebyn om 28 193 TSEK minskat andelen. Lämnade tillskott till intresseföretag uppgår under perioden till 84 993 TSEK samt förvärvskostnader till 590 TSEK. Sammantaget har andelen i intresseföretag ökat med 97 145 TSEK under perioden.

Långfristiga fordringar avser främst utlåning till projekt Viggby Ängar om 59 807 TSEK (14 920) 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 där syftet är att de ska utvecklas till bostadsprojekt. Posten projektfastigheter har ökat med 87 609 TSEK sedan 31 december 2020, vilket i huvudsak avser förvärv av fastighet i projekt Vallentuna. Posten pågående arbeten har ökat med 71 811 TSEK. Förändringen består till merparten av nedlagda kostnader tillhörande projekt Viggby Ängar.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 190 637 TSEK (97 043). De större poster som har haft en positiv kassaeffekt är nyemission om 296 369 TSEK efter emissionskostnader och erhållen utdelning från projekt Nockebyn om 28 193 TSEK. Poster av betydelse som har påverkat kassan negativt är amortering av lån om totalt 36 881 TSEK, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 41 586 TSEK, lämnade tillskott till intresseföretag uppgående till 79 833 TSEK samt nedlagda projektkostnader under året.

Övriga omsättningstillgångar

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

Merparten av minskningen av övriga omsättningstillgångar under året är kopplat till färdigställandet av projekt Link Järva Krog, där återbetalning har skett av fordringar utställda till projektet.

Upparbetad men ej fakturerad intäkt har ökat med 11 058 TSEK under året, vilket beror på att intäkten för förvaltningsarvode periodiseras över tid, oavsett om fakturering görs.

Fordringar hos intresseföretag består av fordringar hos de JVn som Aros Bostad är samägare i samt Aros Bostads AIFM-fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, och uppgår per 31 december 2021 till 3 597 TSEK (5 351).

Resterande förändring av omsättningstillgångar beror på förändringar i rörelsefordringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2021 till 967 704 TSEK (662 729). Ökningen i koncernens egna kapital är främst hänförlig till en nyemission som gjordes i perioden om 296 369 TSEK efter avdrag för emissionskostnader samt årets resultat om 58 988 TSEK. Under året har det egna kapitalet även belastats av utdelning till befintliga preferensaktieägare med 41 586 TSEK samt återköp av egna preferensaktier om 10 402 TSEK.

Långfristiga skulder

Koncernens långfristiga skulder består av skulder till kreditinstitut och leasingskuld.

Långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 19 000 TSEK (56 568) och har en förfallotid inom två år. Under perioden har amortering av skulder till kreditinstitut om 36 881 TSEK gjorts.

Kortfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 35 044 TSEK (35 926).

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

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 55 836 TSEK (57 959). Under perioden har utdelning till preferensaktieägare beslutats av årsstämman om 41 586 TSEK.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 44 / 90

Kassaflödesanalys - segmentsredovisning

TSEK	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	61 981	44 481
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186	187
Andel i intresseföretags resultat	-39 755	-57 899
Erhållen ränta och utdelning	28 193	113 790
Erlagd ränta	-3 010	-3 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**47 594**	**96 872**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-107 586	-17 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-59 992**	**79 098**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-80 422**	**-30 716**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**234 007**	**-35 387**
Årets kassaflöde	**93 593**	**12 996**
Likvida medel vid periodens början	**97 043**	**84 049**
Likvida medel vid periodens slut	**190 637**	**97 043**

Kommentarer till kassaflöde – segmentsredovisning

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -59 992 TSEK (79 098) under perioden, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi. Under året har man även erhållit en utdelning från projekt Nockebyn om 28 193 TSEK. Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -80 422 TSEK (-30 716), vilket är hänförlig till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 234 007 TSEK (-35 387) under perioden, vilket främst avser nyemission som medförde inbetalning om 296 369 TSEK efter emissionskostnader. Resterande avser förändring i lånestruktur samt utbetald utdelning till befintliga preferensaktieägare om 41 586 TSEK.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 45 / 90

Finansiella rapporter

Koncernen	Sid
Förvaltningsberättelse	43
Koncernens rapport över totalresultat	48
Koncernens rapport över finansiell ställning	49
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	50
Koncernens rapport över kassaflöde	51
Koncernens noter	52

Not

1	Redovisningsprinciper	52
2	Segmentredovisning	56
3	Bedömningar och uppskattningar	57
4	Nettoomsättning	57
5	Övriga externa kostnader	55
6	Leasingavtal	58
7	Arvode till revisorer	58
8	Anställda och personalkostnader	59
9	Finansiella intäkter	60
10	Finansiella kostnader	60
11	Skatt på årets resultat	60
12	Inventarier	60
13	Nyttjanderättstillgång	60
14	Andelar i intresseföretag	61
15	Andra långfristiga värdepappersinnehav	62
16	Andra långfristiga fordringar	62
17	Finansiella tillgångar och skulder	63
18	Projektfastigheter	64
19	Pågående arbeten	64
20	Finansiella risker	64
21	Upparbetad men ej fakturerad intäkt	65
22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65
23	Likvida medel	65
24	Koncernföretag	66
25	Eget kapital	67
26	Aktierelaterade ersättningar	67
27	Långfristig upplåning	67
28	Fakturerad men ej upparbetad intäkt	67
29	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67
30	Avstämning finansiella skulder	68
31	Transaktioner med närstående	68
32	Avstämning finansiella skulder	66
32	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	66
32	Händelser efter balansdagen	66

Moderföretaget	Sid
Moderföretagets resultaträkning	69
Moderföretagets balansräkning	70
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	70
Moderföretagets rapport över kassaflöden	71
Moderföretagets noter	73

Not

1	Redovisningsprinciper	73
2	Övriga externa kostnader	73
3	Arvode till revisorer	73
4	Leasingavtal	73
5	Anställda och personalkostnader	73
6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73
7	Räntekostnader och liknande resultatposter	73
8	Skatt på årets resultat	74
9	Inventarier	74
10	Andelar i koncernföretag	74
11	Andelar i intresseföretag	74
12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	74
13	Andra långfristiga fordringar	74
14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74
15	Eget kapital	74
16	Skulder till kreditinstitut	74
17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74
18	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	75
19	Transaktioner med närstående	75
20	Förslag till vinstdisposition	75
21	Händelser efter balansdagen	75

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 46 / 90

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, Aros Bostad IV samt ingångna JVs.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Kapitalmarknaden

- Aros Bostad har som ambition att bibehålla tillväxttakten och fortsatt skapa värde för aktieägare, kunder och samarbetspartners. Som ett steg i Aros Bostads utveckling beslutade styrelsen att utvärdera möjligheten för en notering av bolagets stamaktie i kombination med en översyn av Aros Bostads kapitalstruktur.
- Handeln av Aros Bostads stamaktie inleddes den 16 juni 2021 på Nasdaq First North Growth Market. Intresset för erbjudandet av stamaktier var mycket stort bland svenska och internationella institutionella investerare samt allmänheten i Sverige. I samband med noteringen genomfördes en nyemission av stamaktier.
- Den 19 juli avnoterades Aros Bostads preferensaktie serie A.

Förvärv

- Aros Bostad tecknade avtal om förvärv av ett nytt bostadsutvecklingsprojekt i Bälinge, Uppsala kommun. Projektet, som omfattar cirka 60 byggrätter, blir Aros Bostads första småhusprojekt i Uppsala.
- Aros Bostad tillträdde fastigheterna T1 och T2 i centrala Sundbyberg. Fastigheterna, som kommer att utgöra det andra av totalt tre bostadskvarter inom Fabriksparken, förvärvades av Skandia Fastigheter i juni 2020. Försäljningen startade under april 2021 och intresset har varit starkt.
- Aros Bostad tecknade avtal om förvärv av cirka 40 byggrätter inom bostadsutvecklingsområdet Bro Mälarstad i Upplands-Bro. Förvärvet är en del av Aros Bostads satsning på industriellt tillverkade bostadshus i trä, med fokus på att åstadkomma hög kvalitet till en lägre kostnad.
- Aros Bostad förvärvade, i ett JV med Profura Fastigheter, en fastighet i Bälinge, Uppsala kommun, med möjlighet att utveckla cirka 200 nya bostäder. Ambitionen är att utveckla bostäder i varierande storlek och olika upplåtelseformer, med fokus på småhus. Den förvärvade fastigheten angränsar till en av Aros Bostads befintliga fastigheter. Detaljplanen, som omfattar båda fastigheterna, förväntas vinna laga kraft under första kvartalet 2023.
- Aros Bostad tillträdde en fastighet i Snättringe, Huddinge. Fastigheten Postiljonen 10 i Huddinge förvärvades i december 2020 tillsammans med ytterligare fem angränsande fastigheter, vilka tillträddes under första kvartalet 2021. Aros Bostad planerar för cirka 120 lägenheter och 40 småhus inom området. Flerbostadshusen ingår i fonden Aros Bostad IV, medan småhusdelen förvärvades av Aros Bostad. Samtliga etapper genomförs i ett JV med Frentab.
- Aros Bostad tillträdde en fastighet inom bostadsutvecklingsområdet Tegelbruket i Upplands-Bro. Fastigheten Brogård 1:174 i Upplands-Bro förvärvades av Aros Bostad i maj 2021. Här planeras för cirka 40 radhus med byggstart under det första kvartalet 2022 och färdigställande under 2023.
- Aros Bostad förvärvade byggrätter, motsvarande cirka 190 nya bostäder inom kvarteret Femöringen i Solna. NCC är säljare av marken och kommer att vara totalentreprenör för byggnationen av det nya bostadsprojektet. Byggrätterna utgör den andra etappen av bostäder inom Solnas nya stadsdel Järva Krog, där nya bostäder, service och moderna kontor utvecklas. Aros Bostad har tidigare genomfört bostadsprojektet Link inom den först etappen, där samtliga bostäder sålde slut före tillträde.
- Aros Bostad förvärvade två fastigheter i Edsviken, Sollentuna kommun. Utvecklingsprojektet förväntas kunna uppgå till 45 – 60 bostadslägenheter, motsvarande 4 500 kvm ljus BTA.

Produktion

- Entreprenadavtal tecknades med Bygg R1 och NCC avseende den första etappen av projekt Viggby Ängar i Täby. Projektet har produktionsstartat.
- Aros Bostad tecknade entreprenadavtal med MVB Öst för uppförande av 99 nya bostäder i centrala Sundbyberg genom projektet T2 Fabriksparken. Projektet är Aros Bostads första i Sundbyberg och även bolagets första projekt som byggs för att Svanencertifieras.
  Projektet har produktionsstartat.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 47 / 90

- Detaljplan avseende projekt Ektorp i Nacka antogs och vann laga kraft. Byggnationen kommer ske med industriellt producerade stommar i trä, i enlighet med Aros Bostads koncept för att erbjuda hög kvalitet till en lägre kostnad.
- Projekt Link Järva Krog i Solna är inflyttat och färdigställt.
- Aros Bostad tecknade entreprenadavtal med NCC avseende uppförande av den andra etappen av bostadsutvecklingsprojektet Invernesshöjden i Danderyd.
- Aros Bostad tog tillsammans med NCC Bostad Stockholm och Byggnadsnämnden det första spadtaget för ytterligare 153 lägenheter i Invernesshöjden. Bostadsprojektet motsvarar den andra etappen av totalt fyra inom Invernesshöjden i Danderyd.
- Aros Bostad tecknade avtal avseende en totalentreprenad med Moelven och produktionsstartade därmed Ektorpsbacken i Nacka. Utvecklingsprojektet omfattar cirka 52 lägenheter i ett bostadshus, med stommar och fasader av trä.
- Aros Bostad tecknade entreprenadavtal med MVB Öst AB för uppförande av 92 lägenheter i centrala Sundbyberg, vilket motsvarar den andra etappen av utvecklingsprojektet Fabriksparken T1 och T2.
- Projekt Nockebyn i Bromma är inflyttat och färdigställt.
- Projekt Invernesshöjden brf 2 i Danderyd produktionsstartades.

Försäljning

- Under början av januari såldes den sista av 94 bostadsrätter i det pågående projektet Link Järva Krog i Solna.
- I januari såldes den sista av 58 lägenheter i den första etappen av O2 Orminge i Nacka.
- Samtliga 69 radhus inom projektet Milstena i Skarpäng, Täby har sålts. Milstena Skarpäng är Aros Bostads första småhusområde och även bolagets första projekt med industriellt producerade radhusstommar i trä.
- 116 bostäder i Ordonnansen V på Gärdet i Stockholm är slutsålt ett år före färdigställande.
- Aros Bostad tecknade avtal om försäljning av två bostadsutvecklingsprojekt, vilka utgör första etappen av området Viggby Ängar i Täby respektive tredje etappen av O2 Orminge i Nacka. Köpeskillingen uppgår till 850 miljoner kronor och köpare är CBRE Global Investors, på uppdrag av en paneuropeisk fond.

  Fastigheterna tillträds av köparen vid färdigställande, då de även redovisas som avyttrade enligt IFRS.
- Aros Bostad utvärderade möjligheten att avyttra en större projektportfölj med hyresrättsbostäder. Mot bakgrund av en stark investeringsmarknad avser Aros Bostad att undersöka förutsättningarna för avyttring av en större projektportfölj med bostäder för hyresrättsändamål. Genom att avyttra delar av projektportföljen som hyresrätter kan kassaflöden tidigareläggas och genomförandet av planerade bostadsrättsprojekt accelereras och optimeras över tid.

Bolag

- Aros Bostad stärkte teamet med flera rekryteringar.

Effekter av Covid-19

Verksamhetsåret 2021 formades av Covid-19s effekter på vårt globala samhälle. De senaste årens normalisering av nyproduktionsmarknaden för bostäder har dock förberett oss bostadsutvecklare på marknadsstörningar. Affärsmodellen har stöpts om från grunden, vilket är en fördel under rådande marknadssituation.

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

Kommentarer till koncernens resultat

Rörelsens intäkter

Rörelsens intäkter uppgick till 104 892 TSEK (16 422) under 2021. Ökningen förklaras av högre nettoomsättning som uppgick till 102 680 TSEK (13 007).

Nettoomsättningen ökade huvudsakligen till följd av vinstavräkning för projektet Link Järva Krog där >50 procent av bostäderna i projektet har tillträtts av bostadsrättsköpare. Eftersom intäkten från bostadsprojekt redovisas först när övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna har tillträtt bostäderna, blir resultatet ojämnt fördelat över åren. En besöksanläggning i anslutning till projekt Viggby Ängar såldes, vilket bidrog till ökad nettoomsättning. En omklassificering av resultat från andelar i intresseföretag relaterat till projekt Nockebyn ökade nettoomsättningen med 2 529 TSEK. Förvaltningsarvoden avseende projektledning uppgick till 31 242 TSEK (12 092). Ökade förvaltningsarvoden förklaras dels av att förvaltningsarvode har fakturerats för fler projekt under året och dels av att Aros Bostad under 2020 förlängde projekttider, vilket gav en negativ effekt på upparbetade intäkter.

Rörelsens kostnader

Rörelsekostnader uppgick till 79 478 TSEK (62 508). Ökningen förklaras främst av högre personalkostnader som en följd av en större organisation jämfört med 2020. Högre övriga externa kostnader är förknippade med kostnader för att anpassa organisationen till en noterad miljö.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 48 / 90

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 21 971 TSEK (8 194) för året. Ökat resultat beror främst på färdigställande av projekt i Aros Bostad IV. Under året färdigställdes projekt Nockebyn och därmed har JVt med Revcap avslutats, vilket innebär en omklassificering av resultat från andelar i intresseföretag till nettoomsättning om 2 529 TSEK.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –2 754 TSEK (–2 389). Förändringen jämfört med 2020 förklaras av ökade räntekostnader för koncernens räntebärande lån.

Skatt

Koncernens skatt för året uppgick till – TSEK (–) på grund av koncernens ej skattepliktiga intäkter. Aros Bostad har gjort bedömningen att de befintliga underskotten inte kommer kunna nyttjas mot framtida överskott, därav redovisas ingen uppskjuten skattefordran.

Årets resultat

Koncernens resultat för 2021 uppgick till 44 631 TSEK (–40 280).

Kommentarer till koncernens rapport över finansiell ställning

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2021 till 200 362 TSEK (222 012). Större poster som har haft en positiv kassaeffekt är en nyemission om 296 369 TSEK efter emissionskostnader och erhållen utdelning från projekt Nockebyn om 28 193 TSEK. Poster av betydelse som har påverkat kassan negativt är amortering av lån om totalt 153 463 TSEK, lämnad utdelning till preferensaktieägarna om 41 586 TSEK, lämnade tillskott till JVn uppgående till 79 833 TSEK samt nedlagda projektkostnader under året.

Eget kapital

Eget kapital för koncernen uppgick den 31 december 2021 till 820 104 TSEK (529 485). Soliditeten var 83,9 procent (52,5). Ökningen av eget kapital är främst hänförligt till nyemission om 317 375 TSEK innan emissionskostnader om 21 006 TSEK. Beslutad utdelning till befintliga preferensaktieägare uppgår till 41 586 TSEK. Återköp av preferensaktier har minskat eget kapital med 10 402 TSEK. Resterande förändring består av årets resultat som tillgodoförts eget kapital samt aktierelaterade ersättningar om 1 608 TSEK.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick den 31 december 2021 till 86 943 TSEK (285 456). Merparten av förändringen består av amortering av skulder i projekt Link Järva Krog i Bostadsrättsföreningen Herrjärva om 102 583 TSEK. Kvarvarande skuld i bostadsrättsföreningen om 69 948 TSEK har under året avkonsoliderats, då övervägande del av bostäderna har frånträtts. Resterande förändring om 25 982 TSEK består av amortering av lån från kreditinstitut.

Kommentarer till koncernens rapport över kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –58 651 TSEK (55 773) under 2021, vilket huvudsakligen är hänförligt till nedlagda kostnader för projekt som drivs i egen regi. Under året erhölls en utdelning från projekt Nockebyn om 28 193 TSEK. Kassaflöde från den löpande verksamheten är dels kopplat till färdigställandet av projekt och dels till uppnådda milstolpar i projekt som ägs av Aros Bostads två AIFM-fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Vid uppnådda milstolpar äger Aros Bostad rätt att lyfta förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –80 423 TSEK (–24 395), vilket är hänförligt till investeringar i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 117 424 TSEK (104 813) under 2021 vilket främst avser en nyemission, som medförde inbetalning om 296 369 TSEK efter emissionskostnader, i samband med genomförd börsnotering. Vidare har avkonsolidering av bostadsrättsföreningen Herrjärva gjorts, vilket innebar amorterad skuld om 102 583 TSEK samt amortering i projekt Viggby Ängar uppgående till 50 000 TSEK. Vidare har utdelning betalats ut med 41 586 TSEK under året till befintliga preferensaktieägare.

Kommentarer till moderföretagets resultat och finansiella ställning

Moderföretagets resultat

Moderföretagets rörelseresultat uppgick till –10 881 TSEK (–30 531) och årets resultat till –28 506 TSEK (–22 742).

Moderföretagets finansiella ställning

Moderföretagets tillgångar uppgick per 31 december 2021 till 806 531 TSEK (614 973) och består till största del av andelar och fordringar hos koncernföretag.

Moderföretagets egna kapital uppgick per den 31 december 2021 till 776 775 TSEK (559 293). Förändringen förklaras främst av en nyemission som har ökat eget kapital med 296 369 TSEK efter emissionskostnader samt en utdelning till befintliga preferensaktieägare om 41 586 TSEK.

Skulderna uppgick per 31 december 2021 till 29 756 TSEK (55 680) och består i huvudsak av övriga skulder.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 49 / 90

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt koncernen - IFRS

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	102 680	13 007	24 900	34 049
Resultat efter finansiella poster	44 631	-40 280	9 511	-1 024
Rörelsemarginal, %	46,1	neg	53,9	6,4
Balansomslutning	977 344	1 009 219	810 165	536 730
Soliditet, %	83,9	52,5	68,2	81,3

Flerårsöversikt koncernen - segmentsredovisning 1)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	98 838	45 166	207 818	34 049
Resultat efter finansiella poster	58 988	41 962	19 381	-1 024
Rörelsemarginal, %	62,7	98,5	10,8	6,4
Balansomslutning	1 110 484	821 182	809 299	536 730
Soliditet, %	87,1	80,7	74,6	81,3

Flerårsöversikt moderföretaget - IFRS

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	59 741	22 432	18 719	30 258
Resultat efter finansiella poster	-28 506	-22 742	-17 740	-4 931
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 38–41. Se även mer i not 1 och 2.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Aros Bostad fortsätter att genomföra 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 2021 uppgick till 83,9 procent (52,5). Motsvarande siffra för segmentsredovisningen är en soliditet på 87,1 procent (80,7). Skillnaden består i huvudsak av att när koncernen konsoliderar bostadsrättsföreningar medför det en högre balansomslutning men näst intill oförändrat eget kapital, då bostadsrättsföreningarnas medlemsinsatser bedöms vara en kortfristig skuld.

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

Viktiga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Kommersiella risker

De främsta riskerna i Aros Bostads verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan.

Finansiella risker

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

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

Operativa risker

Projektrisker

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

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

Prisutveckling

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

Transaktionsrisker

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

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 50 / 90

Hållbarhetsrisker

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

Miljöpåverkan

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

Aktier och ägare

Aros Bostadsutveckling har två aktieserier; stamaktie serie A samt preferensaktie serie B. Aktierna är noterade på Nasdaq First North Growth Market sedan den 16 juni 2021. Den 17 juni 2021 genomfördes en nyemission vilket ökade antalet stamaktier med 5 667 459. Den 20 juli 2021 återköptes egna preferensaktier serie A om 10 402 TSEK. Aktien avnoterades den 19 juli 2021. Totalt antal aktier vid årets utgång uppgick till 43 464 936, motsvarande ett aktiekapital om 869 299 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. Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2021 till 2 366.

Aktieägare per 31 december 2021	Andel röster %
Vencom Residential AB	19,2
Samir Taha (inkl bolag)	16,1
Första AP-fonden	14,0
Rutger Arnhult (genom bolag)	13,7
Per Rutegård (genom bolag)	12,4
Övriga	24,6
Totalt	**100**

Personer i ledningsgruppen i Aros Bostad äger tillsammans 4,0 procent (3,5) av bolaget.

Se mer om aktier och ägare på sidan 37 samt i not 25.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 8 juni 2022 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 2022. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till högst 41 585 918 kronor baserat på 5 544 789 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	-213 448 032
Överkursfond	1 017 860 773
Årets resultat	-28 505 733
Fria vinstmedel	**775 906 008**
Disponeras så att	
till stamaktieägare utdelas (0 kronor per aktie)	-
till preferensaktieägare utdelas (7,50 kronor per aktie)	41 585 918
i ny räkning överföres	734 320 090
Totalt	**775 906 008**

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 2021 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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 51 / 90

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	4	102 680	13 007
Hyresintäkter		2 111	2 039
Övriga rörelseintäkter		101	1 376
Rörelsens intäkter		**104 892**	**16 422**
Projektkostnader		-	-
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-26 716	-24 088
Personalkostnader	8	-49 611	-35 310
Avskrivningar	12, 13	-3 151	-3 110
Rörelsens kostnader		**-79 478**	**-62 508**
Resultat från andelar i intresseföretag	14	21 971	8 194
Rörelseresultat		**47 385**	**-37 891**
Finansiella intäkter	9	567	-
Finansiella kostnader	10	-3 321	-2 389
Finansnetto		**-2 754**	**-2 389**
Resultat före skatt		**44 631**	**-40 280**
Skatt	11	-	-
Årets resultat		**44 631**	**-40 280**
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		**44 631**	**-40 280**
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		44 632	-40 274
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	-7
Årets totalresultat		**44 631**	**-40 280**
Resultat per aktie, SEK			
Före utspädning		1,27	-1,25
Efter utspädning		1,26	-1,25
Antal aktier, st			
Preferensaktier A		-	104 041
Preferensaktier B		5 544 789	5 544 789
Genomsnittligt antal aktier före utspädning		35 270 530	32 252 688
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		35 415 253	32 252 688
Totalt antal utestående stamaktier		37 920 147	32 252 688

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 52 / 90

Koncernens rapport över finansiell ställning – IFRS

TSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	155	341
Nyttjanderättstillgång	13	1 271	4 236
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 426**	**4 577**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	126 377	47 537
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	520	-
Andra långfristiga fordringar	16	26 734	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar		**153 632**	**74 271**
Summa anläggningstillgångar		**155 058**	**78 848**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	18	354 919	588 469
Pågående arbeten	19	179 346	49 891
Kundfordringar	17, 20	17 396	3 371
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	21	33 912	22 854
Fordringar hos intresseföretag	17	4 574	5 351
Övriga kortfristiga fordringar	17	30 249	36 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 22	1 528	2 127
Likvida medel	17, 23	200 362	222 012
Summa omsättningstillgångar		**822 286**	**930 371**
SUMMA TILLGÅNGAR		**977 344**	**1 009 219**

TSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		869	758
Övrigt tillskjutet kapital		1 017 797	731 941
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-198 576	-203 230
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**820 090**	**529 470**
Innehav utan bestämmande inflytande		14	15
Summa eget kapital		**820 104**	**529 485**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20, 26	19 000	68 999
Långfristig leasingskuld	20	-	1 568
Summa långfristiga skulder		**19 000**	**70 567**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20, 27	35 043	208 457
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	32 900	8 000
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	28	-	3 235
Leverantörsskulder	17, 20	12 409	5 747
Checkräkningskredit	17, 20	-	-
Övriga kortfristiga skulder	17, 20	36 111	171 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 20, 28	21 777	12 302
Summa kortfristiga skulder		**138 240**	**409 166**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**977 344**	**1 009 219**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 53 / 90

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital – IFRS

TSEK	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 jan 2020	**743**	**673 112**	**-121 318**	**22**	**552 536**
Årets resultat	–	–	-40 274	-7	-40 274
Årets totalresultat	**–**	**–**	**-40 274**	**-7**	**-40 274**
Transaktioner med ägare:					
Utdelning	–	–	-41 637	–	-41 637
Avslutad nyemission	15	62 982	–	–	62 997
Kostnader för emission	–	-4 152	–	–	-4 152
Summa transaktioner med ägare	**15**	**58 830**	**-41 637**	**–**	**17 208**
Utgående eget kapital 31 dec 2020	**758**	**731 941**	**-203 230**	**15**	**529 470**
Ingående eget kapital 1 jan 2021	**758**	**731 941**	**-203 230**	**15**	**529 470**
Årets resultat	–	–	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
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**	**285 855**	**-39 978**	**–**	**245 987**
Utgående eget kapital 31 dec 2021	**869**	**1 017 797**	**-198 576**	**14**	**820 090**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 54 / 90

Koncernens rapport över kassaflöde – IFRS

TSEK	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	47 385	-37 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186	187
Resultat från andelar i intresseföretag	-21 971	-8 194
Realisationsresultat	567	-
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-3 683	-3 210
Erhållen utdelning	28 193	113 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**50 676**	**64 682**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-18 585	-17 589
Förändring av rörelseskulder	183 930	136 621
Pågående projekt	-274 672	-127 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-58 651**	**55 773**
Investeringsverksamheten		
Investering i intresseföretag	-80 423	-24 395
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Långfristiga fordringar	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-80 423**	**-24 395**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	297 975	58 845
Återköp av egna preferensaktier	-10 402	-
Upptagna lån	24 900	191 531
Amortering av lån	-153 463	-103 926
Utbetald utdelning	-41 586	-41 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**117 424**	**104 813**
Årets kassaflöde	**-21 650**	**136 191**
Likvida medel vid årets början	**222 012**	**85 821**
Likvida medel vid årets slut	**200 362**	**222 012**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 55 / 90

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 8 juni 2022.

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 2021 och senare
Koncernens tillämpade redovisningsprinciper inkluderar nya och förändrade standarder utgivna från International Accounting Standards Board (IASB) liksom tolkningar som trätt i kraft under 2021. 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.

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, sedan den 1 januari 2020, valt att konsolidera bostadsrättsföreningen. Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare princip (före 1 januari 2020) har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter, motsvarande vinst från projektets genomförande, har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då övervägande del (>50%) av bostadsrättsköparna tillträtt bostäderna i respektive projekt. Innan övervägande del av tillträdena genomförts redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten Projektfastigheter. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Aros Bostads finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen elimineras.

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

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

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 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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 56 / 90

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.

Intäkter uppdragsavtal

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

Resultat från intresseföretag

Nedan beskrivs de principer som tillämpas i intresseföretagen, där Aros Bostad sedan tar in sin resultatandel i resultaträkningen, Resultat från andelar i intresseföretag. Aktieöverlåtelseavtalet och avtalet som garanterar köp av osålda lägenheter förhandlas som en helhet och slås därför samman till ett avtal. Intresseföretaget bedömer att försäljning av mark och hitintills genomförd projektledning utgör ett separat prestationsåtagande och risktagandet i projektet. Tillsammans med garanterat köp av osålda lägenheter utgör de ett prestationsåtagande eftersom de tillhandahåller en betydande tjänst som innebär att åtagandena integreras med varandra till en paketlösning där delarna är starkt beroende av och nära förbundna med varandra. Intresseföretagets avtal med brf består av en fast och en rörlig del där den rörliga delen påverkas av utfallet i den entreprenad som tecknats av brf med extern part och som projektleds via uppdragsavtal, se ovan, för kundens räkning. Den rörliga delen i transaktionspriset beräknas till det mest sannolika beloppet som företaget förväntar sig erhålla vid uppfyllande av prestationsåtagandet. När transaktionspriset fastställts för de sammanslagna avtalen fördelas det ut på de båda prestationsåtagandena, mark respektive risktagande i projekt inklusive garanti av köp osålda lägenheter. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll. För marken, som eget prestationsåtagande, övergår kontrollen vid en tidpunkt. Detta bedöms ske i samband med att föreningen tar över kontrollen av aktierna. För det andra prestationsåtaganden övergår kontrollen över tid och intäkten redovisas över tid eftersom kunden erhåller och konsumerar samtidigt nyttan av de tjänster som utförs av företaget. Förloppet mot ett fullständigt uppfyllande mäts baserat på hur långt entreprenaden kommit och att risktagandet därmed minskar med beaktande av åtagandet att köpa osålda lägenheter. Aros Bostad har 4 projekt som vinstavräknas per 31 dec 2021 och 12 projekt som värderas till nedlagd kostnad.

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 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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 57 / 90

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

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

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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 58 / 90

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

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

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

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller eget kapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på 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.

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

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

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

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

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 59 / 90

NOT 2 Segmentredovisning

Segmentredovisning
I segmentredovisningen redovisas intäkter över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Bostadsrättsföreningen ses som en extern motpart och Aros Bostad redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter, motsvarande vinst från projektets genomförande, över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Dessa principer innebär att Aros Bostad i segmentredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentredovisningen. I kolumnen "Konsolidering" läggs effekterna av att konsolidera bostadsrättsföreningen tillbaka.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

	2021			2020		
TSEK	Segment	Konsoli-dering	IFRS	Segment	Konsolidering	IFRS
Vinstavräkning projekt	67 596	3 842	71 438	33 077	-32 159	918
Vinstavräkning förvaltnings-arvoden	31 242	–	31 242	12 089	–	12 089
Hyresintäkter	2 111	–	2 111	2 039	–	2 039
Övriga intäkter	101	–	101	1 376	–	1 376
Resultatandel intresseföretag	39 755	- 17 784	21 971	57 899	-49 704	8 194
Övriga kostnader	- 78 824	- 654	- 79 478	-61 999	-509	-62 508
Rörelseresultat	**61 981**	**-14 596**	**47 385**	**44 481**	**-82 373**	**-37 891**
Finansiella poster	- 2 993	239	- 2 754	-2 519	130	-2 389
Skatt	–	–	–	–	–	–
Årets resultat	**58 988**	**- 14 357**	**44 631**	**41 962**	**-82 242**	**-40 280**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

	31 dec 2021			31 dec 2020		
TSEK	Segment	Konsoli-dering	IFRS	Segment	Konsoli-dering	IFRS
Anläggningstillgångar	302 035	- 146 977	155 058	163 155	-84 307	78 848
Projektfastigheter och pågående arbeten	466 030	68 235	534 265	306 609	331 751	638 360
Likvida medel	190 637	9 725	200 362	97 043	124 969	222 012
Övriga omsättningstillgångar	151 782	- 64 123	87 659	254 375	-184 376	69 999
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 110 484**	**-133 140**	**977 344**	**821 182**	**188 037**	**1 009 219**
Eget kapital	967 704	- 147 601	820 104	662 729	-133 244	529 485
Långfristiga skulder	19 000	–	19 000	56 568	13 999	70 568
Kortfristiga skulder	123 780	14 461	138 240	101 885	307 281	409 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 110 484**	**- 133 140**	**977 344**	**821 182**	**188 037**	**1 009 219**

Nyckeltal

	2021			2020		
	Segment	Konsoli-dering	IFRS	Segment	Konsoli-dering	IFRS
Rörelsemarginal, %	62,7	-16,2	46,1	98,5	-98,5	neg
Resultat per aktie, SEK	1,67	-0,41	1,26	1,30	-2,55	-1,25
Soliditet, %	87,1	-3,2	83,9	80,7	-28,2	52,5

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 60 / 90

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

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

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

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

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

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

NOT 4 Nettoomsättning

	2021	2020
Vinstavräkning	71 438	–
Förvaltningsarvoden	31 242	12 092
Övrigt	–	915
Nettoomsättning	**102 680**	**13 007**

Nettoomsättning utgörs huvudsakligen av förvaltningsarvoden avseende projektledning samt vinstavräkning från projekt i egen balansräkning. Vinstarvräkning under 2021 hänförs till projek Link Järva Krog om 60 924 TSEK, Viggby Ängar om 7 985 SEK samt Nockebyn om 2 529 TSEK.

NOT 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Lokalhyra	215	199
Konsultkostnader	21 287	15 008
Övriga kostnader	5 213	8 880
Övriga externa kostnader	**26 716**	**24 088**

Effekten av redovisning av leasing enligt IFRS 16 innebär att ett belopp om 2 966 TSEK (2 924) redovisas som avskrivningar under Övriga externa kostnader istället för Lokalhyra. Läs mer om IFRS 16 i not 1.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 61 / 90

NOT 6 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 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.

	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-2 966	-2 924
Räntekostnader på leasingskulder	-45	-85
Kostnader avseende korttidsleasingavtal	–	–
Kostnader för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	–	–
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	**-3 011**	**-3 009**

Koncernen redovisar ett kassautflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 3 041 TSEK (2 972) för räkenskapsåret. För en löptids-analys av koncernens leasingskulder se not 20.

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Inom ett år	1 153	3 041
Mellan ett år och två år	149	1 153
Mellan två och tre år	–	149
Mellan tre och fyra år	–	–
Mellan fyra och fem år	–	–
Senare än fem år	–	–
Totalt	**1 302**	**4 343**

Koncernen som leasegivare
Koncernen är leasegivare av lokaler. Leasingintäkter för räkenskaps-året uppgår till 299 TSEK (312).

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Inom ett år	299	312
Mellan ett år och två år	–	–
Mellan två och tre år	–	–
Mellan tre och fyra år	–	–
Mellan fyra och fem år	–	–
Senare än fem år	–	–
Totalt	**299**	**312**

NOT 7 Arvode till revisorer

Ernst & Young AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	1 845	1 444
Annan revisionsverksamhet	55	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	421	2 138
Totalt	**2 321**	**3 583**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 62 / 90

NOT 8 Anställda och personalkostnader

	2021		2020	
Medelantal anställda	Antal anställda	varav kvinnor, %	Antal anställda	varav kvinnor, %
Koncernen	32	43	19	38
Koncernen totalt	**32**	**43**	**19**	**38**

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

	2021		2020	
Koncernen	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Styrelse och ledande befattningshavare	15 153	5 374	10 637	3 311
pensionskostnader	-	3 370	-	2 160
Övriga anställda	14 613	4 649	11 749	3 555
pensionskostnader	-	1 749		1 444
Totalt	**29 767**	**15 143**	**22 385**	**10 469**
varav pensionskostnader		5 120		3 603

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

Pensioner
Koncernens sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 5 120 TSEK (3 603).

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	31 dec 2021	31 dec 2020
Andel kvinnor i styrelsen, %	38	14
Andel män i styrelsen, %	62	86
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare, %	33	33
Andel man bland övriga ledande befattningshavare, %	67	67

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

2021	Grundlön, styrelse-arvode	Pensions-kostnad	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**

Upplysningar avseende ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

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

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

Ersättningar och villkor ledande befattningshavare
VD har rätt till en månatlig ersättning om 205 TSEK. VD är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som bland annat beräknas på försäljningskrav. Därutöver gör Aros Bostad varje månad pensionspremieavsättningar om enligt ITP1 till 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 mellan två och sex månadslöner per år. Aros Bostad ska iaktta uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iaktta samma uppsägningstid, dock längst tre månader. En av de ledande befattningshavarna har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 16 månadslöner. 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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 63 / 90

NOT 9 Finansiella intäkter

	2021	2020
Finansiella intäkter	567	-
Totalt	**567**	**-**

Finansiella intäkter består av det koncernmässiga resultatet som uppstod vid avkonsolidering av Bostadsrättsföreningen Herrjärva under 2021.

NOT 10 Finansiella kostnader

	2021	2020
Räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-2 943	-2 313
Övriga finansiella kostnader	-378	-76
Totalt	**-3 321**	**-2 389**

NOT 11 Skatt på årets resultat

	2021	2020
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	2021	2020
Resultat före skatt	44 631	-40 280
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	-9 194	8 620
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-709	-10 951
Ej avdragsgilla kostnader	-34	-1 186
Ej skattepliktiga intäkter	9 937	3 517
Övriga skattemässiga justeringar	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Redovisad skatt	**-**	**-**
Effektiv skattesats, %	0	0

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

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
I nedanstående tabell specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna.

Specifikation av förändring av uppskjuten skatteskuld:	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående redovisat värde	-	-
Förändring av temporära skillnader	-	-
Utgående redovisat värde	**-**	**-**

Ej skattepliktiga intäkter består huvudsakligen av resultat från intressebolag. Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 21 134 TSEK (22 502). Uppskjutna skattefordringar har inte redovisats för dessa poster, då det inte är sannolikt att koncernen kommer att utnyttja dem för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

NOT 12 Inventarier

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	**1 197**	**1 197**
Årets anskaffningar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 197**	**1 197**
Ingående avskrivningar	**-856**	**-670**
Årets avskrivningar	-186	-187
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 042**	**-856**
Utgående redovisat värde	**155**	**341**

NOT 13 Nyttjanderättstillgång

	31 dec 2021	31 dec 2021
Ingående anskaffningsvärden	**9 656**	**7 876**
Årets anskaffningar	-	1 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 656**	**9 656**
Ingående avskrivningar	**-5 420**	**-2 497**
Årets avskrivningar	-2 966	-2 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 386**	**-5 420**
Utgående redovisat värde	**1 271**	**4 236**
Nyttjanderätter fördelade per tillgångsslag		
Lokalhyreskontrakt	575	2 874
Kontrakt för leasingbilar	696	1 362
Totalt	**1 271**	**4 236**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 64 / 90

NOT 14 Andelar i intresseföretag

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående redovisat värde	**47 537**	**128 738**
Årets förvärv	13	38
Andelar i intresseföretag resultat efter skatt	21 971	8 194
Årets utdelning	-28 193	-113 790
Kapitaltillskott	85 570	24 357
Omklassificering av andelar i intresseföretag	-520	-
Utgående redovisat värde	**126 377**	**47 537**

		31 dec 2021		31 dec 2020	
Innehav i intresseföretag	Huvudsaklig aktivitet	Andel, %	Redovisat värde	Andel, %	Redovisat värde
Aros Bostad III AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20,0	-	20,0	-
Aros Bostad IV AB	Fastighetsinvestering och utveckling	20,0	21 886	20,0	6 634
Aros Sundbyberg Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,6	61 396	51,6	16 301
Ekelund Pampas Exploatering AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	3 935	50,0	2 487
Nockebyn Projekt Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	100,0	-	50,0	21 569
Snättringe Norra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	25 170	51,0	13
Snättringe Södra AB	Fastighetsinvestering och utveckling	51,0	13 978	51,0	13
Bälinge Holding AB	Fastighetsinvestering och utveckling	50,0	13	-	-
Ängsbotten Fastighetsutveckling AB	Fastighetsinvestering och utveckling	10,0	-	10,0	520
Totalt			**126 377**		**47 537**

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 och Ekelund Pampas Exploatering 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. Under året har den andra ägaren i Nockebyn Projekt Holding AB köps ut och bolaget klassificeras numera som ett dotterföretag i koncernen. Ängsbotten Fastighetsutveckling AB har under året klassificerats om till andra långfristiga värdepappersinnehav. 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	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Anläggningstillgångar	-	-	214	148	-	-	-	-
Omsättningstillgångar	303 460	286 052	1 419 478	1 180 161	473 714	337 534	9 885	5 032
Avsättningar	-	-	876	965	-	-	-	-
Långfristiga skulder	4 366	4 368	73 447	77 440	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	1 390	1 670	181 486	92 023	354 729	305 894	2 016	57
Eget kapital	**297 703**	**280 014**	**1 163 882**	**1 009 881**	**118 985**	**31 641**	**7 869**	**4 975**
varav Minoritetsintresse	325 848	256 357	1 054 450	976 343	-	-	3 925	2 487
varav Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	-28 145	23 656	109 432	33 538	-	-	3 935	2 487
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	-	-	**21 886**	**6 634**	**61 396**	**16 301**	**3 935**	**2 487**
Intäkter	-	29 451	11 315	1 761	-	-	-	-
Kostnader	-2 313	-2 012	-15 658	-20 301	-951	-109	-100	-50
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-	-4	-1 472	-1 636	-	-	-5	-
Resultat före skatt	**-2 313**	**27 434**	**-5 815**	**-20 175**	**-951**	**-109**	**-105**	**-50**
Skatt	-	-	-858	-689	-	-	-	-
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	**-2 313**	**27 434**	**-6 674**	**-20 864**	**30 963**	**-109**	**-105**	**-50**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	**-2 313**	**27 434**	**-6 674**	**-20 864**	**30 963**	**-109**	**-105**	**-50**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 65 / 90

NOT 14 *Andelar i intresseföretag, fortsättning*

	Nockebyn Projekt Holding AB		Snättringe Norra AB		Snättringe Södra AB		Bälinge Holding AB	
Innehav i intresseföretag	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Anläggningstillgångar	–	50	–	–	–	–	–	–
Omsättningstillgångar	–	60 988	49 975	25	27 980	25	25	–
Avsättningar	–	–	–	–	–	–	–	–
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	–	–
Kortfristiga skulder	–	395	623	–	572	–	–	–
Eget kapital	**–**	**43 187**	**49 352**	**25**	**27 408**	**25**	**25**	**–**
varav Minoritetsintresse	–	21 594	25 170		13 978			–
varav Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	–	21 594	24 182		13 430			–
Koncernens redovisade värde för andelar i intresseföretag	**–**	**21 569**	**25 170**	**13**	**13 978**	**13**	**13**	**–**
Intäkter	–	42 605	–	–	–	–	–	–
Kostnader	–	-178	-55	–	-58	–	–	–
Finansiella intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella kostnader	–	-1	–	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	**–**	**42 426**	-55	–	-58	–	–	**–**
Skatt	–	-293	–	–	–	–	–	–
Årets resultat (kvarvarande verksamheter)	**–**	**42 133**	-55	–	-58	–	–	**–**
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**42 133**	**-55**	–	**-58**	–		

Under året har utdelning erhållits från Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB uppgående till – TSEK (67 290).
Från övriga intresseföretag har utdelning erhållits om 28 193 TSEK (–).

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

	2021	**2020**
Årets resultat (kvarvarande verksamhet)	–	-10
Övrigt totalresultat	–	–
Årets resultat- och totalresultat	–	–

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

NOT 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	31 dec 2021	**31 dec 2020**
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Omklassificering från andelar i intresseföretag	520	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**520**	**–**

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

NOT 16 Andra långfristiga fordringar

	31 dec 2021	**31 dec 2020**
Ingående anskaffningsvärden	**26 734**	**26 734**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 734**	**26 734**

Andra långsiktiga fordringar avser främst handpenning erlagda för kommande projekt.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 66 / 90

NOT 17 Finansiella tillgångar och skulder

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**

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

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).

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 67 / 90

NOT 18 Projektfastigheter

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	588 469	465 071
Nyanskaffningar	145 414	128 196
Försäljningar	–378 963	–4 797
Utgående anskaffningsvärde	**354 919**	**588 469**
Utgående redovisat värde	**354 919**	**588 469**

NOT 19 Pågående arbeten

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	49 891	45 347
Nyanskaffningar	129 878	12 984
Försäljningar	–423	–8 440
Utgående anskaffningsvärde	**179 346**	**49 891**
Utgående redovisat värde	**179 346**	**49 891**

Företagets pågående arbeten avser upparbetade kostnader i nystartade fastighetsprojekt.

NOT 20 Finansiella risker

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

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

Kreditrisk

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

Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

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

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

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ej förfallna kundfordringar	17 121	648
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	102	2 645
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	–	56
Förfallna kundfordringar >90 dagar	173	23
Redovisat värde	**17 396**	**3 371**

Reservering kundfordringar	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Ingående redovisat värde	–	–
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	–	–
Årets reserveringar	–	–
Utgående redovisat värde	**–**	**–**

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

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 68 / 90

NOT 20 *Finansiella risker, fortsättning*

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

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

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

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

Koncernens 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 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**

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

Villkor och återbetalningstidpunkter

				Redovisat värde	
	Valuta	**Förfall**	**Ränta**	**31 dec 2021**	**31 dec 2020**
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 jun 2022	fast	–	49 999
Skulder till kreditinstitut	SEK	31 dec 2022	fast	19 000	19 000
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	31 dec 2021	fast	8 000	8 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	5 okt 2022	rörlig	29 963	209 256
Skulder till kreditinsitut	SEK	30 dec 2022	rörlig	5 081	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	–	fast	6 200	–
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	–	–	18 700	–
				86 943	**286 256**

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

NOT 21 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	31 dec 2021	31 dec 2020
Upparbetade intäkter förvaltningsarvoden	33 921	22 854
Utgående redovisat värde	**33 912**	**22 854**

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

NOT 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda lokalhyror	632	618
Förutbetald leasingavgift	171	–
Förutbetalda försäkringar	84	117
Upplupna intäkter	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	641	1 391
Utgående redovisat värde	**1 528**	**2 127**

NOT 23 Likvida medel

	31 dec 2021	31 dec 2020
Kassamedel	200 362	222 012
Utgående redovisat värde	**200 362**	**222 012**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 69 / 90

NOT 24 Koncernföretag

Företag	Huvudsaklig aktivitet	Andel, % 31 dec 2021	Andel, % 31 dec 2020
Aros Bostadsutveckling AB	Fastighetsutveckling	Moderföretag	Moderföretag
Aros Bostad Förvaltning AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostad Invest AB	Fastighetsutveckling	100	100
Rickomberga Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	50,5	50,5
AOS Holding I AB	Fastighetsutveckling	100	100
Betan Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Säro Projekt AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Hyresbostäder	Fastighetsutveckling	100	100
Targabågen AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostadskapital 20 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Herrjärva Försäljnings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Herrjärva	Fastighetsutveckling	–	100
Nockebyn Projekt Holding AB (Aros Bostadskapital 21 AB)	Fastighetsutveckling	100	100
Nockebyn Projekt 2 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 22 AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bro Mälarstrand 41 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Bostadsrättsföreningen Slottsparken i Upplands Bro	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 23 AB (Nockebyn Projekt 3 AB)	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Bostadskapital 24 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 25 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 26 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 27 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Edsviken Projekt AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 28 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 29 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 100 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Bostadskapital 101 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Viggbyholm Projekt AB	Fastighetsutveckling	100	–
Viggbyholm Utvecklings AB	Fastighetsutveckling	100	100
Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB	Fastighetsutveckling	100	100
Viggbyholm Projekt 1 AB	Fastighetsutveckling	100	–
Viggby Ängar Garagefastigheter AB	Fastighetsutveckling	100	100
Viggby Ängar Projekt 1 AB	Fastighetsutveckling	–	100
Viggby Ängar Projekt 2 AB	Fastighetsutveckling	–	100
Viggby Ängar Projekt 4 AB	Fastighetsutveckling	–	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 1	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 2	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 3	Fastighetsutveckling	100	100
Bergahallen Bostäder i Åkersberg AB	Fastighetsutveckling	100	100
Bostadsrättsföreningen Viggby Ängar 4	Fastighetsutveckling	100	100
Bergidl AB	Fastighetsutveckling	100	100
Aros Femöringen Holding AB	Fastighetsutveckling	100	–
Aros Vallentuna AB	Fastighetsutveckling	100	100

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 70 / 90

NOT 25 Eget kapital

Aktiekapital och övriga tillskjutet kapital	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2020	**32 252 688**	**4 898 512**	**743**	**673 112**
Nyemission 23 december 2021	-	750 318	15	58 830
Per den 31 januari 2020	**32 252 688**	**5 648 830**	**758**	**731 941**
Nyemission 17 juni	5 667 459	-	111	296 257
Återkop av preferensaktier 20 juli	-	-104 041	-	-10 402
Per den 31 januari 2021	**37 920 147**	**5 544 789**	**869**	**1 017 797**

Aktiekapital

Per den 31 december 2021 omfattade det registrerade aktiekapitalet 37 920 147 stamaktier (32 252 688) och 5 544 789 preferensaktier (5 648 830). Kvotvärde uppgick till 0,02 kr (0,02 kr). Den 20 juli 2021 återköptes utestående preferensaktier serie A. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till en röst per aktie vid årsstämman. Innehavare av preferensaktier har företrädesrätt gentemot stamaktieägare till utdelning. Innehavare av preferensaktierna berättigar till en tiondels röst vid årsstämman. Utdelning skall ske kvartalsvis på fastställda avstämningsdagar. Årlig preferensutdelning skall uppgå till högst 7,50 kronor per preferensaktie. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget eller dess dotterbolag.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Not 26 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 0,42 procent.

Optionsprogram 2020/2023	Antal optioner, styck
Utestående per den 1 januari 2020	**520 117**
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
Utestående per den 31 januari 2021	**520 117**

Optionsprogram 2021/2023	Antal optioner, styck
Utestående per den 1 januari 2020	**600 000**
Tilldelade under perioden	-
Förverkligade under perioden	-
Inlösta under perioden	-
Förfallna under perioden	-
Utestående per den 31 januari 2021	**600 000**

NOT 27 Långfristig upplåning

	31 dec 2021	31 dec 2020
Förfallotidpunkt		
1–5 år från balansdagen	19 000	68 999
Senare än 5 år från balansdagen	-	-
Totalt	**19 000**	**68 999**

NOT 28 Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	31 dec 2021	31 dec 2020
Fakturerat	-	16 051
Avgår upparbetade intäkter	-	-12 817
Utgående redovisat värde	**-**	**3 235**

NOT 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	31 dec 2021	31 dec 2020
Upplupna semesterlöner	3 780	1 948
Upplupna sociala avgifter	721	1 641
Upplupna räntekostnader	266	629
Förutbetalda intäkter	521	1 136
Övriga upplupna kostnader	16 489	6 948
Utgående redovisat värde	**21 777**	**12 302**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 71 / 90

NOT 30 Avstämning finansiella skulder

Förändringar av skulder hänförligt till finansieringsverksamheter	31 dec 2020	Upptagna lån	Amortering	Ej kassaflödes-påverkande	Kapitaliserad ränta	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**

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

NOT 31 Transaktioner med närstående

Transaktioner med delägare	2021	2020
Försäljning av varor/tjänster	-	-
Inköp av varor/tjänster	4 805	5 178
Övrigt	-	-
Fordran på balansdagen	-	-
Skuld på balansdagen	-	-

Transaktioner med intresseföretag	2021	2020
Försäljning av varor/tjänster (fakturerat arvode)	7 135	24 566
Inköp av varor/tjänster	-	-
Övrigt	2 064	672
Fordran på balansdagen	4 574	5 351
Skuld på balansdagen	-	-

Styrelseledamot Per Rutegård har genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Koncernen 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster under perioden 1 januari till 31 december 2021. Styrelseledamot Samir Taha har under perioden 1 januari till 31 december 2021, genom Emiren AB, fakturerat Koncernen 2 200 TSEK (2 200) för konsulttjänster. Samir Tahas fru Pernilla Taha har fakturerat 405 TSEK (778) i konsultarvode under perioden. Samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga grunder och till marknadsmässiga villkor.

Utöver de ovan beskrivna transaktionerna har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närstående personer och koncernbolag ägt rum under 2021.

Övrigt i ovanstående tabell avser vidarefakturerade kostnader. För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 Anställda och personalkostnader.

NOT 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	31 dec 2021	31 dec 2020
Fastighetsinteckning	59 375	215 073
Företagsinteckning	10 000	10 000
Aktier i dotterbolag	48 942	48 942
Totalt	**118 317**	**274 016**

Eventualförpliktelser	31 dec 2021	31 dec 2020
Borgensförbindelse	75 401	278 915
Totalt	**75 401**	**278 915**

Koncernens ställda säkerheter uppgår till 118 317 TSEK (274 016) per den 31 december 2021. Under 2021 förtidslöstes lån för projekt Viggbyholm Stenhagen och Bergahällen Bostäder. Projekt Link Järva Krog frånträddes.

Koncernen har borgensåtaganden mot dotterföretag om totalt 75 401 TSEK (278 915) per den 31 december 2021. Borgensåtaganden i projekt Link Järva Krog och Nockebyn upphörde i samband med frånträde under året.

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 33 Händelser efter balansdagen

Aros Bostad tar steget in på ännu en ny marknad genom förvärv av byggrätter i Strängnäs kommun. Aros Bostad har förvärvat 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 noterade en hög efterfrågan på nybyggda bostäder under förra året och trenden har fortsatt in i 2022. Den sista av 86 lägenheter i den första etappen av Danderydsprojektet Invernesshöjden har nu sålts. Invernesshöjden är ett nytt bostadsområde invid Danderyds sjukhus. Den första etappen, som byggts av NCC, närmar sig färdigställande och nu har samtliga lägenheter sålts.

Aros Bostad har tecknat entreprenadavtal med Lindbäcks avseende uppförande av den sista etappen av bostadsprojektet O2 Orminge i Nacka. Färdigställande beräknas till början av 2023.

Aros Bostad har sålt den sista av totalt 267 lägenheter inom nyproduktionsprojektet O2 Orminge i Nacka. Projektet, som består av nio flerbostadshus i svenskt trä, startades under hösten 2018 och beräknas vara helt färdigställt i början av 2023.

Efter rakenskaps årets utgång har Rysslands invasion av Ukraina skapat oro i Sverige och i världen, vilket påverkar den ekonomiska utvecklingen. Det är inte känt hur situationen kommer att utvecklas och det finns därför en osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen och företagets ledning utvärderar löpande situationen. Det är svårt att bedöma de direkta och indirekta effekterna av kriget på bolaget efter balansdagen och hur det påverkar bolagets framtida utveckling, men på kort sikt är det dock ingen eller begränsad påverkan på bolaget.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 72 / 90

Moderföretagets Resultaträkning

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning		59 741	22 432
Övriga rörelseintäkter		72	54
Rörelsens intäkter		**59 813**	**22 486**
Övriga externa kostnader	2,3,4	-29 363	-24 785
Personalkostnader	5	-41 145	-28 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-186	-187
Rörelsens kostnader		**-70 694**	**-53 017**
Rörelseresultat		**-10 881**	**-30 531**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 327	8 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-24 952	-497
Resultat från finansiella poster		**-17 625**	**7 789**
Resultat efter finansiella poster		**-28 506**	**-22 742**
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		**-28 506**	**-22 742**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 73 / 90

Moderföretagets Balansräkning

TSEK	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	9	155	341
Summa materiella anläggnings-tillgångar		**155**	**341**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	62 227	57 077
Fordringar hos koncernföretag		453 595	350 946
Andelar i intresseföretag	11	4 013	2 513
Andra långfristiga värde-pappersinnehav	12	520	520
Andra långfristiga fordringar	13	25 734	25 734
Summa finansiella anläggnings-tillgångar		**546 089**	**436 790**
Summa anläggningstillgångar		**546 244**	**437 131**
Omsättningstillgångar			
Varulager med mera			
Pågående projekt		-	795
Summa varulager med mera		**-**	**795**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 078	569
Fordringar hos koncernföretag		87 012	70 892
Fordringar hos intresseföretag		877	454
Övriga fordringar		22 436	23 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 560	2 160
Summa kortfristiga fordringar		**136 963**	**97 428**
Kassa och bank		123 324	79 619
Summa omsättningstillgångar		**260 287**	**177 842**
SUMMA TILLGÅNGAR		**806 531**	**614 973**

TSEK		31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		869	758
Summa bundet eget kapital		**869**	**758**
Fritt eget kapital	20		
Överkursfond		1 017 860	721 822
Balanserad vinst eller förlust		-213 448	-140 545
Årets resultat		-28 506	-22 742
Summa fritt eget kapital		**775 906**	**558 535**
Summa eget kapital		**776 775**	**559 293**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 899	2 886
Checkräkningskredit	16	-	-
Skulder till koncernföretag		215	12 226
Övriga skulder		23 827	31 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 815	9 248
Summa skulder		**29 756**	**55 680**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**806 531**	**614 973**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 74 / 90

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 2020	**743**	**581 824**	**–17 740**	**564 827**
Omföring resultat föregående år	–	–17 740	17 740	–
Årets resultat	–	–	–22 742	–22 742
Årets övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	**–**	**–17 740**	**–5 002**	**–22 742**
Transaktioner med ägare:				
Utdelning	–	–41 637	–	–41 637
Avslutad för nyemission	15	62 982	–	62 997
Kostnader för emission	–	–4 152	–	–4 152
Summa transaktioner med ägare	**15**	**17 193**	**–**	**17 208**
Utgående eget kapital 31 dec 2020	**758**	**581 277**	**–22 742**	**559 293**
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**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 75 / 90

Moderföretagets rapport över kassaflöden

TSEK	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-10 881	-30 531
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186	187
Erhållen ränta	7 327	-
Erlagd ränta	-24 952	-497
Betald inkomstskatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-28 320**	**-30 841**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-39 536	-32 352
Förändring av rörelseskulder	-25 924	28 163
Pågående projekt	795	-756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-92 985**	**-35 786**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av intresseföretag	- 1 500	-2 513
Förvärv av koncernföretag	-5 150	-
Lån till koncernföretag	-102 649	77 665
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-109 299**	**75 152**
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	297 975	58 845
Återköp av egna preferensaktier	-10 402	-
Upptagna lån	-	-
Amortering av lån	-	-
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-9 915
Utbetald utdelning	-41 586	-41 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**245 987**	**7 292**
Årets kassaflöde	**43 704**	**46 659**
Likvida medel vid årets början	**79 619**	**32 960**
Likvida medel vid årets slut	**123 324**	**79 619**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 76 / 90

Moderföretagets noter

NOT 1 Redovisningsprinciper, moderföretaget

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

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

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

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

NOT 2 Övriga externa kostnader, moderföretaget

	2021	2020
Lokalhyra	2 575	2 436
Konsultkostnader	18 084	14 521
Övriga kostnader	8 704	7 828
Totalt	**29 363**	**24 785**

NOT 3 Arvode till revisorer, moderföretaget

Ernst & Young AB	2021	2020
Revisionsuppdraget	1 042	1 215
Annan revisionsverksamhet	55	-
Skatterådgivning	-	-
Övriga tjänster	1 223	2 138
Totalt	**2 321**	**3 353**

NOT 4 Leasingavtal, moderföretaget

Leasingavgifter hänförliga till icke-uppsägningsbara leasingavtal:

	2021	2020
Inom ett år	869	2 758
Mellan ett år och fem år	30	899
Senare än fem år	-	-
Totalt	**899**	**3 656**

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

NOT 5 Anställda och personalkostnader, moderföretaget

	2021		2020	
Medelantal anställda	**Antal anställda**	**varav kvinnor, %**	**Antal anställda**	**varav kvinnor, %**
Moderföretaget	26	49	14	44
Totalt	**26**	**49**	**14**	**44**

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

	2021		2020	
Moderföretaget	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Löner och andra ersättningar**	**Sociala kostnader**
Styrelse och ledande befattningshavare	14 080	4 556	8 534	2 665
pensionskostnader		2 956		1 846
Övriga anställda	11 510	3 670	9 013	2 739
pensionskostnader		1 346		1 123
Totalt	**25 590**	**12 529**	**17 547**	**8 373**
varav pensionskostnader		4 302		2 969

Pensioner
I moderföretaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Moderföretagets sammantagna kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 4 302 TSEK (2 969).

NOT 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, moderföretaget

	2021	2020
Koncernintern ränteintäkt	7 327	8 286
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-
Totalt	**7 327**	**8 286**

NOT 7 Räntekostnader och liknande resultatposter, moderföretaget

	2021	2020
Räntekostnad checkräkningskredit	-	-
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-24 952	-497
Totalt	**-24 952**	**-497**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 77 / 90

NOT 8 Skatt på årets resultat, moderföretaget

	2021	2020
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	2021	2020
Resultat före skatt	-28 475	-22 742
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	5 866	4 867
Skatt avseende ej redovisad uppskjuten skattefordran	-5 842	-4 797
Ej avdragsgilla kostnader	-24	-70
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Redovisad skatt	**-**	**-**
Effektiv skattesats, %	0	0

NOT 9 Inventarier, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	**1 198**	**1 198**
Årets anskaffningar	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 198**	**1 198**
Ingående anskaffningsvärden	**-857**	**-671**
Årets avskrivningar	-186	-187
Försäljningar/utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 043**	**-857**
Utgående redovisat värde	**155**	**341**

NOT 10 Andelar i koncernföretag, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	**57 077**	**40 077**
Tillskott till dotterföretaget	30 000	17 000
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-24 850	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**62 227**	**57 077**
Utgående redovisat värde	**62 227**	**57 077**

NOT 11 Andelar i intresseföretag, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	**2 513**	**520**
Årets anskaffningar	-	13
Tillskott till intresseföretag	1 500	2 500
Omklassificering till andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 013**	**2 513**
Utgående redovisat värde	**4 013**	**2 513**

NOT 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	**520**	**-**
Omklassificering från andelar i intresseföretag	-	520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**520**	**520**

NOT 13 Andra långfristiga fordringar, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärden	**25 734**	**25 734**
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 734**	**25 734**

NOT 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda hyror	632	618
Förutbetalda försäkringar	171	307
Förutbetalda leasingavgifter	84	37
Upplupna intäkter	10 097	144
Övriga förutbetalda kostnader	576	1 054
Totalt	**11 560**	**2 160**

NOT 15 Eget kapital, moderföretaget

Per den 31 december 2021 består aktiekapitalet av 869 299 kronor (758 030) fördelat på 37 920 147 stamaktier (32 252 688) och 5 544 789 preferensaktier (5 648 830). 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. Ovillkorat aktieägartillskott uppgår till – TSEK (-).

NOT 16 Skulder till kreditinstitut, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Checkräkningskredit	-	-
Totalt	**-**	**-**
Beviljad checkräkningskredit	10 000	10 000

NOT 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, moderföretaget

	31 dec 2021	31 dec 2020
Upplupna räntekostnader	-	215
Upplupna semesterlöner	1 756	1 507
Upplupna sociala avgifter	1 700	1 194
Övriga poster	358	6 333
Totalt	**3 815**	**9 248**

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC

Oneflow ID 2909545 Sida 78 / 90

NOT 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser, moderföretaget

Ställda säkerheter	31 dec 2021	31 dec 2020
Företagsinteckning	10 000	10 000
Totalt	**10 000**	**10 000**

Eventualförpliktelser	31 dec 2021	31 dec 2020
Borgensförbindelse	75 401	278 915
Totalt	**75 401**	**278 915**

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

Åros 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	2021	2020
Försäljning av varor/tjänster	21 154	24 804
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	–	–
Fordran på balansdagen	540 607	421 838
Skuld på balansdagen	215	12 226

Transaktioner med intresseföretag	2021	2020
Försäljning av varor/tjänster	12 700	1 913
Inköp av varor/tjänster	–	–
Övrigt	2 060	720
Fordran på balansdagen	877	454
Skuld på balansdagen	–	–

Övrigt i ovanstående avser vidarefakturerade kostnader.

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

För övriga transaktioner med närstående hänvisas till not 31 i koncernredovisningen.

NOT 20 Förslag till vinstdisposition, moderföretaget

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår till årsstämman den 8 juni 2022 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 2022. Utdelning till innehavare av preferensaktier uppgår till högst 41 585 918 kronor baserat på 5 544 789 utestående preferensaktier. Ingen utdelning föreslås lämnas för stamaktier.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	-213 448 032
Överkursfond	1 017 860 773
Årets resultat	-28 505 733
Fria vinstmedel	**775 906 008**

Disponeras så att	
till stamaktieägarna utdelas (0 kronor per aktie)	–
till preferensaktieägarna utdelas (7,50 kronor per aktie)	41 585 918
i ny räkning överföres	734 320 090
Totalt	**775 906 008**

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 2021 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

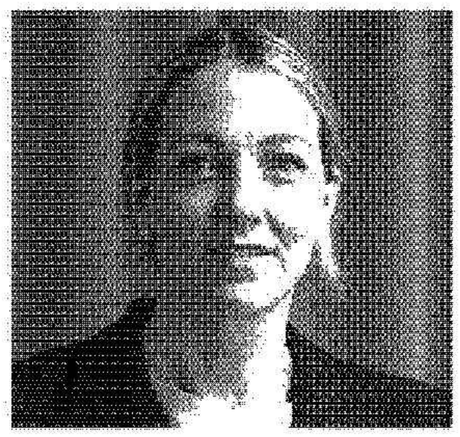
För händelser efter balansdagen hänvisas till koncernens not 33 Händelser efter balansdagen.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 79 / 90

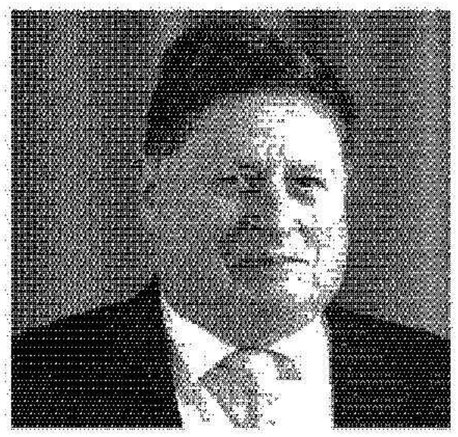
Styrelse



	Johan A. Gustavsson (1963)[1]
Funktion	**Grundare, styrelse-ordförande och ledamot** sedan 2006
Utbildning	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.
Övrigt	Johan A. Gustavsson har stor erfarenhet av styrelseverksamhet, bland annat som styrelseordförande i Hop Lun International Ltd. Johan är grundare av Vencom Group och medgrundare av Aros Bostad och Artificial Solutions.
Aktieinnehav	Stamaktier 7 339 507 Preferensaktier 56 406



	Hanna Bilir (1983)[2]
Funktion	**Styrelseledamot** sedan 2021
Utbildning	Kandidatexamen (Bachelor of Arts) European Studies, med inriktning på ekonomi och tyska från Kings College London.
Övrigt	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 AB.
Aktieinnehav	Stamaktier 6 000



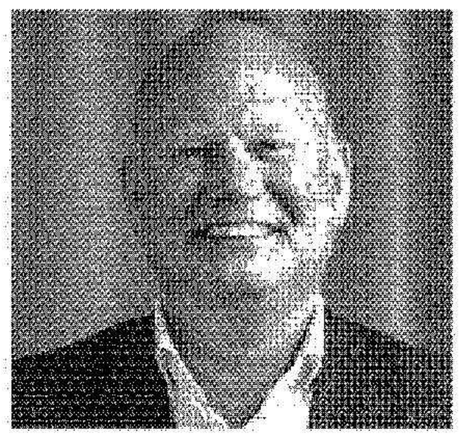
	Göran Cöster (1951)[2]
Funktion	**Styrelseledamot** sedan 2016
Utbildning	Företagsekonomi vid Barlock institutet och Stockholms universitet. Examen vid affärsbankernas interna utbildning samt ett stort antal kurser vid SEB.
Övrigt	Göran Cöster har gedigen erfarenhet av fastighetsfinansiering efter 40 års anställning i SEB varav 15 år som Head of Real Estate Finance Sweden.
Aktieinnehav	–



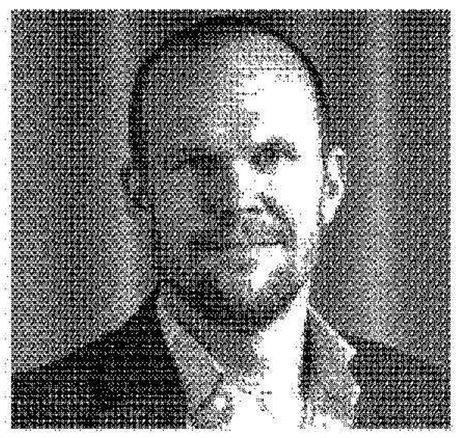
	Teresa Isele (1982)[2]
Funktion	**Styrelseledamot** sedan 2021
Utbildning	Juristexamen från Stockholms universitet och Humboldt Universität Berlin samt King's College London.
Övrigt	Teresa Isele har gedigen erfarenhet inom juridik och finans, bl.a. som tf. vd och chefsjurist på Första AP-fonden, jurist på EQT samt Vinge Advokatbyrå. Teresa har även erfarenhet som styrelseledamot bl.a. för Ellevio. Teresa är numera VD för SwedSec Licensiering AB.
Aktieinnehav	Stamaktier 1 800



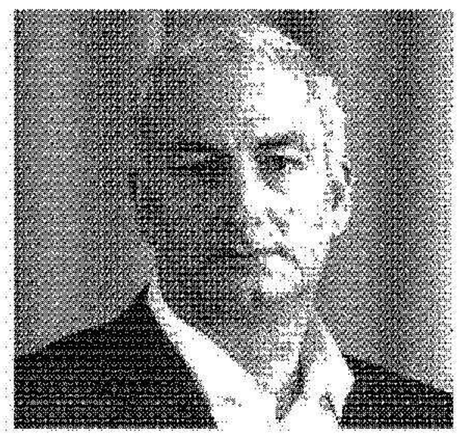
	Ylva Lageson (född 1971)[2]
Funktion	**Styrelseledamot** sedan 2018
Utbildning	Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.
Övrigt	Ylva Lageson har en lång och gedigen erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen bland annat som vice Sverigechef för NCC Building, EVP med ansvar för strategi och utveckling för NCC AB, samt VD för Nobelhuset AB.
Aktieinnehav	Stamaktier 4 500



	Jörgen Lundgren (1967)[2]
Funktion	**Styrelseledamot** sedan 2019
Utbildning	Civilekonom från Mittuniversitet.
Övrigt	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 ordförande för Hedern Fastigheter AB.
Aktieinnehav	Stamaktier 30 200



	Per Rutegård (1972)[3]
Funktion	**Grundare och styrelseledamot** sedan 2006
Utbildning	Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije Universitet i Bryssel.
Övrigt	Per Rutegård är medgrundare av Aros Bostad och bland annat styrelseordförande i Revelop AB och Vidden Bostad.
Aktieinnehav	Stamaktier 4 761 241 Preferensaktier 43 493

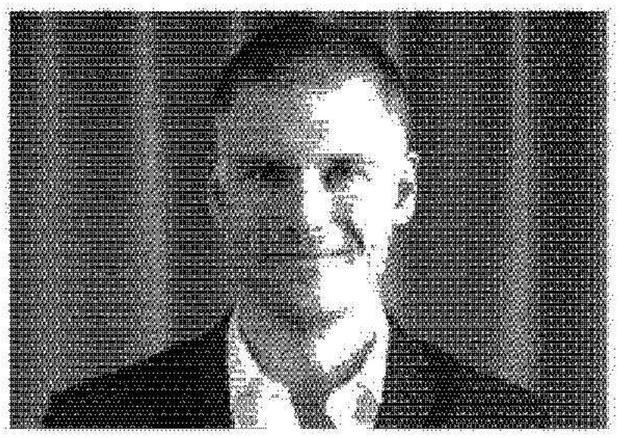


	Samir Taha (1970)[3]
Funktion	**Grundare och styrelseledamot** sedan 2006
Utbildning	Ekonomiexamen från Uppsala universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.
Övrigt	Samir Taha har erfarenhet från marknadsföringsbranschen och har arbetat som Senior Consultant på Arthur Andersen och är en av grundarna av Aros Bostad.
Aktieinnehav	Stamaktier 6 169 000 Preferensaktier 110 000

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.

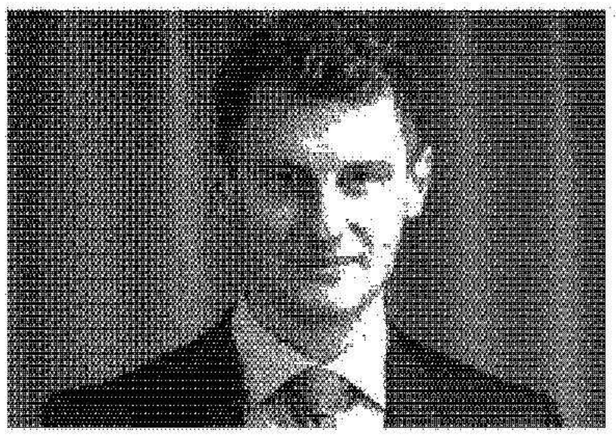
Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 80 / 90

Företagsledning och revisor



Magnus Andersson (1972)

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



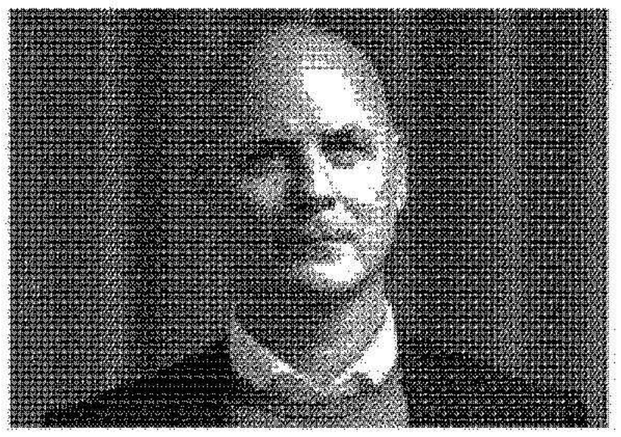
Ken Wendelin (1975)

Funktion	**CFO och vice VD** sedan 2016
Utbildning	Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och kandidatexamen i företagsekonomi och strategi från McDonald's Business School i Chicago. Diplomutbildning som Finansanalytiker (CEMS) från Handelshögskolan i Stockholm.
Övrigt	Ken Wendelin har tidigare varit Director och Global Co-Head Real Estate hos SEB Corporate Finance samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.
Aktieinnehav	Stamaktier 976 937 Preferensaktier 957



Louise Saxholm (1980)

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



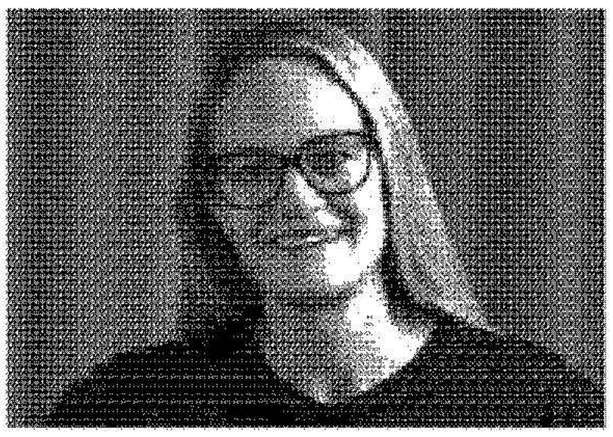
Fredrik Hjortzén (1970)

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



Henrik Sundén (1979)

Funktion	**Chef projektgenomförande** sedan 2017
Utbildning	Högskoleingenjör i Byggteknik och ekonomi från KTH. Kandidatexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet.
Övrigt	Henrik Sundén har tidigare varit projektledare på Oscar Properties samt projektledare och projekteringsledare på Järntorget Bostad.
Aktieinnehav	Stamaktier 1 425



Anna Åkerlund (1975)

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

Fredric Hävrén (1971)

Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 81 / 90

Styrelsens och VDs undertecknande

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan A. Gustavsson
Styrelseordförande

Hanna Bilir
Styrelseledamot

Göran Cöster
Styrelseledamot

Teresa Isele
Styrelseledamot

Ylva Lageson
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
Styrelseledamot

Per Rutegård
Styrelseledamot

Samir Taha
Styrelseledamot

Magnus Andersson
VD

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

Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor

✔ Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 82 / 90

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43–75 och 80 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-42,78-79 och 84–85. 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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 83 / 90

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.

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 84 / 90

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 2021 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

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 85 / 90

Definition av nyckeltal

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

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

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

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 86 / 90

Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan information som Aros Bostadsutveckling AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Informationen lämnades, genom vidstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 april 2022 klockan 07:00 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Q1 2022	13 maj 2022
Årsstämma	8 juni 2022
Q2 2022	26 augusti 2022
Q3 2022	17 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	17 februari 2023

Årsstämma i Aros Bostadsutveckling AB (publ) äger rum fredag den 8 juni 2022.

Kallelse till årsstämman kommer att kungöras under maj 2022 och kommer att finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

7 JUN 2022

Utdelning preferensaktie (preferensaktie B)

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

Kommande utdelningstillfällen för perioden efter den 7 juni 2022 fram till årsstämman 2023 fastställs vid årsstämma 8 juni 2022.

För ytterligare information:

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

Ken Wendelin, CFO / Vice VD
Telefon +46 73 518 02 70
E-post: ken.wendelin@arosbostad.se

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

Aros Bostadsutveckling AB
Hamngatan 13
111 47 Stockholm

www.arosbostad.se

Signerat 2022-04-08 14:50:25 UTC Oneflow ID 2909545 Sida 87 / 90

Aros Bostad

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

Deltagare

HANNA BILIR Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-08 14:33:37 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANNA BILIR — Datum

Hanna Bilir
hgustafsson@brunswickgroup.com

Leveranskanal: E-post

GÖRAN CÖSTER 195110170031 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-08 14:04:03 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Göran Cöster — Datum

Göran Cöster
coster.goran@gmail.com
+46725501231
195110170031

Leveranskanal: E-post

TERESA ISELE Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-08 14:17:46 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Teresa Lena Isele — Datum

Teresa Isele
teresa@swedsec.se

Leveranskanal: E-post

YLVA LAGESON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-08 14:45:26 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: YLVA LAGESSON — Datum

Ylva Lageson
ylva.lagesson@ncc.se

Leveranskanal: E-post

JÖRGEN LUNDGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2022-04-08 14:23:00 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: JÖRGEN LUNDGREN — Datum

Jörgen Lundgren
jorgen.lundgren@annehem.se

Leveranskanal: E-post

PER RUTEGÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-08 14:15:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Åke Rutegård

Datum

Per Rutegård
per.rutegard@arosbostad.se

Leveranskanal: E-post

SAMIR TAHA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-08 14:14:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SAMIR TAHA

Datum

Samir Taha
samir.taha@arosbostad.se

Leveranskanal: E-post

MAGNUS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-08 14:31:42 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS ANDERSSON

Datum

Magnus Andersson
magnus.andersson@arosbostad.se

Leveranskanal: E-post

FREDRIC HÄVRÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-08 14:50:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Fredric Hävrén

Datum

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com

Leveranskanal: E-post

JOHAN A. GUSTAVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-08 14:10:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Arthur Gustavsson

Datum

Johan A. Gustavsson
johan.gustavsson@vencom.se

Leveranskanal: E-post