



Aros Bostad

INBJUDAN ATT FÖRVÄRVA STAMAKTIER I AROS BOSTADSUTVECKLING AB (PUBL)
I SAMBAND MED NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

DNB Markets

Sole Global Coordinator



Retail Agent

Prospektets giltighet

Detta prospekt godkändes av Finansinspektionen den 4 juni 2021. Prospektet är giltigt under en tidsperiod om högst tolv månader från detta datum, förutsatt att Aros Bostadsutveckling AB (publ) fullgör sin skyldighet att, i enlighet med förordning (EU) 2017/1129, om tillämpligt, tillhandahålla tillägg till detta prospekt i händelse av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktigheter som kan påverka bedömningen av aktierna som erbjuds enligt detta prospekt. Skyldigheten att upprätta ett tillägg till detta prospekt gäller från och med tidpunkten för godkännandet av detta prospekt till och med teckningsperiodens utgång. Aros Bostadsutveckling AB (publ) har ingen skyldighet att upprätta tillägg till detta prospekt efter teckningsperiodens utgång.

Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag i enlighet med Direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, såsom implementerat i den nationella lagstiftningen i Danmark, Finland och Sverige, och drivs av en börs inom Nasdaq-koncernen. Emittenter på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som emittenter på reglerad marknad, såsom definierat i EU-lagstiftning och implementerat i nationell lagstiftning. De är istället föremål för mindre omfattande regler anpassade för mindre tillväxtföretag. Riskerna hänförliga till en investering i en emittent på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara högre än en investering i en emittent på den reglerade marknaden. Alla emittenter som har aktier upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Det är respektive börs inom Nasdaq-koncernen som godkänner ansökan om upptagande till handel.

Omslag: Bilden visar Aros Bostads projekt T2 Fabriksparken Sundbyberg

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och utomlands att förvärva nyemitterade och befintliga stamaktier i Bolaget i enlighet med villkoren som anges i Prospektet ("Erbjudandet"). De nya aktierna erbjuds av Bolaget och de befintliga aktierna erbjuds av LMK Ventures AB ("Säljande Aktieägare").

Med "Aros Bostad" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhanget, Aros Bostadsutveckling AB (publ), org.nr 556699-1088, ett svenskt publikt aktiebolag, eller den koncern i vilken Aros Bostad är moderbolag ("Koncernen"). Med "DNB" eller "Sole Global Coordinator" avses DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige, som är Bolagets finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Vid hänvisningar till "Nasdaq First North Growth Market" avses, i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MiFID II"), den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag som drivs av Nasdaq Stockholm AB. Vid hänvisning till "Euroclear Sweden" åsyftas Euroclear Sweden AB.

Godkännande av Prospektet

Prospektet har upprättats i enlighet med artikel 13 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 från den 14 juni 2017 om prospektet som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner endast Prospektet i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och sådant godkännande ska inte betraktas som ett stöd för Koncernen eller de värdepapper som erbjuds. Finansinspektionen garanterar inte att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig. Svensk lag gäller för Prospektet. Tvister som uppstår med anledning av Prospektet och relaterade legala frågeställningar ska utslutande avgöras av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Erbjudandebegränsningar

Stamaktierna i Erbjudandet har inte och kommer inte att registreras i enlighet med United States Securities Act från 1933, i dess nuvarande lydelse, ("U.S. Securities Act") eller vid någon delstatlig värdepappers tillsynsmyndighet eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överlåtas, direkt eller indirekt, inom eller till USA, förutom i enlighet med ett tillämpligt undantag i, eller i en transaktion som inte omfattas av, U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagar inom den relevanta delstaten eller annan jurisdiktion i USA. Stamaktierna som omfattas av Erbjudandet har inte rekommenderats, godkänts eller avvisats av någon amerikansk federal eller delstatlig värdepappers- eller tillsynsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller kommenterat Prospektets riktighet eller tillförlitlighet. Att hävda motsatsen är ett brott i USA.

Aktier i Bolaget får inte erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk rätt eller annars strider mot tillämpliga regler i sådan jurisdiktion eller inte kan ske utan tillämpning av undantag från sådan åtgärd. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller önskar investera i Aros Bostad, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Aros Bostad förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara anmälan om teckning av stamaktier i Erbjudandet om Aros Bostad eller dess rådgivare anser att sådan teckning kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

I Storbritannien distribueras Prospektet och allt annat material i samband med Erbjudandet eller värdepapperen som beskrivs här endast till, och riktar sig endast mot, och en investering eller investeringsaktivitet hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för, och kommer endast att utnyttjas av, "kvalificerade investerare" (i den mening som avses i den brittiska versionen av förordning (2017/1129/EU) som är en del av brittisk lagstiftning genom European Union (Withdrawal) Act 2018) som är (i) personer som har professionell erfarenhet av verksamhet som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern"); eller (ii) personer med hög nettoförmögenhet som avses i artikel 49(2)(a)-(d) i Ordern (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). I Storbritannien är en investering eller en investeringsåtgärd som detta Prospekt avser enbart tillgänglig för relevanta personer och kommer endast att genomföras med relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder på grundval av Prospektet och ska inte agera eller förlita sig på det.

Investeringsinformation

Innan ett investeringsbeslut fattas bör potentiella investerare konsultera sina egna professionella rådgivare och noggrant utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare ska endast förlita sig på informationen i Prospektet

samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att tillhandahålla någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som ingår i Prospektet eller eventuella tillägg till Prospektet. Om detta skulle inträffa ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget eller DNB och varken Bolaget eller DNB ska ansvara för sådan information eller sådana uttalanden.

Varken publicering eller distribution av Prospektet eller några transaktioner som utförs i samband med Prospektet ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och giltig vid någon annan tidpunkt än dagen för dess godkännande eller att det inte skett någon förändring i Bolagets verksamhet efter denna dag.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "antar", "anser", "avser", "bedömer", "beräknar", "borde", "bör", "enligt uppskattningar", "företser", "förutsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, och i varje fall negationer därav, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Prospektet. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kan komma att skilja sig från faktiska resultat, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visa sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet. Bolaget kan inte lämna några garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Efter Prospektets offentliggörande åtar sig inte Bolaget eller någon annan, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq First North Growth Markets regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

I branschpublikationer eller -rapporter anges vanligen att information som återges där har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att riktigheten och fullständigheten i sådan information inte kan garanteras. Aros Bostad har inte verifierat informationen, och kan därför inte garantera korrektheten, i den bransch- och marknadsinformation som återges i Prospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningar och de som har tillfrågats.

Prospektet innehåller också uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån och som inte kan inhämtas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Bolaget baserat på tredje partskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publik tillgänglig information och sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Bolaget anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse av såväl branschen i vilken Bolaget verkar som Bolagets ställning inom branschen.

Information från tredje man har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av sådan information, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell information och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med den angivna totalsumman. Om inget annat uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. "TSEK" står för tusentals svenska kronor och "MSEK" står för miljontals svenska kronor.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Risikofaktorer	8
Inbjudan till teckning av stamaktier i Aros Bostadsutveckling AB.....	12
Bakgrund och motiv	13
Villkor och anvisningar	14
Marknadsöversikt.....	18
Verksamhetsbeskrivning	23
Utvald historisk finansiell information.....	37
Operationell och finansiell översikt	44
Kapitalstruktur, skulder och annan finansiell information	49
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	51
Bolagsstyrning	57
Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden.....	60
Bolagsordning.....	65
Legala frågor och kompletterande information.....	68
Dokument införlivade genom hänvisning	71
Adresser	72

Erbjudandet i korthet

Pris per stamaktie	56 sek
Anmälningsperiod för allmänheten:.....	7 juni - 14 juni 2021
Offentliggörande av utfallet i erbjudandet:.....	16 juni 2021
Första dag för handel:	16 juni 2021
Likviddag:	18 juni 2021

Finansiell kalender

Delårsrapport januari - juni 2021.....	27 augusti 2021
Delårsrapport januari - september 2021	26 november 2021
Bokslutskommuniké januari - december 2021.....	25 februari 2022

Övrig information

Isin-kod:.....	SE0010547786
Ticker:	AROS

Sammanfattning

INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Introduktion och varningar Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärende enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Om Aros Bostad **Emittent:** Aros Bostadsutveckling AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag.
Organisationsnummer: 556699-1088.
Huvudkontor: Hamngatan 13, 111 47, Stockholm.
Identifieringskod för juridiska personer (LEI): 549300XBM23EMOLANS40.
ISIN-kod stamaktie: SE0010547786.
Kortnamn (ticker): AROS.

Behörig myndighet Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen som är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 4 juni 2021. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är:

Finansinspektionen
Box 7821, 103 97 Stockholm
+46 (0)8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Information om Säljande Aktieägare Utöver de stamaktier som erbjuds av Aros Bostad, erbjuder LMK Ventures AB ("**Säljande Aktieägare**") 848 214 redan emitterade stamaktier i Erbjudandet. Information om Säljande Aktieägare framgår av tabellen nedan.

Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Bildandeland och jurisdiktion
LMK Ventures AB	Stortorget 6, 222 23 Lund	549300EKB44B2N7Z5Z30	Aktiebolag	Sverige

NYCKELINFORMATION OM AROS BOSTAD

• Vem är emittent av värdepapperen?

Allmänt om Aros Bostad Aros Bostadsutveckling AB (publ) är ett publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 16 januari 2006 och registrerades vid Bolagsverket den 6 mars 2006. Bolagets företagsnamn registrerades den 29 november 2011. Bolagets organisationsnummer är 556699-1088. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Aros Bostad har 32 direkta och indirekta dotterbolag. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300XBM23EMOLANS40.

Aros Bostads verksamhet Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Stockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län, samt Uppsala.

Aros Bostad har, per dagen för Prospektet, totalt 30 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 393 173 kvm, motsvarande cirka 4 608 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym om cirka 23 miljarder SEK. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv.

Ägarförhållanden

Nedan listas samtliga aktieägare med innehav överstigande 5 procent av aktierna eller röstetalet i Bolaget per den 31 mars 2021 inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet. Antalet stamaktier för Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB och Första AP-fonden i tabellen nedan inkluderar det antal stamaktier som dessa har sålt till M2 Asset Management AB (ett bolag kontrollerat av Rutger Arnhult) inför Erbjudandet, men som har likviddag efter likviddagen i Erbjudandet ("**Sidoförsäljningen**"). Inför Erbjudandet har Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB och Första AP-fonden sålt 357 141, 357 141, 357 141 respektive 982 142 stamaktier till M2 Asset Management AB. M2 Asset Management AB kommer efter Erbjudandets genomförande att inneha cirka 10,0 procent av antalet röster i Bolaget då M2 Asset Management AB även utgör en av Cornerstone-investerarna. Avtalen som reglerar Sidoförsäljningen är bland annat villkorade av att Erbjudandet genomförs. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon aktieägare.

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier		Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
		Serie A	Serie B		
Vencom Residential AB ¹⁾	7 669 807	0	56 100	20,38	23,39
Sultanen Invest AB ²⁾	6 410 419	0	74 046	17,11	19,56
Första AP-fonden	6 387 192	0	0	16,85	19,46
PRP Management AB ³⁾	4 990 320	0	43 493	13,28	15,22
LMK ⁴⁾	3 318 900	0	3 545 132	18,11	11,19
Totalt, större aktieägare	28 776 638	0	3 718 771	85,74	88,82
Övriga aktieägare	3 476 050	104 041	1 826 018	14,26	11,18
Totalt	32 252 688	104 041	5 544 789	100	100

1) Kontrolleras av styrelseordförande Johan A. Gustavsson.

2) Kontrolleras av styrelseledamot Samir Taha.

3) Kontrolleras av styrelseledamot Per Rutegård.

4) Avser LMK Forward AB, LMK Industri Aktiebolag, LMK Stiftelsen, LMK (SEB Life International) och LMK Ventures AB.

Ledande befattningshavare

Bolagets VD är Magnus Andersson (född 1972). Övriga ledande befattningshavare är vice VD och CFO Ken Wendelin (1975), chef projektgenomförande Henrik Sundén (1979), kommunikations- och IR-chef Anna Åkerlund (1975), försäljnings- och marknadschef Louise Saxholm (1980) och projektutvecklingschef Fredrik Hjortzén (1970).

Revisor

Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag med Fredrik Hävrén (född 1971) som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor under hela perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Fredrik Hävrén är auktoriserad revisor och medlem av FAR (den professionella sammanslutningen för auktoriserade revisorer i Sverige). Ernst & Young Aktiebolags besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

• Finansiell nyckelinformation för emittenten**Finansiell nyckelinformation i sammandrag****Koncernens rapport över totalresultat**

TSEK	1 januari – 31 december			1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2018 ¹⁾	2021	2020
	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Ej reviderad IFRS	Ej reviderad IFRS
Nettoomsättning	13 007	24 900	34 049	68 162	4 450
Rörelseresultat	-37 891	13 433	2 164	56 465	-11 811
Periodens resultat	-40 280	9 509	-621	56 368	-12 420
Resultat per aktie, SEK	-1,25	0,29	0,68	1,75	-0,39

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	31 december			31 mars	
	2020	2019	2018 ¹⁾	2021	2020
	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Reviderad IFRS	Ej reviderad IFRS	Ej reviderad IFRS
Summa tillgångar	1 009 219	810 165	536 730	734 296	800 093
Summa eget kapital	529 485	552 559	436 437	585 088	540 138

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

Koncernens rapport över kassaflöde

	1 januari – 31 december			1 januari – 31 mars	
	2020 Reviderad IFRS	2019 Reviderad IFRS	2018 ¹⁾ Reviderad IFRS	2021 Ej reviderad IFRS	2020 Ej reviderad IFRS
TSEK					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 773	-178 359	-60 865	147 225	4 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 395	-72 836	-45 892	-12 597	-1 666
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	104 813	247 609	94 558	-113 094	3 119
Periodens kassaflöde	136 191	-3 586	-12 199	21 533	5 574

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

Koncernens nyckeltal

	1 januari – 31 december				1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2019 ¹⁾	2018 ¹⁾	2021	2020
TSEK (om ej annat anges)						
IFRS-nyckeltal						
Nettoomsättning	13 007	24 900	207 818	34 049	68 162	4 450
Resultat före skatt	-40 280	9 509	19 381	-1 024	56 368	-12 420
Resultat per aktie, SEK	-1,25	0,29	0,68	-0,02	1,75	-0,39
Alternativa nyckeltal						
Totala rörelseintäkter	24 617	70 901	232 221	46 781	72 210	5 184
Rörelseresultat	-37 891	13 433	22 529	2 164	56 465	-11 811
Rörelsemarginal, %	Neg	53,9	10,8	6,4	82,8	Neg
Soliditet, %	52,5	68,2	74,6	81,3	79,7	67,5

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

• Specifika nyckelrisker för emittenten

Specifika
nyckelrisker för
Aros Bostads

Makroekonomiska risker kan få en stor inverkan på Bolagets verksamhet

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin, tillväxt, sysselsättningsutveckling, och förändrade räntenivåer. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Storstockholmsområdet, för vilket sannolikheten är svårbedömd, kan negativt påverka efterfrågan för Bolagets bostäder och Bolagets förmåga att genomföra sina projekt och få en betydande negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

Den fortsatta utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin är osäker och kan negativt påverka förutsättningarna för Bolaget att framgångsrikt bedriva sin verksamhet

Om de byggtreprenörer som Aros Bostad anlitar (eller deras underleverantörer) utsätts för negativa effekter till följd av pandemin (till exempel konkurser) kan det negativt inverka på Bolagets möjligheter att byggstarta och/eller färdigställa sina projekt. Utvecklingen av COVID-19-pandemin kan vidare negativt påverka förutsättningarna och benägenheten för bostadsköpare att ta upp bostadslån och köpa nyproducerade bostadsrätter, till exempel på grund av ökad arbetslöshet och ökat antal konkurser. Om dessa risker materialiseras, för vilket sannolikheten är svårbedömd eftersom utvecklingen av pandemin ligger utom Bolagets kontroll, kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tidskrävande detaljplane- och bygglovsprocesser kan leda till försenade och/eller fördröjade projekt

Det finns en risk att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser försenas och blir mer tidskrävande än vad som på förhand antagits, vilket kan medföra försenade byggstartar och ökade kostnader, vilket i förlängningen kan ha en negativ inverkan på Bolagets förtjänst av projekten.

Bolagets verksamhet är föremål för politiska risker på såväl nationell som regional nivå

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till befolkningstillväxt, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner, rörlighet på bostadsmarknaden, räntenivåer samt amorteringskrav. Sannolikheten för att någon av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning är svårbedömd, men ett materialiserande av någon av riskerna kan få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, framtidsutsikter, finansiella ställning och resultat.

Specifika
nyckelrisker för
Aros Bostads,
fortsättning

Motpartsrisiker kopplat till projektutveckling

Det finns en risk att en eller flera byggtreprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Aros Bostad eller byggtreprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. För det fall Aros Bostads motparter, eller i förekommande fall, motparternas motparter (till exempel leverantörer och underleverantörer som anlitas av totalentreprenörerna) inte fullgör sina kontraktuella förpliktelser kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att färdigställa sina bostadsutvecklingsprojekt och i förlängningen Bolagets framtidsutsikter och resultat.

Konkurrensen om attraktiva fastigheter är hård

Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att Bolagets konkurrenter förvärvar fastigheter som Bolaget hade velat förvärva, att Bolagets konkurrenter kan erbjuda konkurrenskraftigare erbjudanden i markanvisningsprocesser och att priserna för fastigheter som är intressanta för Koncernen drivs till sådana nivåer som inte är kommersiellt hållbara för Bolaget, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets intäkter och marginaler från bostadsutvecklingsprojekten.

Miljörisiker kopplade till Bolagets fastigheter

Eftersom Bolaget regelbundet förvärvar fastigheter och mark som en del av sin verksamhet innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess koncern-/intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vidare kan fastigheterna innehålla, eller kan komma visa sig innehålla, ämnen som inte får finnas på fastigheter som används för bostadsändamål, till exempel asbest, vilket kan medföra att Bolaget tvingas vidta saneringsåtgärder. Risken för att en eller flera av dessa risker materialiseras bedöms som låg, men om så sker, att det kan få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och anseende.

Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt. Aros Bostads tillgång till finansiering och dess möjlighet att erhålla sådan från tredje part eller på annat sätt är beroende av olika faktorer som kan begränsa sådan tillgänglighet. Oavsett vilken typ av finansiering som Bolaget vid var tid väljer att söka finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att sådan finansiering inte kan tillhandahållas, vilket kan leda till att Bolagets pågående eller beslutade investeringar försenas eller att projekt/fastigheter behöver avyttras och i förlängningen ha en betydande negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPAREN

• Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperens
viktigaste
egenskaper

Aktierna i Erbjudandet utgörs av stamaktier i Bolaget och är av samma slag. Stamaktien har ISIN-kod SE0010547786. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor (SEK) och varje aktie har ett kvotvärde på 0,02 SEK. Per dagen för Prospektet finns 37 901 518, varav 32 252 688 stamaktier, 104 041 preferensaktier av serie A och 5 544 789 preferensaktier av serie B.

Rösträtt

Stamaktie medför en röst och preferensaktier av serie A och B en tiondels röst på bolagsstämmor.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A och B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger.

Rätt till utdelning

Enligt Bolagets bolagsordning ska, om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna.

Rätt till behållning vid likvidation

Om Bolaget upplöses ska preferensaktier av serie A och B medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande ett i bolagsordningen särskilt beräknat inlösenbelopp vid tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie. Därefter sker utskiftning till innehavare av stamaktier.

Utdelningspolicy

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 att förvärva nya projekt.

Förutsatt att vinstutdelning beslutas av Bolagets aktieägare på bolagsstämma, har innehavare av Bolagets preferensaktier företrädesrätt till vinstutdelning framför stamaktierna i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

• Var kommer värdepapperen att handlas?

Var kommer Aros Bostads stamaktier att handlas?

Styrelsen i Aros Bostad har ansökt om upptagande till handel av Bolagets stamaktier på den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq First North Growth Market är inte en reglerad marknad i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument och om ändring av direktiv 2002/92/EG och av direktiv 2011/61/EU.

Bolagets preferensaktier av serie A och B är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Ansökan för upptagande till handel av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market kommer att godkännas förutsatt att spridningskrav för stamaktien uppfylls och Nasdaq Stockholm AB beslutar om upptagande till handel av stamaktierna. Första dag för handel förväntas vara 16 juni 2021. Bolaget stamaktie kommer att handlas under kortnamn (ticker) AROS.

• Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Specifika nyckelrisker för Aros Bostads värdepapper

Marknaden för Aros Bostads stamaktier kan bli illikvid och aktiekursen volatil

Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller förblir varaktig kan aktieägare få svårt att avyttra sina stamaktier och marknadspriset kan komma att avvika väsentligt från priset i Erbjudandet.

Bolaget har aktieägare med betydande inflytande

Bolagets större aktieägare kommer även efter Erbjudandet fortsatt att kunna utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Aros Bostads aktieägare för godkännande. Dessa aktieägares intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och de kan komma att utöva sitt inflytande över Aros Bostad på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Vidare kan eventuella framtida försäljningar av större aktieposter samt försäljningar gjorda av större aktieägare, styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, komma att påverka Bolagets aktiekurs negativt.

Begränsningar i möjligheten för Aros Bostad att lämna utdelning

Aros Bostad avser inte att föreslå någon utdelning för stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till att förvärva nya projekt. Enligt bestämmelserna om utdelning i Bolagets bolagsordning ska även preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Det finns således en risk att ingen utdelning kommer att beslutas gällande stamaktien i Bolaget under överskådlig framtid.

Cornerstone-investerarnas åtaganden är inte säkerställda

Cornerstone-investerarnas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns en risk att Cornerstone-investerarna inte kommer att infria sina respektive åtaganden, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Erbjudandets genomförande.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET

• På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Villkor och anvisningar för Erbjudandet

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar totalt 6 205 356 aktier, varav 5 357 142 utgörs av nyemitterade aktier samt 848 214 utgörs av befintliga aktier som erbjuds av Säljande Aktieägare.

Övertilldelningsoption

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Bolaget att lämna en option till Sole Global Coordinator att sälja ytterligare högst 930 803 aktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen").

Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 7 136 159 aktier, vilket motsvarar 18,8 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och 21,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Erbjudandepreis

Priset i Erbjudandet är 56 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten i Sverige ska ske under perioden 7 juni – 14 juni och avse lägst 100 aktier och högst 18 200 aktier, i jämna poster om 50 aktier. Om fler anmälningssedlar inges av samma tecknare kommer endast den sist registrerade att beaktas.

Kunder som har värdepappersdepå eller ISK hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst från den 7 juni 2021 till och med kl. 23:59 den 14 juni 2021. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkontokunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på depå eller ISK under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från och med kl. 23:59 den 14 juni 2021 till och med den 18 juni 2021.

Anmälan från institutionella investerare i Sverige ska ske till Sole Global Coordinator i enlighet med särskilda instruktioner.

Besked om tilldelning och betalning

Besked om tilldelning beräknas att lämnas omkring den 16 juni 2021. Snarast därefter kommer en avräkningsnota med betalningsinstruktioner att skickas ut till dem som har erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte har tilldelats aktier erhåller inte något meddelande. De som anmäler sig genom förvaltare, bank eller annat förvaringsinstitut erhåller besked om tilldelning från sådan förvaltare, bank eller förvaringsinstitut.

Villkor och anvisningar för Erbjudandet, fortsättning

Viktig information om möjligheten att sälja tilldelade aktier

Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market beräknas vara den 16 juni 2021. Detta innebär att handeln kommer att påbörjas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Handel som äger rum den 16 juni beräknas ske med leverans och likvid den 18 juni 2021.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande omkring den 16 juni 2021.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att Aros Bostad, Säljande Aktieägare och Sole Global Coordinator ingår ett placeringsavtal, vilket förväntas ske omkring den 15 juni 2021, att vissa villkor i placeringsavtalet uppfylls samt att placeringsavtalet inte sägs upp.

Kostnader relaterade till Erbjudandet

Bolagets kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 17 MSEK. Bolagets kostnader som belöper på Övertilldelningsoptionen kan uppgå till högst cirka 1,6 MSEK (beräknat på fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen).

Utspädning

Erbjudandet medför en utspädning om cirka 12,4 procent av antalet aktier och 14,0 procent av antalet röster baserat på antalet aktier före Erbjudandet (14,2 procent av antalet aktier och 16,1 procent av antalet röster förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo).

• Vem är erbjudaren?

Säljande Aktieägare

Utöver de stamaktier som erbjuds av Aros Bostad, erbjuder LMK Ventures AB ("**Säljande Aktieägare**") 848 214 redan emitterade stamaktier i Erbjudandet. Information om Säljande Aktieägare framgår av tabellen nedan.

Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Bildandeland och jurisdiktion
LMK Ventures AB	Stortorget 6, 222 23 Lund	549300EKB44B2N7Z5Z30	Aktiebolag	Sverige

• Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv

Bolagets styrelse och Säljande Aktieägare anser att det är en lämplig tidpunkt att bredda Bolagets ägarbas och möjliggöra för likviditet i stamaktien genom Erbjudandet och ansökan om notering av stamaktien på Nasdaq First North Growth Market. Erbjudandet och noteringen förväntas att främja Koncernens fortsatta tillväxt samt ge Bolaget tillgång till kapitalmarknaderna och en diversifierad bas av svenska och internationella aktieägare. Bolaget förväntar också att noteringen på Nasdaq First North Growth Market kommer att öka kännedomen om Bolaget hos kommuner, motparter, allmänheten och potentiella medarbetare.

Erbjudandet omfattar 5 357 142 nyemitterade stamaktier samt 848 214 redan emitterade stamaktier som erbjuds av Säljande Aktieägare. Därtutöver har Bolaget åtagit sig att emittera ytterligare högst 930 803 stamaktier i händelse av överteckning i Erbjudandet. Erbjudandet, om det fulltecknas, förväntas tillföra Bolaget cirka 300 MSEK före avdrag för kostnader relaterat till Erbjudandet. Bolagets kostnader med anledning av Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 17 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om 283 MSEK från Erbjudandet till att fortsätta sin tillväxtresa samt öka andelen bostadsprojekt i egen regi. Nettolikviden avses användas enligt nedan (angivet i prioritetsordning):

- cirka 90 procent till förvärv av mark och bostadsutvecklingsprojekt; och
- cirka 10 procent till allmänna företagsändamål.

Eventuell likvid från Övertilldelningsoptionen, som högst kan uppgå till 52,1 MSEK, kommer att användas enligt ovan fördelning. Bolagets kostnader som belöper på Övertilldelningsoptionen kan uppgå till högst cirka 1,6 MSEK, innebärandes en nettolikvid från Övertilldelningsoptionen om cirka 50,5 MSEK (beräknat på fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen).

Väsentliga intressekonflikter

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.

Risikfaktorer

En investering i värdepapper är förenad med risk. I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges i detta avsnitt endast begränsade till sådana risker som bedöms vara specifika för Bolaget och/eller Bolagets stamaktier och som bedöms vara väsentliga för att en investerare ska kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av väsentligheten av de riskfaktorer som anges i Prospektet har graderats baserat på Bolagets bedömning av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om de skulle materialiseras. I de fall riskens förväntade negativa effekt inte har kunnat kvantifieras, har Bolaget graderat den negativa effekten på en kvalitativ skala med beteckningarna (i) negativ inverkan, (ii) betydande negativ inverkan och (iii) väsentlig negativ inverkan.

Risikfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier vilka omfattar risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch, finansiella risker samt risker relaterade till Bolaget stamaktier och Erbjudandet. Risikfaktorerna som presenteras nedan är baserad på Bolagets bedömning och tillgänglig information per dagen för Prospektet. De riskfaktorer som per dagen för Prospektet bedöms vara mest väsentliga presenteras först inom varje kategori medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risker relaterade till bolagets verksamhet och bransch

Makroekonomiska risker kan få en stor inverkan på Bolagets verksamhet

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning, vilket kan negativt påverka Bolagets målgrupps förmåga och benägenhet att köpa en bostad samt underleverantörers möjligheter att uppfylla sina kontraktuella förpliktelser i Bolagets bostadsutvecklingsprojekt. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Storstockholmsområdet, för vilket sannolikheten är svårbedömd, kan negativt påverka efterfrågan för Bolagets bostäder och Bolagets förmåga att genomföra sina projekt och få en betydande negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

Den fortsatta utvecklingen av den pågående COVID-19-pandemin är osäker och kan negativt påverka förutsättningarna för Bolaget att framgångsrikt bedriva sin verksamhet

Utbrottet och spridningen av COVID-19 har inneburit kraftiga negativa effekter för hela världsekonomin och har som en konsekvens därav påverkat såväl stora som små företag inom många branscher och sektorer. Pandemin påverkar Aros Bostad i första hand indirekt genom pandemins direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen på marknader där Bolaget bedriver eller planerar att bedriva bostadsutvecklingsprojekt. Om till exempel de byggtreprenörer som Aros Bostad anlitar (eller deras underleverantörer) utsätts för negativa effekter till följd av pandemin (till exempel konkurser) kan det negativt inverka på Bolagets möjligheter

att byggstarta och/eller färdigställa sina projekt. Utvecklingen av COVID-19-pandemin kan vidare negativt påverka förutsättningarna och benägenheten för bostadsköpare att ta upp bostadslån och köpa nyproducerade bostadsrätter, till exempel på grund av ökad arbetslöshet och ökat antal konkurser. Om dessa risker materialiseras, för vilket sannolikheten är svårbedömd eftersom utvecklingen av pandemin ligger utom Bolagets kontroll, kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tidskrävande detaljplane- och bygglovsprocesser kan leda till försenade och/eller fördröjade projekt

För att Bolaget ska kunna inleda byggnation av bostäder på en fastighet krävs i allmänhet en antagen detaljplan och ett beviljat bygglov. De fastigheter som Bolaget förvärvat är inte alltid belägna inom områden med en sedan tidigare antagen detaljplan eller en detaljplan eller ett bygglov som tillåter byggnation av bostäder i enlighet med Bolagets planer. Processen för att anta eller ändra en detaljplan samt bevilja ett bygglov genomförs i enlighet med plan- och bygglagen i kommunal regi. Detaljplane- och bygglovsprocesserna medger sakägare att yttra sig över den föreslagna bostadsexploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Tiden det tar att driva igenom en detaljplan varierar beroende på kommun och i vilket skede detaljplaneprocessen befinner sig när Bolaget ger sig in i processen, men Bolaget uppskattar att den genomsnittliga processen (utan överklaganden) uppgår till mellan 12 och 36 månader. Eftersom processen möjliggör för sakägare att överklaga fattade beslut kan denna tid förlängas och processerna kan även kräva tidskrävande utredningar, till exempel miljöutredningar avseende tidigare ägares verksamhet på fastigheten eller arkeologiska utgrävningar. Det finns således en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser försenas och blir mer tidskrävande än vad som på förhand antagits, vilket kan medföra försenade byggstarter och ökade kostnader, vilket i förlängningen kan ha en negativ inverkan på Bolagets förtjänst av projekten.

Bolagets verksamhet är föremål för politiska risker på såväl nationell som regional nivå

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till befolkningstillväxt, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner, rörlighet på bostadsmarknaden, räntenivåer samt amorteringskrav. Bolaget kan endast i undantagsfall påverka utvecklingen av dessa faktorer och i sådana fall endast i ytterst begränsad omfattning. Sannolikheten för att någon av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning är svårbedömd, men ett materialiserande av någon av riskerna kan få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, framtidsutsikter, finansiella ställning och resultat.

På regional nivå är Aros Bostad föremål för politiska risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna med avseende på kommunernas planmonopol, vilket innebär att enbart kommunerna kan besluta om vilken part som ska kunna utnyttja ett visst markområde. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av förskjutningar av makt och/eller den lokala opinionen i de kommuner Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, verksamhet, och kan därmed påverka Bolagets möjlighet att utnyttja mark för bostadsutveckling. Bolaget bedömer att förskjutning av makt eller den lokala opinionen i det enskilda fallet kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och framtidsutsikter i den eller de berörda kommunerna. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är svårbedömd.

Motpartsrisiker kopplat till projektutveckling

Aros Bostads byggprojekt leds av Bolagets interna projektorganisation, vilken i sin tur arbetar gentemot olika byggtreprenörer för genomförandet av projekten, exempelvis NCC Aktiebolag, JM Entreprenad AB och Peab AB. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt Bolagets till antalet begränsade personalstyrka. I totalentreprenaderna ingår ett funktions- och garantiansvar, vilket innebär att totalentreprenörerna har en skyldighet att under garantitiden åtgärda eventuella fel och brister i entreprenaden efter färdigställandet. Det finns en risk att en eller flera byggtreprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Aros Bostad eller byggtreprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett materialiserande av risken, för vilket sannolikheten bedöms som medel, kan bero på en mängd olika orsaker, varav många är utom Bolagets direkta kontroll och vara hänförligt till bland annat utvecklingen och utbredningen av den pågående COVID-19-pandemin, den generella makroekonomiska utvecklingen samt politiska beslut. För det fall Aros Bostads motparter, eller i förekommande fall, motparternas motparter (till exempel leverantörer och underleverantörer som anlitas av totalentreprenörerna) inte fullgör sina kontraktuella förpliktelser kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att färdigställa sina bostadsutvecklingsprojekt och i förlängningen Bolagets framtidsutsikter och resultat.

ESG frågor blir allt viktigare i bostadsutvecklingsprocessen

Bolaget bedömer att frågor gällande ESG (Eng. Environmental, Social and Governance) blir en allt viktigare del av bostadsutvecklingsprocessen. De ESG-frågor som aktualiseras särskilt inom ramen för Aros Bostads bostadsutvecklingsprocess är framförallt krav, både från bostadsköpare och andra intressenter, inklusive Aros Bostad gentemot tredje parter, gällande användning av giftfria material och sunda produktionsmetoder, arbetsförhållanden och arbetsvillkor.

Som en del av Aros Bostads upphandling av byggtreprenader ställer Aros Bostad krav på byggtreprenören gällande till exempel sunda arbetsförhållanden. Eftersom entreprenaden drivs av en fristående part kan inte Aros Bostad garantera att entreprenören vid var givet tillfälle efterlever den uppställda kravställningen och det ligger således utanför Bolagets direkta kontroll. Det finns därför en risk, för vilken sannolikheten bedöms som låg till medel, att kontraherade byggtreprenörer i praktiken inte möter den avtalade kravställningen gällande ESG-frågor. I förlängningen kan det medföra negativ publicitet, ett minskat intresse bland potentiella bostadsköpare för Aros Bostads bostäder samt ett minskat intresse bland andra intressenter i bostadsutvecklingsprocessen, till exempel välrenommerade byggtreprenörer, att samarbeta med Aros Bostad. Om Aros Bostad inte på ett adekvat sätt adresserar och hanterar bostadsköparens och övriga intressenters förväntningar gällande ESG-frågor samt i övrigt anpassar och utformar bostadsprocessen till vid var tid gällande kravställningar hos bostadsköpare och övriga intressenter kan det få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

Konkurrensen om attraktiva fastigheter är hård

Bolaget och dess konkurrenter vill många gånger driva bostadsutvecklingsprojekt inom samma geografiska områden och konkurrensen om tillgängliga fastigheter i Storstockholmsområdet är hård, både vad avser deltagande i markanvisningar och i förhållande till förvärvsprocesser mot privata och kommunala motparter. Bolaget bedömer att dess konkurrenter främst består av större fastighetsbolag som helt eller delvis är verksamma inom bostadsutveckling i Bolagets kärngeografier och som i flera fall har större finansiella och personella resurser än Bolaget. Kombinationen av att tillgången till attraktiva fastigheter i Storstockholmsområdet är begränsad och att Bolagets konkurrenter ofta har större finansiella resurser än Bolaget, kan leda till att priserna för de fastigheter som intresserar Bolaget inte går att förvärva på för Bolaget kommersiellt hållbara villkor eller att konkurrenternas erbjudanden i markanvisningsprocesser bedöms som mer attraktiva. Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att Bolagets konkurrenter förvärvar fastigheter som Bolaget hade velat förvärva, att Bolagets konkurrenter kan erbjuda konkurrenskraftigare erbjudanden i markanvisningsprocesser och att priserna för fastigheter som är intressanta för Koncernen drivs till sådana nivåer som inte är kommersiellt hållbara för Bolaget, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets intäkter och marginaler från bostadsutvecklingsprojekten.

Miljörisker kopplade till Bolagets fastigheter

Miljöbalkens utgångspunkt är att den som bedrivit, och bedriver, en verksamhet som har bidragit till en förorening eller andra miljöskador, är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Eftersom Bolaget regelbundet förvärvar fastigheter och mark som en del av sin verksamhet innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess koncern-/intresseföretag för marknadsanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Vidare kan fastigheterna innehålla, eller kan komma visa sig innehålla, ämnen som inte får finnas på fastigheter som används för bostadsändamål, till exempel asbest, vilket kan medföra att Bolaget tvingas vidta saneringsåtgärder. Risken för att en eller flera av dessa risker materialiseras bedöms som låg, men om så sker, att det kan få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och anseende.

Försäkringsrisker avseende Bolagets projektfastigheter

Det redovisade värdet av Bolagets projektfastigheter uppgick till totalt 588 469 TSEK under 2020. Aros Bostad har per dagen för Prospektet försäkringar som omfattar exempelvis ansvarsförsäkring, entreprenadförsäkring och bygg- och färdigställandegaranti. Det finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som låg, att det försäkringsskydd som Aros Bostad har för fastigheter och projekt visar sig vara otillräckligt, eller att skador uppstår som inte omfattas av Bolagets nuvarande försäkringar. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Aros Bostad komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten, samt framtida intäkter från fastigheten. Aros Bostad kan därtill bli ansvarig för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och kan komma att bli ansvarig för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade fastigheter. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att erhålla beräknad förtjänst från projektfastigheten samt öka Bolagets kostnader, inklusive ökade kostnader för att upprätthålla ett adekvat försäkringsskydd.

Finansiella risker

Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt. Likviditetsfrågan är således av central betydelse för Bolaget. Bolaget arbetar aktivt med likviditetsplanering och i dess likviditetsplan inkluderas bland annat planerade förvärv samt start och genomförande av bostadsutvecklingsprojekt.

Utöver likvida medel består, per dagen för Prospektet, Aros Bostads finansieringskällor främst av checkräkningskrediter (byggnadskreditiv), banklån och fondfinansiering.

Tabellen nedan sammanfattar Bolagets huvudsakliga finansiering per den 31 mars 2021.

Huvudsaklig finansiering

MSEK	31 mars 2021
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	68 999
Långfristig leasingsskuld	807
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	35 846
Checkräkningskredit	-
Övriga kortfristiga skulder	19 246

Aros Bostads tillgång till finansiering och dess möjlighet att erhålla sådan från tredje part eller på annat sätt är beroende av olika faktorer som kan begränsa sådan tillgänglighet. Lån från tredje part, till exempel en bank, påverkas bland annat av den allmänna kreditillgången, till exempel möjligheten att erhålla byggnadskreditiv samt villkoren för denna form av finansiering, övergripande tillgång till kredit på finansmarknaderna samt Aros Bostads kreditvärdighet. Annan finansiering, till exempel nyemission av finansiella instrument i Bolaget, är beroende av bland annat aktieägarnas godkännande därtill samt att det finns ett intresse från finansiärer att investera i finansiella instrument i Bolaget. Oavsett vilken typ av finansiering som Bolaget vid var tid väljer att söka finns en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att sådan finansiering inte kan tillhandahållas eller endast kan tillhandahållas Bolaget på villkor som inte är kommersiellt godtagbara för Bolaget, vilket kan leda till att Bolagets pågående eller beslutade investeringar försenas eller att projekt/fastigheter behöver avyttras och i förlängningen ha en betydande negativ inverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Risker kopplat till användning av konsulter

Bolaget köper på regelbunden basis och i olika utsträckning in vissa tjänster av konsultbolag. Några av de konsultbolag som Bolaget anlitar kontrolleras av vissa av Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Det finns en risk att de konsulter som Bolaget anlitar, inklusive men inte begränsat till de ovanstående konsulterna, bedöms utgöra så kallade de facto-anställda från ett arbetsrättsligt och/eller skatterättsligt perspektiv. Den arbetsrättsliga konsekvensen av att en konsult anses vara anställd är att reglerna i till exempel lagen om anställningsskydd kan anses gälla för konsulten, varvid lagens regler om krav på saklig grund för uppsägning och lagstadgad uppsägningstid blir tillämpliga. Utifrån ett skatterättsligt perspektiv är Bolaget exponerat för betalning av sociala avgifter om cirka 31 procent på den ersättning som konsulten erhållit, samt krav på semesterersättning om cirka 20 procent (inklusive sociala avgifter).

Ränteförändringar kan påverka Bolagets likviditet och finansiella ställning negativt

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur påverkar räntevillkoren och därmed Bolaget upplåningskostnader. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna. En högre räntekostnad riskerar att få en effekt på Bolagets lönsamhet, likviditet och finansiella ställning. I förlängningen kan detta

medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämras, och kan även innebära att Bolaget riskerar att bryta mot villkoren i ett eller flera låneavtal. Överträdelse av finansiella åtaganden i låneavtal kan innebära krav på att lån ska återbetalas i förtid. Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets lån till kreditinstitut med rörliga räntor till -35 846 TSEK. En förändring av räntan med +/- 1 procent skulle innebära en påverkan på Bolagets räntekostnader med 358 TSEK.

Risker relaterade till bolagets stamaktier och erbjudandet

Marknaden för Aros Bostads stamaktier kan bli illikvid och aktiekursen volatil

Bolagets stamaktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Att förutsäga handelsvolymerna i, och intresset för, stamaktien är därför svårt. Priset till vilket investerare betalar för en placering i Bolagets stamaktier påverkas av en rad olika faktorer, varav vissa är specifika för Bolaget och dess verksamhet, medan andra gäller generellt för börsnoterade företag. Upptagandet till handel av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market ska inte tolkas som att det kommer att finnas en likvid marknad för stamaktien. Det finns en risk för att aktiekursen blir mycket volatil. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller förblir varaktig kan aktieägare få svårt att avyttra sina stamaktier och marknadspriset kan komma att avvika väsentligt från priset i Erbjudandet.

Bolaget har aktieägare med betydande inflytande

Per dagen för Prospektet kontrollerar styrelseledamöterna Johan A. Gustavsson, Per Rutegård och Samir Taha (genom bolag) samt aktieägarna Första AP-Fonden och LMK totalt cirka 85,74 procent av aktiekapitalet och cirka 88,82 procent av antalet röster i Bolaget. Dessa aktieägare (förutom LMK) har inför Erbjudandet sålt stamaktier till M2 Asset Management AB (ett bolag kontrollerat av Rutger Arnhult). Denna försäljning har likvid dag efter likvid dagen i Erbjudandet ("**Sidoförsäljningen**"). Antalet aktier som dessa aktieägare sålt till M2 Asset Management AB uppgår till vardera 357 141 stamaktier för Vencom Residential AB (Johan Gustavsson), Sultanen Invest AB (Samir Taha) och PRP Management AB (Per Rutegård) och för Första AP-fonden till 982 142 stamaktier. M2 Asset Management AB kommer efter Erbjudandets genomförande att inneha cirka 10,0 procent av antalet röster i Bolaget då M2 Asset Management AB även utgör en av Cornerstone-investerarna i Erbjudandet, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Avtal med cornerstone-investerare*". Efter Erbjudandet, förutsatt att det fullteknas, Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo samt efter Sidoförsäljningen förväntas de större aktieägarnas andel av det totala antalet aktier och röster fördelas enligt nedan:

- Johan A. Gustavsson – cirka 16,7 procent av antalet aktier och cirka 18,7 procent av antalet röster;
- Per Rutegård – cirka 10,6 procent av antalet aktier och cirka 11,9 procent av antalet röster;
- Samir Taha – cirka 13,9 procent av antalet aktier och cirka 15,5 procent av antalet röster;
- Första AP-Fonden – cirka 12,2 procent av antalet aktier och cirka 13,8 procent av antalet röster; och
- LMK – cirka 13,6 procent av antalet aktier och cirka 7,2 procent av antalet röster.

Dessa aktieägare kommer således även efter Erbjudandet fortsatt att kunna utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Aros Bostads aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökning av aktiekapitalet, samgående, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Aros Bostads tillgångar. Dessa aktieägares intressen kan avvika från andra aktieägares intressen och de kan komma att utöva sitt inflytande över Aros Bostad på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Vidare kan eventuella framtida försäljningar av större aktieposter samt försäljningar gjorda av större aktieägare, styrelseledamöter och/eller ledande befattningshavare, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, komma att påverka Bolagets aktiekurs negativt.

Begränsningar i möjligheten för Aros Bostad att lämna utdelning

Enligt Bolagets utdelningspolicy ska beslut om utdelningar fastställas 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 föreslå någon utdelning för stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till att förvärva nya projekt. Enligt bestämmelserna om utdelning i Bolagets bolagsordning ska även preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Under förutsättning att preferensaktier av serie A och B erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt inestående belopp såsom definierat i bolagsordningen, ska stamaktier därefter erhålla utdelning. Det finns således en risk att ingen utdelning kommer att beslutas gällande stamaktien i Bolaget under överskådlig framtid.

Cornerstone-investerarnas åtaganden är inte säkerställda Rutger Arnhult via M2 Asset Management, Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt och Skandia Fonder AB, Prior Nilsson Fonder, Bell Rock Capital Management och Cicero Fonder ("**Cornerstone-investerarna**") har åtagit sig att förvärva stamaktier i Erbjudandet motsvarande totalt cirka 280 MSEK. Cornerstone-investerarnas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns en risk att Cornerstone-investerarna inte kommer att infria sina respektive åtaganden och Bolaget kan i sådana fall inte garantera att det belopp som omfattas av åtagandet kommer Bolaget till del inom ramen för Erbjudandet. Cornerstone-investerarnas åtaganden är vidare förenade med vissa sedvanliga villkor, exempelvis att Cornerstone-investerarna erhåller full tilldelning. För det fall att något av dessa villkor inte uppfylls finns en risk att Cornerstone-investerarna inte kommer att infria sina åtaganden. Om någon av dessa risker realiserar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Erbjudandets genomförande.

Inbjudan till teckning av stamaktier i Aros Bostadsutveckling AB

Styrelsen för Aros Bostad har, i syfte att främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling, beslutat att genomföra en ägarspridning av Bolagets stamaktier. Bolagets styrelse har i samband därmed även ansökt om notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Growth Market. Bolagets preferensaktier av serie A och B är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Ansökan för upptagande till handel av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market kommer att godkännas förutsatt att spridningskrav för stamaktien uppfylls och Nasdaq Stockholm AB beslutar om upptagande till handel av stamaktierna. Första dag för handel beräknas vara 16 juni 2021.

Investorare inbjuds härmed, i enlighet med villkoren i Prospektet, att teckna högst 5 357 142 nyemitterade stamaktier och högst 848 214 redan emitterade stamaktier som erbjuds av LMK Ventures AB ("**Säljande Aktieägare**"). Priset i Erbjudandet har fastställts till 56 SEK per aktie och har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Sole Global Coordinator. Priset i Erbjudandet är detsamma för institutionella investorer och allmänheten och har bestämts baserat på de diskussioner förda på armlängds avstånd som har föregått de åtaganden som har lämnats av Cornerstone-investerarna, kontakter med andra institutionella investorer, rådande marknadsförhållanden samt Bolagets förväntade utveckling och därmed sammankopplade risker. Mot bakgrund av ovan är det styrelsens bedömning att priset i Erbjudandet är marknadsmässigt.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital att öka med högst 107 142,84 SEK från 758 030,36 SEK till 865 173,20 SEK genom nyemission av högst 5 357 142 stamaktier. Aros Bostad förväntas genom nyemissionen att tillföras cirka 300 MSEK före kostnader relaterat till Erbjudandet. Bolaget erhåller ingen likvid från försäljning av stamaktier som erbjuds av Säljande Aktieägare.

För mer information hänvisas till det fullständiga Prospektet, som har upprättats av styrelsen i Bolaget i samband med Erbjudandet och ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer informationen som anges i Prospektet med faktiska omständigheter och ingen information har utelämnats från Prospektet som skulle kunna påverka dess innehåll.

4 juni 2021

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Styrelsen

Bolagets kostnader relaterat till Erbjudandet uppgår till cirka 17 MSEK. Erbjudandet motsvarar en värdering av Bolagets stamaktier motsvarande cirka 2 100 MSEK efter genomförande av Erbjudandet (förutsatt att Erbjudandet fulltecknas).

Rutger Arnhult via M2 Asset Management, Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt och Skandia Fonder AB, Prior-Nilsson Fonder, Bell Rock Capital Management och Cicero Fonder ("**Cornerstone-investerarna**") har, till priset i Erbjudandet, lämnat åtaganden att förvärva aktier om totalt cirka 280 MSEK i Erbjudandet, vilket motsvarar cirka 80,6 procent av Erbjudandet och cirka 13,3 procent av antalet stamaktier efter Erbjudandet (exklusive Övertilldelningsoptionen, se nedan). Cornerstone-investerarna kommer att prioriteras i tilldelningen av aktier i Erbjudandet och erhålla full allokering enligt respektive åtagande. För mer information, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Avtal med Cornerstone-investerare*".

Övertilldelningsoption

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Bolaget att lämna en option till Sole Global Coordinator att sälja ytterligare högst 930 803 aktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet ("**Övertilldelningsoptionen**"). Övertilldelningsoptionen kan utnyttjas av Sole Global Coordinator helt eller delvis under 30 kalenderdagar från första dagen för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market.

Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Bolagets aktiekapital, genom emission av ytterligare 930 803 stamaktier, att öka med ytterligare 18 616,06 SEK till totalt 883 789,26 SEK.

Bakgrund och motiv

Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Stockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län, samt Uppsala. Bolagets fokus har övergått från konvertering av kontorsfastigheter till bostäder till att per dagen för Prospektet fokusera på nyproduktion av bostäder, vilket utgör Aros Bostads huvudsakliga verksamhet. Bolagets projektportfölj har byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, samt genom egna förvärv. Aros Bostad har, per dagen för Prospektet, totalt 30 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 393 173 kvm, motsvarande cirka 4 608 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym om cirka 23 miljarder SEK.

Preferensaktierna i Aros Bostad har sedan november 2018 varit noterade på Nasdaq First North. I september 2019 blev Första AP-fonden ny storägare i Bolaget genom en nyemission av stamaktier motsvarande cirka 150 MSEK. Nyemissionen av stamaktier till Första AP-fonden var ett led i Aros Bostads fortsatta ambition att skapa förutsättningar för att ytterligare expandera Bolagets byggrättsportfölj genom värdeskapande förvärv, samtidigt som ägarbasen förstärktes med en välrenommerad institutionell ägare. Vidare genomförde Aros Bostad under fjärde kvartalet 2020 ett utbyteserbjudande avseende Bolagets preferensaktier och en riktad nyemission av preferensaktier av serie B om cirka 53 MSEK. Utbyteserbjudandet utgjorde ett integrerat refinansieringspaket för att reflektera Bolagets nuvarande förutsättningar och bedömda riskprofil.

Bolagets styrelse och Säljande Aktieägare anser att det är en lämplig tidpunkt att bredda Bolagets ägarbas och möjliggöra för likviditet i stamaktien genom Erbjudandet och ansökan om notering av stamaktien på Nasdaq First North Growth Market. Erbjudandet och noteringen förväntas att främja Koncernens fortsatta tillväxt samt ge Bolaget tillgång till kapitalmarknaderna och en diversifierad bas av svenska och internationella aktieägare. Bolaget förväntar också att noteringen på Nasdaq First North Growth Market kommer att öka kännedomen om Bolaget hos kommuner, motparter, allmänheten och potentiella medarbetare.

Erbjudandet omfattar 5 357 142 nyemitterade stamaktier samt 848 214 redan emitterade stamaktier som erbjuds av Säljande Aktieägare. Därutöver har Bolaget åtagit sig att emittera ytterligare 930 803 stamaktier i händelse av överteckning i Erbjudandet. Erbjudandet, om det fulltecknas, förväntas tillföra Bolaget cirka 300 MSEK före avdrag för kostnader relaterat till Erbjudandet. Bolagets kostnader med anledning av Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 17 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 283 MSEK från Erbjudandet till att fortsätta sin tillväxtresa samt öka andelen bostadsprojekt i egen regi. Nettolikviden avses användas enligt nedan (angivet i prioritetsordning):

- cirka 90 procent till förvärv av mark och bostadsutvecklingsprojekt; och
- cirka 10 procent till allmänna företagsändamål.

Eventuell likvid från Övertilldelningsoptionen, som högst kan uppgå till 52,1 MSEK, kommer att användas enligt ovan fördelning. Bolagets kostnader som belöper på Övertilldelningsoptionen kan uppgå till högst cirka 1,6 MSEK, innebärandes en nettolikvid från Övertilldelningsoptionen om cirka 50,5 MSEK (beräknat på fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen).

4 juni 2021

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Styrelsen

Bolagets styrelse ansvarar ensamt för innehållet i Prospektet. Säljande Aktieägare bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av "Villkor och anvisningar".

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar totalt 6 205 356 aktier, varav 5 357 142 utgörs av nyemitterade aktier samt 848 214 utgörs av befintliga aktier som erbjuds av Säljande Aktieägare. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige.¹⁾
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet.²⁾

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats (www.arosbostad.se), den 16 juni 2021.

Övertilldelningsoption

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Bolaget att lämna en option till Sole Global Coordinator att sälja ytterligare högst 930 803 aktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet ("**Övertilldelningsoptionen**"). Övertilldelningsoptionen kan utnyttjas av Sole Global Coordinator helt eller delvis under 30 kalenderdagar från första dagen för handel med Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. För ytterligare information, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Placeringsavtal*".

Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 7 136 159 aktier, vilket motsvarar 18,8 procent av det totala antalet aktier i Bolaget och 21,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Fördelning av aktier

Fördelning av aktier mellan respektive del i Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Sole Global Coordinator.

Erbjudandepreis

Priset i Erbjudandet är 56 SEK per aktie. Courtage utgår ej. Priset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse och i samråd med Sole Global Coordinator baserat på de diskussioner som har föregått de åtaganden som har gjorts av Cornerstone-investerarna, kontakter med andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden, Bolagets förväntade utveckling och därmed sammankopplade risker.

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 18 200 aktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 18 200 aktier.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av aktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten i Sverige ska ske under perioden 7 juni - 14 juni 2021 och avse lägst 100 aktier och högst 18 200 aktier, i jämna poster om 50 aktier. Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden. Skulle anmälningsperioden förkortas eller förlängas kan offentliggörandet av utfallet i Erbjudandet, första dag för handel samt datum för tilldelning och betalning komma att justeras i motsvarande mån.

Om fler anmälningspapper inges av samma tecknare kommer endast den sist registrerade att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningspapper kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningspappret tryckta texten. Anmälan är bindande.

Anmälan via Avanza

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om förvärv av aktier. Att öppna en värdepappersdepå eller ISK hos Avanza är kostnadsfritt och tar cirka tre minuter.

Kunder som har värdepappersdepå eller ISK hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst från den 7 juni 2021 till och med kl. 23:59 den 14 juni 2021. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkontokunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på depå eller ISK under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från och med kl. 23:59 den 14 juni 2021 till och med den 18 juni 2021. Mer information om ansökningsprocessen genom Avanza finns på www.avanza.se.

Anmälan via anmälningsedel

Den som inte är kund hos Avanza kan anmäla sig för teckning av aktier genom att fylla i och skicka in en anmälningsedel. Anmälningspapper finns tillgängliga på Aros Bostads webbplats, (www.arosbostad.se), samt DNBs webbplats, (www.dnb.se/emission). Den som anmäler sig för teckning av aktier via en anmälningsedel måste ha ett VP-konto, ett servicekonto eller en värdepappersdepå genom vilken svenska aktier, denominerade i SEK och registrerade hos Euroclear kan hållas. Korrekt ifyllt anmälningspapper måste ha kommit DNB tillhanda senast klockan 15:00 den 14 juni 2021 och ska skickas till DNB i enlighet med instruktioner i anmälningspappret. Anmälan om teckning ska göras till DNB Bank ASA, filial Sverige enligt nedan:

DNB Bank ASA, filial Sverige
Securities Services & Custody
105 88 Stockholm
Tel: +46 8 473 45 50
Fax: +46 8 473 45 81
E-mail: emissioner@dnb.se

Anmälan via ISK, kapitalförsäkring och andra depåer med specifika regler

Den som vill använda ISK, kapitalförsäkring eller andra depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med sin förvaltare om och hur anmälan kan göras. Anmälan måste ha kommit DNB tillhanda senast klockan 15:00 den 14 juni 2021. Notera att Avanza tillhandahåller möjlighet till anmälan via ISK och kapitalförsäkring.

Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet

Anmälan från institutionella investerare i Sverige ska ske till Sole Global Coordinator i enlighet med särskilda instruktioner. Bolaget förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden i Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige. Sådan ändring av anmälningsperioden kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden. Skulle anmälningsperioden förkortas eller förlängas kan offentliggörandet av utfallet i Erbjudandet, första dag för handel samt datum för tilldelning och betalning komma att justeras i motsvarande mån.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse och Säljande Aktieägare i samråd med Sole Global Coordinator, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av Bolagets aktier bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Aros Bostads aktier på Nasdaq First North Growth Market. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan lämnas in. Endast en anmälan per person kommer att beaktas. I händelse av flera inlämnade anmälningar kommer den sist registrerade att beaktas.

Tilldelning till allmänheten i Sverige

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelning till de personer som erhåller aktier kommer i första hand att ske på så vis att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan. Tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antalet aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 50 aktier. Observera att för att komma i fråga för tilldelning måste saldot på den depå/det konto hos Avanza som har angivits i anmälan motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

Anmälningar från affärspartners och andra närstående till Aros Bostad, anställda och investerare som bedöms kunna gynna Bolagets verksamhet kan komma att särskilt beaktas vid

tilldelning. I den mån styrelseledamöter och anställda i Bolaget härigenom får tilldelning så görs det med befintliga aktier avyttrade av Säljande Aktieägare.

Tilldelning till institutionella investerare i Sverige och utlandet

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare kommer eftersträvas att Bolaget får en god och diversifierad institutionell ägarbas. Tilldelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstone-investerarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

Besked om tilldelning och betalning Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Besked om tilldelning beräknas att lämnas omkring den 16 juni 2021. Snarast därefter kommer en avräkningsnota med betalningsinstruktioner att skickas ut till dem som har erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte har tilldelats aktier erhåller inte något meddelande. De som anmäler sig genom förvaltare, bank eller annat förvaringsinstitut erhåller besked om tilldelning från sådan förvaltare, bank eller förvaringsinstitut.

För den som anmält sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 18 juni 2021. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska depåkontokunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på depå eller ISK under perioden från sista tidpunkt för anmälan till och med likviddagen, vilken beräknas vara perioden från och med kl. 23:59 den 14 juni 2021 till och med den 18 juni 2021.

För ISK hos Avanza gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer Avanza att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till ISK-innehavaren för ErbjudandepriSET.

Bristande eller felaktig betalning

Om tillräckliga medel inte finns tillgängliga på ifrågavarande värdepappersdepå eller investeringssparkonto på likviddagen, eller om full betalning inte sker i rätt tid, kan tilldelade aktier komma att tilldelas och överlåtas till annan part. Den som initialt har fått tilldelning av aktier i Erbjudandet kan få bära mellanskillnaden om priset vid en sådan överlåtelse skulle understiga priset i Erbjudandet.

Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet

Institutionella investerare beräknas omkring den 16 juni 2021 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 18 juni 2021. Observera att om full betalning inte sker i rätt tid kan tilldelade aktier komma att tilldelas och överlåtas till annan part. Den part som initialt har fått tilldelning av aktier i Erbjudandet kan få bära mellanskillnaden om priset vid en sådan överlåtelse skulle understiga priset i Erbjudandet.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda aktier

Registrering av tilldelade och betalda aktier hos Euroclear beräknas för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige ske omkring den 18 juni 2021, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Viktig information om LEI- och NPID-nummer

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument ("**MiFID II**") behöver alla investerare en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner från och med den 3 januari 2018. Dessa krav medför att samtliga juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier), och alla fysiska personer behöver ta reda på sitt NPID-nummer (Nationellt Personligt ID eller National Client Identifier), för att kunna teckna aktier i Erbjudandet. Observera att det är aktietecknarens juridiska status som avgör om det krävs en LEI-kod eller ett NPID-nummer som behövs samt att Sole Global Coordinator kan vara förhindrad att genomföra transaktionen åt personen i fråga om ingen LEI-kod eller NPID-nummer (såsom tillämpligt) tillhandahålls.

Juridiska personer som behöver en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner gällande det globala LEI-systemet återfinns på www.gleif.org/en/about-lei/get-lei-find-lei-issuing-organizations¹⁾. För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NPID-numret av "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NPID-numret vara någon annan typ av nummer.

De som avser att anmäla intresse för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NPID-nummer (fysiska personer) snarast då denna information måste anges i anmälan.

Notering på Nasdaq First North Growth Market

Bolagets preferensaktier av serie A och B är noterade på Nasdaq First North Growth Market. Ansökan för upptagande till handel av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market kommer att godkännas förutsatt att spridningskrav för stamaktien uppfylls och Nasdaq Stockholm AB beslutar om upptagande till handel av stamaktierna.

Nasdaq First North Growth Markets är en multilateral handelsplattform, tillika tillväxtmarknad för små och medelstora företag, och ingen reglerad marknad. Emittenter på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som emittenter vars aktier handlas på reglerad marknad. De är istället föremål för mindre omfattande regler anpassade för mindre tillväxtföretag.

Kortnamnet på Nasdaq First North Growth Market för Bolagets aktier kommer att vara AROS.

Viktig information om möjligheten att sälja tilldelade aktier

Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market beräknas vara den 16 juni 2021. Detta innebär att handeln kommer att påbörjas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande har uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Handel som äger rum den 16 juni 2021 beräknas ske med leverans och likvid den 18 juni 2021.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Sole Global Coordinator komma att genomföra transaktioner som stabiliserar marknadspriset på aktierna eller som behåller priset på en nivå som avviker från vad som annars skulle ha varit fallet på marknaden. Se vidare i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Stabilisering*".

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande omkring den 16 juni 2021. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats, (arosbostad.se).

Rätt till utdelning

Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandets genomförande. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller personer registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Skattekonsekvenser för investerare*". Se även "*Rätt till utdelning*", "*Rätt till behållning vid likvidation*" samt "*Utdelningspolicy*" i avsnittet "*Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden*".

¹⁾ Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att Aros Bostad, Säljande Aktieägare och Sole Global Coordinator ingår ett placeringsavtal ("**Placeringsavtalet**"), vilket förväntas ske omkring den 15 juni 2021, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp, vilket kan komma att ske fram till likviddagen den 18 juni 2021, varvid Erbjudandet vid denna tidpunkt kan komma att avslutas. För information om villkor och förutsättningar för genomförandet av Erbjudandet och Placeringsavtalet, se vidare i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Placeringsavtal*".

Lock up-åtaganden

Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare, Säljande Aktieägare samt vissa andra aktieägare vilka, per dagen för Prospektet, kontrollerar cirka 93,6 procent av aktiekapitalet och cirka 97,2 procent av rösterna i Bolaget har åtagit sig att, eller kommer inför första dag för handel att åta sig, att med sedvanliga undantag, inte sälja aktier i Bolaget under en viss tid efter första handelsdagen för Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. För mer information, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Åtagande att avstå från att sälja aktier (Lock up)*".

Information om behandling av personuppgifter

Investorare som deltar i Erbjudandet kan komma att lämna personuppgifter till DNB. Personuppgifter som har lämnats till DNB kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som krävs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka DNB samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av DNB, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av DNB genom en automatisk process hos Euroclear Sweden. Mer information om hur DNB behandlar personuppgifter återfinns på DNBs hemsida (dnb.se/se/sv/global/allmanna-villkor.html#Personuppgifter).

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtats från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. För mer information, se Avanzas webbplats www.avanza.se.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) MiFID II, (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerande direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "**MiFID II:s produktstyrningskrav**"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har stamaktierna i Aros Bostad varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för stamaktierna i Aros Bostad är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("**målmarknadsbedömningen**"). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörer notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; aktierna i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktier i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enskilt eller tillsammans med en finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II, eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktierna i Aros Bostad och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

Övrig information

Det faktum att DNB är Sole Global Coordinator innebär inte i sig att DNB betraktar den som har anmält sig i Erbjudandet ("**Förvärvaren**") som kund hos DNB. Förvärvaren betraktas för placeringen i fråga som kund hos DNB endast om DNB har lämnat råd till Förvärvaren om placeringen eller annars har kontaktat Förvärvaren individuellt angående placeringen eller om Förvärvaren har anmält sig via DNB:s kontor eller internetbank. Följden av att DNB inte betraktar Förvärvaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter för att förstå de risker som är förenade med ifrågavarande placering.

Marknadsöversikt

Prospektet innehåller information om Aros Bostads aktiviteter och de marknader där Aros Bostad bedriver verksamhet, inklusive information avseende marknadstillväxt och marknadsstorlek samt Bolagets marknadsposition i förhållande till konkurrenterna. De källor som Bolaget baserat sin bedömning på anges löpande i informationen, alternativt är Bolagets samlade bedömning, baserad på såväl interna som externa källor. Såvida inget annat anges baseras informationen i detta avsnitt på Aros Bostads samlade analys och kunskap om Bolagets marknader. Information från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av dessa tredje parter har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte oberoende verifierat korrektheten eller fullständigheten i någon information från tredje part och Bolaget kan därmed inte garantera att den är korrekt eller fullständig.

Marknads- och branschinformation innehåller uppskattningar avseende framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information utgör ingen garanti för framtida resultat eller utveckling och faktiska utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen. För en detaljerad diskussion om riskerna kopplade till framåtriktad information, se avsnittet "Viktig information till investerare – Framåtriktade uttalanden".

Inledning

Det prisfall på bostadsmarknaden som inleddes under 2017 har per dagen för Prospektet stabiliserats och bostadspriserna har sakta visat tecken på återhämtning, trots temporära prisfall som en följd av den pågående COVID-19-pandemin. I Stockholm är prisfallet, per dagen för Prospektet, helt återtaget med bostadsrättspriser som under april 2020 – mars 2021 stigit med cirka 7 procent. Motsvarande siffra i Stockholms kommun är cirka 8 procent enligt Svensk Mäklarstatistik.¹⁾ I landet som helhet såldes cirka 120 000 bostadsrätter under februari 2020 – januari 2021, vilket är cirka 8 300 fler än under samma period föregående år. Den pågående COVID-19-pandemin och dess effekter medför dock osäkerhet med avseende på utvecklingen av ekonomin i allmänhet och till viss mån prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Makroekonomiska faktorer och svensk ekonomi

Tillväxt

Den ekonomiska tillväxten i Sverige är, bortsett från den tillfälliga nedgången under COVID-19-pandemin, förhållandevis god och det finns tecken på att allmän efterfrågan och produktion börjar stiga. Sveriges BNP har i genomsnitt vuxit med 2,1–2,4 procent årligen sedan 1980 och uppgick 2020 till 4 883 miljarder SEK, i 2019 års priser, vilket motsvarar en minskning med cirka 2,8 procent.²⁾ Under 2021 prognostiserar Konjunkturinstitutet att BNP igen ökar med 3,7 procent.³⁾

Vidare förväntar Sveriges regering att BNP kommer att öka med cirka 2 procent per år fram till 2035.

Sverige tillhör fortsatt det övre skiktet gällande BNP per capita i Europa och låg 2020 på sjätte plats, efter Luxemburg, Norge, Irland, Schweiz, och Danmark.⁴⁾ Sveriges BNP per capita indikerar att befolkningen har det förhållandevis gott ställt och att ekonomin förväntas hålla sig på en fortsatt hälsosam nivå i närtid. Dessutom hade Sverige under 2019 tionde lägst ginikoefficient i EU efter skatter och transfereringar, vilket visar på att inkomstskillnaderna är relativt låga jämfört med övriga länder i EU.⁵⁾

Arbetslöshetsutveckling

Arbetslösheten i Sverige has pendlat mellan cirka 6 till cirka 9 procent sedan år 2001. COVID-19-pandemin har dock haft en negativ påverkan på sysselsättningsgraden och arbetslösheten förväntas därför öka till 9,5 procent under år 2021. På längre sikt förväntas dock arbetslösheten sjunka till cirka 7 procent fram till år 2035, vilket indikerar en förväntad stabil sysselsättningsgrad framöver.⁶⁾

Ränteläge

Ränteläget i Sverige är fortsatt historiskt lågt, med en reporänta som legat under 1 procent sedan 2014 och varit negativ sedan 2015, för att därefter åter nå 0 procent under 2020.

1) Svensk Mäklarstatistik, 2021, <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stor-stockholm/>.

2) Ekonomifakta, BNP – Sverige, 2021, <https://www.ekonomifakta.se/fakta/ekonomi/tillvaxt/bnp---sverige/#:~:text=Sveriges%20bruttonationalprodukt%2C%20BNP%2C%20uppgick%20till,BNP%20med%202%2C1%20procent.>

3) Konjunkturinstitutet, Prognosjämförelse: De senaste 12 prognoserna för år 2020–2023, 2021, <https://www.konj.se/download/18.5de-6717816077529bc3fa0f/1617175065001/Progtab.pdf>

4) Eurostat, Real GDP per capita, 2021, https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/sdg_08_10.

5) Eurostat, Gini coefficient of equalised disposable income, 2021, https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc_di12.

6) Statens Offentliga Utredningar, Sveriges ekonomi – utsikter till 2035, 2021, <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2019/12/sou-201961/>

7) Riksbanken, Värdepappersköp och nollränta ger stöd åt återhämtningen och inflationen, 2021, <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2021/vardepapperskop-och-nollranta-ger-stod-at-aterhamtningen-och-inflationen/>

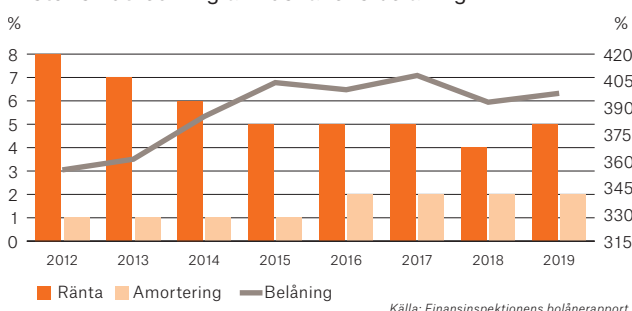
Riksbanken har annonserat ett prognostiserat nollränteläge de kommande åren i samband med tillgångsköp inom ramen om 700 miljarder SEK som försök att stimulera den svenska ekonomin.⁷⁾

De svenska bolåneräntorna har haft en nedåtgående trend sedan finanskrisen 2007/2008 och har per dagen för Prospektet stabiliserats till cirka 1,7 procent för en räntebindningstid på 3 månader. I jämförelse låg bolåneräntan kring finanskrisen 2007/2008 på cirka 4,5–6 procent¹⁾ Den nuvarande lågräntemiljön är enligt Bolaget en bidragande faktor till att prisnivåerna på bostadsmarknaden bibehålls på nuvarande nivåer.

Belåningsgrad

Belåningsgraden för svenska hushåll har sedan 2010 pendlat omkring nivån 70 procent. Skuldsättning i förhållande till disponibel inkomst har dock ökat sedan 2012 till att nu återfinnas runt cirka 400 procent. Simultant som skuldsättningen i förhållande till disponibel inkomst ökat har hushållens räntekostnad i förhållande till disponibel inkomst minskat.²⁾

Historisk utveckling av hushållens belåning



Stimulanspaket

I samband med COVID-19-pandemin har regeringen vidtagit flera åtgärder för att stödja svensk ekonomi, till exempel genom permitteringsstöd till företag, ersättningar för karensavdrag och slopade krav på läkarintyg vid sjuklöneperiod. Per dagen för Prospektet är kostnadsbedömningen av Sveriges utförda budgetpåverkande krisåtgärder cirka 374 miljarder SEK.³⁾

Av dessa 374 miljarder SEK utgörs 63 miljarder SEK av nya krisåtgärder under 2021. Andra exempel på stimulansåtgärder är till exempel sänkt arbetsgivaravgift, sänkt inkomstskatt och förhöjd a-kassa fram till 2022.

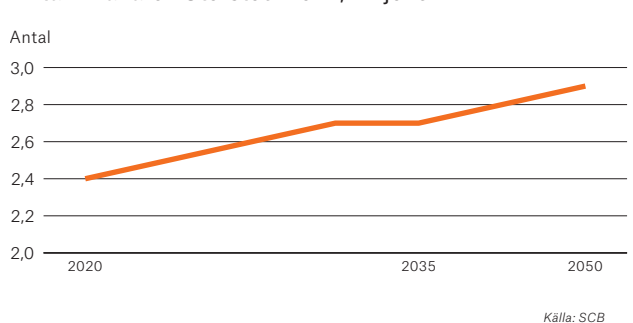
Efterfrågan på bostäder i Storstockholm

Gynnsamma förutsättningar driver bostadsefterfrågan

Storstockholmsregionen utgör, från ett makroekonomiskt perspektiv, en stabil marknad vilket indikerar en god underliggande efterfrågan över tid. Trots turbulensen under COVID-19-pandemin och en avvaktande ekonomi är behovet av nya bostäder i regionen fortsatt stort. Stockholm har den högsta sysselsättningsgraden av Sveriges samtliga län och Storstockholm hade vid årsskiftet 2019/2020 cirka 2,4 miljoner invånare, en siffra som beräknas överstiga 2,6 miljoner år 2030.⁴⁾ Vidare har Storstockholm under det senaste decenniet stått för en stor del av den nationella tillväxten. Regionen rankas även som en av de snabbast växande regionerna i Europa.⁵⁾

Ytterligare en gynnsam förutsättning för en fortsatt hög efterfrågan på bostadsrätter är inkomstnivån i regionen, där Stockholms län har högst medianinkomst jämfört med andra svenska län. Medelvärdet för sammanräknad förvärvsinkomst i Stockholms kommun var 2019 cirka 381 600 SEK, jämfört med Sverigemedel som uppgick till cirka 326 000 SEK samma period.⁶⁾

Antal invånare i Storstockholm, miljoner



1) SCB, Bolåneräntor till hushåll fördelat på räntebindningstid, 2021, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__FM__FM5001__FM5001C/RantaT04N/

2) Finansinspektionen - Den svenska bolånemarknaden, 2021, <https://www.fi.se/contentassets/1f11d50883754a7da8c217457e154d46/den-svenska-bolanemarknaden-2021.pdf>

3) Regeringskansliet, Sammanfattning och utfall av pandemiåtgärder, 2021

4) SCB, Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder, År 2020 - 2070, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BE__BE0401__BE0401A/BefProgOsiktRegN/

5) Stockholms Stad, Statistik och fakta om Stockholm, 2021, (<https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/>)

6) SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun 2000 och 2017-2019. Medianinkomst i 2019 års priser, 2021, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/pong/tabell-och-diagram/inkomster-individer-lankommun/sammanraknad-forvarvsinkomst-per-kommun-2000-och-2017-2019.-medianinkomst-i-2019-ars-priser/>,

Positivt sentiment på bostadsmarknaden

Det allmänna läget på bostadsmarknaden är positivt och sentimentet har återhämtat sig efter att COVID-19-pandemin hade en initial negativ effekt på boprisindikatorer. I april 2021 förväntade cirka 69 procent av de tillfrågade en ökning av bostadspriserna, att jämföra med april 2020 där motsvarande siffra var cirka 22 procent.¹⁾ Vidare har 2021 upplevt en aktiv start på bostadsmarknaden, där skillnaden mellan utgångspris och slutpris för bostadsrätter låg strax över 7 procent i januari, vilket är den högsta nivån sedan september 2017.²⁾

De stigande priserna inom storstadsregionen medför dock en svårighet för unga köpare att ta sig in på bostadsmarknaden. I kombination med långa köer till förstahandskontrakt medför detta att många unga förstagångsköpare hyr bostäder i andra hand till höga hyror, vilket minskar deras köpkraft och sparande. Per dagen för Prospektet har Riksbyggen föreslagit ett Ungbolån, där unga vuxna i åldern 18-35 ska kunna låna en betydande del av kontantinsatsen till en ränta motsvarande studielån. Förslaget utreds av Regeringen och ska redovisas senast den 1 november 2021.³⁾

Ökad aktivitet på bostadsmarknaden

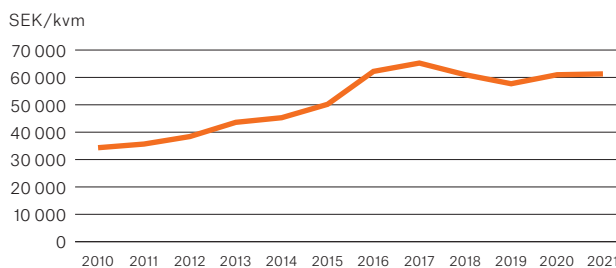
Det senaste året har aktiviteten på marknaden för bostadsrätter i Storstockholm ökat stadigt. Försäljningsvolymerna sjönk tillfälligt under mars, april och maj 2020 för att därefter återhämta sig under sommarmånaderna. Under april 2020 – mars 2021 såldes cirka 47 600 bostadsrätter, vilket är cirka 11 procent fler än under samma period förra året. Marknaden för bostadsrätter var förhållandevis stillsam under andra halvan av våren 2020 med lägre efterfrågan i förhållande till utbud. Bostadspriserna har dock återhämtat sig och många indikatorer så som till exempel ränteläge, befolkningstillväxt och utbudsbrist i vissa områden visar på en fortsatt långsiktig uppåtgående trend.⁴⁾

Prisutvecklingen på bostadsrätter i Storstockholm fortsatte från februari 2020 till januari 2021, med en ökning från cirka 58 000 SEK/kvm upp till 64 500 SEK/kvm, med ett temporärt prisfall under COVID-19-pandemins inledande skede. Prisuppgången under det första kvartalet 2021 motsvarade en ökning med cirka 2 procent, vilket kan jämföras med att den totala prisuppgången från april 2020 till mars 2021 uppgick till cirka 11 procent.⁴⁾

För nyproducerade bostadsrätter i Aros Bostads kärngeografi, vilket bland annat inkluderar Stockholm, Bromma, Danderyd, Nacka, Solna och Täby, har en stadig prisökning skett under perioden januari 2010– april 2021, med en toppnotering under 2017 på cirka 65 200 SEK/kvm och en prisnivå omkring 61 300 SEK/kvm per dagen för Prospektet.

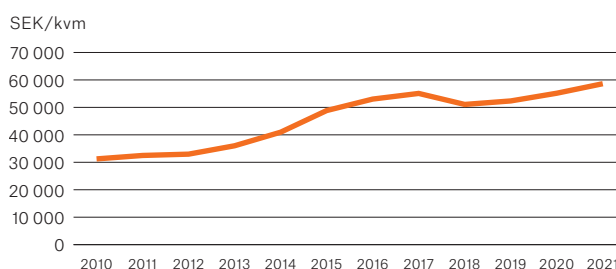
Genomsnittliga priser på successionsmarknaden i ovan nämnda områden har följt en liknande utvecklingskurva som nyproducerade bostadsrätter, där toppnoteringen under 2017 uppgick till cirka 58 000 SEK/kvm och prisnivån uppgick per dagen för Prospektet till cirka 58 600 SEK/kvm.⁵⁾ Volymerna har under alla år sedan 2010 varit väsentligt högre på successionsmarknaden än för nyproduktion, där data från Svensk Mäklarstatistik indikerar en genomsnittlig volym som varit cirka 24 gånger högre under perioden januari 2010– april 2021.

Genomsnittlig prisutveckling på nyproducerade bostadsrätter i Stockholm, Bromma, Danderyd, Nacka, Solna, Sundbyberg, Täby och Vallentuna



Källa: Svensk mäklarstatistik – specialbeställd data

Genomsnittlig prisutveckling på successionsmarknaden i Stockholm, Bromma, Danderyd, Nacka, Solna, Sundbyberg, Täby och Vallentuna



Källa: Svensk Mäklarstatistik

1) SEB, Boprisindikatorn, April 2021, <https://mb.cision.com/Main/4324/3322813/1399501.pdf>

2) Hemnet, Mer aktiva budgivningar till följd av hög efterfrågan, 2021, (<https://www.hemnet.se/artiklar/bostadsmarknaden/2021/02/05/mer-aktiva-budgivningar-till-foljd-av-hog-efterfragan>)

3) Riksbyggen, Riksbyggen välkomnar utredning om startlån för unga vuxna, (<https://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/press-och-opinion/pressrum/2020/3056351/>)

4) Svensk Mäklarstatistik 2021, <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stor-stockholm/#/bostadsratter/>

5) Svensk Mäklarstatistik, 2021, <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stor-stockholm/#/bostadsratter/>

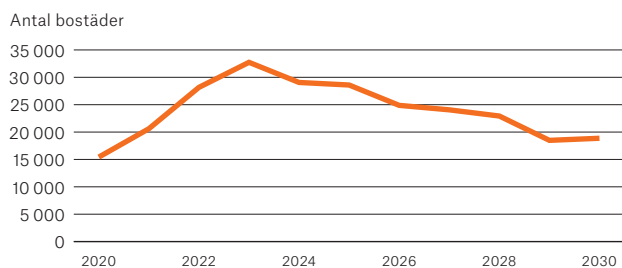
Utbudet av bostäder i Storstockholmsområdet

För att klara bostadsförsörjningen behöver Stockholms län ha ett högt och jämnt bostadsbyggande och kommunerna i regionen har individuella mål om en nyproduktionstakt som sammanlagt motsvarar färdigställandet av 20 000 bostäder per år fram till 2030. Under 2019 färdigställdes cirka 8 800 lägenheter i Stockholms län, jämfört med Stockholms läns prognos på cirka 15 500.¹⁾ Planerna för nybyggda bostäder prognostiseras att nå en topp på cirka 32 700 bostäder i 2024, för att sedan minska successivt ned till cirka 18 800 bostäder år 2030.

Trots de expansiva nyproduktionsplanerna är behovet fortsatt stort, då det per dagen för Prospektet endast finns 1,1 miljon bostäder i förhållande till Storstockholms befolkning på 2,4 miljoner, där det under 2019 i snitt bodde cirka 1,1-2,2 personer per hushåll i bostadsrätter med upp till tre rum och kök.^{2,3)} Den genomsnittliga boendeytan per capita i Stockholmsregionen uppgår till 33 kvm, vilket är mindre än snittet i Sverige om 42 kvm.⁴⁾

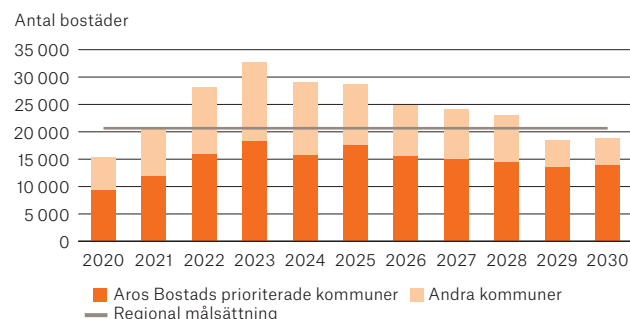
Dessutom stod, per den 31 december 2020, cirka 706 600 personer i kö hos Stockholms bostadsförmedling.⁵⁾ Även om byggandet ligger på förhållandevis höga nivåer motsvarar inte nyproduktionen det behov som finns per dagen för Prospektet eller det behov som prognostiserats i förhållande till befolkningstillväxten. I tillägg finns det enligt data från Boverket ett eftersatt ackumulerat behov av bostäder samt ett estimat om att ytterligare 275 000 nya bostäder behöver utvecklas fram till 2029 i Stockholmsregionen.⁶⁾

Bostadsbyggnadsplaner 2020 - 2030 i Stockholms län



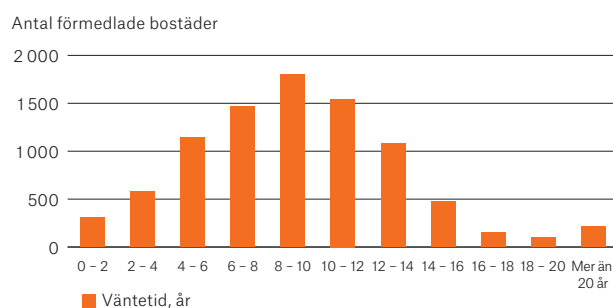
Källa: Kommunernas bostadsbyggnadsplaner 2019-2028/2030, Befolkningsprognos 2019-2028/60, Demografirapport 2019:11.

Planerad byggnation



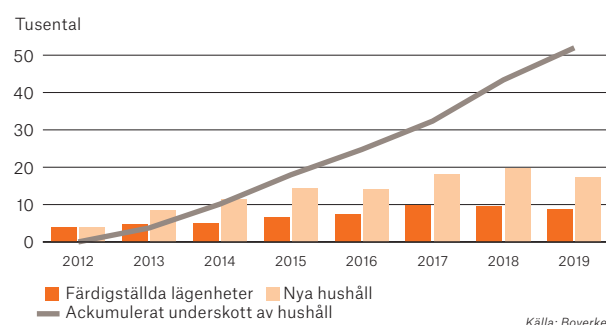
Källa: Kommunernas bostadsbyggnadsplaner 2019-2028/2030, Befolkningsprognos 2019-2028/60, Demografirapport 2019:11.

Väntetider för förmedlade bostäder i Storstockholm 2020



Källa: Bostadskön i siffror - Bostadsförmedlingen i Stockholm AB

Färdigställda lägenheter



Källa: Boverket

1) Region Stockholm, Kommunernas bostadsbyggnadsplaner 2019-2028/2030, 2019, https://www.sll.se/globalassets/4.-regional-utveckling/alla-projekt-inom-regional-utveckling/demografidagen2019/2019_11-insamling-bostadsbyggnadsplaner-2019-2030.pdf

2) SCB, Antal lägenheter efter region och hustyp, 2021, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T01/

3) SCB, Antal hushåll och genomsnittligt antal personer per hushåll efter region, boendeform och lägenhetstyp (exklusive småhus). År 2012-2020, 2021, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0111/HushallT30/

4) SCB, Minst bostadsarea per person i storstäder, 2020, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/in-komster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2019/#:~:text=Minst%20area%20per%20person%20i%20storst%C3%A4derna&text=Kommunen%20med%20st%C3%B6rst%20genomsnittlig%20boarea,och%20Solna%20med%2033%20kvm>

5) Stockholms Bostadsförmedling, Summering av året 2020, <https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2020/>.

6) Boverket, Bostadsbyggnadsbehov 2020 - 2029, 2020, Bostadsbyggnadsbehov 2020-2029 (boverket.se)

Utvals- och efterfrågeförutsättningar per Storstockholms geografier

Utvald och efterfrågan på bostadsrätter var mot slutet av fjärde kvartalet 2020 ur balans, där SBAB Booli Housing Market Index för bostadsrätter i Stockholm var nära 0,75. Indexet mäter balansen mellan utvald och efterfrågan på nybyggda bostadsrätter i förhållande till hushållens efterfrågan med hänsyn till flyttmönster och köpkraft. Ett värde kring 1,0 indikerar en jämn balans, ett värde över 1,0 indikerar ett överskott och ett värde under 1,0 indikerar underskott. Index för Danderyd, Solna och Sundbyberg, områden där Aros Bostad bland annat är verksamma, uppgick till 0,32, 0,38 respektive 0,63 i fjärde kvartalet 2020, vilket indikerar underskott av bostadsrätter i dessa områden.¹⁾

Av det totala antalet personer som bytte bostad under 2020 stod ålderskategorierna 0-19 år samt 20-29 år för en majoritet motsvarande cirka 56 procent. Totalt flyttade cirka 15 procent av Sveriges befolkning till en ny bostad under 2020.²⁾

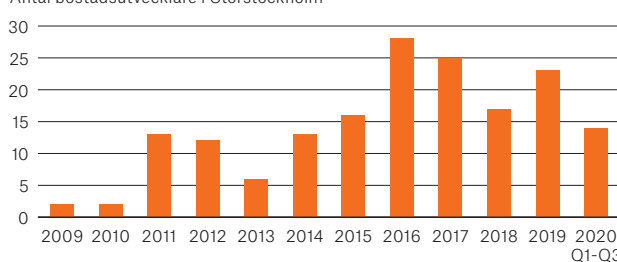
Planerad byggnation i Stockholm

Stockholms Stad har under kommande år ambitionen att bygga ut tunnelbanesystemet med en ny linje. Bland annat förlängs den blå linjen till Barkarby i norr och Nacka i söder. Den nya gula linjen kommer att sträcka sig från Odenplan till stadsdelen Arenastaden. Denna nya linje knyts även ihop med den redan befintliga gröna linjen i söder. Totalt förväntas cirka 130 000 nya bostäder att byggas längs de nya sträckorna samt öka antalet dagliga resenärer med 180 000 personer.³⁾ I tillägg har även Stockholm stad utarbetat en regional utvecklingsplan för Stockholm ("RUFSS") vilken ämnar peka ut regionens framtida riktning med syfte att säkerställa att rätt saker initieras i närtid för att långsiktiga mål och största regionala nytta ska uppnås till 2050. Enligt RUFSS finns det ett behov om att bygga totalt 600 000 nya bostäder fram till 2050.⁴⁾

Konkurrensen bland bostadsutvecklare

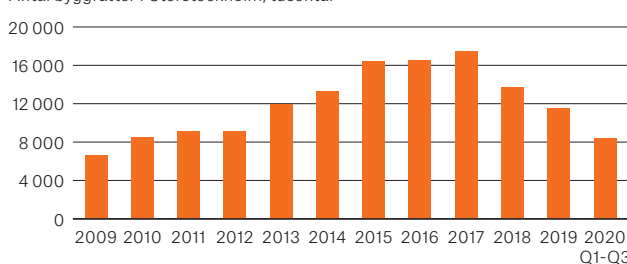
Sedan år 2016 har antalet nyregistrerade bolag med verksamhetsbeskrivning att bedriva bostadsutveckling i Storstockholmsområdet minskat. Även antalet byggrätter avseende uppförande av nya byggnader har minskat sedan toppen nåddes 2017. Aros Bostad uppskattar att konkurrensen från mindre aktörer i Storstockholmsområdet har minskat sedan år 2015-2016 då Bolaget uppskattade att konkurrensen var som störst.

Antal bostadsutvecklare i Storstockholm



Källa: Tillväxtverket

Antal byggrätter i Storstockholm, tusental



Källa: SCB

1) SBAB, SBAB Booli Housing Market Index (HMI), <https://www.sbab.se/download/18.6636cc6b177a89a5bd15b9/1614234360353/SBAB%20Booli%20HMI%2020Q4%20Diagram.pdf>.

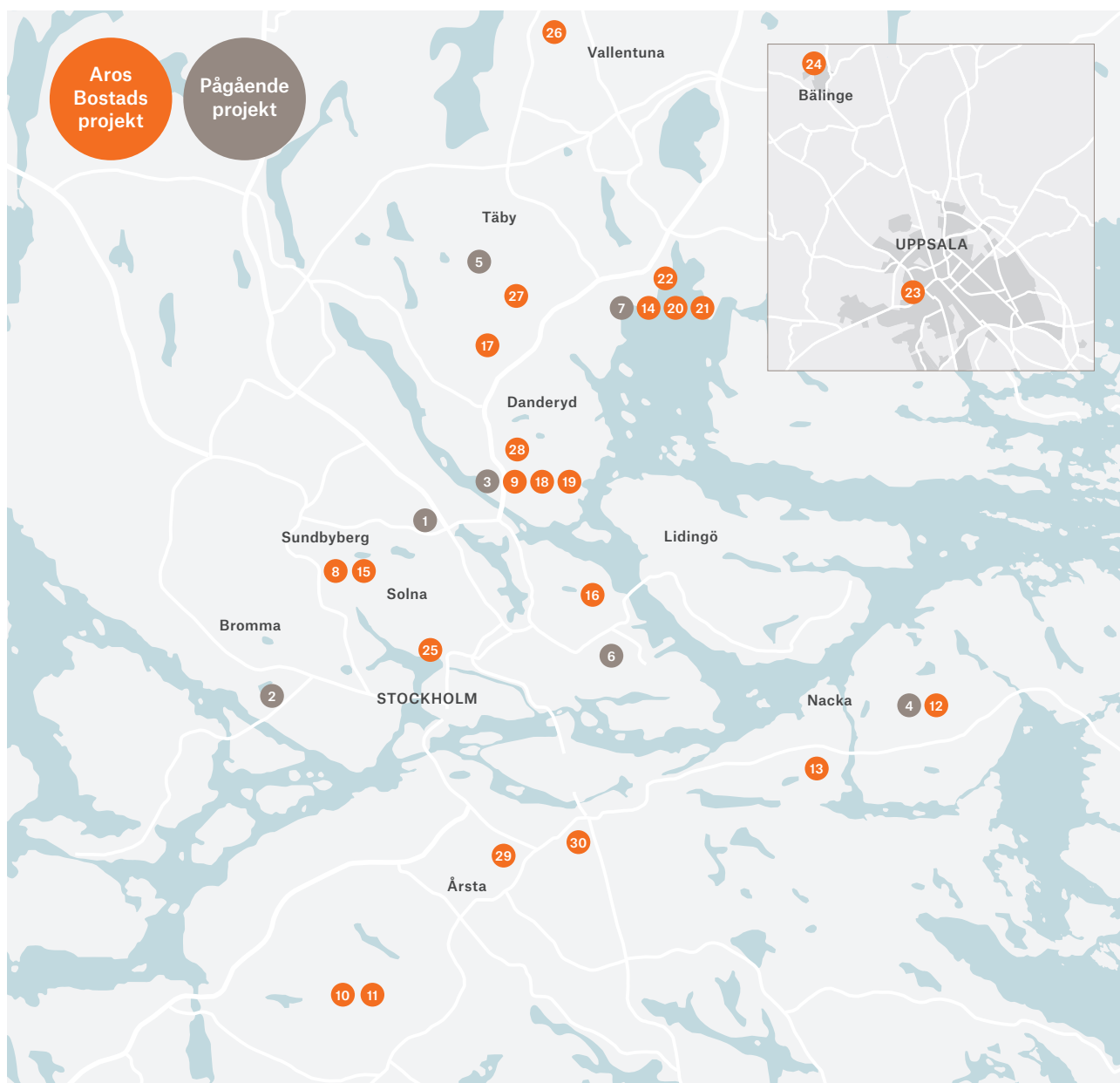
2) SCB, Antal inrikes flyttningar efter typ av flyttning, ålder och kön. År 2000 - 2020, 2021, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101/FlyttningarInrk/.

3) Region Stockholm, Stockholms nya tunnelbana - 3 mil spår och 18 stationer, 2019, https://nyatunnelbanan.se/sites/tunnelbanan/files/bas-broschyr_webb.pdf

4) Region Stockholm, Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFSS 2050, 2018, <https://www.sll.se/verksamhet/Regional-utveckling/strategier-och-planer-inom-regional-utveckling/rufs-2050/>

Verksamhetsbeskrivning

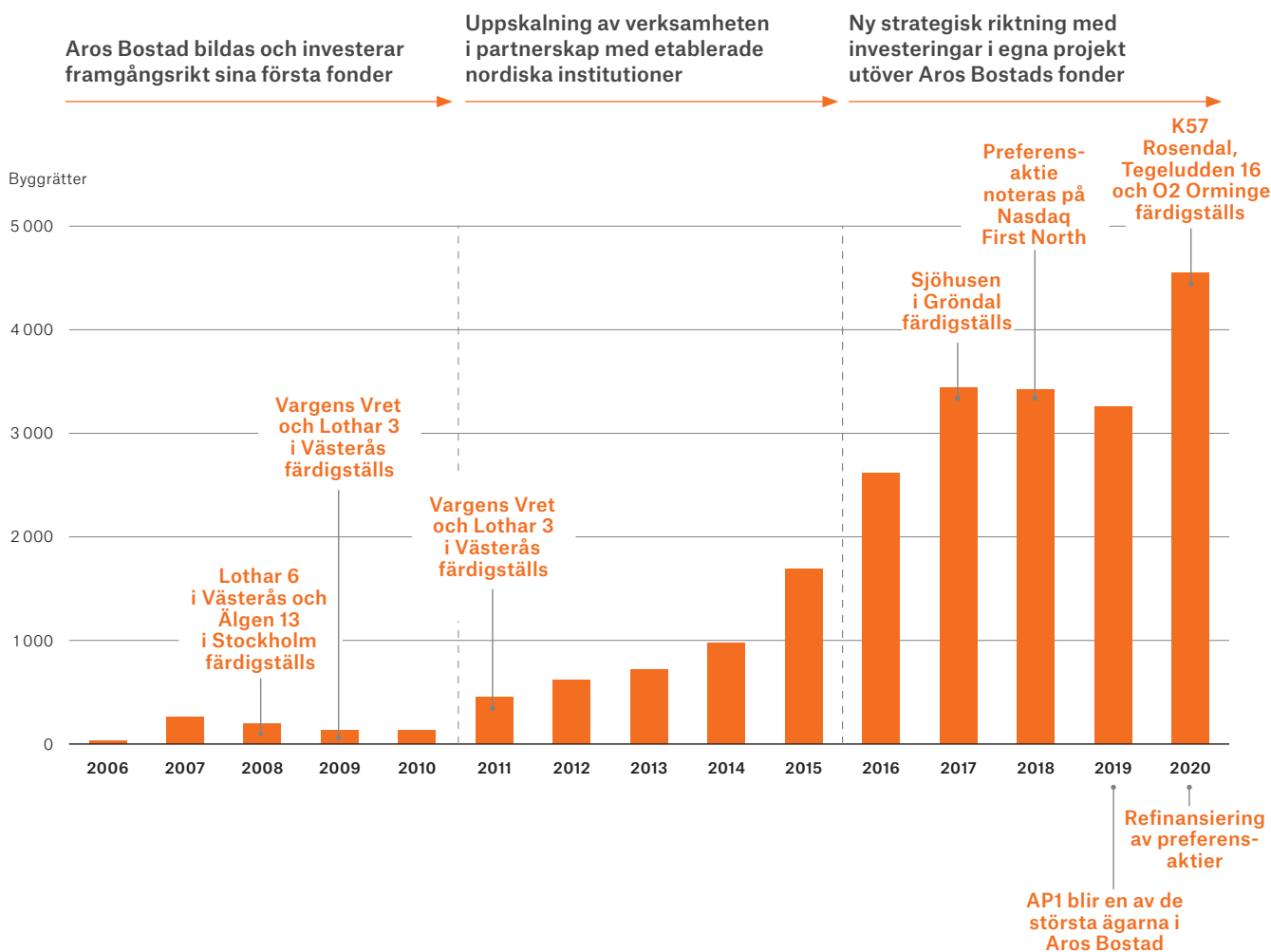
Aros Bostad har, per dagen för Prospektet, totalt 30 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 393 173 kvm, motsvarande cirka 4 608 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym om cirka 23 miljarder SEK. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv.



Aros Bostad

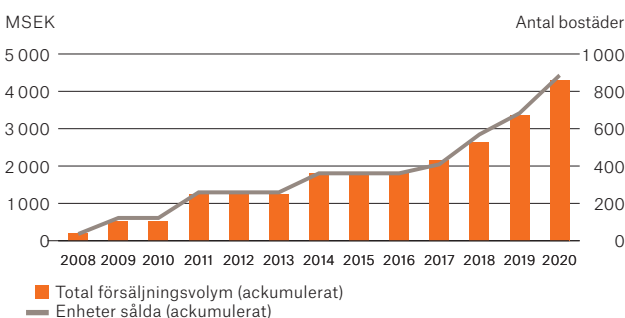
Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Stockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära

geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län, samt Uppsala. Nedan presenteras Bolagets utveckling sedan grundandet 2006 till och med 2020 tillsammans med ett urval av Bolagets höjdpunkter:



Bolagets fokus har övergått från att historiskt ha konverterat kontorsfastigheter till bostäder till att per dagen för Prospektet fokusera på nyproduktion av bostäder, vilket utgör Aros Bostads huvudsakliga verksamhet. Bolagets projektportfölj har byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, samt genom egna förvärv. Sedan grundandet 2006 har Bolaget sålt¹⁾ bostäder till ett totalt ackumulerat värde om cirka 4,3 miljarder SEK, motsvarande cirka 886 bostäder totalt.

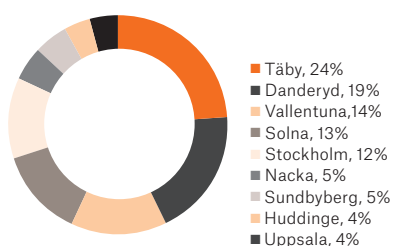
Utvecklingsvärde sålda bostäder



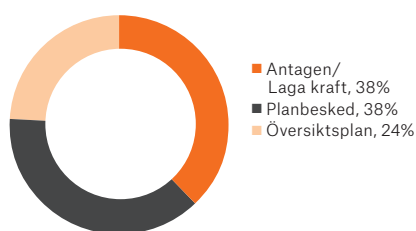
1) Såld enhet som är överlämnad till slutkund.

Källa: Bolaget

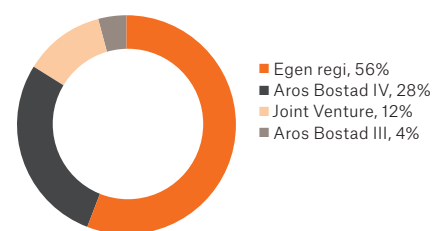
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



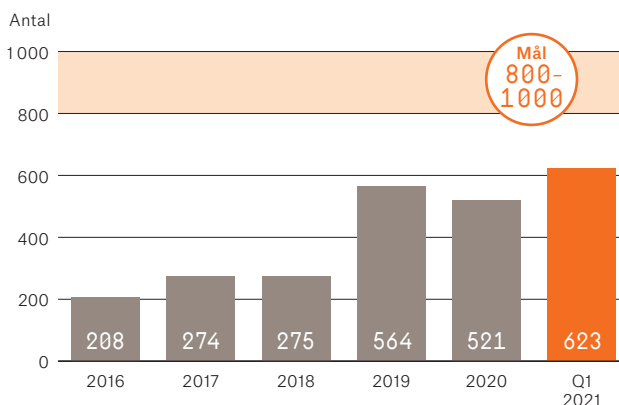
Legal struktur, kvm ljus BTA

**Fastighetsrelaterade Nyckeltal**

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

Finansiella Nyckeltal - Segmentsredovisning¹⁾

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

Pågående produktion bostäder**Bolagets hållbarhetsstrategi**

Bolaget fortsätter att fokusera på att stärka sitt hållbarhetsarbete utifrån den hållbarhetsstrategi som styrelsen antog under 2019. Det har bland annat inneburit att utveckla mer systematiska arbetssätt, tillsättande av en intern resurs på Bolaget som arbetar med hållbarhetsfrågor samt att prioritera deltagande i viktiga branschinitiativ. Aros Bostad fokuserar på att minska Bolagets klimatpåverkan, men arbetar även för en sund byggbransch med fokus på säkerhet och hälsa. En rörligare arbetsmarknad gör, enligt Aros Bostad, att Bolaget måste ta ett ännu större ansvar för att folk inte utnyttjas eller far illa på byggarbetsplatser. Bolaget har därför skärpt sin kravställning på flertalet områden mot leverantörer och har under 2020 börjat följa upp dessa på ett systematiskt sätt.

Framåt har Aros Bostad satt ett antal kortsiktiga och långsiktiga mål som Bolaget har ambitionen att uppfylla till år 2022 respektive 2025. Målen har fördelats utefter tre kategorier; Miljö och Klimatpåverkan, Säkerhet och Hälsa samt Det Sunda Bolaget. Varje kategori innefattar totalt sex mål, varav tre kortsiktiga och tre långsiktiga.

Aros Bostads värden

Aros Bostad utvecklar nya bostäder med fokus på funktionalitet och hållbarhet i attraktiva lägen i Stockholm och Mälardalen. Aros Bostad tar ansvar för hela processen från idé till inflyttning och är lyhörda för det som är viktigast för deras kunder i respektive område. Varje enskilt projekt drivs med hög kompetens och personligt engagemang för att säkerställa en trygg ekonomi och arkitektur som står sig över tid.

Affärsidé

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

Vision

Aros Bostads vision är att alla köpare ska känna sig stolta över sin nya bostad och att de från första visningen fram till inflyttning känner trygghet i sitt köp.

Mission

Aros Bostad vill förstå hur människor vill bo och leva, idag och imorgon och utifrån detta utveckla stadsbilden med långsiktigt hållbara bostäder.

Kundlöfte

Aros Bostads kundlöften beskriver vad kunden alltid kan förvänta sig av Bolaget. Aros Bostad lyssnar på vad som är viktigt för sina kunder och ger alla ett personligt bemötande så att de känner trygghet genom hela processen från visning till inflyttning. Varje enskilt projekt är väl omhändertaget och drivs med kompetens och närvaro för att säkerställa en sund ekonomi och långsiktigt hållbara bostäder med genomtänkta funktioner.

Kärnvärden

Trygghet
för kunder och
investerare

Kvalitet
i bostäder och
processer

Omtanke
om kunder och
bostädernas utformning

Finansiella och operationella mål

Aros Bostad har tydliga finansiella och operationella mål för verksamheten. Bolaget fokuserar på riskhantering samt löpande uppföljning och kontroll av projektportföljens kassaflöden, vilket skapar grunden för långsiktigt värdeskapande i kombination med förutsättning för tillväxt under finansiell lönsamhet och balans.

Projekt mål

Varje enskilt projekt ska genom projektutveckling, projektspecifika marknadsförings- och försäljningsåtgärder och försäljning samt ett kostnadseffektivt genomförande maximera marknadsvärdet för projektet och därigenom ge en god avkastning i kombination med balanserad projektrisk.

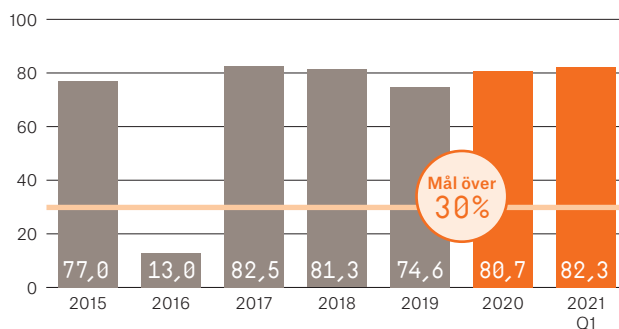
Bostäder i pågående produktion

Antalet bostäder i pågående produktion ska uppgå till 800–1 000 varje år.

Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt överstiga 30 procent.

Soliditet, %



Projektmarginal

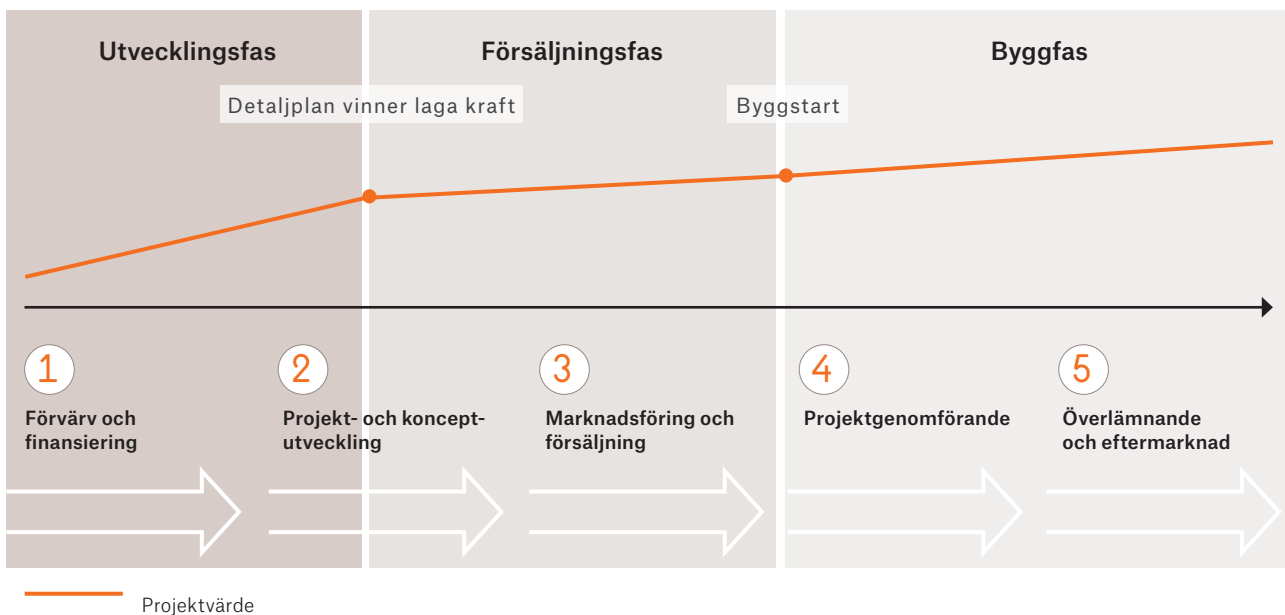
Projektmarginalen, definierat som projektvinster dividerat med projektkostnad, ska över tid uppgå till minst 20 procent. Målet avseende projektmarginalen är framtaget utifrån historiska genomsnittliga projektmarginaler samt nuvarande affärsplan för projektportföljen.

För Aros fem senast utförda projekt Nockeby, Tegeludden 16, Sjöhusen, Herrjärva Link och K57 har projektmarginalen i genomsnitt uppgått till 33 procent. Detta är uträknat genom att dela den totala vinsten för projekten (561 715 TSEK) med de totala kostnaderna (1 691 873 TSEK). Den totala inkomsten för projekten uppgick till 2 253 588 TSEK. Projektmarginalen tar även hänsyn till avdrag för förvaltningsarvode, vilket innebär att den underliggande projektmarginalen är något högre.

Affärsmodell

Aros Bostad ska utveckla stadsbilden med tidlösa och beständiga bostäder utan att kompromissa på hållbarhet eller kvalitet. Aros Bostads projekt ska präglas av en trygg ekonomi och arkitektur som innefattar genomtänkta funktioner och materialval i eftertraktade områden som står sig över tid.

I syfte att uppnå detta arbetar Aros Bostad utifrån ett helhetsperspektiv i sin affärsmodell som innehåller följande steg:



Information om respektive steg



1. Förvärv och finansiering

Aros Bostad arbetar löpande med att identifiera och utvärdera nya projekt för bostadsutveckling. Två faktorer är avgörande för projektutveckling med god lönsamhet:

- att identifiera attraktiva byggrätter i rätt läge till rätt pris
- att utveckla attraktiva bostäder som tilltalar Bolagets målgrupper

Inom Aros Bostad finns gedigen branschfarenhet och kompetens för att identifiera nya projektmöjligheter och Bolaget arbetar aktivt med att kontinuerligt förvärva nya projekt. De huvudsakliga investeringskriterierna är följande:

- Investeringsstorlek
- Avkastningskrav
- Risk
- Projektid
- Geografi
- Infrastruktur
- Lokal bostadsrättsmarknad
- Närhet till kommunikationer
- Konkurrens från närliggande bostadsprojekt

Innan ett förvärv genomförs görs en noggrann analys av både det potentiella projektet och av det geografiska upptagningsområdet för det potentiella bostadsprojektet. Denna analys ligger sedan till grund för styrelsens investeringsbeslut. Utöver denna transaktionsanalys arbetar Aros Bostad alltid fram en plan för en alternativ användning av det potentiella bostadsprojektet innan ett förvärvsbeslut fattas.

Förvärv sker från både privata och noterade fastighetsägare samt från såväl kommuner som landsting. Aros Bostad för kontinuerligt en dialog med privata aktörer i branschen samt tjänstemän i strategiskt utvalda kommuner. I dessa dialoger är ett gott renommé på marknaden och etablerade relationer centralt när det gäller att få kännedom om och att identifiera nya potentiella projektmöjligheter. Av projektportföljen per den 31 mars 2021 har cirka 12 procent förvärvats via markanvisning från kommuner eller landsting, medan cirka 88 procent förvärvats från andra motparter, oftast med inslag av planrisk, vilket är i linje med Bolagets strategi.

Vid förvärv strävar Aros Bostad efter att transaktionen ska vara villkorad av att en detaljplan som medger att bostadsbyggnation ska vinna laga kraft. Det innebär att merparten av köpeskillingen i en transaktion utbetalas först efter att en detaljplan har vunnit laga kraft, samt att Aros Bostad har rättigheten att frånträda förvärvet om detaljplaneprocessen inte skulle resultera i en möjlighet att bygga bostäder. Alternativt initierar Aros Bostad den alternativa planen för projektet. På detta sätt minskas riskexponeringen mot

enskilda investeringar och möjliggör samtidigt en lägre nivå av kapitalbindning.

Aros Bostad deltar även i markanvisningstävlingar och jämförelseförfaranden som kommuner utlyser. Markanvisningstävlingar innebär att kommunen bjuder in ett antal aktörer i en anbudsprocess där en vinnande part väljs baserat på olika urvalskriterier såsom gestaltning, pris och genomförandeförmåga.

Aros Bostads legala förvärvsstruktur är utformad så att projekten normalt ägs av separata projektbolag. Detta medför att projektrisken normalt är begränsad till respektive projektbolag. Finansiering av Aros Bostads olika förvärv ser olika ut beroende på vilken typ av förvärv som genomförs. Ett vanligt och återkommande inslag är tilläggsköpeskillingar för att minimera den finansiella risken i respektive projekt. Ett markförvärv finansieras huvudsakligen med eget kapital medan en förvaltningsfastighet med hyresgäster och därigenom ett befintligt kassaflöde medför möjlighet till att delvis erhålla bankfinansiering med säkerhet i fastigheten. När väl byggnation av ett projekt har inletts, finansierar Aros Bostad denna fas med en kombination av eget kapital och byggnadskreditiv.

Bolagets investeringskommitté utvärderar investeringsmöjligheter som identifieras på marknaden. Innan ett förvärv genomförs genomgår det potentiella projektet ett första grindmöte – Förvärvsgrindmötet. Grindmötena är en del av Aros Bostads interna process för projektstyrning. I grindmötena samlas projektets alla delar såsom ekonomi, lönsamhet, organisation, produkt, bygg, marknadsföring och försäljning ihop till ett beslut om att gå vidare alternativt arbeta om eller förbättra utvalda delar. Grindmötena hålls med ledningsgruppen och berörda projektansvariga och sätter de ekonomiska ramarna för det fortsatta projektarbetet. Under förutsättning att det potentiella förvärvet i grindmötet bedöms ha förutsättningar att uppnå lönsamhetskravet och i övrigt möta kvalitets- och utförandekrav genomförs förvärvet efter slutligt beslut i styrelsen.

2. Projektutveckling

Efter förvärv och finansiering tar projektutveckling vid för att säkerställa genomförande och värdeskapande.

För att möjliggöra bostadsbyggnation på en fastighet krävs en lagakraftvunnen detaljplan samt ett beviljat bygglov. Processen att driva en detaljplan varierar mellan olika kommuner och beror på bostadsprojektets komplexitet, prioritering i kommunen och sakägares inställning. Projektutvecklingsprocessen syftar till att säkerställa att en lagakraftvunnen detaljplan medges som möjliggör ett lönsamt genomförande. Projektutvecklingsfasen består till stor del av att hantera olika frågeställningar med kommuner och olika sakägare, samt att säkerställa att de byggrätter som skapas har goda förutsättningar för ett attraktivt och lönsamt bostadsprojekt.

En central del i Aros Bostads strategi är att utveckla och genomföra attraktiva, väl utförda och funktionellt designade bostadsprojekt med god lönsamhet. För att kunna göra detta har Aros Bostad egna resurser med gedigen kunskap om och erfarenhet av design och arkitektur samt samarbetar i varje enskilt projekt med utvalda arkitektkontor för att ta fram projektets arkitektoniska vision. Genom att redan under detaljplaneskedet identifiera ett koncept för det blivande bostadsprojektet kan Aros Bostad tidigt sätta de utformningsmässiga ramarna för den förväntade målgruppen i det aktuella projektet. Fokus ligger på att tillvarata projektets specifika förutsättningar och skapa en tydlighet i erbjudandet på marknaden.

Tidigt under projektutvecklingsfasen sker det andra grindmötet - Projektstartsgrindmötet. Syftet är att, innan större kostnader för exempelvis projektering tas i projektet, säkerställa att det koncept som utvecklats kan levereras inom de ekonomiska ramar som beslutades under Förvärvsgrindmötet. Under förutsättning att Aros Bostads lönsamhetskrav uppnås i projektet fortsätter projektarbetet alternativt justeras för att åstadkomma detta.

3. Marknadsföring och försäljning

Aros Bostad arbetar efter en strukturerad marknadsförings- och försäljningsmodell. Individuella marknadsförings- och försäljningsplaner sätts utifrån varje projekts unika förutsättningar. Varje projekt namnges och paketeras inom ramen för Aros Bostads varumärke. Projektets identifierade målgrupp och geografiska läge är vägledande för formulering av projektets positionering och unika försäljningsargument. Aros uttalade målgrupp omfattar personer inom åldrarna 20-59 år och där kunden vanligtvis har varit i arbetsmarknaden ett antal år samt innehar en månadsinkomst över genomsnittet.

Aros Bostad bedömer att Bolaget befinner sig i "medium+" segmentet, då Bolaget i relation till branschkollegor uppfattar att Bolaget levererar en produkt med något högre grad av kvalitet i utformning samtidigt som man har ett något snävare geografiskt fokus. Framgent har Aros Bostad en ambition att lansera en ny produkt med det interna arbetsnamnet Aros Next, vilket innefattar en mer standardiserad bostadsprodukt till ett lägre pris. Bolagets förhoppning är att Aros Next kommer skapa möjlighet för en bredare målgrupp och därmed högre intäkter.



Aros Bostad arbetar med en försäljningsprocess där varje bostadsprojekt följer samma försäljningsstruktur för att säkerställa en trygg och beprövad metod mot kunderna. Bland annat är försäljningsstart styrd av projektets nivå av intresseanmälningar där en stor volym intresseanmälningar innebär goda förutsättningar för en lyckad försäljningsstart. Tidig marknadsföring med syfte att generera ett intresseregister sker exempelvis i sociala medier, genom annonsering på bostadssiter och genom tryckt annonsering i dags- och lokaltidningar. Innan bostadsprojektet säljstartas genomgår projektet det tredje grindmötet: Sälj- och produktionsgrindmötet. I detta grindmöte hanteras både intäcks- och kostnadsidan av projektet noggrant i syfte att fastställa projektets slutliga budget. I sälj- och produktionsgrindmötet beslutas bland annat prislista för bostadsprojektets lägenheter, bedömd belåning i bostadsrättsföreningen, försäljningsstrategi och försäljningsprognos.

Försäljningen av ett bostadsprojekt sker vanligen etappvis. Detta är särskilt vanligt vid större projekt och är beroende av marknadsförutsättningar och bedömd efterfrågan och upptagningsförmåga. Aros Bostad lägger stor vikt i valet av mäklarsamarbete för varje bostadsprojekt. Valet av mäklare sker i syfte att passa projektets geografiska läge och målgrupp.

Försäljningsstart sker vanligtvis omkring 18-24 månader före planerad inflyttning. Projektets intressenter bjuds in och har möjlighet att boka/köpa lägenhet efter kronologisk turordning från anmält intresse för projektet. Till säljstarten finns ett projektanpassat säljmaterial som beskriver bostäderna på ett tydligt och tilltalande sätt.

Köpprocessen för köpare till Aros Bostads bostäder består av tre avtalstyper:

- bokningsavtal
- bindande förhandsavtal, och
- upplåtelseavtal

De intressenter som beslutar sig för att förvärva en bostad av Aros Bostad genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att undersöka huruvida köparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet.

4. Projektgenomförande

Efter att ett projekts uppsatta boknings- och eller försäljningsmål är uppnådda startar byggnationen av bostadsprojektet. Byggnationen, eller projektgenomförandet, är den mest kapitalintensiva delen av bostadsprojektet och pågår cirka två år.

Aros Bostads strategi för genomförandet av bostadsprojekten är att minimera entreprenadriskerna samt behovet av interna byggresurser genom att som regel upphandla totalentreprenader. Totalentreprenad innebär att en extern byggtreprenör har ett kontraktsmässigt åtagande att projektera bygghandlingar och genomföra byggprojektet i enlighet med det koncept som Aros Bostad satt upp för bostadsprojektet. Aros Bostad ansvarar å sin sida för att projektera fram program- och systemhandling och sedan bistå bostadsrättsföreningen som beställare och motpart till totalentreprenörerna under genomförandet, ända fram till dess att kunderna tillträtt sina bostäder och garantibesiktning genomförts. Förfarandet med totalentreprenad ställer krav på att Aros Bostads projektledare har gedigen kompetens inom projektering, bygg- och genomförandefrågor och projektledaren har ett tydligt ekonomiskt ansvar för projektets resultat. På detta sätt kan Aros Bostad, med en relativt liten organisation, säkerställa en god kontroll på både produkt, kvalitet och kostnad samtidigt som de stora entreprenadriskerna i form av tid och kostnad hanteras.

Aros Bostad samarbetar med väletablerade byggtreprenörer för genomförandet av sina projekt, exempelvis NCC AB, JM Entreprenad AB och Peab AB, men även mindre till medelstora byggtreprenörer används. Genom att upphandla entreprenader av etablerade aktörer kan Aros Bostad förutom att minimera genomföranderisker även dra nytta av gedigen kompetens och erfarenhet hos etablerade byggtreprenörer. I totalentreprenaden ingår även ett funktions- och garantiansvar, vilket innebär att totalentreprenörerna har en skyldighet att under garantitiden åtgärda eventuella fel och brister i entreprenaden efter färdigställandet. Genom att upphandla totalentreprenader minskar även Aros Bostad behovet av interna byggresurser för platsledning, inköp och projekteringssamordning och kan istället fokusera resursbehovet kring projektering och projektledning. Detta medför att Aros Bostad även vid en starkt uppåtgående marknad kan hushålla med resurserna och hålla nere omkostnaderna, vilket även är kostnadseffektivt i en nedåtgående marknad.

Aros Bostad strävar efter att utveckla och bygga bostäder med hög kvalitet och hög arkitektonisk nivå. Det innebär att alla projekt är olika i sin utformning och anpassade efter platsens och projektets unika egenskaper. Aros Bostad avser dock även att vinna kostnads- och effektivitets fördelar genom att nyttja liknande stomsystem och tekniska lösningar för olika projekt. Detta görs genom att Aros Bostads projektledare är engagerade i projekteringen av program- och systemhandling och har kompetens inom bygg- och teknikrelaterade frågor. På detta sätt kan Aros Bostad, genom att hitta en avvägd balans mellan projektets ambition och standardisering, skapa unika projekt med god och funktionell utformning utan att göra avkall på lönsamheten.

5. Överlämnande och eftermarknad

När genomförandefasen når sitt slut överlämnas fastigheten och den genomförda entreprenaden. När bostadsprojektet består av flera bostadsrättsföreningar lämnas fastigheterna över etappvis. Aros Bostad tillser, genom externa och oberoende ledamöter med relevant kompetens inom ekonomi, juridik, bygg och fastighetsförvaltning, att den fristående bostadsrättsföreningens styrelse är bemannad under genomförandefasen. Aros Bostad bistår vidare bostadsrättsföreningen med upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltning i god tid innan överlämning till kunderna. Efter genomförd inflyttning och efter att Aros Bostad säkerställt att fastigheten och bostäderna fungerar som planerat, lämnas den fristående bostadsrättsföreningen över till kunderna vid årsstämma. Efter denna tidpunkt bemannar medlemmarna bostadsrättsföreningens styrelse och ansvarar för teknisk och ekonomisk förvaltning av fastigheten.

I samband med inflyttning genomförs en slutbesiktning av byggtreprenaden av en oberoende besiktningsman. Efter genomförd slutbesiktning löper ett antal garantitider. Material och varor som använts i projektgenomförandet har normalt en garantitid på två år och i vissa fall längre än så. Byggtreprenörens arbetsprestation, exempelvis handhavande av material och varor, löper normalt sett ut efter fem år. Väsentliga fel som har sin grund i vårdslöshet av byggtreprenören löper normalt sett ut efter tio år. Efter två år genomförs en garantibesiktning där eventuella fel och brister som uppstått under den tvååriga garantiperioden identifieras och hanteras. Byggtreprenören som genomfört bostadsprojektet på totalentreprenad har enligt avtal ansvar för att åtgärda eventuella fel och brister som identifieras i slutbesiktning och garantibesiktning.

Aros Bostad vill hålla en nära dialog med kunderna och samordnar eftermarknadshantering mellan kund och byggtreprenör. Genom att hantera kundkontakten från första mötet fram till och med inflyttning och efterföljande eftermarknadsperiod kan Aros Bostad dra lärdom av erfarenheter, skapa en förståelse för kundernas behov och önskemål samt överföra dessa kunskaper till kommande projekt. Det är även i detta skede den fjärde och sista grinden-Erfarenhetsåterföring-äger rum i syfte att säkerställa organisations lärande av varje genomfört projekt för att kunna använda genererad kunskap och kompetens vid nästkommande bostadsutvecklingsprojekt. Vidare arbetar Aros Bostad systematiskt med att mäta kundnöjdhet genom det etablerade indexet Nöjd Kund Index (NKI).

För varje bostadsrättsförening upprättas en ekonomisk plan som granskas och intygs ges av externa och oberoende intygs-givare. Den ekonomiska planen redovisar bostadsrättsföreningens bedömda intäkter och kostnader under en tioårsperiod och redovisar även de bankkreditiv som Aros Bostad arrangerar för bostadsrättsföreningens räkning. Aros Bostad anser

att det är viktigt att bostadsrättsföreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Det sker genom att se till att bostadsrättsföreningen har tillräckliga ekonomiska reserver för att kunna hantera en ökning av räntan på lånen, att erforderliga kostnader och avsättningar till fastighetsunderhåll medtagits i den ekonomiska planen samt att belåningsgraden per bostadsyta är rimlig.

Intäkts- och vinstgenerering i Aros Bostad

Aros Bostad har fyra intäktskällor som utgör Bolagets intäktsgenerering:

- Förvaltningsarvode från Bolagets två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt joint ventures, vilket redovisas som nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.
- Hyresintäkter från ägda förvaltningsfastigheter, som ännu inte erhållit godkänd och lagakraftvunnen detaljplan. Dessa redovisas som hyresintäkter i Bolagets resultaträkning.
- Projektvinster från Bolagets investeringar i Bolagets två fonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt joint ventures, vilka redovisas som resultat från andelar i intressebolag i Bolagets resultaträkning.
- Projektvinster från Bolagets egna projekt¹⁾, vilka redovisas som nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.

Aros Bostads intäktsgenerering i fonderna presenteras närmare nedan.

Aros Bostads fonder

Aros Bostad har historiskt finansierat större delen av bostadsutvecklingsverksamheten genom samarbeten och strukturer med fonder där Aros Bostad tillsammans med kapitalpartners ingått investeringsavtal med avsikt att bedriva bostadsutveckling för ett eller flera projekt. Aros Bostad ser dessa samarbeten som ett effektivt sätt att fördela och hantera projektets ägande, risk, vinst och finansiering. Aros Bostad erbjuder sin kompetens för att identifiera, konceptualisera och genomföra bostadsutvecklingsprojekt till investerare som vill investera i den typen av bostadsutvecklingsprojekt i utbyte mot finansiering. Bolaget avser att bedriva allt fler nya projekt i egen regi och genom joint ventures, men utesluter inte möjligheten att skapa nya fonder i likhet med Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

Fondernas investeringar finansieras via investeringsåtaganden från respektive investerare, eget kapital från Aros Bostad samt extern finansiering från kreditinstitut. Aros Bostad har totalt rest fyra fonder i samarbete med välrenommerade institutionella och privata investerare. Fondstrukturer med investeringsgarantier från välkapitaliserade aktörer gör Aros Bostad till en långsiktig, trovärdig och finansiellt stark och flexibel

aktör med goda förutsättningar att genomföra framgångsrika bostadsprojekt.

Aros Bostad har per dagen för Prospektet två fullinvesterade fonder (Aros Bostad III och Aros Bostad IV) där projekt är under genomförande. Bolagets två första fonder, Aros Bostad I och II, har realiserats med en god avkastning om över 25 respektive över 45 procent årlig internränta. Bland investerare i de, per dagen för Prospektet, aktiva fonderna återfinns Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, LMK Industri, Merlinum och Östersjöstiftelsen. Utöver dessa fonder driver Aros Bostad, per dagen för Prospektet, 13 projekt i egen regi, samt ett joint ventures tillsammans med RevCap, två joint ventures tillsammans med Frentab, ett joint venture tillsammans med Stams Fastigheter och ett joint venture tillsammans med Varma.

Förvaltningsarvode

Bolaget äger cirka 5 procent av kapitalet i fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Under förvaltningsavtalen i respektive fond erhåller Bolaget ett förvaltningsarvode från respektive fond. Därutöver erhåller Bolaget ett förvaltningsarvode om 3 procent från JV-samarbeten.

Förvaltningsarvodet är en förvaltningsersättning som betalas till Bolaget över projektens löptid och dess syfte är att täcka löpande kostnader. Förvaltningsarvodet utbetalas under projektets gång enligt ett så kallat milestone-förfarande, vilket innebär att viss andel av totalen förfaller till betalning vid för projektet särskilt viktiga hållpunkter så som exempelvis vid förvärv, när detaljplan vinner laga kraft, beviljande av bygglov och under genomförande. Sett över livslängden på ett projekt betalas cirka hälften av förvaltningsarvodet ut under planeringsfasen och resterande del under försäljnings- och byggfasen. Storleken av förvaltningsarvodet regleras i förvaltningsavtal mellan Aros Bostad och dess befintliga fonder och uppgår enligt dessa till 5 procent av budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt, så som specificerat i affärsplanen. Bolaget redovisar förvaltningsarvodet under nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.

Vinstdelning

Aros Bostad investerar, i enlighet med aktieägaravtalet i respektive fond, cirka 5 procent av det totala egna kapitalet i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Under samma aktieägaravtal är Aros Bostad berättigad till en vinstdelning om 20 procent av eventuell realiserad vinst i fonderna i enlighet med det förfarande som beskrivs nedan. Bolaget redovisar vinstdelningen som resultat från andelar i intresseföretag i Bolagets resultaträkning.

1) Intäkter från egna projekt kan även komma från joint ventures som Bolaget är del av.

Under aktieägaravtalen ska, när ett specifikt projekt är genomfört eller vid likvidation, nettobehållningen delas ut till aktieägarna, varvid hela nettobehållningen ska delas ut och fördelas mellan investerarna i förhållande till deras investerade kapital i det specifika projektbolaget jämte en preferensavkastning. Eventuellt kvarvarande belopp ska delas ut till respektive fond i vilket det specifika projektbolaget ligger.

Vid utdelning från fonderna ska nettoavkastningen delas ut till aktieägarna. I första hand ska utdelning ske till investerarna för att i sin helhet återbetala det investerade kapitalet, och i andra hand ska utdelning ske till Bolaget till dess att allt investerat kapital har återbetalats. Överskjutande utdelningsbara medel, vilket pantsätts till förmån för investerarna intill dess samtliga projekt avslutas, återbetalas till investerarna, inklusive Bolaget, på pro rata-basis, vilket för Bolaget motsvarar 20 procent av sådan utdelning.

Projektportfölj

Informationen om Koncernens projektportfölj baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. Till följd av utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas kan planen för respektive projekt komma att förändras.

Aros Bostad fokuserar på att bygga bostäder samt öka sin närvaro i attraktiva mikrolägen där efterfrågan överstiger utbudet i Storstockholmsregionen inklusive Uppsala. Aros Bostad har per dagen för Prospektet sju pågående bostadsprojekt. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare såsom Första AP fonden, PGIM (Prudential Inc.), SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen, och investerare så som LMK Industri och Merlinum, samt genom joint ventures och egna förvärv.

I februari 2021 lät Aros Bostad den externa värderingsfirman Nordier Property Advisors utföra en byggrättsvärdering av projektportföljen som vid värderingstillfället innefattande 4 546 byggrätter. Nordier Property Advisors byggrättsvärdering indikerade att projektportföljen motsvarade ett marknadsvärde om 6 603 000 000 SEK. Det totala värdet fördelades enligt nedan:

Ägandeform	Värdering, TSEK	m ² BTA, bostäder
Egen regi	3 317 000	210 897
Joint Venture	968 000	46 613
Aros Bostad III	472 000	15 793
Aros Bostad IV	1 846 000	111 370
Total	6 603 000	384 673

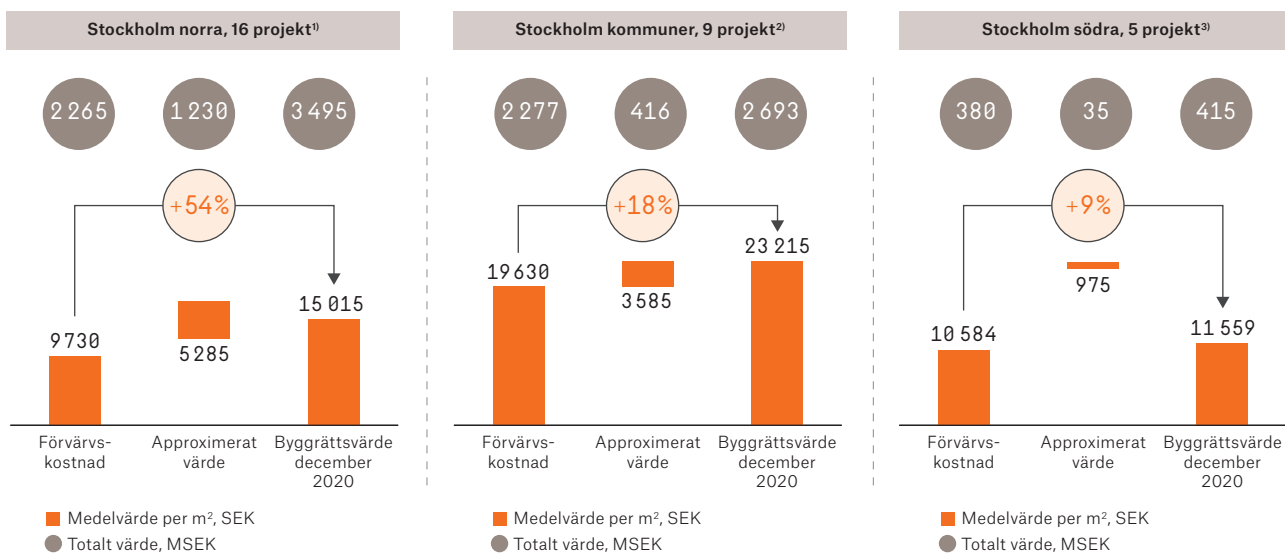
Projektstatus	Värdering, TSEK	m ² BTA, bostäder
Laga kraft	2 767 000	146 073
Översiktsplan	1 191 000	95 100
Granskning	46 000	3 600
Planbesked	2 599 000	139 900
Total	6 603 000	384 673

Område	m ² BTA, bostäder
Täby	95 732
Danderyd	75 336
Solna	52 197
Vallentuna	55 000
Stockholm	45 806
Nacka	19 002
Sundbyberg	18 000
Uppsala	6 700
Huddinge	16 900
Total	384 673

Värdebedömningarna har utförts med den särskilda förutsättningen att detaljplan vunnit laga kraft, tillåter byggnation av bostäder utan inskränkning i upplåtelseform samt att värderingsobjektet är avstyckade och bildar egna registerfastigheter.

I förhållande till anskaffningsvärdet så påvisar byggrättsvärderingen att det finns ett övervärde om totalt cirka 34 procent, motsvarande cirka 1,7 miljarder SEK. Bolagets andel av det totala övervärdet uppgår till cirka 1,1 miljarder SEK.

Bolaget har fördelat sina projekt i tre områdesbaserade kategorier; Stockholm norra, Stockholm kommun och Stockholm södra. Nedan illustrationer påvisar relationen mellan anskaffningsvärde och den utförda byggrättsvärderingen.



Källa: Bolaget

- 1) Projekt inkluderade i Stockholm norra: Milstena Skarpäng, Invernesshöjden brf 1-4, Viggby Ängar brf 1-4, Rickomberga, Vallentuna, Hägernäs Strand, Enebytorp, Förmannen, Timmerhuggaren och Bälinge.
- 2) Projekt inkluderade i Stockholms kommuner: Nockeby, Link Järva Krog, Ordonnansen V-Gärdet, Fabriksparken brf 1-2, Ängsbotten, Årsta, Slakthusområdet och Pampas.
- 3) Projekt inkluderade i Stockholm södra: O2 Orminge brf Kolet, O2 Orminge brf Vätet, Ektorp, Snättringe flerbostadshus och Snättringe småhus.

Projektportfölj per den 31 mars 2021

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, %	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	
Produktionsstartade projekt										
1	Link Järva Krog	Solna	100	Egen regi	7 197	94	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2019
2	Nockebyn	Stockholm	50	Joint Venture ¹⁾	6 013	51	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2019
3	Invernesshöjden brf 1	Danderyd	20	Aros Bostad IV	7 486	86	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2019
4	O2 Orminge brf Kolet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 452	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q2 2020
5	Milstena Skarpäng	Täby	20	Aros Bostad IV	10 132	69	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2020
6	Ordonnansen V	Stockholm	20	Aros Bostad III	12 193	116	Nej	Ingen plan	Laga kraft	Q2 2020
7	Viggby Ångar brf 1	Täby	100	Egen regi	10 300	102	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2021
Summa					60 773	623				
Projekt under utveckling										
8	T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	100	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021
9	Invernesshöjden brf 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 900	155	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021
10	Snättringe flerbostadshus	Huddinge	10	Aros Bostad IV ³⁾	10 600	120	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021
11	Snättringe småhus	Huddinge	51	Joint Venture ³⁾	6 300	40	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2021
12	O2 Orminge brf Vätet	Nacka	20	Aros Bostad IV	7 950	105	Ja	Planbesked	Laga kraft	Q4 2021
13	Ektorps	Nacka	20	Aros Bostad III	3 600	50	Nej	Planbesked	Antagen ⁵⁾	Q4 2021
14	Viggby Ångar brf 2	Täby	100	Egen regi	4 900	50	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q1 2022
15	T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²⁾	9 000	90	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2022
16	Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ¹⁾	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	Q4 2022
17	Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	Q4 2022
18	Invernesshöjden brf 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2022
19	Invernesshöjden brf 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	2023
20	Viggby Ångar brf 3	Täby	100	Egen regi	7 400	80	Nej	Planbesked	Laga kraft	2023
21	Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	2023
22	Hägernäs Strand	Täby	100	Egen regi	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
23	Rickomberga	Uppsala	50	Joint Venture ⁴⁾	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
24	Bälinge	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
25	Pampas	Solna	100	Egen regi	45 000	550	Nej	Planbesked	Planbesked	2023
26	Vallentuna	Vallentuna	100	Egen regi	55 000	650	Nej	Översiktsplan	Översiktsplan	2024
27	Förmannen	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2024
28	Timmerhuggaren	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2024
29	Årsta	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
30	Slakthusområdet	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Planbesked	2025
Summa					332 400	3 985				
Summa samtliga projekt					393 173	4 608				

1) Joint Venture med Revcap.

2) Joint Venture med Varma.

3) Joint Venture med Frentab.

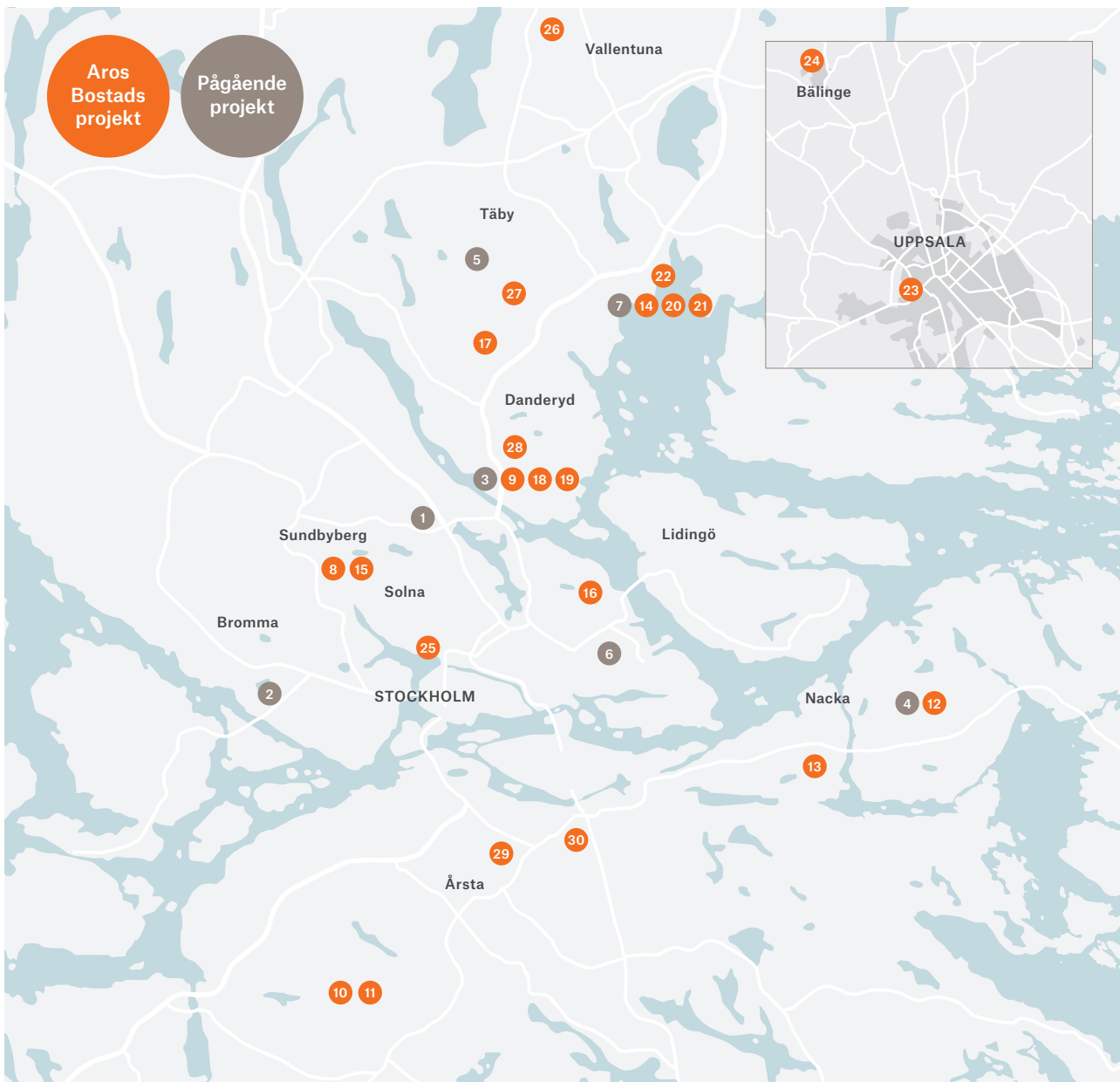
4) Joint Venture med Stams Fastigheter.

5) Har vunnit laga kraft under andra kvartalet 2021.

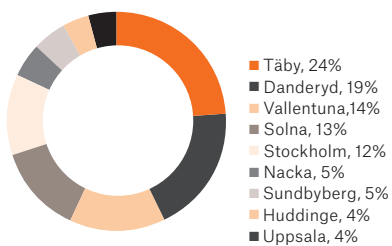
Projekt

Aros Bostads projektportfölj innefattar attraktiva byggrätter i Storstockholm och Uppsala. När Aros Bostad köper mark finns en tanke om varför Bolaget vill bygga bostäder på just

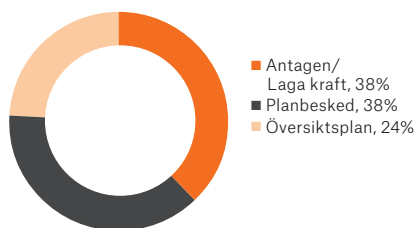
denna plats. Det är platser med promenadavstånd till allmänna kommunikationer, service och rekreationsområden.



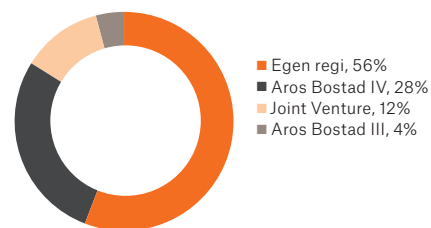
Kommun, kvm ljus BTA



Projektstatus, kvm ljus BTA



Legal struktur, kvm ljus BTA



Organisation och anställda

Anställda

I tabellen nedan presenteras en översikt över Bolagets utveckling av antalet anställda från 1 januari 2018 till och med den 31 december 2020 samt per den 31 mars 2021 med jämförande siffror per 31 mars 2020. De anställda är lokaliserade i Stockholm.

Anställda	31 mars		31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Koncernen, antal	24	17	19	15	14
- varav kvinnor, %	50	50	38	47	50

Finansiering av verksamheten

Aros Bostad finansierar verksamheten genom en kombination av eget kapital och skuldfinansiering. Det egna kapitalet kommer antingen från Bolaget och/eller från investerare i någon av Bolagets fonder, Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB, beroende på vilken legal struktur som har förvärvat, och därigenom äger och utvecklar, pågående projekt. Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB har institutionella investerare såsom Första AP-fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt privata investerare såsom LMK Industri och Merlinum. Aros Bostad III AB och Aros Bostad IV AB är per dagen för Prospektet fullinvesterade, varför Bolaget successivt har övergått till att finansiera fler projekt i egen regi. Bolaget avser att bedriva fler projekt i egen regi och genom joint ventures, men utesluter inte möjligheten att skapa nya fonder med syftet att fördela och hantera projektens ägande, risk och vinst.

Skuldfinansiering i de enskilda projekten erhålls från någon av de banker Aros Bostad samarbetar med. Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets egna kapital till 585 088 TSEK, långfristiga skulder till 69 807 TSEK och kortfristiga skulder till 79 401 TSEK. Bolagets preferensaktier inkluderas under eget kapital och uppgår till ett värde av 549 161 TSEK¹⁾.

Koncernens kontraktsevenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder per 31 mars 2021 framgår av tabellen nedan. Skulder till kreditinstitut som förfaller inom 6 månader avser övrig skuld till kreditinstitut som Koncernen innehar med rörlig ränta som klassificeras som kortfristig. Amorteringen för perioden inom sex månader beräknas uppgå till 160 TSEK. Bolagets upplåning sker per dagen för Prospektet i SEK.

Löptidsanalys, TSEK	31 mars 2021		
	<6 mån	6-12 mån	>12 mån
Skulder till kreditinstitut	35 857	-	77 474
Övriga räntebärande skulder	-	8 570	-
Leasingskulder	1 345	1 345	287
Leverantörsskulder	3 523	-	-
Checkräkningskredit	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	19 757	-	-
Upplupen räntekostnad	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	11 438	-	-
Totalt	71 921	9 915	77 761

Tabellen nedan anger återbetalningstidpunkter av Bolagets skulder samt huruvida dessa belöper med fast eller rörlig ränta per den 31 december 2020.

	Valuta	Förfalldag	Ränta (fast/rörlig)	Redovisat värde	
				31 mars 2021	31 mars 2020
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 jun 2022	Fast	49 999	50 000
Skulder till kreditinstitut	SEK	31 dec 2022	Fast	19 000	0
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	SEK	31 dec 2021	Fast	8 000	8 000
Skulder till kreditinstitut (checkräkningskredit)	SEK	-	Rörlig	0	10 020
Skulder till kreditinstitut	SEK	5 okt 2021	Rörlig	35 891	137 428
Skulder till kreditinstitut	SEK	30 dec 2021	Rörlig	5 820	5 955
				118 710	211 404

1) Beräknat i enlighet med redovisningsprincip tillämpad från och med 1 januari 2020. Motsvarande poster beräknade i enlighet med Bolagets segmentsredovisning, som Bolaget bedömer ger den mest rättvisande bilden av Bolagets verksamhet och överensstämmer med Bolagets interna rapportering, uppgår till: eget kapital 671 991 TSEK, långfristiga skulder 55 807 TSEK respektive kortfristiga skulder 88 616 TSEK. För mer information, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information" samt "Dokument införlivade genom hänvisning".

Utvald historisk finansiell information

Nedan anges utvald historisk finansiell information för Aros Bostad avseende räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari – 31 mars 2021 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2020. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 har hämtats från Bolagets reviderade koncernredovisningar. Bolagets årsredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board, såsom de antagits av EU, samt relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:154) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner". Delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Ingen information i Prospektet har reviderats om det inte uttryckligen anges annorlunda.

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnitten "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information" samt Bolagets reviderade koncernredovisningar för de tre åren som slutade den 31 december 2020, 2019 och 2018 och den oreviderade finansiella delårsinformationen för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2021.

Från och med 1 januari 2020 har Aros Bostad tillämpat en ny redovisningsprincip till följd av den dialog som börsnoterade bostadsutvecklare fört med Finansinspektionen angående tillämpningen av IFRS 10 "Koncernredovisning" och IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening. Detta innebär en påverkan på Koncernens finansiella resultat och ställning då intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare redovisningsprincip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen, som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten projektfastigheter.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats, men beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningseffekter kan resultera i till synes felaktiga summerader i vissa tabeller.

Koncernens rapport över totalresultat

	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2021 <i>Ej reviderad</i> IFRS	2020 <i>Ej reviderad</i> IFRS	2020 <i>Reviderad</i> IFRS	2019 <i>Reviderad</i> IFRS	2018 ¹⁾ <i>Reviderad</i> IFRS
TSEK					
Nettoomsättning	68 162	4 450	13 007	24 900	34 049
Hysesintäkter	530	579	2 039	1 840	1 566
Övriga rörelseintäkter	603	155	1 376	951	588
Rörelsens intäkter	69 296	5 184	16 422	27 691	36 204
Projektkostnader	-	-	-	-6 642	-
Övriga externa kostnader	-5 179	-5 837	-24 088	-20 164	-19 945
Personalkostnader	-9 762	-8 188	-35 310	-27 979	-24 492
Avskrivningar	-804	-734	-3 110	-2 683	-180
Rörelsens kostnader	-15 745	-14 759	-62 508	-57 468	-44 617
Resultat från andelar i intresseföretag	2 914	-2 236	8 194	43 210	10 577
Rörelseresultat	56 465	-11 811	-37 891	13 433	2 164
Finansiella intäkter	717	-	-	-	0
Finansiella kostnader	-813	-609	-2 389	-3 924	-3 188
Finansnetto	-96	-609	-2 389	-3 924	-3 188
Resultat före skatt	56 368	-12 420	-40 280	9 509	-1 024
Skatt	-	-	-	-	403
Periodens resultat	56 368	-12 420	-40 280	9 511	-621

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

Koncernens rapport över finansiell ställning

	31 mars		1 januari – 31 december		
	2021 <i>Ej reviderad</i> IFRS	2020 <i>Ej reviderad</i> IFRS	2020 <i>Reviderad</i> IFRS	2019 <i>Reviderad</i> IFRS	2018 ¹⁾ <i>Reviderad</i> IFRS
TSEK					
TILLGÅNGAR					
<i>Anläggningstillgångar</i>					
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier	294	481	341	528	714
Nyttjanderättstillgång	3 479	5 601	4 236	5 379	-
Summa materiella anläggningstillgångar	3 773	6 082	4 577	5 907	714
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intresseföretag	34 335	64 878	47 537	128 738	72 532
Andra långfristiga värdepappersinnehav	520	-	-	-	-
Långfristiga fordringar	26 734	26 735	26 734	26 735	26 734
Summa finansiella anläggningstillgångar	61 590	91 613	74 271	155 473	99 266
Summa anläggningstillgångar	65 363	97 695	78 848	161 380	99 981
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Projektfastigheter	272 694	508 102	588 469	465 071	262 903
Pågående arbeten	55 340	47 951	49 891	45 347	23 180
Kundfordringar	464	498	3 371	1 471	8 424
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	30 653	32 766	22 854	32 207	19 806
Fordringar hos intresseföretag	4 092	2 282	5 351	3 461	-
Övriga kortfristiga fordringar	60 992	17 280	36 295	13 661	30 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 154	2 125	2 127	1 746	2 398
Likvida medel	243 545	91 395	222 012	85 821	89 249
Summa omsättningstillgångar	668 933	702 398	930 371	648 786	436 749
SUMMA TILLGÅNGAR	734 296	800 093	1 009 219	810 165	536 730
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Eget kapital</i>					
Aktiekapital	758	743	758	743	646
Övrigt tillskjutet kapital	731 176	673 112	731 941	673 112	483 840
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-146 860	-133 737	-203 230	-121 318	-48 074
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	585 074	540 117	529 470	552 536	436 412
Innehav utan bestämmande inflytande	14	21	15	22	25
Summa eget kapital	585 088	540 138	529 485	552 559	436 437
<i>Långfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	68 999	50 000	68 999	50 000	-
Långfristig leasingkund	807	2 957	1 568	2 971	-
Summa långfristiga skulder	69 807	52 957	70 567	52 971	-

Koncernens rapport över finansiell ställning, fortsättning**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	35 846	143 384	208 457	36 238	30 360
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	8 000	8 000	8 000	101 698	37 229
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	814	-	3 235	-	706
Leverantörsskulder	3 523	15 909	5 747	3 985	6 688
Checkräkningskredit	-	10 020	-	9 915	-
Övriga kortfristiga skulder	19 246	23 903	171 426	29 364	21 840
Aktuella skatteskulder	-	-	-	133	290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 972	5 781	12 302	23 302	3 180
Summa kortfristiga skulder	79 401	206 998	409 166	204 635	100 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	734 296	800 093	1 009 219	810 165	536 730

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

Koncernens rapport över kassaflöde

TSEK	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2021 Ej reviderad IFRS	2020 Ej reviderad IFRS	2020 Reviderad IFRS	2019 Reviderad IFRS	20181) Reviderad IFRS
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	56 465	-11 811	-37 891	13 433	2 164
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Avskrivningar	47	47	187	186	180
Andel i intresseföretags resultat	-2 914	2 236	-8 194	-43 210	-10 577
Erhållen ränta	-	-	-	-	0
Erlagd ränta	-524	-1 700	-3 210	-2 057	-2 178
Erhållen utdelning	28 192	63 290	113 790	-	-
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 265	52 062	64 682	-31 649	-10 884
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av rörelsefordringar	-28 356	-2 475	-17 589	-7 041	-27 298
Förändring av rörelseskulder	162 757	169	136 621	-29 620	-16 041
Pågående projekt	-68 441	-45 634	-127 941	-110 050	-6 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 225	4 121	55 773	-178 359	-60 865
Investeringsverksamheten					
Investering i intresseföretag	-12 597	-1 666	-24 395	-54 236	-18 292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-136
Långfristiga fordringar	-	-	-	-	1 000
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-18 600	-28 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 597	-1 666	-24 395	-72 836	-45 892
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-	58 845	174 368	125 704
Upptagna lån	-	107 328	191 531	127 279	88 650
Amortering av lån	-102 663	-93 775	-103 926	-14 351	-89 634
Utbetald utdelning	-10 431	-10 434	-41 637	-39 687	-30 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113 094	3 119	104 813	247 609	94 558

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

Koncernens nyckeltal

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (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. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering: IFRS och årsredovisningslagen.

Bolaget bedömer att de alternativa nyckeltal som presenteras nedan ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska situation samt att de i stor utsträckning används av Bolagets ledningsgrupp, investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling. Sådana alternativa nyckeltal, såsom Bolaget har definierat dem, ska inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Detta beror på att sådana nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kan räkna fram dem på ett annat sätt.

För definitioner och beskrivning av anledningen till användningen av de finansiella alternativa nyckeltalen, se "*Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt tillämplig redovisningsstandard*" nedan. Utöver de finansiella alternativa nyckeltalen presenteras även Bolagets fastighetsrelaterade operationella nyckeltal nedan.

Aros Bostads nyckeltal

Nedanstående tabeller visar Aros Bostads nyckeltal för räkenskapsåren 2020, 2019 och 2018 samt för perioden 1 januari – 31 mars 2021 och 2020. De nyckeltal som presenteras under rubriken "*Segmentsberäknade nyckeltal*" nedan visar den påverkan på Koncernens finansiella resultat och ställning som den tidigare tillämpningen av IFRS 10 och IFRS 15 har på Bolagets nyckeltal. Skillnaden består i att intäkter från försäljning av fastigheter enligt tidigare tillämpad redovisningsprincip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektets genomförande har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsrättsköparen, och inte bostadsrättsföreningen, som utgör kunden till Aros Bostad. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsrättsköparen tillträder bostaden. Innan tillträdet redovisar Aros Bostad fastigheten som en omsättningstillgång under posten projektfastigheter. Bolaget avser fortsättningsvis att rapportera enligt båda beräkningssätten och anser att segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Bolagets verksamhet och överensstämmer med Bolagets interna rapportering.

De finansiella nyckeltalen nedan har inte reviderats respektive översiktligt granskats såtillvida inte annat anges.

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december			
	2021	2020	2020	2019	2019 ¹⁾	2018 ¹⁾
IFRS-nyckeltal						
Nettoomsättning	68 162	4 450	13 007	24 900	207 818	34 049
Resultat före skatt	56 368	-12 420	-40 280	9 509	19 381	-1 024
Resultat per aktie, SEK	1,75	-0,39	-1,25	0,29	0,68	-0,02
Alternativa nyckeltal						
Totala rörelseintäkter	72 210	5 184	24 617	70 901	232 221	46 781
Rörelseresultat	56 465	-11 811	-37 891	13 433	22 529	2 164
Rörelsemarginal, %	82,8	Neg	Neg	53,9	10,8	6,4
Soliditet, %	79,7	67,5	52,5	68,2	74,6	81,3

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS (segmentsredovisning).

Segmentsberäknade nyckeltal

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19 622	15 007	45 166	207 818	34 049
Resultat före skatt	10 028	1 787	41 962	19 381	-1 024
Resultat per aktie, SEK	0,31	0,68	1,30	0,68	-0,02
Totala rörelseintäkter	26 215	17 081	106 480	232 221	46 781
Rörelseresultat	10 482	2 396	44 481	22 529	2 164
Rörelsemarginal, %	53,4	16,0	98,5	10,8	6,4
Soliditet, %	82,3	81,9	80,7	74,6	81,3

Fastighetsrelaterade operationella nyckeltal

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Sålda bostäder	94	35	301	136	74
Bokade bostäder	-	4	76	25	48
Produktionsstartade bostäder	102	-	290	289	-
Färdigställda bostäder	-	161	333	-	-
Bostäder i pågående produktion	623	403	521	564	275
Andel sålda eller bokade bostäder i pågående produktion, %	69	67	65	70	80
Bostadsprojekt i projektportföljen	30	22	29	22	24
Byggrätter i projektportföljen	4 608	3 193	4 546	3 264	3 422

Definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras enligt tillämplig redovisningsstandard

Nyckeltal	Definition	Syfte
Totala rörelseintäkter	Summan av nettoomsättning, hyresintäkter, övriga rörelseintäkter samt resultat från andelar i intresseföretag.	Totala rörelseintäkter används för att visa Bolagets totala intäktsbild.
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.
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.
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.

Avstämning av alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS

TSEK	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december			
	2021	2020	2020	2019	2019 ¹⁾	2018 ¹⁾
Totala rörelseintäkter						
Rörelsens intäkter	69 296	5 184	16 422	27 691	210 609	36 204
(+) Resultat från andelar i intresseföretag	2 914	-2 236	8 194	43 210	21 613	10 577
Totala rörelseintäkter	72 210	2 948	24 616	70 901	232 221	46 781
Rörelsemarginal, %						
Rörelseresultat	56 465	-11 811	-37 891	13 433	22 529	2 164
(/) Nettoomsättning	68 162	4 450	13 007	24 900	207 818	34 049
Rörelsemarginal, %	82,8	-265,4	-291,3	53,9	10,8	6,4
Soliditet, %						
Eget kapital	585 088	540 138	529 485	552 559	603 560	436 437
(/) Balansomslutning	734 296	800 093	1 009 219	810 165	809 299	536 730
Soliditet, %	79,7	67,5	52,5	68,2	74,6	81,3

1) Beräknat i enlighet med Bolagets tidigare tillämpning av IFRS.

Avstämningstabeller baserat på segmentsberäknade nyckeltal

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 mars		1 januari – 31 december		
	2021	2020	2020	2019	2018
Totala rörelseintäkter					
Rörelsens intäkter	19 622	15 007	45 166	207 818	34 049
(+) Resultat från andelar i intresseföretag	5 460	1 340	57 899	21 613	10 577
(+) Övriga intäkter	1 133	734	3 415	2 791	2 154
Totala rörelseintäkter	26 215	17 081	106 480	232 221	46 781
Rörelsemarginal, %					
Rörelseresultat	10 482	2 396	44 481	22 529	2 164
(/) Nettoomsättning	19 622	15 007	45 166	207 818	34 049
Rörelsemarginal, %	53,4	16,0	98,5	10,8	6,4
Soliditet, %					
Eget kapital	671 991	605 447	662 729	603 560	436 437
(/) Balansomslutning	816 414	739 318	821 182	809 299	536 730
Soliditet, %	82,3	81,9	80,7	74,6	81,3

Operationell och finansiell översikt

Översikt

Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Storstockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län, samt Uppsala. Bolagets fokus har övergått från att historiskt ha konverterat kontorsfastigheter till bostäder till att per dagen för Prospektet fokusera på nyproduktion av bostäder, vilket utgör Aros Bostads huvudsakliga verksamhet. Bolagets projektportfölj har byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, samt genom egna förvärv.

Faktorer som påverkar bolagets finansiella utveckling

Det finansiella resultatet för Aros Bostad har påverkats, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas, av ett antal faktorer, där vissa ligger utanför Bolagets kontroll. I detta avsnitt inkluderas de nyckelfaktorer som Bolaget bedömer har påverkat rörelseresultatet och kassaflödet under perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet och som bedöms fortsätta att göra det i framtiden. Nedan listas de faktorer som Aros Bostad anser har störst påverkan på dess finansiella utveckling:

Makroekonomiska faktorer och efterfrågan på bostäder

- Tillgång till förvärvsobjekt
- Personalkostnader och övriga externa kostnader
- Försäljningspriser
- Samarbetspartners

Makroekonomiska faktorer och efterfrågan på bostäder

Aros Bostad är beroende av en fungerande efterfrågan för sina bostäder vilket i största grad påverkas av generell efterfrågan på bostadsrätter i Sverige. Sådan efterfrågan påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer, vilka bland annat inkluderar demografiska förändringar såsom befolkningsökning och urbanisering, det rådande ränteläget samt tillgång och priser på marknaden för bostadsrätter. För ytterligare information om de makroekonomiska faktorerna, se avsnittet "Marknadsöversikt - Makroekonomiska faktorer och Sveriges ekonomi". Utöver ovan indikerade makroekonomiska faktorer är Bolaget beroende av ett antal faktorer som påverkar marknaden för byggnation av nya bostäder, exempelvis myndighetsbeslut och andra politiska åtgärder som påverkar nybyggnation.

Tillgång till förvärvsobjekt

Aros Bostad arbetar kontinuerligt med att identifiera och utvärdera nya projektutvecklingsmöjligheter och är i hög grad

beroende av hur tillgången på förvärvsobjekt ser ut. Eftersom Bolaget är selektivt och följer en utarbetad process för investeringar och utveckling är det viktigt för Aros Bostad att få tillgång till så attraktiva potentiella byggrätter och objekt som möjligt. Förvärv kan ske med både privata ägare och kommuner som motpart. Bolaget jobbar bland annat med att få direktanvisningar av byggrätter från kommuner och deltar även i anbudstävlingar som utlyses av kommuner.

Personalkostnader och övriga externa kostnader

Ökade personalkostnader och övriga externa kostnader kan få direkt genomslag på Bolagets resultat. Personalkostnader inkluderar bland annat kostnader hänförliga till personal och administration. Övriga externa kostnader består till största del av kostnader för konsulter.

Försäljningspriser

Bestämning av försäljningspriset på bostäderna som Aros Bostad producerar är en central del i Bolagets arbete. Aros Bostad har god förståelse för sin tilltänkta målgrupp redan före projektfasen inleds och arbetar aktivt med att uppfylla och överträffa kunders önskemål och behov. Under hela projektfasen säkerställer Aros Bostad att bostäderna motsvarar kundernas förväntningar vad gäller kvalitet och funktionalitet genom sin interna kompetens samt med hjälp av externa arkitekter och entreprenörer.

Samarbetspartners

För att uppnå Bolagets mål om antal byggrätter i projektportföljen är det fortsatt viktigt för Aros Bostad att bevara och utveckla nya samarbeten med finansiella och operativa strategiska partners. Aros Bostad erbjuder kompetens inom projektutveckling till samarbetspartners som vill investera i bostadsprojekt. Kompetensen tillhandahålls i utbyte mot tillgång till attraktiva projektfastigheter och byggrätter med god avkastningspotential och fördelning av risk och vinst, eller tillgång till ytterligare finansiell styrka.

Nyckelposter i resultaträkningen

Nettoomsättning

Aros Bostads nettoomsättning utgörs främst av intäkter från egna projekt och joint ventures, samt förvaltningarvode från Bolagets två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

Resultatandel intresseföretag

Resultatandel intresseföretag består av projektvinster från Bolagets investeringar i Bolagets två fonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV samt Bolagets joint ventures.

Personalkostnader

Aros Bostads personalkostnader består främst av löner och andra utgifter kopplade till Bolagets personal och organisation.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader består främst av kostnader för konsulter och kostnader för kontorlokal samt övriga kostnader som inte är hänförliga till andra poster i resultaträkningen.

Jämförelse mellan första kvartalet räkenskapsåren 2021 och 2020

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under första kvartalet 2021 till 68 162 TSEK (4 450), motsvarande en ökning av nettoomsättningen om 1 432 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Nettoomsättningen för perioden består av vinstavräkning projektet Link Järva Krog om 57 943 TSEK samt av förvaltningsarvoden avseende projektledning om 10 220 TSEK (4 073). Eftersom intäkter från bostadsprojekt görs först när övervägande del av bostadsrättsköparna har tillträtt bostaden, blir resultatet ojämnt fördelat över åren.

Under första kvartalet 2021 projektstartades första etappen av projekt Viggby Ängar som eget projekt. Inga andra projekt produktionsstartades under första kvartalet 2021.

Personalkostnader

Koncernens personalkostnader uppgick under första kvartalet 2021 till -9 762 TSEK (-8 188). Ökningen av personalkostnader om 19 procent är hänförligt till en större organisation för att följa Bolagets expansion.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under första kvartalet 2021 till -5 179 TSEK (-5 837). Minskningen av övriga externa kostnader om 11 procent beror på mindre skillnader mot jämförelseperioden i form av konsultkostnader och övriga kostnader.

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under första kvartalet 2021 till 2 914 TSEK (-2 236). Ökningen om 230 procent jämfört med motsvarande period föregående år beror i huvudsak på vinstavräkning för projekt Nockebyån då ett flertal bostadsrättssköpare har tillträtt sina bostäder under kvartalet.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under första kvartalet 2021 till 56 465 TSEK (-11 811). Skillnaden om 578 procent är hänförligt till vad som beskrivs ovan.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 56 368 TSEK (-12 420).

Kassaflöde

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick under första kvartalet 2021 till 81 265 TSEK (52 062).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under första kvartalet 2021 till 147 225 TSEK (4 121). Förändringen om 3 473 procent hänför sig främst till färdigställandet av projekt och 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 under första kvartalet 2021 till -12 597 TSEK (-1 666) och var hänförligt till investering i intresseföretag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under första kvartalet 2021 till -113 094 TSEK (3 119), vilket i vilket i huvudsak avser amortering i bostadsrättsföreningen Herrjärva under perioden. Vidare har utdelning betalats ut med 10 431 TSEK under perioden, vilket avser utdelning till preferensaktieägare.

Totalt uppgick periodens kassaflöde för första kvartalet 2021 till 21 533 TSEK (5 574).

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2020 och 2019

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under räkenskapsåret 2020 till 13 007 TSEK (24 900). Minskningen av nettoomsättningen om 48 procent beror främst på att förvaltningsarvode faktureras för färre projekt i Aros Bostads två fonder under 2020 jämfört med 2019. Aros Bostad har även under perioden tagit en förlust för upparbetat förvaltningsarvode avseende projektet Tyresö Tre med anledning av att utvecklingen av byggrätter har avbrutits.

Personalkostnader

Koncernens personalkostnader uppgick under räkenskapsåret 2020 till -35 310 TSEK (-27 979). Ökningen av personalkostnader om 26 procent är hänförlig till högre personalkostnader till följd av en större organisation för att följa Bolagets expansion.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under räkenskapsåret 2020 till -24 088 TSEK (-20 164). Ökningen av övriga externa kostnader om 19 procent berodde främst på ökade kostnader för konsulter.

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under räkenskapsåret 2020 till 8 194 TSEK (43 210). Minskningen om 81 procent jämfört med 2019 var främst hänförlig till den vinstavräkning av projekt i fonden Aros Bostad III som skedde under 2019.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under räkenskapsåret 2020 till -37 891 TSEK (13 433). Skillnaden beror på det som beskrivs ovan.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat för räkenskapsåret 2020 uppgick till -40 280 TSEK (9 511).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 2020 till 55 773 TSEK (-178 359). Förändringen berodde huvudsakligen på erhållen utdelning om 113 790 TSEK samt investering i pågående projekt om -127 941 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 till förvaltningsarvode från dessa fonder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten avser främst investeringar i intresseföretag. Under räkenskapsåret 2020 uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -24 395 TSEK (-72 836). Förändringen hänför sig främst till minskade investeringar i intresseföretag under 2020 jämfört med 2019.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under räkenskapsåret 2020 till 104 813 TSEK (247 609). Förändringen hänför sig delvis till att Koncernen har tagit upp nya lån samt amorterat lån med en nettoeffekt om 87 605 TSEK. Vidare har preferensaktieemission påverkat kassaflödet positivt med 62 997 TSEK före emissionskostnader. Utdelning har betalats ut med 41 637 TSEK under 2020, vilket avser utdelning till preferensaktieägare.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2019 och 2018

Jämförelsen av Aros Bostads finansiella utveckling mellan räkenskapsåren 2019 och 2018 är ej helt jämförbara då den finansiella informationen mellan åren har beräknats med olika tillämpning av IFRS 10 "Koncernredovisning" och IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" avseende redovisning av intäkter från bostadsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåret 2018 i jämförelsen nedan har beräknats enligt Bolagets tidigare redovisningsprincip (segmentsredovisning). För mer information, se ingressen till avsnittet "*Utvald historisk finansiell information*".

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick under räkenskapsåret 2019 till 24 900 TSEK (34 049). Minskningen av nettoomsättningen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på att förvaltningsarvode har fakturerats för färre projekt i perioden samt ovan beskriven skillnad i redovisningsprincip. Under 2019 såldes mark till bostadsrättsföreningarna i de egna projekten Link Järva Krog och Viggby Ångar, vilket innebar en intäkt om 152 304 TSEK.

Personalkostnader

Koncernens personalkostnader uppgick under räkenskapsåret 2019 till -27 979 TSEK (-24 492). Ökningen av personalkostnader är främst hänförligt till större organisation för att följa Bolagets expansion samt ovan beskriven skillnad i redovisningsprincip.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader uppgick under räkenskapsåret 2019 till -20 164 TSEK (-19 945). Ökningen av övriga externa kostnader beror främst på ökade konsultkostnader samt ovan beskriven skillnad i redovisningsprincip.

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick under räkenskapsåret 2019 till 43 210 TSEK (10 577). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år beror i huvudsak på att två projekt vinstavräknats i fonderna samt att de projekt som var under färdigställande hade slutavräknats samt ovan beskriven skillnad i redovisningsprincip.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under räkenskapsåret 2019 till 13 433 TSEK (2 164). Skillnaden är främst hänförlig till att två av Aros Bostads projekt, Link Järva Krog och Viggby Ångar, i egen balansräkning samt delar av två projekt, Invernesshöjden och O2 Orminge, i Aros Bostads fjärde fond påbörjat sin vinstavräkning samt ovan beskriven skillnad i redovisningsprincip.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat för räkenskapsåret 2019 uppgick till 9 511 TSEK (-621).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under räkenskapsåret 2019 till -178 359 TSEK (-60 865). Skillnaden är främst hänförlig till förändring i löpande rörelsefordringar. 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 under räkenskapsåret 2019 till -72 836 TSEK (-45 892). Skillnaden är främst hänförlig till en investering i projekt Nockebyn om 47 000 TSEK. Koncernen förvärvade även dotterbolaget Herrjärva projekt AB, vilket påverkade kassan negativt med 18 600 TSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under perioden till 247 609 TSEK (94 558). Skillnaden är främst hänförlig till att Koncernen tagit upp nya lån avseende projekten Viggby Ångar om 50 000 TSEK och Link Järva Krog om 61 366 TSEK, där det senare lånet påverkat kassaflödet med 18 600 TSEK. Vidare hade Koncernen per den 31 december utnyttjat sin checkräkningskredit. Aros Bostad genomförde även två nyemissioner under perioden, vilket tillförde Koncernen 174 368 TSEK i likvida medel.

Totalt uppgick periodens kassaflöde för räkenskapsåret 2019 till -3 586 TSEK (-12 199).

Likviditet och finansiell ställning

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2021 till 585 088 TSEK (540 138). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission om 62 997 TSEK som genomfördes under fjärde kvartalet 2020. Beloppen är exklusive emissionskostnader, om 4 152 TSEK. Koncernens egna kapital har under perioden belastats av utdelningar till preferensaktieägare om totalt 10 431 TSEK. Resterande förändring består av periodens resultat som ökat eget kapital.

Aros Bostad bedömer att Bolaget har stabila finanser och en god soliditet som per den 31 mars 2021 uppgick till 79,7 procent (67,5). Motsvarande siffra för segmentsredovisningen är en soliditet om 82,3 procent (81,9). 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 Bostad har ett långsiktigt mål att soliditeten ska ligga över 30 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2021 till 112 845 TSEK (201 384), varav 104 845 TSEK (193 384) bestod av skulder till kreditinstitut. Minskningen av skulder bestod i huvudsak av amortering av lån hänförligt till det egna projektet Link Järva Krog. Koncernens övriga räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2021 till 8 000 TSEK (8 000).

För mer information om hur Aros Bostad finansiellt är verksamheten, se avsnittet "*Verksamhetsbeskrivning - Finansiering av verksamheten*".

Investeringar

Aros Bostads gör investeringar avseende projekt som ligger i egen balansräkning såväl som i projekt som ligger i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Investeringarna avser i båda fallen bostadsutvecklingsprojekt. Investeringar i projekt som ligger i egen balansräkning redovisas som "Pågående projekt" i Aros Bostads rapport över kassaflöden medan investeringar inom ramen för fondstrukturen redovisas som "Investering i intresseföretag". Samtliga investeringar nedan är gjorda i Sverige.

Pågående och beslutade investeringar

Utöver vad som beskrivs nedan har Bolaget inga pågående eller beslutade investeringar för vilka fasta åtaganden, per dagen för Prospektet, har gjorts.

Investeringar under period 1 januari 2021 till och med dagen för Prospektet

Under perioden 1 januari -31 mars 2021 hade Bolaget investeringar i intresseföretag om -12 597 TSEK och investeringar avseende projekt i egen balansräkning uppgick till -68 441 TSEK.

För perioden därefter fram till och med dagen för Prospektet hade Aros Bostad investeringar om cirka 125 TSEK avseende projekt i egen balansräkning.

Investeringar under 2020, 2019 och 2018

Under räkenskapsåren 2020, 2019 respektive 2018 hade Aros Bostad investeringar i intresseföretag om -24 395 TSEK, -54 236 TSEK respektive -18 292 TSEK. Investeringar avseende projekt i egen balansräkning uppgick under samma räkenskapsår till -127 941 TSEK (2020), -110 050 TSEK (2019) respektive -6 642¹⁾ TSEK (2018).

Bedömningar och uppskattningar i redovisningen

Successiv vinstavräkning av Bolagets egna projekt vid segmentsredovisning

Aros Bostad påbörjar successiv vinstavräkning för ett bostadsutvecklingsprojekt i och med att bostadsutvecklingsprojektet säljs till en fristående oberoende bostadsrättsförening, vilket typiskt sett sker i samband med projektets byggstart. Detta görs genom att Aros Bostad säljer det aktiebolag som äger projektet till den ovan nämnda bostadsrättsföreningen. Priset för bostadsutvecklingsprojektet som säljs till bostadsrättsföreningen fastställs i aktieöverlåtelseavtal, vilket tecknas mellan Aros Bostad och bostadsrättsföreningen.

1) Segmentsredovisning.

Vinsten för bostadsutvecklingsprojektet redovisar Aros Bostad successivt över tid i takt med att den risk som Bolaget har åtagit sig enligt aktieägaravtalet successivt avtar med anledning av att projektets färdigställandegrad ökar och att Aros Bostad får en allt bättre visibilitet beträffande sannolikheten för att Bolaget ska behöva köpa osålda lägenheter vid bostadsutvecklingsprojektet färdigställande.

Kassaflöden i typprojekt vid segmentsredovisning

Till följd av användningen av successiv vinstavräkning skiljer sig Aros Bostads kassaflöden markant från bokförda intäkter, kostnader och vinster i Bolagets resultaträkning. Syftet med detta avsnitt är att ge en läsare en bättre förståelse för kassaflöden i ett typiskt Aros Bostadsprojekt.

I typprojektet, illustrerat nedan, förvärvar och tillträder Aros Bostad en fastighet som är detaljplanlagd för annan användning än bostadsändamål. Andelen av köpeskillingen som betalas vid förvärvstidpunkten respektive vid ett senare tillfälle kan variera, där en så kallad tilläggsköpeskillning i vissa fall betalas till den tidigare fastighetsägaren vid godkänd och lagakraftvunnen detaljplan. Tilläggsköpeskillingens storlek och tidpunkt för betalning, vilket i samtliga fall är vid lagakraftvunnen detaljplan i Aros Bostads projekt, stipuleras i det köpeavtal som ingåtts med den tidigare fastighetsägaren. I ett typprojekt består den största delen av den totala köpeskillingen av tilläggsköpeskillingen, i Aros Bostads fall vanligen 90–95 procent av den totala köpeskillingen. Andelen tilläggsköpeskillning varierar beroende på förvärvets struktur, exempelvis om förvärvet sker genom kommunal markanvisning eller om fastigheten har ett befintligt driftnetto.

Tilläggsköpeskillingens storlek regleras normalt av antalet ljus BTA (ljus bruttoarea) som medges i lagakraftvunnen detaljplan. Ljus BTA, eller ljus bruttoarea i bostadshus, definieras som alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla).

Vid förvärvstidpunkten är tillgången till bankfinansiering relativt låg på grund av begränsade kassaflöden från den fastighet Aros Bostad avser att förvärva. Ansökan om ny detaljplan lämnas in till kommunen och detaljplanarbetet påbörjas. Tiden för detaljplanarbetet varierar men kan typiskt sett pågå under en period om ett till tre år.

Mot slutet av detaljplaneprocessen lämnas en bygglovsansökan in och upphandling av entreprenör sker. Parallellt med detta påbörjas försäljningsfasen. Produktionsfasen pågår under cirka två år och kan, efter uppnådda försäljningskrav från banker, finansieras till större del med bankmedel genom ett byggnadskreditiv. Färdigställande och tillträde av lägenheterna sker vanligtvis i etapper över cirka tre månader. I samband med detta sker även slutplacering av föreningens långsiktiga bankfinansiering, samtidigt som slutlikvid erläggs för respektive lägenhet. Vid överlämnandet till bostadsrättsföreningen sker återbetalning av bankfinansieringen. Givet en projektmargin på 20 procent, definierat som projektvinst dividerat med projektkostnad, genererar typprojektet en vinst om 150 MSEK. Om typprojektet drivs i en fond istället för egen regi erhåller Aros Bostad ett förvaltningsarvode om 5 procent av projektets detaljplanekostnader om 10 MSEK och kostnader för projektgenomförande om 530 MSEK enligt ett milestone-förfarande (se avsnittet "Intäkts- och vinstgenerering i Aros Bostad") samt 20 procent av den realiserade vinsten om 150 MSEK.



Kapitalstruktur, skulder och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets räntebärande fordringar och räntebärande skulder (icke räntebärande skulder är inte inkluderade) på koncernnivå per 31 mars 2021. Se avsnittet "Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktier och aktiekapital. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, som har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

I tabellen nedan sammanfattas Bolagets kapitalstruktur per 31 mars 2021. Bolagets eget kapital uppgick till 585 088 TSEK och Bolagets nettoskuldsättning uppgick till -159 885 TSEK. Endast räntebärande skulder redovisas. Bolaget hade per 31 mars 2021 ställda säkerheter om 168 317 TSEK som utgjordes av fastighetsinteckningar om 109 375 TSEK, företagsinteckningar om 10 000 TSEK och aktier i dotterbolag om 48 942 TSEK.

Eget kapital och skulder

TSEK	31 mars 2021	Justeringar	Efter Erbjudandet (förutsatt att det fulltecknas)
Kortfristiga skulder			
För vilka garanti ställts ¹⁾	8 000	-	8 000
Mot säkerhet ¹⁾	35 891	-	35 891
Utan garanti/utan säkerhet	35 510	-	35 510
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	79 401	-	79 401
Långfristiga skulder			
För vilka garanti ställts	-	-	-
Mot säkerhet ¹⁾	68 999	-	68 999
Utan garanti/utan säkerhet	808	-	808
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	69 807	-	69 807
Eget kapital			
Aktiekapital	758	107	865
Överkursfond	721 056	299 893	1 020 949
Övriga reserver	-	-	-
Balanserat resultat	-136 726	-	-136 726
Summa eget kapital	585 088	-	885 088

1) Avser säkerheter i Koncernens fastigheter utställda till kreditinstitut under existerande finansieringsarrangemang.

Nettoskuld

TSEK	31 mars 2021	Justeringar ¹⁾	Efter Erbjudandet (förutsatt att det fulltecknas)
A – Kassa och bank	243 545	300 000	543 545
B – Andra likvida medel	-	-	-
C – Övriga finansiella tillgångar	65 548	-	65 548
D – Likviditet (A+B+C)	309 093	300 000	609 093
E – Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	79 401	-	79 401
F – Kortfristig andel av långfristiga skulder	-	-	-
G – Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	79 401	-	79 401
H – Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	-229 692	-300 000	-529 692
I – Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	69 807	-	69 807
J – Skuldinstrument	-	-	-
K – Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-	-	-
L – Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	69 807	-	69 807
M – Total finansiell skuldsättning (H+L)	-159 885	-	-459 885

1) Exklusive kostnader relaterat till Erbjudandet om cirka 17 MSEK.

Rörelsekapitalutlåtande

Bolaget bedömer att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov den kommande tolv månadersperioden med beaktande av den nuvarande affärsplanen.

Trender

Bortsett från de trender som beskrivs ovan i avsnitten "Marknadsöversikt – Makroekonomiska faktorer och svensk ekonomi" samt "Operationell och finansiell översikt – Faktorer som påverkar Bolagets finansiella utveckling" anser Bolagets styrelse, per dagen för Prospektet, att det inte finns några kända trender relaterade till produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser under perioden från utgången av räkenskapsåret 2020 fram till dagen för Prospektet.

Bolagets styrelse känner inte till några betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat under perioden från utgången av räkenskapsåret 2020 fram till dagen för Prospektet.

Väsentliga ändringar i koncernens finansiella ställning efter den 31 december 2020 till och med dagen för Prospektet

Bolaget bedömer att det inte skett några väsentliga förändringar i Koncernens finansiella ställning efter den 31 december 2020 fram till och med dagen för Prospektet.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt Aros Bostads bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till åtta ledamöter med högst fem suppleanter. Styrelseledamöterna väljs som utgångspunkt årligen på årsstämman för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av åtta stämموvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden.

Informationen nedan om styrelseledamöternas pågående och tidigare uppdrag inkluderar inte pågående eller tidigare befattningar inom Koncernen. Alla styrelseledamöter kan nås genom Bolagets adress i avsnittet "Adresser" nedan.

Namn	Position	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till:	
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Johan A. Gustavsson	Styrelseordförande	2006	Ja	Nej
Per Rutegård	Styrelseledamot	2006	Nej	Nej
Samir Taha	Styrelseledamot	2006	Nej	Nej
Göran Cöster	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja
Ylva Lagesson	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Jörgen Lundgren	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Teresa Isele	Styrelseledamot	2021	Ja	Nej
Hanna Bilir	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja



Johan A. Gustavsson (född 1963)

Styrelseordförande

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Aktiebolag Couronne, Albator AB, Artificial Solutions Holding ASH AB, Getängsvägen AB, Hobbex Modr AB, Hobbex Retail AB, Hobbex (HK) Ltd, Hober Medical AB, Improva Plastikkirurgi AB, Lidrup Aktiebolag, Roslagsterminalen AB, Vencom Aktiebolag, Vencom Residential AB, Vencom Property Partners AB. Styrelseledamot i Artificial Solutions International AB, Fastighetsaktiebolaget Hermius, Fastighetsaktiebolaget Hermius 1, Foxco Fastighetsutveckling AB, Rockspring Retail Holding AB, Rockspring FSPS Holding Sweden AB, Rockspring Lidingö AB, Rockspring Lidingö Centrum AB, Rockspring Lidingö II AB, Hop Lun Scandinavia AB, Nordic Flag Property AB, Vencom Group Holding BV, Vencom (HK) Ltd, Vencom Sas, VPP Sarl. Styrelsesuppleant i Gamla lantvägen AB, Melancholia AB, PRP Management AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Styrelseordförande i Hop Lun International Ltd, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB, Trafikflyget 7 i Stockholm AB, Trafikflyget 9 i Stockholm AB. Styrelseledamot i Artificial Solutions Inc, Bromma Blocks Centrumhandel AB, CBREGI Swedish Retail Ventures AB, CBREGIP Swedish Retail Ventures MidCo 1 AB, CBREGIP Swedish Retail Ventures MidCo 2 AB, ESCF II Sweden Jägersro AB, Fastica Backa AB, Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, Trophi Arninge 1 AB, Trophi Arninge 2 AB, Trophi Boländerna AB, Trophi Bäckebo 1 AB, Trophi Bäckebo Centrumhandel AB, Trophi Bäckebo Weibullsholm AB, Trophi Centrumfastigheter 2 AB, Trophi Centrumfastigheter 1 AB, Trophi Tuna Park AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Johan A. Gustavsson, privat eller via bolag, 7 669 807 stamaktier och 56 100 preferensaktier av serie B i Bolaget.



Per Rutegård (1972)

Styrelseledamot

Utbildning: Högskoleexamen i ekonomi (civilekonom) vid Vrije Universitet i Bryssel.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Foxco Fastighetsutveckling AB, Gamla lantvägen AB, Profi Partner AB, PRP Management AB, Scaensei Thee Kompani AB, Vidden Bostad AB, Vidden Stöcksjö AB. Styrelseledamot i Fastighets AB Slagsta, Gentilis Fastighet 1 AB, Gentilis Fastighet 2 AB, Rosendals Försäljning AB, TKAR Investment AB, Trouvillebryggan AB. Styrelsesuppleant i Invanity AB, Pier House Management AB. Ägare FP Capital BV.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Styrelseledamot i Kåbo 57 Mark AB, Projekt AB Orminge 1, Projekt AB Orminge 2, Vencom Property Partners AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Per Rutegård, privat eller via bolag, 4 990 320 stamaktier och 43 493 preferensaktier av serie B i Bolaget.



Samir Taha (född 1970)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilekonom från Uppsala universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande Awardit AB (publ), HeSaPa Holding AB, Kaggeholm 6 AB, Kalifen AB, Nya Arkitektriket AB. Styrelseledamot Awardit CLS AB, Confidence International Aktiebolag, E-Miren Aktiebolag, Fastighetsbolaget Spare tire 42 AB, Storvisiren AB, Svithiod Real Estate Development AB, Taha & Taha Projektering AB, Visiren AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Styrelseledamot Miltton Sweden AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Samir Taha, privat eller via bolag, 6 410 419 stamaktier och 74 046 preferensaktier av serie B i Bolaget.



Göran Cöster (född 1951)

Styrelseledamot

Utbildning: Företagsekonomi vid Barlock institutet och Stockholms universitet. Examen vid affärsbankernas interna utbildning samt ett stort antal kurser vid Skandinaviska Enskilda Bank.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Debt Management AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB, SBB i Norden AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Göran Cöster, privat eller via bolag, inga stamaktier eller preferensaktier i Bolaget.



Ylva Lagesson (född 1971)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i NCC Industry Aktiebolag, NCC Industry oy, NCC Industry A/S, NCC Industry AS och Byggbranschen säkerhetspark Kolsta ekonomisk förening. Styrelseledamot och VD i NCC Industry Nordic Aktiebolag. Styrelseledamot i Aktiebolaget Svensk Byggtjänst. Extern firmatecknare NCC Sverige AB. Styrelsesuppleant i Peter Lagesson Management AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): VD i Nobelhuset AB. Styrelseledamot i SHH Invest nr 49 AB, Stjernprojekt 1 AB, Stjernprojekt 2 AB, Stjernprojekt 3 AB. Extern firmatecknare i NCC Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Ylva Lagesson, privat eller via bolag, inga stamaktier eller preferensaktier i Bolaget.



Jörgen Lundgren (född 1967)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilekonom från Mittuniversitetet.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Annehems Valhall Park AB, Annehems Stenekull 2 Fastigheter AB, Annehems Syd Holding 1 Fastigheter AB, Annehems Holding 2 AB, Annehems Holding 3 AB, Annehems Holding 4 AB, Annehems Kamaxeln 2 Fastigheter AB, Annehems Syd Parker Holding Fastigheter AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 4 AB, Annehems Partille Port 4 Fastigheter AB, Hedern Fastigheter Holding AB, Ljungbyhed Park AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden Holding AB, Mäklarhuset Invest Sweden AB. Styrelseledamot i Linlun AB. VD Annehems Fastigheter AB (publ).

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Styrelseordförande i Brinnova Bara Kuben AB, Castellum City Förvaltning AB, Castellum 2 Struktur AB, Castellum Luleå Holding AB, Diös Badhuset Fastighets AB, Diös Magne Fastighets AB, Diös Hermelinen Fastighets AB, Diös Forellen Fastighets AB, Diös Cupido Fastighets AB, Diös Esplanaden Fastighets AB, Diös Kraften Fastighets AB, Diös Bryggeriet Fastighets AB, Diös Biet Fastighets AB, Diös Järnvägsstationen Fastighets AB, Diös Östermalm Fastighets AB, Fastighets AB Hagaporten 3, Fastighetsaktiebolaget Kolmätargränd, Fastighets AB Vandringsmannen, Getberget Utveckling AB, HH Struktur AB, Hyllie Point 3 AB, Intea Lagmannen AB, Intea Onkel Adam AB, Intea Tingshuset AB, Intea Åkeriet AB, Nattvikens Förvaltning AB, Norrporten 4 Struktur AB, Norrporten 7 Struktur AB, Norrporten 8 Struktur AB, Norrporten i Helsingborg AB, Norrporten i Gäve AB, Norrporten i Stockholm AB, Norrporten i Örebro AB, Norrporten 3 i Östersund AB, Norrporten i Jönköping AB, Norrporten i Växjö AB, Norrporten 2 i Växjö AB, Norrporten i Luleå AB, Norrporten i Sundsvall AB, Norrporten i Umeå AB, Norrporten Sundsvallsfastigheter AB, Stadshuset i Sundsvall Aktiebolag, Stadsdel Norr Fastigheter 1 AB, Stadsdel Norr Fastigheter 2 AB, Stadsdel Norr Fastigheter 3 AB, Specialfastigheter Lejonet 11 AB, Vandringsmannen Holding AB, Örebacka Förvaltnings AB, Örebacka Invest AB, Fastighets Örebacka AB. Styrelseledamot i Brinnova Holding Bara AB, Brinnova Bara Torghuset AB, Brinnova Bara Centrumhuset AB, Hyllie Point 4 AB, JorPet AB, Point Hyllie Holding AB, Polskenet Holding AB, Solnaberg Bladet 3 PropCo AB. Styrelseledamot och VD i Castellum Norr 2 AB, Polskenet Invest AB. VD i Castellum Norr AB, Solnaberg Property AB (publ). Styrelsesuppleant i Mählers Smide AB, Polskenet 3 AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Jörgen Lundgren, privat eller via bolag, inga stamaktier eller preferensaktier i Bolaget.



Teresa Isele (född 1982)

Styrelseledamot

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet och Humboldt Universitat Berlin.

Pågående uppdrag: VD SwedSec Licensiering AB

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Styrelseledamot Ellevio AB, Ellevio 1 Holding AB, Ellevio 2 Holding AB, Ellevio 3 Holding AB, Ellevio 4 Holding AB och Polhem Infra AB. Chefsjurist Första AP-fonden.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Teresa Isele, privat eller via bolag, inga stamaktier eller preferensaktier i Bolaget.



Hanna Bilir (född 1983)

Styrelseledamot

Utbildning: Kandidatexamen (Bachelor of Arts) European Studies, med inriktning på ekonomi och tyska från Kings College London.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande Toddlr AB. Delägare Brunswick AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Hanna Bilir, privat eller via bolag, inga stamaktier eller preferensaktier i Bolaget.

Ledande befattningshavare

Informationen nedan om de ledande befattningshavarnas pågående och tidigare uppdrag inkluderar inte pågående eller tidigare befattningar inom Koncernen.

Namn	Position	Anställd sedan
Magnus Andersson	VD	2016
Ken Wendelin	Vice VD och CFO	2016
Henrik Sundén	Chef Projektgenomförande	2018
Anna Åkerlund	Kommunikations- och IR-chef	2018
Louise Saxholm	Försäljnings- och marknadschef	2020
Fredrik Hjortzén	Projektutvecklingschef	2020



Magnus Andersson (född 1972)

VD

Utbildning: Civilingenjör väg- och vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet samt kandidatexamen i ekonomi med inriktning finansiering från Stockholms Universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Svensk Husproduktion AB. Styrelseledamot och VD i Sonoma Holding AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Magnus Andersson, privat eller via bolag, 557 050 stamaktier, 6 057 preferensaktier samt 30 000 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av stamaktier i Bolaget.



Ken Wendelin (född 1975)

Vice VD och CFO

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och examen från McDonald's Business School i Chicago. Diplomutbildning för Finansanalytiker (CEFA) från Handelshögskolan i Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Kyalami AB. Styrelseledamot och VD i Ifing AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Ken Wendelin, privat eller via bolag, 764 250 stamaktier, 957 preferensaktier och 30 000 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av stamaktier i Bolaget.



Henrik Sundén (född 1979)

Chef Projektgenomförande

Utbildning: Högskoleingenjör i byggt teknik och ekonomi vid KTH. Kandidatexamen företags ekonomi från Stockholms universitet.

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Bemair AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Henrik Sundén, privat eller via bolag, 30 000 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av stamaktier i Bolaget.



Anna Åkerlund (född 1975)

Kommunikations- och IR-chef

Utbildning: Civilingenjör i fastighetsekonomi vid KTH/LTH.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB, Brunswick Real Estate Debt Management AB. Styrelseledamot och VD i Anna Åkerlund AB. Styrelse-suppleant Anders Schierenbeck AB, Rediga AB.

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): -

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Anna Åkerlund, privat eller via bolag, 300 preferensaktier av serie B i Bolaget.



Louise Saxholm (född 1980)

Försäljnings- och marknadschef

Utbildning: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Ledande befattning Tobin Properties AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Louise Saxholm, privat eller via bolag, 30 000 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av stamaktier i Bolaget.



Fredrik Hjortzén (född 1970)

Projektutvecklingschef

Utbildning: Examen Medicinsk Teknik från Uppsala universitet.

Pågående uppdrag: -

Avslutade uppdrag (de senaste fem åren): Ledande befattning BoKlok AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Prospektet äger Fredrik Hjortzén, privat eller via bolag, 30 000 teckningsoptioner medförande rätt till teckning av stamaktier i Bolaget.

Övrig information om styrelsen och ledande befattningshavare

Det föreligger inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav eller optionsinnehav. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har, utöver vad som anges nedan, under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamot eller ledande befattningshavare i ett bolag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) bundits vid eller varit föremål för påföljd för brott, eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett bolags förvaltnings- lednings- eller tillsynsorgan eller förbjudits att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

Skatteverket beslutade under beskattningsåret 2019 att upptaxera och påföra styrelseordförande Johan A. Gustavsson skattetillägg till följd av den skattemässiga hanteringen av utländska styrelsearvodet och utdelningar från utländska bolag, frikopplade från Aros Bostad, avseende beskattningsåren 2013-2016. Ärendet med Skatteverket är per dagen för Prospektet avslutat.

Skatteverket beslutade i december 2020 att eftertaxera Johan A. Gustavsson, Per Rutegård och Samir Taha för beskattningsåren 2014 respektive 2015. Skatteverket menar att inkomster som härrör från en numera avslutad fond som

förvaltades av Bolaget, Aros Bostad II AB, som redovisats som inkomst av kapital, istället ska tas upp som inkomst av tjänst i den omfattning som inkomsterna inte motsvarar vad andra investerare fått i avkastning på sitt aktieinnehav i Aros Bostad II AB. Skatteverket har valt att i sitt beslut inte påföra skattetillägg. I Skatteverkets förslag till beslut redogör Skatteverket för att skälet till att man avstår från att påföra skattetillägg är att Skatteverket bedömer att det föreligger en brottsanmälan under Skattebrottslagen (1971:69). Baserat på extern skattemässig rådgivning bedöms finnas starka skäl att anta att den eventuella brottsanmälan som Skatteverket bedömer föreligger inte kommer leda till åtal. Beslutet är per dagen för Prospektet överklagat och besked väntas från Förvaltningsrätten om den fortsatta handläggningen. Johan A. Gustavsson, Per Rutegård och Samir Taha har beviljats anstånd med inbetalning av den tillkommande skatten på grunden att utgången i målet är osäker. Bolaget har inte haft något direkt eller indirekt ägarintresse i Aros Bostad II AB.

Revisor

Enligt bolagsordningen ska Bolaget ha en eller två revisorer med högst två suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag med Fredric Hävrén (född 1971) som ansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor under hela perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Fredric Hävrén har varit ansvarig revisor sedan årsstämman 2019. Dessförinnan var Daniel Öberg (1964) ansvarig revisor. På årsstämman den 31 maj 2021 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag med Fredric Hävrén som ansvarig revisor fram till datumet för nästa årsstämma. Fredric Hävrén är, och Daniel Öberg var under den tid han var ansvarig revisor, auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR. Ernst & Young Aktiebolags besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Aros Bostad grundar sig på Bolagets bolagsordning, svensk lag (framförallt aktiebolagslagen (2005:551)), interna regler, instruktioner och policydokument, samt Nasdaqs regelverk som tillämpas för emittenter vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market. Emittenter vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market är inte skyldiga att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Aros Bostad avser, i vart fall inledningsvis, inte att tillämpa Koden i samband med att aktierna tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market.

Bolagsstämmor

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutande organ och vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, såsom fastställande av resultaträkning och balansräkning, disposition av Bolagets vinst, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämmor sammankallas. I enlighet med Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma och kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att göra kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta på bolagsstämmor

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare dels vara upptagen i en utskrift eller annan framställning av aktieboken i enlighet med vad som anges i aktiebolagslagen, dels anmäla sig samt antalet biträden (högst två) till Bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan vanligtvis registrera sig till bolagsstämmor på flera olika sätt, vilket framgår av kallelsen till bolagsstämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar ta upp ett ärende vid bolagsstämman måste lämna in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska vanligtvis ha kommit till styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

På årsstämman den 31 maj 2021 antog Bolaget principer för valberedningens arbete och tillsättande. Principerna har följande huvudsakliga innehåll.

Bolaget ska ha en valberedning med uppgift att bereda och lämna förslag till årsstämmans, och i förekommande fall, extra bolagsstämmas beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Valberedning ska föreslå: ordförande vid årsstämma; kandidater till posten som ordförande och andra ledamöter av styrelsen; arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledamöterna; arvode till ledamöter av utskott inom styrelsen; val och arvodering av Bolagets revisor; och principer för valberedningen. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata samtliga Bolagets aktieägars intressen.

Valberedningen ska bestå av fem ledamöter, av vilka fyra ska utses av Bolagets röstmässigt största aktieägare och den femte ska vara styrelseordföranden. För det fall att styrelsens ordförande är en av de fyra största aktieägarna ska denne i egenskap av aktieägare ställa sin plats till förfogande och nästkommande aktieägare ska erbjudas rätten att utse en ledamot till valberedningen. Styrelseordföranden ska så snart det rimligen kan ske efter utgången av det tredje kvartalet på lämpligt sätt kontakta de röstmässigt fyra största ägarregistrerade aktieägarna eller ägargrupperingarna i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken vid denna tidpunkt och uppmana dessa att, inom en med hänsyn till omständigheterna rimlig tid som inte får överstiga 30 dagar, skriftligen till valberedningen namnge den person aktieägaren önskar utse till ledamot av valberedningen. Såvida inte annat har avtalats mellan ledamöterna, ska den ledamot som utsetts av den till röstetalet största aktieägaren utses till valberedningens ordförande.

Aktieägare ska ha rätt att lämna förslag på styrelseledamöter för valberedningens övervägande. Valberedningen ska tillhandahålla Bolaget information om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Sådan information ska offentliggöras på Bolagets hemsida.

Styrelsen

Styrelsen i Bolaget är det högsta beslutsfattande organet efter bolagsstämman. I enlighet med aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen ansvarar för att bland annat fastställa rutiner och strategier, säkerställa utvärderingen av fastställda mål, kontinuerligt utvärdera Bolagets finansiella ställning och resultat samt utvärdera ledningen. Styrelsen ansvarar även för att årsredovisning, koncernredovisning och delårsrapporter upprättas i tid. Styrelsen utser Bolagets VD.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för perioden fram till slutet av nästa årsstämma. Styrelsens ordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för styrelsens arbete och för att se till att det är välorganiserat och genomförs effektivt.

I enlighet med Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter med högst fem suppleanter. Per dagen för Prospektet består styrelsen av åtta ledamöter och inga styrelsesuppleanter. Styrelsen presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år, eller på annat sätt om så krävs. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöter och kommittéer, VD och inrättade utskott. På det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för VD innefattande instruktioner för finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa möten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget och Koncernen.

VD

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga verksamheten. Arbetsfördelningen mellan styrelse och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar även för att upprätta rapporter och sammanställa information från bolagsledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på

styrelsemöten. I enlighet med riktlinjerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för Bolagets finansiella rapporter och ska därmed säkerställa att styrelsen erhåller tillräcklig information för att fortlöpande kunna bedöma Bolagets finansiella ställning. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Ersättning till styrelse, vd och andra ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 31 maj 2021 beslutades att arvodet till styrelsens ledamöter och inrättade utskottsledamöter ska utgå med följande belopp.

- 275 000 SEK (200 000) till envar styrelseledamot och 450 000 SEK (400 000) till styrelseordförande; och
- 50 000 SEK (40 000) till envar ledamot av revisionsutskottet och 70 000 SEK (60 000) till ordförande av revisionsutskottet.

Styrelseledamöterna i Bolaget har inte rätt till några förmåner efter att de frånträtt sina uppdrag som styrelseledamöter. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Ersättning under 2020

I tabellen nedan redovisas den ersättning som utbetalats till styrelseledamöter och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2020.

TSEK	Grundlön	Pensionskostnader	Rörlig ersättning ¹⁾	Övrig ersättning ²⁾	Totalt
Styrelsen					
Johan A. Gustavsson	440	-	-	-	440
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	-	-	-	-	-
Styrelsen totalt	1 540	-	-	4 400	5 940
Ledande befattningshavare					
Magnus Andersson, VD	2 382	565	840	-	3 787
Övriga ledande befattningshavare (totalt sex personer)	4 752	1 595	1 122	1 157	8 626
Ledande befattningshavare, totalt	7 134	2 160	1 962	1 157	12 413
Styrelse och ledande befattningshavare, totalt	8 634	2 160	1 962	5 557	18 353

1) Avser rörlig lön (bonus) enligt anställningsavtal.

2) Avser konsultarvode.

Anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare

Bolagets VD är enligt anställningsavtal berättigad till fast och rörlig ersättning som Bolaget bedömer är marknadsmässig. Den rörliga ersättningen kan uppgå till motsvarande sex månadslöner. VD har utöver fast och rörlig ersättning även rätt till sedvanliga försäkringar och en individuell tjänstepensionsförsäkring. Förutsatt att Erbjudandet genomförs kommer VD vara berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner i händelse av att VDs anställning skulle upphöra.

Övriga ledande befattningshavare är anställda av Bolaget och erhåller vad Bolaget bedömer marknadsmässiga ersättningar och andra förmåner. Rörlig ersättning kan utgå till vissa av de övriga ledande befattningshavarna, maximalt med tre månadslöner. Uppsägningstid för de övriga ledande befattningshavarna uppgår till mellan tre och sex månader eller den längre uppsägningstid som följer av lagen om anställningsskydd. En av de övriga ledande befattningshavarna (kommunikations- och IR-chef Anna Åkerlund) är engagerad av Bolaget på konsultbasis.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. I enlighet med Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med högst två suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

För räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 3 583 TSEK, varav 1 444 TSEK avsåg revisionsuppdraget och 2 138 TSEK avsåg övriga tjänster.

Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK och antalet aktier får inte understiga 31 250 000 och inte överstiga 125 000 000. Per dagen för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 758 030,36 SEK fördelat på totalt 37 901 518 aktier, varav 32 252 688 stamaktier, 104 041 preferensaktier av serie A och 5 544 789 preferensaktier av serie B.

Per den 31 december 2020 uppgick Bolagets aktiekapital till 758 030,36 SEK fördelat på totalt 37 901 518 aktier.

Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK) och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Bolagets aktier har emitterats i enlighet med svensk lag. Alla emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår. Aktierna som omfattas av Erbjudandet har ISIN-kod SE0010547786.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Aktierna i Erbjudandet är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut tre olika aktieslag, stamaktier, preferensaktier av serie A och preferensaktier av serie B. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara.

Rösträtt

Stamaktie medför en röst och preferensaktier av serie A och B en tiondels röst på bolagsstämmor. Varje aktieägare är berättigad till det antal röster som motsvarar aktieägarens aktieinnehav i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A och B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda

antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett om huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A och B. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett om huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A och B. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Rätt till utdelning

Enligt Bolagets bolagsordning ska, om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Under förutsättning att preferensaktier av serie A och B erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt inestående belopp såsom definieras i bolagsordningen, ska stamaktier därefter erhålla utdelning.

För detaljerad information om de olika aktieslagens rätt till utdelning, se avsnittet "Bolagsordning".

Rätt till behållning vid likvidation

Om Bolaget upplöses ska preferensaktier av serie A och B medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande ett i bolagsordningen särskilt beräknat inlösenbelopp vid tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie. Därefter sker utskiftning till innehavare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Utdelningspolicy

Beslut om utdelningar fastställs utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk. Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till att förvärva nya projekt.

Förutsatt att vinstutdelning beslutas av Bolagets aktieägare på bolagsstämman, har innehavare av Bolagets preferensaktier företrädesrätt till vinstutdelning framför stamaktierna i enlighet med bolagsordningens bestämmelser. För mer information, se avsnittet "Vissa rättigheter förenade med aktierna" ovan samt avsnittet "Bolagsordning".

Tabellen till höger anger total utdelning för Bolagets preferensaktier och stamaktier såsom beslutat på årsstämman för 2021, 2020 och 2019.

SEK	Total utdelning preferensaktier	Total utdelning stamaktier
Årsstämman 2021	41 585 917,50 (7,50 per preferensaktie av serie B)	0,00
Årsstämman 2020	41 637 352,00 (8,50 per preferensaktie)	0,00
Årsstämman 2019	37 734 313,50 (8,50 per preferensaktie)	0,00

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev utfärdas för Bolagets aktier. Kontoförande institut är Euroclear.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar aktiekapitalets utveckling i Bolaget för perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet fram till dagen för Prospektet, inklusive förändringar avseende Bolagets aktiekapital och antal aktier om Erbjudandet fulltecknas samt om Övertilldelningsoptionen nyttjas till fullo. Erbjudandet medför en utspädning om cirka 12,4 procent av antalet aktier och 14,0 procent av antalet röster baserat på antalet aktier före Erbjudandet (14,2 procent av antalet aktier och 16,1 procent av antalet röster förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo).

Reg.datum	Händelse	Antal aktier		Aktiekapital (SEK)		Tekningskurs (SEK)	Kvotvärde (SEK)
		Ändring	Totalt	Ändring	Totalt		
2021-06-17 ¹⁾	Erbjudandet ²⁾	6 287 945	44 189 463	125 758,90	883 789,26	56	0,02
2020-12-23	Nyemission (preferensaktier B)	654 510	37 901 518	13 090,20	758 030,36	96,25	0,02
2020-12-23	Nyemission (preferensaktier B)	4 890 279	37 247 008	97 805,58	744 940,16	100	0,02
2020-12-23	Minskning (preferensaktier A) ³⁾	4 794 471	32 356 729	95 889,42	647 134,58	N/A	N/A
2019-10-28	Nyemission (stamaktier)	4 397 538	37 151 200	87 950,76	743 024,00	34,11	0,02
2019-06-27	Nyemission (preferensaktier)	459 181	32 753 662	9 183,62	655 073,24	98	0,02
2018-11-26	Nyemission (preferensaktier)	4 250	32 294 481	85,00	645 889,62	98	0,02
2018-11-16	Nyemission (preferensaktier)	778 338	32 290 231	15 566,76	645 804,62	98	0,02
2018-11-16	Nyemission (preferensaktier)	245 750	31 511 893	4 915,00	630 237,86	98	0,02
2018-09-28	Nyemission (preferensaktier)	300 000	31 266 143	6 000,00	625 322,86	98	0,02
2018-01-25	Nyemission (preferensaktier)	30 000	30 966 143	600,00	619 322,86	100	0,02

1) Datumet är preliminärt.

2) Under förutsättning av Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo.

3) Minskning genom indragning av aktier. Minskningens ändamål var återbetalning till aktieägare i samband med Bolagets utbyteserbjudande avseende preferensaktien under andra kvartalet 2020.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen känner till finns det inga aktieägaravtal eller andra arrangemang mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Konvertibler, teckningsoptioner m.m.

Bolaget har, per dagen för Prospektet, två utestående teckningsoptionsbaserade incitamentsprogram som beskrivs nedan. Utöver teckningsoptioner som anges nedan finns inga andra utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra utbytbara värdepapper eller värdepapper som är förenade med rätt till teckning av annat värdepapper i Bolaget. Förutsatt att samtliga tecknade teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2020/2023 samt samtliga teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2021/2023 utnyttjas för teckning av aktier medför det en ökning av antalet aktier om 987 500 stamaktier och en utspädning för befintliga aktieägare om cirka 2,54 procent av antalet aktier och 2,92 procent av antalet röster baserat på antalet aktier och röster per dagen för Prospektet.

Incitamentsprogram 2020/2023

Årsstämman beslutade den 15 juni 2020 om nyemission av maximalt 520 117 teckningsoptioner, till följd varav Bolagets aktiekapital kan komma att öka med maximalt 10 403 SEK. Teckningsoptionerna medför rätt till nyteckning av stamaktier i Bolaget. Bolagets dotterbolag Aros Bostadskapital 23 AB har tecknat samtliga teckningsoptioner för att vidareöverlåta dessa till deltagare i incitamentsprogrammet. Rätt att förvärva teckningsoptionerna ska, i enlighet med nedan fördelning, tillkomma ledande befattningshavare, anställda och nyckelpersoner som är eller blir anställda i Bolaget eller i Koncernen enligt nedan:

- A. koncernledningen och övriga nyckelpersoner bestående av upp till tio befattningar, erbjuds att förvärva vardera högst 30 000 teckningsoptioner och sammanlagt högst 300 000 teckningsoptioner; och
- B. anställda inom Koncernen bestående av upp till 20 personer erbjuds att förvärva vardera högst 15 000 teckningsoptioner och sammanlagt högst 300 000 teckningsoptioner.

Per dagen för Prospektet har totalt 387 500 teckningsoptioner överlåtit till deltagarna (punkt A och B ovan). Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Bolaget under perioden från och med den 1 juni 2023 till och med den 1 augusti 2023, eller den tidigare dag som följer av villkoren för teckningsoptionerna. Teckningskursen för teckning av stamaktier genom utnyttjande av teckningsoption ska vara 40,38 kronor.

Förutsatt att samtliga tecknade teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kan den maximala utspädningseffekten av incitamentsprogram 2020/2023 uppgå till högst cirka 1,01 procent av det totala antalet aktier och 1,17 procent av det totala antalet röster i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Incitamentsprogram 2021/2023

Årsstämman den 31 maj 2021 beslutade om nyemission av maximalt 600 000 teckningsoptioner till följd varav Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 12 000 kronor. Teckningsoptionerna medför rätt till nyteckning av stamaktier i Bolaget.

Rätt att teckna teckningsoptionerna ska tillkomma ledande befattningshavare i Bolaget enligt nedan.

- A. Verkställande direktör erbjuds att teckna högst 300 000 teckningsoptioner; och
- B. CFO erbjuds att teckna högst 300 000 teckningsoptioner.

Teckningsoptionerna ska tecknas senast den 31 juli 2021 och Bolagets styrelse äger rätt att förlänga tiden för teckning.

Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Bolaget under perioden från och med den 1 juni 2023 till och med den 1 augusti 2023, eller den tidigare dag som följer av villkoren för teckningsoptionerna. Teckningskursen för teckning av aktier genom utnyttjande av teckningsoption ska vara 100 procent av priset i Erbjudandet eller i enlighet med optionsvillkoren.

Förutsatt att samtliga teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kan den maximala utspädningseffekten av incitamentsprogram 2021/2023 uppgå till högst cirka 1,56 procent av det totala antalet aktier och 1,80 procent av det totala antalet röster i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Bemyndigande

På årsstämman den 31 maj 2021 beslutade aktieägarna i Bolaget att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma vid ett eller flera tillfällen besluta om emission av stamaktier, med eller utan avvikelse från aktieägares företrädesrätt, inom bolagsordningens gränser. Bemyndigandet gäller fram till den tidpunkt då Bolagets stamaktie tagits upp till handel på en marknadsplats (inklusive eventuell stabiliseringsperiod), dock senast till nästa årsstämma.

Syftet med bemyndigandet är att styrelsen ska kunna fatta beslut om nyemission utan företrädesrätt för aktieägarna för att kunna anskaffa nytt kapital i samband med att bredda aktieägarkretsen i Bolaget vid en ägarspridning eller notering av Bolagets stamaktier. Styrelsen avser att besluta om att emittera de stamaktier som omfattas av Erbjudandet med stöd av detta bemyndigande.

Ägarförhållanden

Nedan listas samtliga aktieägare i Bolaget med ett aktieinnehav som per den 31 mars 2021 motsvarande eller översteg 5 procent av aktierna eller röstetalet i Bolaget, inklusive därefter kända förändringar fram till dagen för Prospektet.

Antalet stamaktier för Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB och Första AP-fonden i tabellen nedan inkluderar det antal stamaktier som dessa har sålt till M2 Asset Management AB (ett bolag kontrollerat av Rutger Arnhult) inför Erbjudandet, men som har likvidtag efter likviddagen i Erbjudandet ("**Sidoförsäljningen**"). Inför Erbjudandet har Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB och Första AP-fonden sålt 357 141,

357 141, 357 141 respektive 982 142 stamaktier till M2 Asset Management AB. M2 Asset Management AB kommer efter Erbjudandets genomförande att inneha cirka 10,0 procent av antalet röster i Bolaget då M2 Asset Management AB även utgör en av Cornerstone-investerarna, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Avtal med cornerstone-investorare*". Avtalen som reglerar Sidoförsäljningen är bland annat villkorade av att Erbjudandet genomförs.

Stamaktie i Bolaget berättigar till en röst på bolagsstämman medan preferensaktie av serie A och B berättigar till en tiondel röst. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Aktieägare	Stamaktier	Preferensaktier		Andel av aktiekapital, %	Andel av röster, %
		Serie A	Serie B		
Vencom Residential AB ¹⁾	7 669 807	0	56 100	20,38	23,39
Sultanen Invest AB ²⁾	6 410 419	0	74 046	17,11	19,56
Första AP-fonden	6 387 192	0	0	16,85	19,46
PRP Management AB ³⁾	4 990 320	0	43 493	13,28	15,22
LMK ⁴⁾	3 318 900	0	3 545 132	18,11	11,19
Totalt, större aktieägare	28 776 638	0	3 718 771	85,74	88,82
Övriga aktieägare	3 476 050	104 041	1 826 018	14,26	11,18
Totalt	32 252 688	104 041	5 544 789	100	100

1) Kontrolleras av styrelseordförande Johan A. Gustavsson.

2) Kontrolleras av styrelseledamot Samir Taha.

3) Kontrolleras av styrelseledamot Per Rutegård.

4) Avser LMK Forward AB, LMK Industri Aktieföretag, LMK Stiftelsen, LMK (SEB Life International) och LMK Ventures AB.

Information om Säljande Aktieägare

Utöver de stamaktier som erbjuds av Aros Bostad, erbjuder LMK Ventures AB ("**Säljande Aktieägare**") 848 214 redan emitterade stamaktier i Erbjudandet.

Information om Säljande Aktieägare samt deras innehav i Bolaget före och efter Erbjudandet framgår av tabellerna nedan.

Namn	Adress	LEI-kod	Legal form	Bildandeland och jurisdiktion
LMK Ventures AB	Stortorget 6, 222 23 Lund	549300EKB44B2N7Z5Z30	Aktieföretag	Sverige

	Innehav före Erbjudandet					Innehav efter Erbjudandet ¹⁾				
	Stam	Pref. A	Pref. B	Andel aktier, %	Andel röster, %	Stam	Pref. A	Pref. B	Andel aktier, %	Andel röster, %
LMK Ventures AB	3 318 900	–	649 231	10,5	10,3	2 470 686	–	649 231	7,1	6,5

1) Säljande Aktieägares innehav efter Erbjudandet angivet med följande antaganden:

(a) att Erbjudandet fulltecknas; och (b) att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo.

Lock up-åtaganden

Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare, Säljande Aktieägare samt vissa andra aktieägare vilka, per dagen för Prospektet, kontrollerar cirka 93,6 procent av aktiekapitalet och cirka 97,2 procent av rösterna i Bolaget har åtagit sig, eller kommer inför första dag för handel att åta sig, att med sedvanliga undantag, inte sälja aktier i Bolaget under en viss tid efter första handelsdagen för Bolagets aktier på Nasdaq First North Growth Market. För mer information, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Åtagande att avstå från att sälja aktier (Lock up)*".

Tillämpliga regler vid uppköpserbjudanden m.m.

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande skulle lämnas avseende aktierna i Aros Bostad när aktierna är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market tillämpas för sådant erbjudande, per dagen för Prospektet, Takeoverregler för vissa handelsplattformar ("**Takeoverreglerna**").

Om styrelsen eller verkställande direktören i Aros Bostad, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Aros Bostad enligt Takeoverreglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. Bolaget får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden.

Under ett offentligt uppköpserbjudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbjudandet. Efter ett offentligt uppköpserbjudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägars aktier i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551).

Bolagsordning

Aros Bostadsutveckling AB
Org. nr 556699-1088

§ 1 FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Aros Bostadsutveckling AB.
Bolaget är publikt (publ).

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 FÖREMÅL FÖR BOLAGETS VERKSAMHET

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

§ 4 AKTIEKAPITALET

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 625 000 kronor och högst 2 500 000 kronor.

§ 5 ANTAL AKTIER

Antalet aktier ska vara lägst 31 250 000 aktier och högst 125 000 000 aktier.

§ 6 AKTIESLAG

1. Aktieslag och röstetal

Aktierna kan utges i tre serier, stamaktier, preferensaktier av serie A och preferensaktier av serie B. Antalet aktier av respektive slag får motsvara högst hela antalet aktier i bolaget. Stamaktie medför en röst och preferensaktie av serie A och B medför en tiondels röst.

2. Vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktier av serie A och serie B medföra företrädesrätt framför stamaktierna enligt nedan.

Preferensaktier av serie A och serie B medför företräde till vinstutdelning per preferensaktie ("**Preferensutdelning**") med ett belopp som ska uppgå till en fjärdedel av årlig Preferensutdelning ("**Årlig Preferensutdelning**") per utbetalningstillfälle med avstämningsdagar enligt nedan.

Årlig Preferensutdelning för preferensaktier av serie A ska vara 8,50 kronor per preferensaktie av serie A och rätt till Preferensutdelning för preferensaktier av serie A ska föreligga första gången den första avstämningsdag som infaller efter den 30 juni 2018. Årlig Preferensutdelning för preferensaktier av serie B ska vara 7,50 kronor per preferensaktie av serie B och rätt till Preferensutdelning för preferensaktier av serie B ska föreligga första gången

den första avstämningsdag som infaller efter den 30 juni 2021. Ingen rätt till Preferensutdelning för preferensaktier av serie A eller serie B ska föreligga avseende avstämningsdagar som infaller före dessa datum.

Utbetalning av Preferensutdelning för preferensaktier av serie A och B ska göras kvartalsvis. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna för preferensaktier av serie A ska vara 31 augusti 2018 och därefter 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september varje år. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna för preferensaktier av serie B ska vara 1 september 2021 och därefter 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september varje år. För det fall sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som är lördag, söndag eller allmän helgdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av Preferensutdelning för preferensaktier av serie A och B ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Om ingen Preferensutdelning lämnats på preferensaktier av serie A och/eller B, eller om vinstutdelning understigande Preferensutdelningen för preferensaktier av serie A och/eller B lämnats, ska preferensaktierna av serie A och/eller B medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie av serie A och/eller B, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("**Innestående Belopp**"). Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Preferensutdelning skett (eller borde ha skett, i vilket fall det inte skett någon vinstutdelning alls).

Preferensaktierna av serie A och B ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska, under förutsättning att preferensaktier av serie A och B erhållit full Preferensutdelning inklusive eventuellt Innestående Belopp enligt ovan, stamaktier erhålla utdelning.

3. Inlösen av preferensaktier av serie A och B

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier av serie A och/eller B efter beslut av styrelsen eller bolagsstämman. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier av serie A och/eller B som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier av serie A respektive B som varje preferensaktieägare äger. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier av serie A och/eller B som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier av serie A och/eller B kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska vara ett belopp beräknat enligt följande:

I. Fram till den tredje årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier av serie A ("**Första A-emissionen**"), ett belopp motsvarande (i) 115 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 2 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

II. Från och med den tredje årsdagen av den Första A-emissionen och för tiden därefter ett belopp motsvarande (i) 100 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 2 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie A ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie B ska vara ett belopp beräknat enligt följande:

I. Fram till den tredje årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier av serie B ("**Första B-emissionen**"), ett belopp motsvarande (i) 120 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 2 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

II. Från och med den tredje årsdagen av den Första B-emissionen och för tiden därefter ett belopp motsvarande (i) 100 kronor jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 2 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie av serie B ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "**upplupen del av Preferensutdelning**" avses upplupen Preferensutdelning för preferensaktier av serie A och/eller B för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier av serie A respektive B till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar ska beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

Ägare av preferensaktie som inlösts ska vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om styrelsens beslut om inlösen motta lösenbeloppet för aktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

4 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktier av serie A och B medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie ("**Likvidationsbeloppet**"), motsvarande inlösenbeloppet beräknat enligt punkten 3 ovan per tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie. Därefter sker utskiftning till innehavare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5. Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier av serie A och/eller B ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som sådan preferensaktie berättigar till enligt punkterna 2-4 i denna § 6 omräknas för att återspegla denna förändring.

6. Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A och B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett om huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A och B. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Innehavare av samtliga aktieslag ska ha rätt att teckna den del av emissionen som inte tecknas av aktieägare eller, i förekommande fall, innehavare av utfärdade teckningsrätter berättigade till primär företrädesrätt (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett om huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier av serie A och B. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagt ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7 ANTAL STYRELSELEDAMÖTER M.M.

Bolagets styrelse ska bestå av tre till åtta ledamöter med högst fem suppleanter.

§ 8 ANTAL REVISORER

Bolaget ska ha en eller två revisorer med högst två suppleanter eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

§ 9 HUR BOLAGSSTÄMMA SKA SAMMANKALLAS

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i den rikstäckande dagstidningen Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

§ 10 DELTAGANDE VID BOLAGSSTÄMMA

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i en utskrift eller annan framställning av aktieboken i enlighet med vad som anges i aktiebolagslagen, dels anmäla sig samt antalet biträden (högst två) till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 11 FULLMAKTSINSAMLING OCH POSTRÖSTNING

Styrelsen får samla in fullmakter på bolagets bekostnad enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

§ 12 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMAN

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande vid stämman.
3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
4. Val en eller flera justeringspersoner.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Godkännande av dagordning.
7. Föredragning av den framlagda årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. Beslut om
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt den fastställda koncernbalansräkningen, och
 - c. ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör.
9. Fastställande av antal styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter.
10. Fastställande av styrelse- och revisorsarvodet.
11. Val av styrelse, revisorer och eventuella suppleanter.
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 13 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 14 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Denna bolagsordning har antagits på årsstämma den 31 maj 2021.

Legala frågor och kompletterande information

Allmän bolagsinformation

Aros Bostadsutveckling AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades och den 16 januari 2006 och registrerades vid Bolagsverket den 6 mars 2006. Bolagets företagsnamn registrerades den 29 november 2011 och är även dess handelsbeteckning. Bolagets organisationsnummer är 556699-1088. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och dess identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300YB1GKRORB4XL64. Kontaktinformation till Bolaget framgår i avsnittet "Adresser" i slutet av Prospektet. Bolagets hemsida är www.arosbostad.se. Informationen på Bolagets, eller någon annan hemsida som omnämns i Prospektet, ingår inte i Prospektet om den inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Dokumentet införlivade genom hänvisning".

Legal koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen, vilken per dagen för Prospektet består av, utöver moderbolaget, 32 direkt och indirekt hel- och delägda dotterföretag. Samtliga bolag inom Koncernen är svenska och finns lokaliserade i de städer och orter där Aros Bostad bedriver eller planerar att bedriva bostadsutvecklingsprojekt, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" för en översikt gällande detta. Eftersom bostadsutvecklingsprojekt i Koncernen bedrivs i enskilda projektbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag och fortsatt drift i dessa för att kunna genomföra bostadsutvecklingsprojekten och i förlängningen kunna generera vinst och kassaflöden.

Väsentliga avtal

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga avtal som inte har ingåtts inom ramen för Aros Bostads normala verksamhet under den senaste tvåårsperioden från och med dagen för Prospektet.

Placeringsavtal

I enlighet med villkoren i ett avtal avseende placering av stamaktier som är avsett att ingås mellan Bolaget, Säljande Aktieägare och Sole Global Coordinator omkring den 15 juni 2021 ("Placeringsavtalet") förbinder sig Bolaget att emittera 5 357 142 stamaktier (exklusive Övertilldelningsoptionen) och Säljande Aktieägare åtar sig att avyttra 848 214 stamaktier till de investerare som har förmedlats av Sole Global Coordinator. Sole Global Coordinators åtagande i detta avseende förutsätter dock att Erbjudandet inte avbryts dessförinnan (se vidare nedan).

Bolaget har för avsikt att lämna en Övertilldelningsoption som motsvarar ett åtagande att, på begäran av Sole Global Coordinator, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market, sälja ytterligare högst 930 803 stamaktier motsvarande högst 15 procent av antalet stamaktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande

priset i Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får enbart utnyttjas för att täcka övertilldelning i Erbjudandet men kan även användas för eventuella stabiliseringsåtgärder (se vidare nedan under "Legala frågor och kompletterande information - Stabilisering").

Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga garantier och åtaganden gentemot Sole Global Coordinator, bland annat avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller kraven enligt lagar och förordningar, samt att det inte föreligger några legala eller andra hinder som förhindrar Bolaget från att ingå avtalet eller som skulle förhindra eller försvåra Erbjudandets genomförande. I enlighet med Placeringsavtalet förutsätter Sole Global Coordinator åtagande att förmedla investerare bland annat att garantierna som lämnats av Bolaget under Placeringsavtalet är korrekta och att inga händelser inträffar som har en så väsentlig negativ påverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Under sådana omständigheter har Sole Global Coordinator rätt att säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen den 18 juni 2021 och Erbjudandet kan komma att avslutas. I sådana fall kommer varken leverans av, eller betalning för, aktier under Erbjudandet att genomföras. I enlighet med Placeringsavtalet har Bolaget, under förutsättning att sedvanliga förutsättningar är uppfyllda, åtagit sig att ersätta Sole Global Coordinator om några krav riktas mot Sole Global Coordinator eller om någon skada uppkommer.

Åtagande att avstå från att sälja aktier (lock up)

Enligt Placeringsavtalet ska styrelseledamöter och ledande befattningshavare, Säljande Aktieägare samt vissa andra aktieägare, gentemot Sole Global Coordinator, under en viss tidsperiod från första dag för handel i Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market, åta sig att inte sälja eller på vissa andra sätt vidta dispositioner rörande innehavda stamaktier. Åtagandet att inte genomföra några sådana transaktioner gäller under en period om 360 dagar för Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare och under en period om 180 dagar för Säljande Aktieägare samt vissa andra större aktieägare. Dessa aktieägare kontrollerar, per dagen för Prospektet, cirka 93,6 procent av aktiekapitalet och cirka 97,2 procent av antalet röster. Vidare kommer Bolaget, gentemot Sole Global Coordinator, lämna ett åtagande att inte emittera aktier under en period om 360 dagar efter Placeringsavtalets ingående.

Samtliga åtaganden ovan är föremål för sedvanliga undantag, till exempel avyttring inom ramen för Erbjudandet, godtagandet av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med svenska takeover-regler och Bolagets erbjudande om förvärv av egna aktier. Vidare kan Sole Global Coordinator på diskretionär basis medge undantag från respektive åtagande. Efter tillämplig begränsningsperiod har löpt ut står det respektive person som berörts av åtagandet att fritt förfoga över stamaktierna.

Avtal med cornerstone-investerare

Rutger Arnhult via M2 Asset Management, Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt och Skandia Fonder AB, Prior Nilsson Fonder, Bell Rock Capital Management och Cicero Fonder ("Cornerstone-investerarna") har åtagit sig att, till samma pris som övriga investerare, förvärva aktier i Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av tabellen nedan. Åtagandena motsvarar sammanlagt cirka 80,6 procent av Erbjudandet, exklusive Övertilldelningsoptionen (cirka 70,1 procent av Erbjudandet inklusive Övertilldelningsoptionen). Cornerstone-investerarna erhåller ingen ersättning för åtagandena. Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Bolaget och Sole Global Coordinator bedömer att Cornerstone-investerarna har god kreditvärdighet och således kommer att kunna infria sina respektive åtaganden.

Cornerstone-investerarnas åtaganden är förenade med vissa villkor avseende bland annat att Erbjudandet genomförs inom en viss tid. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att Cornerstone-investerarna inte uppfyller sina åtaganden.

Cornerstone-investerare	Tecknings- åtagande, MSEK	Antal aktier	Andel av Erbjudandet, %
Prior Nilsson Fonder	40	714 285	11,5
Bell Rock Capital Management	20	357 142	5,8
Skandia Fonder AB	15	267 857	4,3
Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	85	1 517 857	24,5
Cicero Fonder	20	357 142	5,8
M2 Asset Management	100	1 785 714	28,8
Totalt	280	4 999 997	80,6

Stabilisering

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet kommer Bolaget att lämna en option till Sole Global Coordinator att sälja ytterligare högst 930 803 aktier, motsvarande högst 15 procent av det totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet. Sole Global Coordinator kan använda Övertilldelningsoptionen för att övertilldela aktier och för att möjliggöra stabiliseringsåtgärder.

Sole Global Coordinator kan därför i samband med Erbjudandet komma att genomföra transaktioner för att upprätthålla marknadspriset för stamaktierna på en nivå över det som annars skulle kunna råda på den öppna marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan genomföras på Nasdaq First North Growth Market, på OTC-marknaden eller på annat sätt, när som helst under den period som börjar första dag för handel med Bolagets stamaktier på Nasdaq First North Growth Market och slutar

senast 30 kalenderdagar därefter. Sole Global Coordinator har ingen skyldighet att vidta några stabiliseringsåtgärder och det finns ingen garanti för att stabiliseringsåtgärder kommer att vidtas. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett högre pris än priset i Erbjudandet.

Stabiliseringsåtgärderna, om de genomförs, kan avbrytas när som helst utan något meddelande men måste avbrytas senast inom ovannämnda 30-dagarsperiod. Sole Global Coordinator måste senast vid utgången av den sjunde handelsdagen, efter att stabiliseringstransaktioner har genomförts, i enlighet med artikel 5.4 i marknadsmissbruksförordningen (EU) 596/2014 (MAR) och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2016/1052, offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har vidtagits. Inom en vecka efter utgången av stabiliseringsperioden kommer Sole Global Coordinator att offentliggöra huruvida stabiliseringsåtgärder vidtogs, datum då stabilisering inleddes, datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabilisering genomfördes för varje datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under de senaste tolv månaderna, vilka kan få, eller under den senaste tolv månadersperioden haft, betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Tillämpliga regelverk på Aros Bostads verksamhet Allmänt

Bostadsutveckling är föremål för åtskilliga lagar, föreskrifter och andra regelverk. I huvudsak påverkas Bolagets verksamhet av följande lagar och regler: plan- och bygglagen, miljöbalken, jordabalken, köplagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkning. Bolagets verksamhet är även, till viss del, föremål för svensk hyreslagstiftning och dithörande normer och regler. Vidare är Bolaget föremål för allmänna regelverk som gäller för aktiebolag i allmänhet och noterade bolag i synnerhet, till exempel aktiebolagslagen, Nasdaq First North Growth Markets Rulebook, redovisningsprinciper och aktiemarknadsrättsliga normer och praxis.

Aros Bostads fondverksamhet

Bolag inom Koncernen innehar tillstånd att bedriva fondverksamhet enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Fondförvaltaren står under tillsyn av Finansinspektionen och har tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder ("AIF-fonder") och specifikt fondstrategier för fastighetsfonder. Per dagen för Prospektet har Bolaget två stängda och två aktiva och fullinvesterade fonder.

LAIF innehåller vissa regler och principer för hur en fondförvaltare ska bedriva dess verksamhet, exempelvis regler avseende kapitalkrav, riskhantering, hantering av intressekonflikter, organisatoriska krav och ersättningssystem. Fondförvaltaren är även skyldig att regelbundet informera Finansinspektionen om exempelvis på vilka marknader och med vilka tillgångar AIF-fonderna handlar samt vilka illikvida tillgångar som finns i AIF-fonderna. LAIF innehåller tillsynsbestämmelser och bestämmelser om ingripanden vilka innebär bland annat att Finansinspektionen ska ingripa om en fondförvaltare har åsidosatt sina skyldigheter enligt LAIF, andra författningar som reglerar förvaltarens verksamhet, fondbestämmelserna, bolagsordningen eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar förvaltarens verksamhet. Är överträdelsen allvarlig, kan Finansinspektionen återkalla förvaltarens tillstånd eller, om det är tillräckligt, meddela en varning.

Om någon i samband med försäljning eller nyemission av aktier i Aros Bostadsutveckling AB (publ) går över ett indirekt innehav om 10 procent i Aros Bostad Förvaltning AB (det bolag som har tillstånd som AIF-förvaltare) måste denna person (fysisk eller juridisk) genomgå ägarprövning hos Finansinspektionen.

Försäkringar

Aros Bostad anser att dess försäkringsskydd täcker de risker som Bolagets verksamhet normalt är förenad med. Det finns dock inga garantier för att Bolaget inte kan drabbas av förluster som inte täcks av befintliga försäkringar.

Transaktioner med närstående

Närstående parter är samtliga dotterbolag inom Koncernen samt ledande befattningshavare i Koncernen, det vill säga styrelsen och koncernledningen, samt dess familjemedlemmar. Transaktioner med närstående avser dessa personers transaktioner med Koncernen.

Information om Koncernens transaktioner med närstående framgår av not 29, not 27 och not 26 i Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020, 2019 respektive 2018. För perioden 1 januari – 31 mars 2021 framgår information om Koncernens transaktioner med närstående under rubriken "Närstående transaktioner" under not 2 (moderföretagets noter) i Bolagets kvartalsrapport för samma period. För perioden efter den 31 mars 2021 fram till dagen för Prospektet förväntar Bolaget att närståendetransaktioner till ett värde av cirka 1,1 MSEK kommer att genomföras för konsulttjänster som, efter andra kvartalets utgång, faktureras av två av Bolagets styrelseledamöter (Samir Taha och Per Rutegård om vardera cirka 0,55 MSEK) genom bolag. Dessa närståendetransaktioner avser sådana tjänster som redovisats i Bolagets finansiella rapporter enligt ovan.

Godkännande av prospektet från finansinspektionen

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet i enlighet med förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt endast i så måtto att det uppfyller kraven för fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande ska inte betraktas som någon form av stöd för Bolaget som hänvisas till i detta Prospekt eller någon form av stöd för kvaliteten på de värdepapper som anges i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Rådgivares intressen

DNB är Bolagets finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. DNB (samt till DNB närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Aros Bostad för vilka DNB erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Baker & McKenzie Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter rörande Erbjudandet.

Kostnader relaterade till erbjudandet

Bolagets kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 17 MSEK. Dessa kostnader är främst relaterade till ersättning till Bolagets finansiella och legala rådgivare samt tryckning och distribution av Prospektet. Bolagets kostnader som belöper på Övertilldelningsoptionen kan uppgå till högst cirka 1,6 MSEK (beräknat på fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen).

Skattekonsekvenser för investerare

Investerare uppmärksammas på att skattelagstiftningen i Sverige eller i en stat som investeraren har anknytning till eller sin skattehemvist i kan inverka på hur inkomsterna från värdepapperen beskattas. Varje aktieägare bör söka individuell rådgivning för att säkerställa de skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma baserat på ägarens specifika situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och avtal.

Handlingar tillgängliga för inspektion

Följande dokument är tillgängliga på Bolagets hemsida (www.arosbostad.se) under Prospektets giltighetstid:

- Bolagets bolagsordning; och
- Bolagets registreringsbevis.

Dokument införlivade genom hänvisning

Investorerare bör ta del av information som införlivas i Prospektet genom hänvisning. Informationen som hänvisas till nedan utgör en del av, och bör läsas tillsammans med, Prospektet.

Informationen nedan är införlivad i Prospektet genom hänvisning. Delarna av dessa dokument som inte är införlivade anses antingen inte vara relevanta för investerare eller så återfinns

sådan information på annan plats i Prospektet. Kopior av Prospektet och informationen som införlivas genom hänvisning kan erhållas elektroniskt från Aros Bostad på Bolagets webbplats, www.arosbostad.se, eller fysiskt på Bolagets huvudkontor. Bolagets besöksadress kan hittas i slutet av Prospektet.

Från Bolagets kvartalsrapport avseende första kvartalet 2021 införlivas följande information Sida/sidor

Koncernens rapport över totalresultat	21
Koncernens rapport över finansiell ställning	22
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	23
Koncernens rapport över kassaflöde	24
Koncernens noter	27-30

Kvartalsrapporten för första kvartalet 2021 finns på följande länk:
<https://mb.cision.com/Main/16425/3343609/1415045.pdf>

Från Bolagets årsredovisning 2020 införlivas följande information Sida/sidor

Förvaltningsberättelse	42-44
Koncernens rapport över totalresultat	45
Koncernens rapport över finansiell ställning	46
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	47
Koncernens rapport över kassaflöde	48
Koncernens noter	49-66
Revisionsberättelse	79-81

Årsredovisningen för 2020 finns på följande länk:
<https://arosbostad.se/app/uploads/2021/04/Aros-Bostad-Arsredovisning-2020-2.pdf>

Från Bolagets årsredovisning 2019 införlivas följande information Sida/sidor

Förvaltningsberättelse	36-38
Koncernens rapport över totalresultat	39
Koncernens rapport över finansiell ställning	40
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	41
Koncernens rapport över kassaflöde	42
Koncernens noter	43-58
Revisionsberättelse	71-73

Årsredovisningen för 2019 finns på följande länk:
<https://arosbostad.se/app/uploads/2021/04/Aros-Bostad-Arsredovisning-2019.pdf>

Från Bolagets årsredovisning 2018 införlivas följande information Sida/sidor

Förvaltningsberättelse	32-34
Koncernens rapport över totalresultat	35
Koncernens rapport över finansiell ställning	36
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	37
Koncernens rapport över kassaflöde	38
Koncernens noter	39-53
Revisionsberättelse	67-69

Årsredovisningen för 2018 finns på följande länk:
<https://arosbostad.se/app/uploads/2021/04/Aros-Bostad-arsredovisning-2018.pdf>

Adresser

Bolaget

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Hamngatan 13
111 47 Stockholm
Tel: 08-678 66 40
www.arosbostad.se

Bolagets finansiella rådgivare

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige

Regeringsgatan 59
105 88 Stockholm
Sverige

Bolagets legala rådgivare

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB

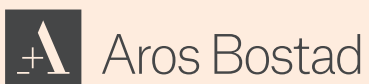
Vasagatan 7
101 23 Stockholm
Sverige

Bolagets revisor

Ernst & Young Aktiebolag

Hamngatan 26
111 47 Stockholm
Sverige

Denna sida har avsiktigen lämnats blank.



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

