

*Denna bolagsbeskrivning utgör inte ett prospekt och har inte godkänts av Finansinspektionen.
För detaljerad information om bolagsbeskrivningen, se avsnittet "Viktig information".*

Bolagsbeskrivning

avseende inbjudan till teckning av preferensaktier i Aros Bostadsutveckling AB (publ) samt ansökan om upptagande till handel av preferensaktier på Nasdaq First North i Stockholm



Aros Bostad

VIKTIG INFORMATION OM NASDAQ FIRST NORTH

Nasdaq First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på Nasdaq First North regleras av Nasdaq First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på reglerad marknad. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börserna (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North. Aros Bostadsutveckling AB (publ) har utsett Erik Penser Bank till Certified Adviser.

Omslag: Bilden visar Aros Bostads projekt O2 Orminge i Nacka, Stockholm

Viktig information

Denna bolagsbeskrivning ("Bolagsbeskrivningen") har upprättats med anledning av Aros Bostadsutveckling AB:s (publ) erbjudande av preferensaktier ("Preferensaktier") till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet") samt upptagande till handel av Preferensaktierna på Nasdaq First North i Stockholm ("Nasdaq First North") som är en så kallad Multilateral Trading Facility ("MTF"), vilken inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. Med "Aros Bostad" eller "Bolaget" avses, beroende på sammanhanget, Aros Bostadsutveckling AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag), den koncern vari Aros Bostadsutveckling AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen ("Koncernen"). Med "DNB Markets" avses DNB Bank ASA, filial Sverige. Med "Certified Adviser" avses Erik Penser Bank AB ("Erik Penser Bank").

Bolagsbeskrivningen utgör inget prospekt. Bolagsbeskrivningen har varken granskats, godkänts eller registrerats hos Finansinspektionen eftersom Erbjudandet är undantaget skyldigheten att upprätta prospekt då det belopp som tillförs Bolaget i Erbjudandet understiger 2,5 miljoner euro. Med prospekt avses vad som definieras i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") och EU kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004.

Erbjudandet riktas inte till allmänheten i något annat land än i Sverige. Erbjudandet riktas inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk lag. Inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige i syfte att skapa förutsättningar för att tillåta att Preferensaktierna erbjuds till allmänheten, eller som tillåter innehav och spridning av Bolagsbeskrivningen eller några andra dokument som rör Bolaget eller aktier i en sådan jurisdiktion. Anmälningar om att teckna Preferensaktier som strider mot sådana regler, kan komma att ogiltigförklaras. Personer som tar del av Bolagsbeskrivningen uppmanas av Bolaget att inhämta information och att iaktta sådana restriktioner. Bolaget åtar sig inte något juridiskt ansvar för överträdelse av någon person, vare sig potentiell investerare eller inte, av sådana restriktioner.

Preferensaktierna i Erbjudandet har inte granskats av någon federal eller delstatlig värdepapperskommission eller reglerande myndighet i USA. De ovannämnda myndigheterna har heller inte bekräftat riktigheten i eller bedömt lämpligheten av Bolagsbeskrivningen. Eventuella påståenden om motsatsen utgör ett brott i USA. Erbjudandet utgör inte ett erbjudande att sälja, eller en inbjudan till ett erbjudande om att köpa aktier i någon jurisdiktion där ett sådant erbjudande är olagligt. Preferensaktierna i Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den amerikanska värdepapperslagen från 1933 i dess ändrade lydelse ("Securities Act"), eller någon annan relevant värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas eller säljas inom USA, med undantag för personer som anses vara kvalificerade institutionella investerare (Eng. QIB's) och då endast under särskilda omständigheter och efter DNB Markets skriftliga godkännande, eller utanför USA genom transaktioner som inte omfattas av dess lagar, i enlighet med Regulation S.

Framåtriktade uttalanden

Bolagsbeskrivningen 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", "förutser", "förutsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Bolagsbeskrivningen som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar om 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 Bolagsbeskrivningen. 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, kommer att skilja sig från resultaten, eller kommer inte att uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar 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 Bolagsbeskrivningen i sin helhet. Varken Bolaget eller DNB Markets kan lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Bolagsbeskrivningen nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Bolagsbeskrivningen kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av (utan begränsning): ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framförallt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller miljöskador.

Efter dagen för publiceringen av Bolagsbeskrivningen åtar sig varken Bolaget eller DNB Markets, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq First Norths regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

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

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Bolagsbeskrivningen och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur 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 undersökningarna och av respondenterna.

Innehållet på Bolagets webbplats eller webbplatser som tillhör tredje part och som hänvisas till häri utgör inte en del av Bolagsbeskrivningen.

Presentation av finansiell information

De siffror som redovisas i Bolagsbeskrivningen har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Bolagsbeskrivningen. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK") om inte annat anges. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Bolagsbeskrivningen reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Bolagsbeskrivningen som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor enligt vad som anges häri, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem.

Innehållsförteckning

Erbjudandet i sammandrag	4
Riskfaktorer	5
Bakgrund och motiv	12
Preferensaktien i korthet.....	13
Villkor och anvisningar	14
Verksamhetsbeskrivning.....	18
Marknadsöversikt	36
Finansiell översikt	43
Bolagsstyrning	51
Aktiekapital och ägarförhållanden	60
Bolagsordning	65
Legala frågor och kompletterande information.....	68
Vissa skattefrågor i Sverige.....	73
Adresser	75



Erbjudandet i sammandrag

Preferensaktien och Erbjudandet i sammandrag

Antal preferensaktier i Erbjudandet

Erbjudandet omfattar 200 000 nyemitterade Preferensaktier motsvarande 19 600 000 SEK.

Överteckningsoption

Överteckningsoption om högst 50 000 Preferensaktier motsvarande 4 900 000 SEK. Den totala storleken, inklusive Överteckningsoptionen, uppgår till högst 250 000 Preferensaktier motsvarande 24 500 000 SEK.

Erbjudandepreis

Erbjudandepreiset är 98 SEK per Preferensaktie. Courtage utgår ej.

Ansökan om notering på Nasdaq First North

Bolaget har av Nasdaq Stockholm AB den 25 oktober 2018 erhållit ett villkorat godkännande avseende upptagande till handel av Preferensaktien på Nasdaq First North i Stockholm. Godkännandet är huvudsakligen villkorat av att spridningskravet uppfylls senast den första handelsdagen. Första dag för handel beräknas till den 19 november 2018.

Utdelning

8,50 SEK per år, med kvartalsvis utdelning om 2,13 SEK respektive 2,12 SEK per år per Preferensaktie. Preferensaktier i Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag som infaller den 30 november 2018.

Direktavkastning på teckningskurs

8,67 procent.

Kortnamn

AROS PREF

ISIN-Kod

SE0010598250

LEI-Kod

549300XFVKDYCN5GR726

Preliminär tidsplan

Anmälningsperiod för allmänheten	26 oktober - 12 november 2018
Likviddag	15 november 2018
Beräknad första dag för handel på Nasdaq First North ¹⁾	19 november 2018

Kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2018	30 november 2018
Bokslutskommuniké för perioden 1 januari - 31 december 2018	28 februari 2019
Årsredovisning för räkenskapsåret 2018	16 maj 2019
Årsstämma 2019	14 juni 2019

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning på Preferensaktier 2018 och 2019²⁾

30 november 2018 2,12 SEK	1 mars 2019 2,13 SEK	31 maj 2019 2,12 SEK	30 augusti 2019 2,13 SEK	29 november 2019 2,12 SEK
---------------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------------	---------------------------------

1) Under förutsättning att bland annat spridningskravet på Nasdaq First North är uppfyllt senast den första handelsdagen.

2) Utbetalning av utdelning sker tre dagar efter avstämningsdagen.

Risikfaktorer

En investering i Aros Bostads Preferensaktier innefattar olika risker. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, Aros Bostads verksamhet både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan någon viss ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, några av riskfaktorerna och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Aros Bostads verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Det finns andra risker som per dagen för Bolagsbeskrivningen är okända för Bolaget eller som Bolaget per dagen för Bolagsbeskrivningen inte anser är väsentliga men som också kan påverka Aros Bostads verksamhet, finansiella ställning eller rörelseresultat negativt. Om någon av nedan beskrivna risker, eller annan risk som Bolaget inte har kännedom om, faktiskt inträffar kan Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas på ett väsentligt negativt sätt. Sådana risker kan också leda till att priset på Aros Bostads Preferensaktier faller avsevärt och en investerare riskerar att förlora en del av eller hela sin investering.

Bolagsbeskrivningen innehåller framtidsinriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerheter. Bolagets faktiska resultat kan skilja sig väsentlig från de resultat som förväntades i de framtidsinriktade uttalandena på grund av många faktorer, däribland men inte begränsat till de risker som beskrivs nedan. Utöver detta avsnitt bör en investerare även beakta övrig information i Bolagsbeskrivningen.

Risker relaterade till Bolaget och dess bransch

Risker kopplade till investeringsprocessen

Förvärv genomförs i fastigheter eller mark där potential till värdetillväxt har identifierats av Bolaget. Två avgörande faktorer för projektutveckling med god lönsamhet är att hitta attraktiva byggrätter till rätt pris samt att utveckla bostäder som tilltalar Bolagets målgrupper. Detta inkluderar att Bolaget på ett framgångsrikt och effektivt sätt även måste förutse var dess kunder i framtiden kommer att vilja bo. Tillgången till byggrätter i Stockholms- och Mälardalsområdet är därutöver begränsad vilket kan leda till att konkurrensen, och därmed priset, om enskilda byggrätter kan stiga till nivåer som inte kan inordnas under Bolagets affärsplan. Det finns en risk att Bolaget misslyckas med att identifiera sina kunders preferenser eller inte kan förvärva önskade fastigheter till följd av höga priser och konkurrens.

Förvärv kan ske med såväl privata ägare som kommuner som motpart. Vid förvärv kan Aros Bostads köp vara villkorat av godkänd detaljplan som vunnit laga kraft. I praktiken innebär det att merparten av köpeskillingen endast betalas efter att en detaljplan vunnit laga kraft, och att Aros Bostad har rättigheten att inte slutföra köpet om detaljplanen inte skulle vinna laga kraft. På motsvarande sätt innebär detta att Bolaget har en skyldighet att fullfölja köpet och betala tilläggsköpeskillning vid laga kraft vunnen detaljplan, oaktat om förutsättningarna för att genomföra bostadsutvecklingsprojektet har försämrats sedan investeringsbeslutet. Sålunda föreligger en risk för att Bolaget inte ges möjlighet att genomföra bostadsutvecklingsprojekt alls, eller inom en rimlig tidshorisont, om detaljplanen inte skulle vinna laga kraft. I det fall detaljplanen vinner laga kraft föreligger en risk att Bolaget behöver fullfölja förvärvet trots att marknadsförutsättningarna inte medger ett projektgenomförande till den avkastning som planerats.

Bolaget deltar också i markanvisningar och anbudstävlingar som kommuner utlyser genom att presentera förslag för utveckling av bostäder i vilka urvalskriterierna kan variera. I de fall där Bolaget har erhållit en markanvisning från kommun avtalas normalt om att Aros Bostad under en period om till exempel två år har exklusiv rätt till att förvärva den anvisade marken och att markanvisningsavtalet upphör att gälla för det fall avtal om överlåtelse av marken inte sker inom en viss tidsperiod. Vidare kan avtal med kommuner vara villkorade av beslut eller godkännande från kommunala församlingar eller nämnder och kan således ligga delvis utanför Bolagets kontroll. Oavsett om Bolaget förvärvar en fastighet från en privat eller kommunal aktör finns en risk att Bolagets undersökningar inför köpet misslyckas eller inte i en tillräckligt hög grad omfattat de osäkerheter och risker som varje förvärv av fastighet är förenad med. Sådana risker kan vara såväl miljömässiga, tekniska eller av annan karaktär eller kopplade till beslut av myndighet eller kommunalt organ och kan leda till att Bolaget i efterhand får vidkännas betydande kostnader till följd av exempelvis marksanering, ombyggnad eller utvecklings- eller anpassningsåtgärder.

Om någon av de faktorer som anges ovan utvecklas i en för Bolaget negativ inriktning, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Aros Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till projektutveckling och projektering

Bolaget är beroende av att deras bostadsutvecklingsprojekt genomförs på ett ekonomiskt lönsamt sätt. Det finns ett antal faktorer som inverkar på Bolagets möjligheter att genomföra bostadsutvecklingsprojekt på ett ekonomiskt lönsamt sätt, bland annat Aros Bostads möjligheter att bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat projektering, konceptutveckling, byggnation och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor.

Vidare finns det risker kopplade till kommunernas planmonopol och exploatering av mark. Kommuner i Sverige har ett så kallat planmonopol vilket innebär att kommunerna ensamma beslutar om vilken part som ska kunna utnyttja de markområden som kan exploateras för nybyggnation av bostäder. Förskjutningar av makt på kommunal nivå samt den lokala opinionen kan därmed påverka Aros Bostads förmåga att utnyttja mark för nybyggnation.

För att kunna genomföra byggnation av bostäder på en fastighet krävs en detaljplan och ett beviljat bygglov. Processen för att anta en detaljplan och bevilja ett bygglov genomförs i enlighet med plan- och bygglagen i kommunal regi. Processen medger sakägare att yttra sig över den föreslagna bostadsexploateringen och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Överklaganden från sakägare kan medföra förseningar i planprocessen och att Bolagets planerade byggstartar skjuts på framtiden.

Vidare förekommer vid såväl nyproduktion och konvertering som vid fastighetsförvaltning tekniska risker vilket till exempel inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan konverteras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller konverteringar, eller ökade kostnader för nyproduktion, konvertering och förvaltning av Bolagets fastigheter. För det fall Bolagets projekt försenas kan detta även leda till att samarbetspartners och andra med vilka Bolaget har ingått avtal om exempelvis fastighetsutveckling eller markanvisning kan göra påföljder, såsom skadestånd eller vite, gällande mot Bolaget. Om någon av de faktorer som anges ovan utvecklas i en för Bolaget negativ inriktning kan det få en negativ inverkan på Aros Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till marknadsföring, försäljning och projektgenomförande samt garantiåtaganden

Baserat på kunskap om målgruppen och dess behov skapas ett eget varumärke kring varje projekt under ansvar av respektive projektledare hos Aros Bostad. Projektet marknadsförs genom en utarbetad strategi baserad på kunskap om målgruppen, som tas fram tillsammans med välrenommerade fastighetsmäklare och analysföretag. Kanaler som används är främst digitala medier, sociala medier och tryckt press. Försäljningsprocessen inleds normalt 18–24 månader före planerad inflyttning, där andelar i den bostadsrättsförening som kommer att äga den tilltänkta projektfastigheten säljs av ansvarig fastighetsmäklare. Fastighetsmäklaren tar även hand om alla praktikaliteter i samband med visningar och kontraktsskrivning. Det finns en risk att Bolagets antagande om det koncept som framtas för varje projekt är felaktigt eller att konceptet inte i tillräckligt

hög grad attraherar det antal kunder som krävs för att få avsättning för det antal bostäder i det enskilda projektet som krävs för projektgenomförande. Vidare är Bolaget beroende av att anlidade fastighetsmäklare lyckas sälja det antal bostäder som krävs för projektgenomförande och att bostäderna kan säljas till priser som ligger inom ramen för vad som är acceptabelt givet vid var tid antagen affärsplan. Oavsett om Bolaget på ett framgångsrikt sätt lyckas paketera sina projekt finns en risk att försäljning av bostäderna uteblir eller blir mer tidskrävande än vad som på förhand antagits, till exempel till följd av ändrade kundpreferenser, allmän ekonomisk nedgång på marknaden eller politiska beslut avseende exempelvis amorteringskrav eller ränteavdrag. Detta kan i sin tur leda till att Bolagets projekt blir kraftigt försenade samt leda till ökade kostnader i form av till exempel skadestånd eller vite. Om någon av ovanstående faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning kan det få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Inom ramen för bostadsutvecklingsprojekten ställer Bolaget vanligtvis ut i tid begränsade garantier till de bostadsrättsföreningar som har förvärvat ett bostadsutvecklingsprojekt. Händelser och riskfaktorer kopplade till den allmänna ekonomiska utvecklingen riskerar att medföra att köpkraften hos Aros Bostads målgrupper minskar vilket i sin tur kan medföra att Bolaget tvingas köpa bostäder som förblir osålda i enlighet med sina garantiåtaganden. Detta kan medföra att Bolagets likviditet blir ansträngd och få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till försenade tillräden och ingångna boknings-, förhands- och upplåtelseavtal

Köpprocessen för köpare till Aros Bostads bostäder går normalt genom tre avtalstyper:

- bokningsavtal
- förhandsavtal
- upplåtelseavtal

Bokningsavtalet innebär att en specifik lägenhet bokas för intressenten i fråga varefter denna erlägger en bokningsavgift vilket fungerar som en delbetalning av köpeskillingen. Bokningsavtalet är inte bindande. När bostadsföreningens kostnadskalkyl har ingetts ingås förhandsavtal. I samband härmed betalas ytterligare en del av köpeskillingen för bostaden. När bostadsrättsföreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket ersätts förhandsavtalet av ett upplåtelseavtal. Detta sker vanligtvis cirka sex månader innan tillträde. Både förhandsavtal och upplåtelseavtal är bindande.

I en dom från Stockholms tingsrätt den 21 juni 2018 prövades frågan om parternas bundenhet av ett förhandsavtal då upplåtelse av bostaden i fråga hade försenats med mellan sex till tio

veckor. Tingsrätten kom i det målet fram till att bostadsköparen hade rätt att häva avtalet mot bakgrund av avtalets lydelse som gav part rätt att häva detsamma om avtalsbrottet/det förse- nade tillträdet är av väsentlig betydelse för bostadsköparen. Enligt det förhandsavtal som Bolaget per dagen för Bolags- beskrivningen använder anges att den som tecknar sig för en bostad, efter uppsägning, har rätt att frånträda detsamma om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen.

Det finns en risk att Bolagets kunder kräver att få häva ingångna förhands- och/eller upplåtelseavtal för det fall förseningar sker i byggprojektet som påverkar bostadsköparens tillträde till lägenheten. Bolaget riskerar härvidlag att bli inblandad i rätts- liga förfaranden vilka kan medföra betydande kostnader, skada Bolagets varumärke, samt störa den löpande verksamheten. För det fall Bolaget inte är framgångsrikt i sådana processer finns en risk att nödvändig finansiering till färdigställande av relevanta projektet inte kommer finnas tillgängligt på för Bolaget kommersiellt acceptabla villkor, eller överhuvudtaget. Om ovanstående risker materialiseras, riskerar det att få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Bolagets kontroll

Bolagets verksamhet är exponerad mot makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Sådana faktorer kan till exempel vara den allmänna konjunkturutveck- lingen och ekonomiska tillväxten, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstill- växt, inflation och räntenivåer. Om någon av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning kan det påverka förvärvsförmågan hos Bolagets kunder och i förlängningen minska efterfrågan på Bolagets utvecklade bostäder.

Det råder ovisshet om i vilken riktning priset för bostadsrätter i Stockholms- och Uppsalaområdet kommer att utvecklas. Den historiska prisutveckling på bostäder i relation de senaste indi- kationerna på prisutvecklingen i Stockholms län och Uppsala län ställer krav på Bolaget att vid var tid bedöma effekten av potentiella negativa förändringar av makroekonomiska faktorer samt ta hänsyn till detta vid antagandet av affärs- planer för de enskilda projekten. En negativ utveckling av makroekonomiska faktorer, särskilt inom Stockholms- och Uppsalaområdet, kan få en väsentlig negativ inverkan på Bola- gets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Utveckling och förvaltning av bostäder medför miljörisker
Bolagets kärnverksamhet är bland annat underkastad de regler och förfaranden som anges i miljöbalken (1998:808) och till- hörande förordningar och föreskrifter. Som utgångspunkt

är den som bedriver, och har bedrivit, en verksamhet som orsakat eller bidragit till en miljömässig förorening eller andra miljöskador ansvarig för skadorna. Om inte verksamhets- utövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en föro- renad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller som borde ha upptäckt, föroreningen ansvarig. Det finns en risk att Aros Bostad eller något bolag inom Koncernen kan komma att bli ansvarig för de skador Bolaget eventuellt kan komma att orsaka i mark och vatten. Vidare kan krav komma att riktas mot bolag inom Koncernen avseende efterbehandling eller marksanering på grund av förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att säkerställa att fastig- heten uppfyller de krav som ställs enligt miljöbalken och därtill relaterade föreskrifter och regler samt myndigheters krav. Om Bolaget åläggs att svara för, eller behöver försvara sig mot påståenden om, miljöskador, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets renommé, verksamhet, finansiella ställ- ning och resultat.

Det finns en risk att Bolaget inte uppnår full försäljning till förväntat pris i sina bostadsprojekt

Aros Bostad genomför fastighets- och bostadstransaktioner som en del av dess verksamhet. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Aros Bostads geogra- fiska fokus ligger framförallt i Storstockholmsområdet vilket innebär att Bolaget är beroende av hur efterfrågan på bostäder ser ut i den regionen. Bolaget är dessutom beroende av att slut- kunders vilja och förmåga att betala ett visst pris för boende. Slutkundernas förmåga och vilja att betala ett visst pris för boende beror i sin tur på bland annat aktiviteten på bostads- marknaden, hur väl bostäderna motsvarar slutkundernas efterfrågan, den allmänna prisutvecklingen på såväl nybyggda som befintliga bostäder samt inflyttning till och från Stor- stockholmsområdet. Vidare påverkas förmågan att betala för boende av den allmänna löneutvecklingen, skatte- och avgifts- nivåer och andra faktorer som påverkar hushållens ekonomi, såsom möjligheten att göra ränteavdrag eller erhålla lån. Slut- kunders förmåga att erhålla finansiering kan påverkas av bland annat lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, regler för amortering och maximal belåning, vilka regler inte sällan är föremål för ändringar. Om slutkunders vilja eller förmåga att betala för boende minskar kan det få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till framtida finansieringsbehov

Investeringar i bostadsutveckling är kapitalintensivt och Aros Bostad kan komma att behöva använda tillgängliga finansiella tillgångar och/eller skaffa annan finansiering från tredje part, till exempel upptagande av lån, för finansiering av ett eller flera av sina nuvarande eller framtida byggprojekt. Finansiering kan även sökas till exempel genom emission av finansiella instru- ment i Bolaget. 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/möjlighet. 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 genom 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 finansiering som vid var tid kan erhållas finns en risk att sådan finansiering inte kan tillhandahållas på för Bolaget acceptabla villkor eller att Bolagets pågående eller beslutade investeringar kräver ytterligare finansiering än vad som på förhand antagits. Det finns även en risk att finansiering inte finns tillgänglig överhuvudtaget.

Vidare kan en negativ utveckling avseende försäljning, marginaler, oförutsedda förpliktelser, ändringar av tidpunkten för skattebetalningar, reglering av leverantörsskulder eller inbetalda kundfordringar leda till brist på likviditet och rörelsekapital i Bolaget och därmed framtvunga behov av extern finansiering. Det finns en risk att Bolaget inte kan erhålla finansiering tillräckligt snabbt till följd av dessa händelser eller att finansiering inte kan erhållas på för Bolaget acceptabla villkor eller överhuvudtaget.

Om Bolaget misslyckas med att erhålla erforderlig finansiering när så krävs finns en risk att Bolaget inte kan genomföra sin verksamhetsplan eller endast kan genomföra sin verksamhetsplan med minskad lönsamhet och finansiell flexibilitet. Om någon av de risker som angetts ovan skulle inträffa kan det få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till försämrade relationer med delägare i projektbolagen eller andra investerare

De projekt som Bolaget bedriver genomförs normalt tillsammans med delägare i de enskilda projektbolagen och andra investerare eller finansiärer. Förutsättningarna under vilka projekten ska bedrivas regleras ofta i ett samarbets- eller aktieägaravtal som utformas särskilt för det enskilda projektet, eller en portfölj av projekt, vilket innebär att varje sådant avtal har en egen riskprofil. Avtalen innehåller exempelvis bestämmelser om bolagsstyrning, majoritetskrav vid beslut, skyldighet att tillhandahålla finansiering, fördelning av eventuell vinst eller förlust samt förfarande för det fall någon delägare vill dra sig ur projektet och hur försäljningen av dennes andelar i projektbolaget i så fall ska ske. Bolaget är beroende av att såväl befintliga som kommande samarbeten inte utvecklas i en negativ riktning samt att avtalen i tillräckligt hög grad skyddar Bolaget mot

för omfattande riskexponeringar. Om Bolaget skulle behöva avbryta ett projekt efter oenigheter med delägare, investerare eller finansiärer finns en stor risk att projektet kan säljas vidare eller inte säljas vidare till ett pris som täcker de kostnader som Bolaget haft. Ett avbrutet projekt kan även riskera att inverka skadligt på Bolagets möjligheter att i framtiden hitta andra delägare, investerare eller finansiärer till framtida projekt. Om någon av ovanstående risker realiseras kan det få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till Bolagets konkurrenter och konkurrenssituation

Bostadsutvecklingsbranschen är konkurrensutsatt och det finns ett antal aktörer vars verksamhet helt eller delvis syftar till att tillgodose samma behov som Bolagets erbjudande. Bolagets konkurrenter består av såväl nyetablerade företag som företag som verkat på fastighetsmarknaden under en längre tid. Bolaget måste anpassa sin verksamhet samt utforma sin organisation i enlighet med vid var tid rådande trender och marknadsförutsättningar för att kunna leverera konkurrenskraftiga erbjudanden till slutkunder. Det finns en risk att Bolaget misslyckas med att göra detta eller att Bolagets konkurrenter gör det på ett effektivare och för kunderna mer tilltalande sätt. Vidare finns det en risk att Bolagets konkurrenter bedriver sin verksamhet på ett sådant sätt att bostadsutvecklingsbranschen får ett dåligt rykte vilket i sin tur kan spegla av sig på Aros Bostads renommé och verksamhet. Detta kan i sin tur påverka Aros Bostads möjligheter att upprätthålla sina marginaler eller öka Bolagets kostnader, till exempel avseende marknadsföring. I framtiden kan även Aros Bostad utsättas för konkurrens från aktörer som per dagen för Bolagsbeskrivningen är okända för Bolaget eller som Bolaget inte betraktar som konkurrenter. Bolagets konkurrenter, såväl kända som okända, kan komma att förvärva, investera i eller etablera joint ventures med andra företag eller konkurrenter som jämfört med Bolaget avser att tillgodose samma behov som Bolagets erbjudande. Om Aros Bostad misslyckas med eller missbedömer sina konkurrenters förmåga, utveckling eller utvecklingspotential eller om Bolagets konkurrenter på ett effektivare sätt lyckas möta de vid var tid rådande behoven på marknaden riskerar det att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den mark där Aros Bostad vill utföra sina bostadsprojekt är i hög utsträckning fokuserad till Stockholmsområdet. Tillgänglig mark i Storstockholmsområdet är generellt sett attraktiv även för Bolagets konkurrenter och tillgången till mark för kommersiellt lönsamma projekt kan vara begränsad, vilket kan medföra svårigheter för Bolaget att förvärva mark till för Bolaget acceptabla villkor. Därutöver måste Bolaget på ett effektivt sätt förutse sina kunders handlingsmönster

avseende var dessa i framtiden vill och kan tänka sig bo. Det finns en risk att Bolaget misslyckas med att förvärva mark inom de områden som Bolaget önskar, att Bolagets konkurrenter förvärvar mark före Bolaget, eller att relevant mark inte kan förvärfvas överhuvudtaget eller på för Bolaget kommersiellt acceptabla villkor. Vidare finns en risk att Bolaget misslyckas i sin analys av kundernas preferenser. Om någon av dessa risker inträffar, riskerar det att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Beroende av nyckelpersoner

För Aros Bostads fortsatta utveckling är Bolaget beroende av ett antal nyckelpersoner inom Koncernen. Dessa nyckelpersoner har en omfattande kunskap om fastighetsmarknaden i allmänhet och Bolagets verksamhet i synnerhet och Bolaget är beroende av dessa personers kompetens och erfarenhet samt fortsatta engagemang inom Koncernen. Nyckelpersoner inom Aros Bostad är även speciellt angivna som nyckelpersoner i det förvaltaravtal som Aros Förvaltning AB har med fonderna Aros Bostad III samt Aros Bostad IV. För att fortsätta utvecklas i den tillväxttakt som Bolaget önskar behöver Bolaget även rekrytera ny personal samt behålla befintlig personal med särskild kompetens eller erfarenhet samt hålla dessa motiverade. Om nyckelpersoner inom Bolaget väljer att avsluta eller väsentligt förändra sina engagemang inom Koncernen är det inte garanterat att Bolaget kan ersätta dessa med medarbetare med motsvarande kompetens eller erfarenhet. Det föreligger heller inte några garantier för att Aros Bostad lyckas bibehålla annan personal med särskild kunskap eller lyckas rekrytera medarbetare med motsvarande kompetens eller erfarenhet. För det fall dessa risker materialiseras riskerar det att få en negativ inverkan på Aros Bostads verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Regulatoriska krav

Aros Bostads verksamhet är underkastad lagar, föreskrifter och andra regler, till exempel miljöbalken samt plan- och bygglagen, samt kräver i vissa fall beslut från myndigheter. Bolaget måste således utforma och anpassa sin verksamhet för att vid var tid uppfylla de regulatoriska krav som ställs på Bolaget. Det finns en risk att nya offentliga eller privaträttsliga regelverk eller standarder träder i kraft, vilka ställer mer långtgående krav på Bolaget och dess verksamhet än vad som är fallet per dagen för Bolagsbeskrivningen. Det finns även en risk att befintliga lagar och regler ändras och att dessa kan ändras eventuellt med retroaktiv verkan. Ändringar, eller ikraftträdande av lagar och regler som omfattar Bolagets verksamhet, kan medföra att Bolaget behöver ändra utformningen av dess kärnverksamhet eller sin organisation eller medföra att Bolaget vidkänns högre kostnader för regelefterlevnad, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till nya redovisningsprinciper inom IFRS

Aros Bostad upprättar sina finansiella rapporter, sedan räkenskapsåret 2016, i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom utgivna av International Accounting Standards Board ("IASB") och fastställda av Europeiska Unionen. Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 – Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Aros Bostad redovisar sina finansiella rapporter i enlighet med Bolagets tolkning av vid var tid gällande redovisningsregler och -principer. Sådana regler och principer, i synnerhet de inom ramen för IFRS, är inte sällan föremål för revideringar, uppdateringar eller nya vägledande uttalanden av behöriga organ. Till exempel har IASB och Financial Accounting Standards Board ("FASB") i närtid tagit fram en ny standard för intäktsredovisning (IFRS 15). Syftet med den nya standarden är att tillhandahålla en heltäckande och principbaserad standard för all intäktsredovisning för alla typer av transaktioner, i alla branscher. Standarden reglerar redovisning av intäkter från kontrakt och försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhålla nyttan från varan eller tjänsten. Om ett kundkontrakt innehåller mer än ett prestationsåtagande ska varje prestationsåtagande värderas för sig och intäktsredovisas när prestationen utförts, antingen vid en specifik tidpunkt eller över tid. IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som avser intäktsredovisning och IFRS 15 ska tillämpas från 2018. För utförlig beskrivning avseende Aros Bostads tillämpning av IFRS 15, se avsnittet "*Finansiell översikt – Förändringar i redovisningsprinciper från och med 2018 (IFRS 15)*".

Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga redovisningsregler och -principer är felaktig eller att sådana regler, principer eller praxis ändras, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risk för otillräckligt försäkringsskydd

Aros Bostad har idag ett försäkringsskydd som innefattar bland annat projektförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelse och ledning, generella fullvärdesförsäkringar för befintliga fastigheter samt förskotts- och insatsgarantiförsäkring i de bostadsrättsföreningar Bolaget upprättar. Det finns dock sedvanliga begränsningar avseende försäkringsskyddets omfattning och eventuellt ersättningsbelopp vilket kan innebära att Bolaget inte fullt ut kompenseras för anspråk eller skador som drabbar Bolaget. Vidare kan anspråk mot Bolaget innebära att Bolagets försäkringspremie stiger eller medföra oförmåga att teckna ny försäkring på för Bolaget godtagbara villkor eller överhuvudtaget. Dessa faktorer kan få en negativ inverkan på Aros Bostads verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Skatt

Bolaget och dess dotterbolags verksamhet påverkas, från tid till annan, av gällande svenska skatteregler. Förändringar i bolagsskatten och fastighetsskatten, såväl som andra skattebelastningar och bidrag kan komma att påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet. Dessa skattebelastningar och bidrag kan komma att ändras i framtiden. Bolagsskatten är ofta föremål för förändring varför det finns en risk att skattesatserna kan komma att förändras i framtiden. Förändringar i bolagsskatten och andra skattebelastningar skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

En förändring av skattereglerna, sedvänja eller praxis, vilket till exempel kan innebära en justering av bolagsskattesatsen eller förändrade möjligheter för skattemässiga avskrivningar, kan leda till en framtida förändring av Bolagets skattesituation. Ny eller ändrad lagstiftning och föreskrifter inom det skatterättsliga området kan innebära oväntade kostnader eller pålägga restriktioner på utvecklingen av verksamheten eller på annat sätt påverka nettointäkterna. Regeländringar, beslut från Skatteverket eller en ökad skattskyldighet för Bolaget, kan försvaga Bolagets nuvarande eller tidigare skattesituation. Det finns en risk att Bolagets rättstillämpning kan vara felaktig eller inte överensstämmande, eller att lagar och föreskrifter ändras, även med möjlig retroaktiv verkan.

Bolagets skattesituation påverkas också om transaktioner mellan eller inom Koncernen, projektbolagen och bostadsrättsföreningar, i anslutning till projekt, betraktas som marknadsmässigt prissatta. Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämplig skattelagstiftning och föreskrifter, eller att råd från skatterådgivare, är felaktig, eller att sådan lag och föreskrift ändras med möjlig retroaktiv verkan. Vidare kan framtida ändringar i lagar och föreskrifter, som omfattas av Bolagets verksamhet, påverka villkoren för Koncernen och dess dotterbolag. Om en eller många av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de beskrivna riskerna skulle materialiseras, skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Aros Bostad är en kommersiell aktör som verkar på en marknad som kräver vissa myndighetstillstånd och Bolaget ingår många olika avtal av olika karaktär och omfattning med ett antal olika tredje parter. Bolaget kan således från tid till annan komma att bli inblandad i rättsliga tvister eller föremål för anspråk, utredningar eller andra administrativa förfaranden vilket kan innebära att Aros Bostad blir skyldig att betala skadestånd eller upphöra med viss verksamhet eller att styrelseledamöter eller andra anställda i Bolaget riskerar straffrättsliga sanktioner. Dyliga förfaranden är, oavsett om de är motiverade eller inte, generellt sett tids- och kostnadskrävande, stör den löpande

verksamheten i Bolaget samt svåra att förutse utgången på, vilket kan få en negativ inverkan på Aros Bostads verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Risker relaterade till erbjudandet och Bolagets Preferensaktier

Risk för illikvid marknad och volatil kurs

Aros Bostads Preferensaktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån av handel och vilket intresse som kommer att visas för Preferensaktierna. Det pris som Preferensaktierna handlas till och det pris till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett stort antal faktorer, varav några är specifika för Aros Bostad och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag.

Noteringen av Aros Bostads Preferensaktier på Nasdaq First North bör inte tolkas som att det kommer finnas en likvid marknad för Preferensaktierna. Det finns vidare en risk för att priset på Preferensaktierna blir mycket volatilt i samband med noteringen. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra Preferensaktierna. Det finns även risk för att marknadspriset kan skilja sig avsevärt från Preferensaktiens pris i Erbjudandet. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på Preferensaktiens pris.

Risker kopplade till utdelning och andra villkor för preferensaktierna

Enligt Aros Bostads bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Bolagets framtida verksamhets, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara medel, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt finansiella och legala restriktioner. Vidare finns det en risk att Aros Bostads bolagsstämma beslutar om utebliven utdelning på Preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid en eventuell likvidation av Bolaget. Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp om 115 SEK per Preferensaktie fram till den tredje årsdagen (19 december 2020) av den första registreringen av emission av preferensaktier, med tillägg för (i) eventuellt Innestående Belopp (se definition i bolagsordningen) samt (ii) eventuell upplupen Preferensutdelning (se definition i bolagsordningen). Från och med 19 december 2020 kan inlösen ske på Bolaget begäran efter styrelsebeslut till ett belopp om 100 SEK per Preferensaktie. Om Aros Bostad skulle likvideras och Bolaget saknar tillräckliga medel finns det en risk att det belopp som preferensaktieägarna är berättigade till enligt bolagsordningen inte kan utbetalas.

Risk relaterat till större stamaktieägare och deras inflytande över Bolaget i förhållande till innehavare av Preferensaktier

Bolaget har emitterat två aktieslag, stamaktier och Preferensaktier. Preferensaktierna, vilka är föremål för Erbjudandet, har en tiondels röst på bolagsstämma medan stamaktier medför rätt till en röst på stämma. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer totala antalet aktier att uppgå till 32 294 481 varav antalet Preferensaktier kommer att uppgå till 4 439 331 vilket innebär att en investerare av Preferensaktier kommer att ha begränsat, eller inget, inflytande på bolagsstämma. Efter Erbjudandets genomförande kommer Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB och LMK var för sig fortsatt att äga en betydande del av aktierna i

Bolaget, främst genom ägande av stamaktier. Därför kommer Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB och LMK efter Erbjudandet fortsatt ha möjlighet att utöva betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Aros Bostads aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella ökningar av aktiekapitalet, samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Aros Bostads tillgångar. Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB och LMK:s intressen kan avvika från andra aktieägares intressen, inklusive preferensaktieägares, och de kan komma att utöva sitt inflytande över Aros Bostad på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.



Bakgrund och motiv

Aros Bostads affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i bra geografiska lägen i primärt Stockholms län. Kärnan i Aros Bostads verksamhet har sedan starten varit utvecklandet av en stadsbild med tidlösa och beständiga hem åt medvetna bostadsägare. Sedan grundandet 2006 fram till den 30 september har Bolaget investerat i 31 projekt, varav sju projekt är genomförda. Per dagen för Bolagsbeskrivningen består bostadsportföljen av 24 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 266 000 kvm ljust BTA fördelat på cirka 3 400 bostäder. Aros Bostad har över tid uppvisat en stark tillväxt i sin byggrättsportfölj och har en väletablerad position i marknaden.

Bolagets verksamhet har i huvudsak finansierats genom stamaktiekapital, internt genererade medel, bankfinansiering och finansiering från fondinvestorer i Bolagets två alternativa investeringsfonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV.

Diversifiering av kapitalstrukturen

I syfte att skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt och diversifiering av kapitalstrukturen genomförde Aros Bostad i december 2017 en kapitalanskaffning genom en emission av preferensaktier om cirka 311 MSEK till ett mindre antal investerare. I september 2018 genomfördes ytterligare en kapitalanskaffning till befintliga och nya preferensaktieägare om cirka 103 MSEK. Det är således Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet, per dagen för Bolagsbeskrivningen, är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden.

Ägarspridning

Styrelsen i Aros Bostad beslutade den 26 oktober 2018 att erbjuda allmänheten i Sverige att teckna 200 000 Preferensaktier motsvarande 19,6 MSEK och därtill, i händelse av stort intresse för Erbjudandet, en överteckningsoption om 50 000 Preferensaktier motsvarande 4,9 MSEK ("Överteckningsoptionen"). Skälet till Erbjudandet är att uppnå det spridningskrav som ställs för bolag inför upptagande till handel på Nasdaq First North och följaktligen utöka aktieägarbasen. Den totala storleken på Erbjudandet, inklusive Överteckningsoptionen, är 24,5 MSEK. Noteringen av Preferensaktierna förväntas bidra till ett ökat intresse för Bolaget bland nya grupper av investerare, liksom bland bostadsköpare, affärspartners, media och andra intressenter. Sammantaget bedömer styrelsen för Aros Bostad att en notering av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North är till fördel för Bolagets framtida utveckling. Bolaget har av Nasdaq Stockholm AB den 25 oktober 2018 erhållit ett villkorat godkännande avseende upptagande till handel av Preferensaktien på Nasdaq First North i Stockholm. Godkännandet är villkorat av att spridningskravet uppfylls senast den första handelsdagen. Första dag för handel är beräknat till den 19 november 2018.

Investerare inbjuds härmed, i enlighet med villkoren i Bolagsbeskrivningen, att teckna högst 250 000 Preferensaktier till ett erbjudandepris om 98 SEK per Preferensaktie. Courtage utgår ej. Priset i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse. Anmälan om teckning ska ske under perioden från och med den 26 oktober 2018 till och med den 12 november 2018.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, inklusive Överteckningsoptionen, kommer Aros Bostad att tillföras totalt 24 500 000 SEK före transaktionskostnader relaterat till Erbjudandet. Transaktionskostnaderna relaterat till Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 6 MSEK. Vid fullteckning av Erbjudandet, inklusive Överteckningsoptionen, kommer Bolagets aktiekapital att öka med 5 000 SEK efter nyemission av 250 000 Preferensaktier. Antalet aktier och röster i Aros Bostad kommer vid fullteckning i Erbjudandet och efter kvittning av LMK Forward AB:s revers mot 778 338 Preferensaktier att öka från 31 266 143 aktier till 32 294 481 aktier respektive från cirka 28 196 249 röster till cirka 28 299 083 röster, vilket motsvarar en utspädning för befintliga aktieägare om cirka 3,18 procent och cirka 0,36 procent av antalet aktier respektive röster efter genomförandet av Erbjudandet.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på Nasdaq First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

För ytterligare information hänvisas till Bolagsbeskrivningen i dess helhet, vilket har upprättats av styrelsen i Aros Bostad med anledning av Erbjudandet. Styrelsen för Aros Bostad är ansvarig för innehållet i Bolagsbeskrivningen. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt Styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 26 oktober 2018

Styrelsen i Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Preferensaktien i korthet

Nedan följer översiktliga villkor för Aros Bostads Preferensaktie. För fullständiga villkor, se avsnittet "Bolagsordning".

Villkor i sammandrag för Preferensaktierna och Erbjudandet

Teckningskurs	98 SEK
Utdelning:	8,50 SEK per år, med kvartalsvisa utdelningar om 2,12 SEK respektive 2,13 SEK per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Preferensaktierna i Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag som infaller den 30 november 2018.
Direktavkastning baserat på teckningskurs:	8,67 procent
Rösträtt:	Varje Preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	Om ingen preferensutdelning (definierat som " Preferensutdelning " i Bolagets bolagsordning, se avsnittet " Bolagsordning " nedan) lämnats på preferensaktier, eller om vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp (" Innestående Belopp ") (definierat som "Innestående Belopp" i Bolagets bolagsordning, se avsnittet " Bolagsordning " nedan). 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).
Inlösen:	Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp om 115 SEK per Preferensaktie fram till den tredje årsdagen (19 december 2020) av den första registreringen av emission av preferensaktier, med tillägg för (i) eventuellt Innestående Belopp samt (ii) eventuell upplupen Preferensutdelning (definierat som "upplupen del av Preferensutdelning" i Bolagets bolagsordning, se avsnittet " Bolagsordning " nedan). Från och med 19 december 2020 kan inlösen ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp om 100 SEK per Preferensaktie, med tillägg för (i) eventuellt Innestående Belopp samt (ii) eventuell upplupen Preferensutdelning.
Bolagets upplösning:	Upplöses Bolaget ska Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie (" Likvidationsbeloppet ") motsvarande inlösenbeloppet per tidpunkten för upplösningen, jämt fördelat på varje Preferensaktie. Därefter sker utskiftning till innehavare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
Ansökan om notering på Nasdaq First North:	Bolaget har av Nasdaq Stockholm AB den 25 oktober 2018 erhållit ett villkorat godkännande avseende upptagande till handel av Preferensaktien på Nasdaq First North i Stockholm. Godkännandet är huvudsakligen villkorat av att spridningskravet uppfylls senast den första handelsdagen. Första dag för handel beräknas till den 19 november 2018.

Avstämningsdagar för rätt att erhålla utdelning på Preferensaktier under 2018 och 2019³⁾

30 november 2018 2,12 SEK	1 mars 2019 2,13 SEK	31 maj 2019 2,12 SEK	30 augusti 2019 2,13 SEK	29 november 2019 2,12 SEK
---------------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------------	---------------------------------

3) Utbetalning av utdelning sker tre dagar efter avstämningsdagen.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar en nyemission om högst 200 000 Preferensaktier motsvarande 19 600 000 SEK. Bakgrunden till Erbjudandet är bland annat att uppnå det spridningskrav som ställs för att ha noterade aktieslag på Nasdaq First North. Erbjudandet genomförs enligt de villkor som följer nedan.

Överteckningsoption

I händelse av stort intresse från allmänheten att delta i Erbjudandet och att Erbjudandet således övertecknas har styrelsen möjlighet att besluta om att utnyttja Överteckningsoptionen om högst 50 000 Preferensaktier motsvarande 4 900 000 SEK. Den totala storleken, inklusive Överteckningsoptionen, uppgår till högst 250 000 Preferensaktier motsvarande 24 500 000 SEK.

Erbjudandepris

Priset i Erbjudandet uppgår till 98 SEK per Preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Allmänt

Anmälan ska avse lägst 100 Preferensaktier, i jämna poster om 10 Preferensaktier. Anmälan är bindande. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden. Sådan förlängning av anmälningssperioden kommer att offentliggöras via pressmeddelande före anmälningssperiodens utgång.

Anmälan för kunder hos Erik Penser Bank

Depåkunder hos Erik Penser Bank kan anmäla sig för förvärv av Preferensaktier via Erik Penser Bank från och med den 26 oktober 2018 till och med den 12 november 2018 klockan 08:00. Mer information om anmälningssförfarande finns tillgängligt på www.penser.se.

Anmälan för kunder hos Avanza

Depåkunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av Preferensaktier via Avanzas internetjänst från och med den 26 oktober 2018 till och med den 12 november 2018 klockan 23:59. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån senast den 12 november 2018. Mer information om anmälningssförfarande finns tillgängligt på www.avanza.se.

Anmälan för kunder hos Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av Preferensaktier via Nordnets internetjänst från och med den 26 oktober 2018 till och med den 12 november 2018 klockan 23:59. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån senast den 12 november 2018. Mer information om anmälningssförfarande finns tillgängligt på www.nordnet.se.

Anmälan för övriga

För övriga sker anmälan om köp av preferensaktier genom att fylla i, underteckna och skicka eller lämna anmälningssedeln "Anmälan om köp av preferensaktier i Aros Bostadsutveckling AB" till Avanza Bank på följande adress:

Avanza Bank AB

Att: Emissioner/Aros Bostadsutveckling AB

Box 1399

111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103

Telefon: +46 8 409 422 122

Fax: +46 8 409 428 02

E-post: corpemissioner@avanza.se

Anmälningssedeln ska vara Avanza Bank tillhanda senast kl. 23:59 den 12 november 2018. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Anmälningssedeln kan beställas kostnadsfritt från Avanza Bank på telefon enligt ovan, samt återfinns på Bolagets hemsida: www.arosbostad.se.

Om teckning avser ett belopp motsvarande 15 000 EUR eller mer, ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja anmälningssedeln. För juridiska personer ska även ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning bifogas. Både fysisk och juridisk person ska i detta fall även fylla i och bifoga blanketten kundkännedom för att anmälan ska vara giltig. Blanketten finns att beställa hos Avanza på e-postadress: corpemissioner@avanza.se.

Viktig information angående investeringssparkonto m.m.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för förvärv av Preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan och förvärv ske via sådan bank eller sådant institut.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av Preferensaktier fattas av styrelsen för Aros Bostad, varvid målet är att uppnå en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten för att skapa förutsättningar för en regelbunden och likvid handel med Aros Bostad Preferensaktier på Nasdaq First North.

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal Preferensaktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Kunder hos Erik Penser Bank, Avanza och Nordnet kan komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i DNB, Erik Penser Bank, Avanza och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Anmälan och tilldelning till anställda

Ett erbjudande lämnas även till Bolagets anställda genom en särskild anmälningssprocess som sker genom Bolagets försorg. Bolaget kommer särskilt att beakta anställdas anmälningar som omfattas av Erbjudandet. Anställda i Aros Bostad kommer att vara föremål för en investeringsbegränsning om 30 000 SEK. Anställda i Aros Bostad som önskar att förvärva Preferensaktier måste följa särskilda instruktioner från Bolaget.

Betalning

Betalning för kunder hos Avanza och Nordnet

För de som gjort anmälan till Avanza och Nordnet beräknas likvid för tilldelade Preferensaktier att dras från angivet konto senast på likviddagen den 14 november.

Betalning för kunder hos Erik Penser Bank och övriga

För kunder hos Erik Penser Bank och övriga sker betalning för tilldelade preferensaktier i enlighet med instruktion på utsänd avräkningsnota vilken beräknas sändas ut den 13 november 2018. Likviddag för avräkningsnotor beräknas vara den 16 november 2018. Köpta och betalade aktier beräknas levereras till vp-konton och depåer från och med den 22 november 2018 eller så snart ärendet är registrerat.

Bristande eller felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs inom föreskriven tid kan tilldelade Preferensaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhöll tilldelning av dessa Preferensaktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbplats arosbostad.se, omkring den 12 november 2018.

Rätt till utdelning på Preferensaktier

Preferensaktier medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets Preferensaktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende Preferensaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet förväntas vara den 30 november 2018. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen är registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se avsnitten "Preferensaktien i korthet" samt "Bolagsordning".

Notering av Aros Bostads Preferensaktier

Styrelsen för Aros Bostad har ansökt om notering av Bolagets Preferensaktier på Nasdaq First North, som är en så kallad Multilateral Trading Facility ("MTF") och som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolaget har av Nasdaq Stockholm AB den 25 oktober 2018 erhållit ett villkorat godkännande avseende upptagande till handel av Preferensaktien på Nasdaq First North i Stockholm. Godkännandet är huvudsakligen villkorat av att spridningskravet uppfylls senast den första handelsdagen. Första dag för handel är beräknat till den 19 november 2018. Bolagets Preferensaktier kommer att handlas på Nasdaq First North under kortnamnet (ticker) AROS PREF.

Registrering av tilldelade och betalda Preferensaktier hos Euroclear samt registrering av nyemissionen hos Bolagsverket

Registrering hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB ("Euroclear") av tilldelade Preferensaktier för allmänheten i Sverige beräknas att ske med början den 15 november 2018. Avisering till aktieägare som angivit att aktierna ska levereras till en värdepappersdepå sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Kvittning av lån från aktieägare

I september 2018 genomfördes en kapitalanskaffning genom en emission av preferensaktier om 29,4 MSEK till befintliga och nya preferensaktieägare samt genom utställande av en revers om 73,5 MSEK till LMK Forward AB. Reversen till LMK Forward AB ingicks den 27 september 2018 och löper med en årlig ränta om 8,67 procent och lånet förfaller till betalning i september 2023.

Enligt villkoren för reversen, och i enlighet med det bemyndigande som beslutades på extra bolagsstämman den 25 september 2018, avser Aros Bostad utnyttja sin rätt att återbetala lånet genom kvittning mot nya Preferensaktier i Bolaget. Kvittningen ska i så fall ske mot nya Preferensaktier i Bolaget till ett värde motsvarande kapitalbeloppet, jämte upplupen ränta till och med den 26 oktober 2018, delat på 97 procent, det vill säga 76 277 160 SEK. Nyemission av Preferensaktier ska härvidlag genomföras i samband med Erbjudandet. LMK Forward AB har åtagit sig, om kvittning påkallas av Bolaget, att teckna sig för de aktuella Preferensaktierna på de villkor som Bolaget fastställer och eventuellt överskjutande belopp återbetalas kontant till LMK Forward AB.

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar Preferensaktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Erik Penser Bank och Avanza. Personuppgifter som lämnats kommer att behandlas i data-system i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanzas kontor, vilket också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Erik Penser Bank genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Viktig information om LEI och NID

Som en följd av MiFID II/MIFIR, behöver alla juridiska och fysiska personer ett LEI-nummer (Legal Entity Identifier) respektive NID-nummer (Nationellt ID) för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner efter den 3 januari 2018. Ett LEI-nummer är en global identifieringskod för juridiska personer och NID är en global identifieringskod för fysiska personer. Investerare som t.ex. vill ansöka om teckning av aktier utan företrädesrätt måste inneha ett LEI-nummer (juridiska personer) eller en NID-kod (fysiska personer). Emissionsinstitutet har rätt att helt bortse från teckningsanmälningar om ett LEI-nummer eller en NID-kod (beroende på vad som är tillämpligt) inte har tillhandahållits vid teckningsanmälan. En juridisk person som saknar LEI-nummer bör ansöka om ett LEI-nummer i god tid innan anmälan om teckning utan företrädesrätt då det föreligger en administrativ handläggningstid hos leverantörer av LEI-nummer. En fysisk person med enbart svenskt medborgarskap har ett NID-nummer bestående av "SE" följt av sitt personnummer. Vid utländskt medborgarskap måste NID-numret säkerställas genom gängse kanaler.

Övrig information

DNB Markets, Erik Penser Bank, Avanza och Nordnet bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att DNB Bank är emissionsinstitut samt att Erik Penser Bank

och Avanza är selling agents innebär inte i sig att de betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("**tecknaren**") som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos banken endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har anmält sig via bankens kontor eller internetbankerna. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

INFORMATION TILL DISTRIBUTÖRER

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("**MiFID II**"), (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade 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 Preferensaktier i Aros Bostad varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för Preferensaktier 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 ("**målmarknaden**"). Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på Preferensaktierna i Aros Bostad kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet: Preferensaktier i Aros Bostad erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd: och en investering i Preferensaktier i Aros Bostad 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 Aros Bostad.

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

Tegeludden 16,
Gärdet, Stockholm



Verksamhetsbeskrivning

Introduktion till Aros Bostad

Aros Bostad har totalt 24 projekt med en total utvecklingsbar area om cirka 266 000 kvm, motsvarande 3 400 potentiella lägenheter, och en utvecklingsvolym om cirka 16,6 miljarder SEK. Projektportföljen har byggts upp i fonder tillsammans med institutionella investerare samt genom egna förvärv.

Projektportföljen

24

Totalt
antal projekt

266 000

Total utvecklingsbar
area, kvm

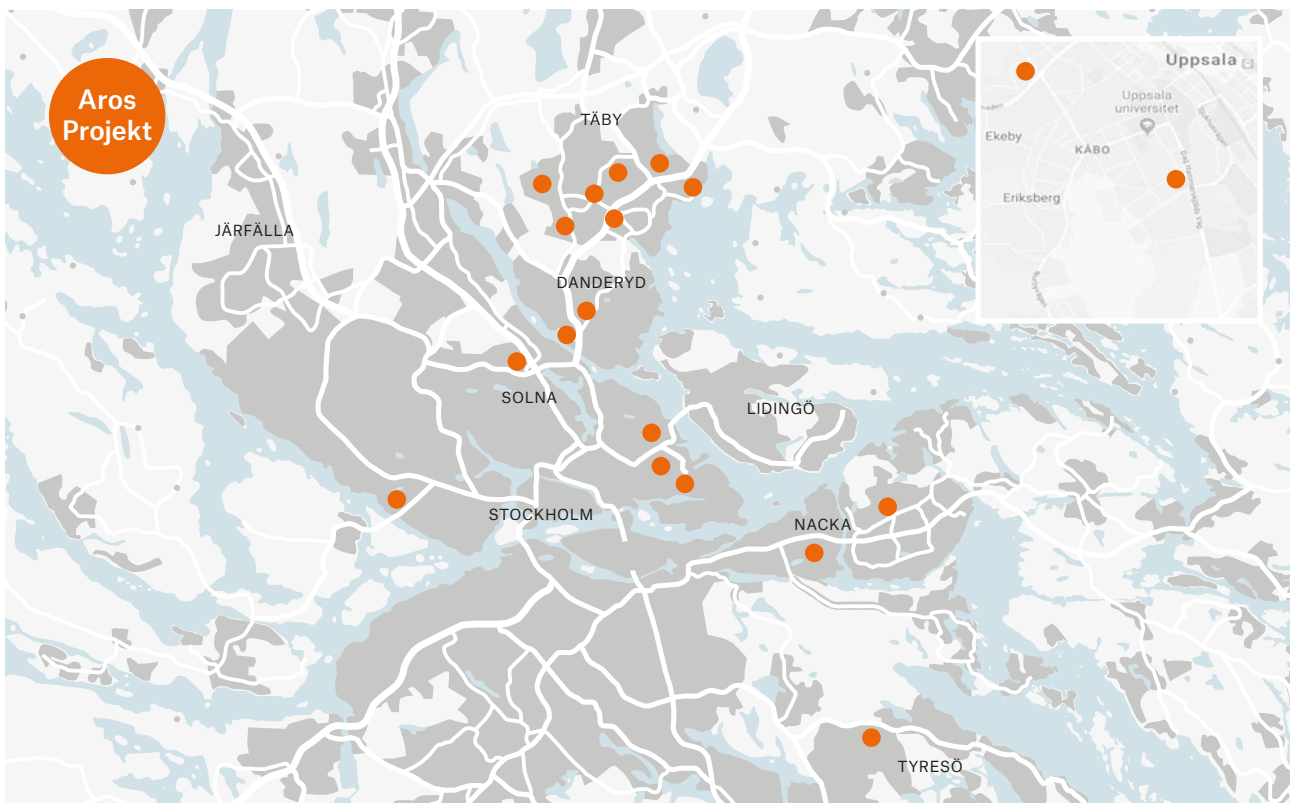
3 400

Potentiella
lägenheter

16,6

Utvecklingsvolym,
miljarder SEK

Geografiskt fokus - Stockholms län



Historisk utveckling

Nedan följer en kronologisk redogörelse för Bolagets utveckling sedan grundandet 2006. "Aros Bostad" betecknar aktiviteter vars egna kapital finansierats av Bolaget i egen regi. "Aros Bostad I, II, III eller IV" åsyftar aktiviteter vars egna kapital i all väsentlig del finansierats av Bolagets respektive fonder.

Aros bildas och investerar framgångsrikt sina första fonder	2006	- Aros Bostad grundas av Johan A. Gustavsson, Per Rutegård och Samir Taha, och verksamheten startas i Västerås med bostadsprojekten Lothar 3 & 6 - Aros Bostad genomför en kapitalanskaffning om cirka 450 MSEK i fonden Aros Bostad I med PGIM (Prudential Inc.) som investerare
	2007	- Aros Bostad I förvärvar Älgen 13 - Aros Bostad I produktionsstartar Lothar 3 & 6, Vargens Vret 1 samt Älgen 13
	2008	- Aros Bostad I slutför bostadsrättsprojektet Lothar 6 med god tillgång till lånefinansiering i en annars mycket restriktiv kreditmiljö i spår av finanskrisen - Aros Bostad I avyttrar fastigheten Älgen 13 - Aros Bostad I – upphandlad totalentreprenör för bostadsrättsprojektet Lothar 3 går i konkurs och Aros Bostad tar över och slutför produktionen med hjälp av underentreprenörer
	2009	- Aros Bostad I slutför bostadsrättsprojektet Lothar 3 och Vargens Vret 1 med totalt 86 bostäder - Aros Bostad I produktionsstartar bostadsrättsprojektet Tegeludden 11 om 137 lägenheter på Gärdet i Stockholm
	2010	Aros Bostad genomför en kapitalanskaffning om cirka 300 MSEK i fonden Aros Bostad II med PGIM (Prudential Inc.) som investerare
	2011	- Aros Bostad I färdigställer bostadsrättsprojektet Tegeludden 11 om 137 lägenheter och realiserar därmed fonden Aros Bostad I med en genomsnittlig årlig avkastning om >25 procent fördelat på fem projekt under åren 2006 – 2011 - Aros Bostad II förvärvar fastigheterna Tegeludden 17 och Ordonnansen 6 samt tecknar avtal med Stockholm Stad om att förvärva fastigheten Ordonnansen 5 - Aros Bostad genomför markförvärv av projektet Viggbyholm med externa kapitalpartners - Aros Bostad erhåller markanvisning i Nockebyhov om 49 lägenheter
Uppskalning av verksamheten i partnerskap med etablerade nordiska institutioner	2012	Aros Bostad erhåller markanvisning i Ängsbotten, Norra Djurgårdsstaden, av Stockholms stad
	2013	- Aros Bostad II säljstartar bostadsrättsprojektet Tegeludden 17 om 102 lägenheter - Aros Bostad genomför markförvärv av projektet Eneby Torg med externa kapitalpartners
	2014	- Aros Bostad genomför en kapitalanskaffning om cirka 600 MSEK i fonden Aros Bostad III med Varma, SEB Trygg-Liv, SEB:s Pensionsstiftelse samt Ingalsröd och Merlinum som huvudinvestorer - Aros Bostad III förvärvar fastigheten Tegeludden 16 från Kungälv - Aros Bostad II färdigställer bostadsrättsprojektet Tegeludden 17 om 102 lägenheter - Aros Bostad III förvärvar två fastigheter i Ektorp, Nacka från Stockholms Läns Landsting - Aros Bostad III förvärvar bostadsrättsprojektet Sjöhusen i Gröndal, Stockholm om 48 lägenheter från NCC Boende - Aros Bostad erhåller två markanvisningar i Västra Roslags-Näsby, Täby kommun
	2015	- Aros Bostad II realiserar med en genomsnittlig årlig avkastning om >45 procent fördelat på tre projekt under åren 2011-2015 - Ken Wendelin med bakgrund från fastighets- och finansbranschen rekryteras från SEB Corporate Finance som CFO - Aros Bostad genomför en kapitalanskaffning om cirka 1,1 miljarder SEK i fonden Aros IV med Första AP-fonden, SEB Trygg Liv, SEB:s Pensionsstiftelse samt LMK Industri och Merlinum som huvudinvestorer - Aros Bostad IV förvärvar fastigheten Förmannen 1 i Täby från en privat fastighetsägare - Aros Bostad III bygg- och säljstartar bostadsrättsprojektet Sjöhusen i Gröndal, Stockholm, om 48 lägenheter. - Aros Bostad III förvärvar en projektfastighet (Projekt K57) om cirka 161 lägenheter av HSB i Uppsala
	2016	- Östersjöstiftelsen investerar i Aros IV - Aros Bostad IV tecknar avtal om att förvärva fastigheterna Bäverbäcken 4 & 5 (projekt Tyresö Tre) - LMK Industri förvärvar 10 procent av Aros Bostad genom en riktad nyemission - Aros Bostad III säljstartar bostadsrättsprojektet K 57 Rosendal om 161 lägenheter i Rosendal, Uppsala - Aros Bostad IV erhåller en markanvisning om 268 lägenheter vid Orminge Centrum från Nacka kommun - Aros Bostad rekryterar Magnus Andersson med bakgrund från Skanska och Oscar Properties som operativ chef/vice VD. Samtidigt utses Ken Wendelin till vice VD - Göran Cöster, tidigare nordisk chef för fastighetsutlåning på SEB, tar plats i Aros Bostads styrelse - Aros Bostad IV förvärvar ett bostadsprojekt i Danderyd om cirka 426 bostäder av Profi Fastigheter - Aros Bostad III produktionsstartar bostadsrättsprojektet K57 Rosendal om 161 lägenheter i Rosendal, Uppsala
	2017	- Aros Bostad erhåller AIFM-tillstånd från Finansinspektionen - Aros Bostad III färdigställer bostadsrättsprojektet Sjöhusen i Gröndal, Stockholm om 48 lägenheter - Aros Bostad tecknar avtal om att förvärva fastigheten Timmerhuggaren från Klöver och blir därmed Danderyds största bostadsutvecklare - Magnus Andersson tillträder som VD och tar tillsammans med Ken Wendelin, Vice VD/CFO, över ledarskapet för Aros Bostad - Aros Bostad III sälj- och produktionsstartar bostadsrättsprojektet Tegeludden 16 om 114 lägenheter på Gärdet i Stockholm. - Aros Bostad III säljstartar Ordonnansen V om 122 lägenheter på Gärdet, i Stockholm - Aros Bostad säljstartar bostadsrättsprojektet Nockeby om 49 lägenheter i Nockeby, Bromma - Aros Bostad förvärvar två fastigheter i Hägernäs Strand i Täby, Stockholm, från två privatpersoner
Ny strategisk inriktning med egna investeringar utöver Aros Bostads fonder	2018	- Aros Bostad IV säljstartar första etappen/bostadsrättsföreningen om 86 lägenheter i bostadsrättsprojektet Invernesshöjden i Danderyd - Aros Bostad III produktionsstartar bostadsrättsprojektet T16 om 114 lägenheter på Gärdet i Stockholm - Aros Bostad IV förvärvar projektet Viveln om 55 par- och radhus i Täby. Förvärvet är det första i Aros Bostads tolvåriga historia som fullt ut fokuserar på segmentet småhus - Aros Bostad IV säljstartar bostadsrättsprojektet O2 Orminge om 268 lägenheter i Nacka, Stockholm

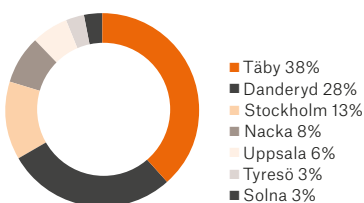
Aros Bostad idag

Aros Bostads primära geografiska marknad är Storstockholm, vilket avser Stockholms län. Fokus har övergått allt mer från att konvertera kontorsfastigheter till bostäder, till nyproduktion av bostäder som per dagen för Bolagsbeskrivningen utgör Aros Bostads huvudsakliga verksamhet.

Verksamheten är i huvudsak finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering och finansiering från fondinvestorer i Bolagets två fonder Aros Bostad III och Aros Bostad IV. Bolaget ser fonderna som ett effektivt sätt att fördela och hantera projektets ägande, risk, vinst och finansiering. Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi följer huvudsakligen samma principer som för bostadsutveckling inom Aros Bostads fonder. Aros Bostad erbjuder sin kompetens för att identifiera, conceptualisera och genomföra bostadsutvecklingsprojekt till investerare som vill investera i den typen av projekt i utbyte mot finansiering. Då Aros Bostad III och Aros Bostad IV sedan en tid är fullinvesterade har Bolaget successivt gått över till att finansiera sina projekt i egen regi. Bolaget avser att bedriva allt fler nya projekt i egen regi, men utesluter inte möjligheten att skapa nya fonder så som Aros Bostad III och Aros Bostad IV, med syftet att fördela och hantera ett projekts ägande, risk, vinst och finansiering. Mer information avseende Bolagets fonder återfinns i avsnittet "Aros Bostads fonder" nedan.

Per den 30 september 2018

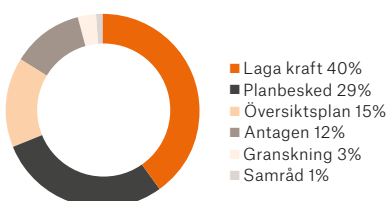
Projektportfölj,
fördelning per kommun, kvm ljus BTA



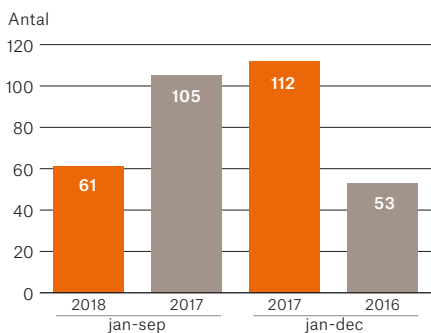
Projektportfölj,
fördelat på utvecklingsfas



Projektportfölj,
fördelat på detaljplanstadie



Antal sålda lägenheter



Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal

Sålda bostäder

61^{1]}

Bostäder i produktion

275^{2]}

1) Januari 2018 – september 2018.
2) Max antal under perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-sept 2018	jan-sept 2017	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Sålda bostäder	61	105	112	53
Produktionsstartade bostäder	–	114	114	160
Färdigställda bostäder	–	48	48	–
Bostäder i pågående produktion ¹⁾	275	274	274	208
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	76	57	59	46
Bostadsprojekt i projektportföljen ¹⁾	24	17	18	16

1) Max antal under perioden.

Finansiella nyckeltal

TSEK	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Nettoomsättning	20 757	29 941	40 645	26 133
Rörelseresultat	4 444	47 758	29 554	–904
Resultat före skatt	3 162	42 618	13 127	–4 769
Resultat från andelar i intresseföretag	5 746	32 084	28 682	–5 956
Rörelsemarginal, %	21,41	159,5	72,7	neg.
Resultat per aktie, SEK	0,11	72,30	0,48	–0,20
Eget kapital	366 486	79 408	360 352	39 008
Balansomslutning	460 455	317 818	436 602	296 430
Soliditet, %	79,6	25,0	82,5	13,2

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 våra kunder och investerare
- **KVALITET** i våra bostäder och processer
- **OMTANKE** om våra kunder och i bostädernas utformning

Våra fokusområden

- **SKÖNHET** genom gestaltning som står sig över tid
- **FUNKTION** utifrån målgrupp
- **HÅLLBARHET** i planering, processer och bostäder

Finansiella mål

Aros Bostad har tydliga finansiella mål för den operativa verksamheten. Centralt är fokus på riskhantering och löpande uppföljning och kontroll av projektportföljens kassaflöden, vilket skapar grunden för långsiktigt värdeskapande i kombination med förutsättningar för tillväxt under finansiell lönsamhet och balans.

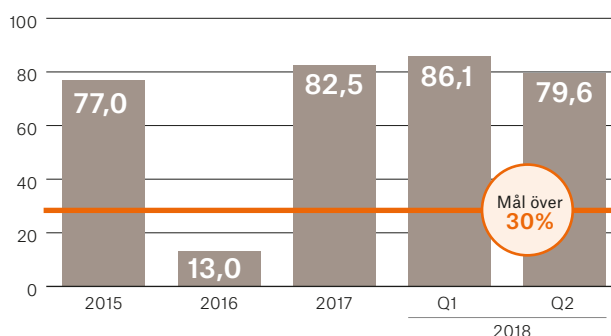
Projektmål

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.

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.

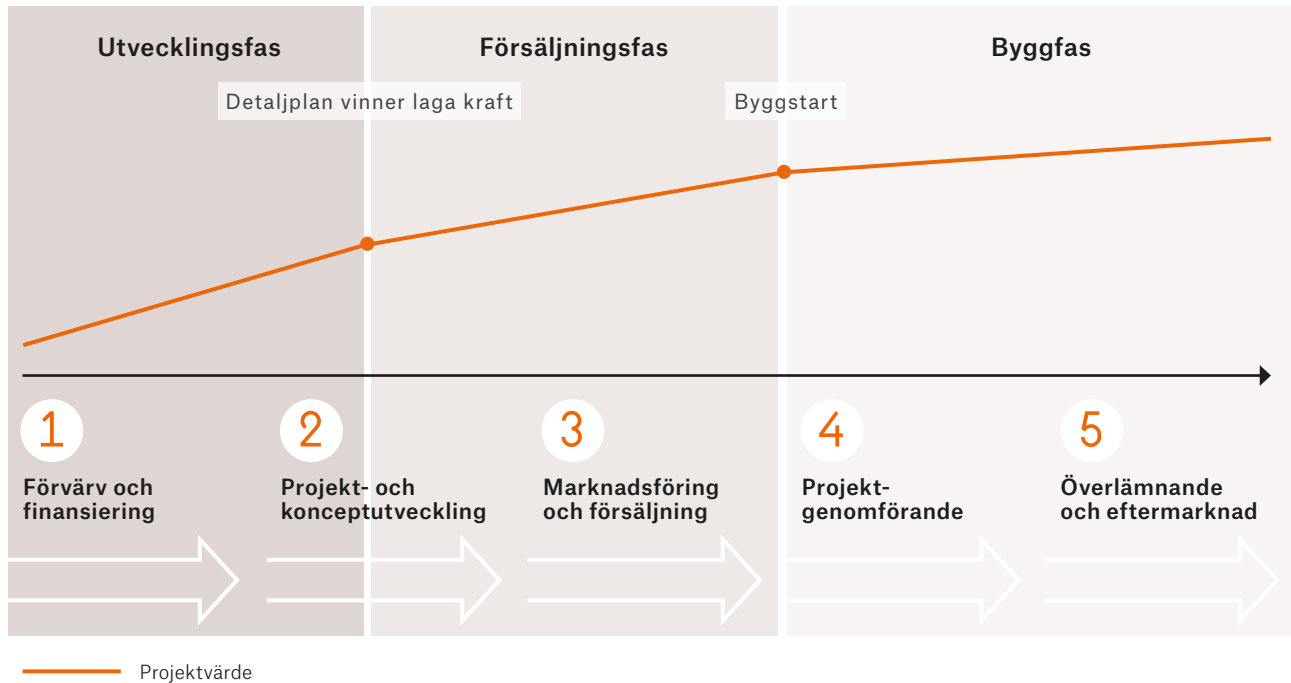
Utdelningspolicy

Innehavare av Bolagets preferensaktier har företräde till utdelning framför stamaktieägare och inom ramen för utdelningspolicyn kommer belopp som delas ut avseende preferensaktier att beaktas innan eventuell utdelning till stamaktieägare fastställs.

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

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

Aros Bostad arbetar utifrån ett helhetsperspektiv i sin affärsmodell som innehåller följande fem steg:



Affärsmodell

Aros Bostad ska utveckla stadsbilden med tidlösa och beständiga bostäder utan att kompromissa på hållbarhet eller kvalitet. Aros Bostads projekt 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 fem 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

Innan en transaktion 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 ett eventuellt investeringsbeslut i styrelsen. Utöver ovan nämnd transaktionsanalys arbetar Aros Bostad alltid fram en plan för en alternativ användning av det potentiella bostadsprojektet innan ett förvärvsbeslut genomförs.

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 projektpportföljen per den 30 september har cirka 20 procent förvärvats via markanvisning från kommuner eller landsting, medan cirka 80 procent förvärvats från andra motparter, oftast med inslag av planrisk, vilket är i linje med Bolagets strategi. Av de 80 procent som förvärvats utan markanvisning har cirka 85 procent förvärvats bilateralt, utanför auktionsprocesser, som ett resultat av Aros Bostads stora nätverk och aktiva arbete med att identifiera och förvärva nya projekt.

Vid förvärv strävar Aros Bostad efter att en transaktion 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 vilket 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 möjligheten 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. Ett vanligt inslag är tilläggsköpeskillingar för att minimera den finansiella risken i förvärvade projekt.

Investeringskommittén utvärderar investeringsmöjligheter som identifieras på marknaden. Innan ett förvärv genomförs genomgår det potentiella projektet ett första grindmöte - *förvärvsgrindmöte*. 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 vissa 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 erbjudandet på marknaden.

Tidigt under projektutvecklingsfasen sker det andra grindmötet - Projektstartsg grindmötet. 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. För varje projekt skapas en unik identitet och projektvarumärke efter projektets identifierade målgrupp, geografiska läge och volym. När bostadsprojektets koncept är beslutat kan projektet börja marknadsföras med tidig annonsering i syfte att bygga upp ett intressentregister. Detta sker exempelvis i sociala medier, genom annonsering på bostadssiter, i dagspress och lokaltidningar samt genom andra varumärkesstärkande aktiviteter.

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. Innan bostadsprojektet säljstartas genomgår projektet det tredje grindmötet: *Sälj- och produktionsgrindmötet*. I detta grindmöte hanteras både intäktssidan och kostnadssidan 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 går genom 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 att 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. Start av projektgenomförandet föregås av beslut i styrelsen.

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 byggentreprenör 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 att 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 väl etablerade byggentreprenörer för genomförandet av sina projekt, exempelvis NCC, JM Entreprenad och Peab. Genom att upphandla entreprenader av etablerade aktörer kan Aros Bostad förutom att minimera genomföranderisker även dra nytta av gedigen kompetens och erfarenhet hos etablerade byggentreprenörer. 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 uppgående marknad kan hushålla med resurserna och hålla nere omkostnaderna, vilket även är kostnadseffektivt i en nedåtgående marknad.

Aros Bostad utvecklar och bygger 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 strävar dock efter att vinna kostnads- och effektivitetsfördelar genom att nyttja liknande stomsystem och tekniska lösningar för olika projekt. Detta

görs genom att Aros Bostads projektledare är djupt engagerade i projekteringen av program- och systemhandling och har en gedigen kompetens inom bygg- och teknikrelaterade frågor. På detta sätt kan Aros Bostad, genom att hitta en väl 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 det 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 byggentreprenaden av en oberoende besiktningsman. Efter genomförd slutbesiktning löper ett antal garantitider. Material och varor som använts i projektgenomförandet har en garantitid på två år. Byggentreprenörens arbetsprestation, exempelvis handhavande av material och varor, löper normalt sett ut efter fem år. Väsentliga fel som har sin grund i vårdslöshet av byggentreprenören 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.

Byggentreprenören 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 byggentreprenör. Genom att hantera kundkontakten från första mötet fram till och med inflyttning och efterföljande eftermarknadsperiod kan Aros Bostad dra lärdom av erfarenheter, skapa en djup förståelse för kundernas behov och önskemål samt överföra dessa kunskaper till kommande projekt. Det är även i detta skede den fjärde och sista grunden - *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 avser Aros Bostad att i framtiden på ett systematiskt sätt även mäta kundnöjdhet genom det etablerade indexet Nöjd Kund Index (NKI). För varje bostadsrättsförening upprättas en ekonomisk plan som granskas och intygsges av externa och oberoende intygsgivare. 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.

Inverness,
Danderyd, Stockholm

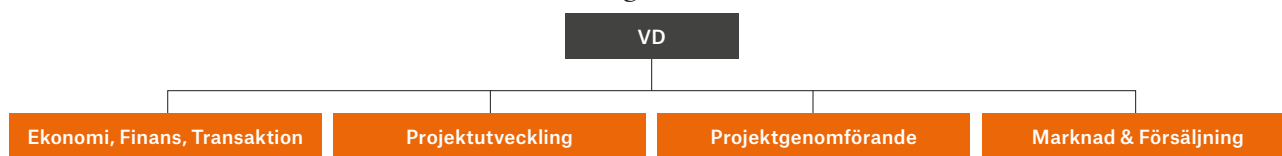


Organisation och medarbetare

Aros Bostad har under de senaste åren byggt upp en organisation som per den 30 september 2018 innefattar totalt 21 heltidsekvivalenter bestående av 15 heltidsanställda och sex heltidskonsulter. Aros Bostad arbetar aktivt med att uppnå en balanserad köns- och åldersfördelning inom olika delar av verksamheten. Per den 30 september 2018 var cirka hälften män och hälften kvinnor.

Aros Bostads organisation består av avdelningar inom ekonomi, finans och transaktion, projektutveckling, projektgenomförande samt marknad och försäljning. Samtliga av Aros Bostads byggprojekt leds av den interna projektorganisationen som arbetar med totalentreprenörer för byggnationen av bostäderna. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt den till antalet begränsade personalstyrkan.

Aros Bostads organisationsstruktur



Ekonomi, Finans, Transaktion

Inom *Ekonomi, Finans, Transaktion* ingår CFO/Vice VD, funktioner för transaktion, finansiering, controlling, affärsutveckling och förvaltning av bostadsrättsföreningar. Områdets främsta uppgift är att sköta Bolagets ekonomi och finansiering samt driva och genomföra förvärv och kapitalmarknadsövningar.

Projektutveckling

Inom *Projektutveckling* ingår projektutvecklare och projektutvecklingschef som arbetar med detaljplaner för Bolagets projekt.

Projektgenomförande

Inom *Projektgenomförande* ingår projektledare och projektgenomförandechef som arbetar med att genomföra bolagets samtliga fastighetsprojekt.

Marknad & Försäljning

Inom *Marknad & Försäljning* ingår personal som arbetar med marknadsföring och försäljning av Bolagets projekt. Personal som ingår i området inkluderar marknads- och försäljningschef, marknadsansvarig, marknadsassistent, säljansvarig samt kund- och eftermarknadsansvarig.

Intäkts- och vinstgenerering i Aros Bostad

Aros Bostad har fyra intäktskällor som utgör Bolagets intäktsgenerering;

- Management fee från Bolagets två fonder, Aros Bostad III och Aros Bostad IV, vilka redovisas som nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.
- Projektvinster från Bolagets egna projekt, vilka 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, vilka redovisas som resultat från andelar i intressebolag i Bolagets resultaträkning.

Successiv vinstavräkning av Bolagets egna projekt

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.

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

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, conceptualisera 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, men utesluter inte möjligheten att skapa nya fonder så som Aros Bostad III och

Aros Bostad IV, med syftet att fördela och hantera ett projekts ägande, risk, vinst och finansiering.

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 Bolagsbeskrivningen 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 procents årlig internränta. Bland investerare i de, per dagen för Bolagsbeskrivningen, aktiva fonderna återfinns Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, LMK Industri, Merlinum och Östersjöstiftelsen. Utöver dessa fonder driver Aros Bostad tio projekt i egen regi per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Management fee

Management fee är en förvaltningsersättning som betalas till Bolaget över projektens löptid och dess syfte är att täcka löpande kostnader. Management fee utbetalas under projektets gång enligt ett så kallat milestone-förfarande, där 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 management fee ut under planeringsfasen och resterande del under försäljnings- och byggfasen. Storleken av management fee regleras i förvaltningsavtal mellan Aros Bostad och dess befintliga fonder och uppgår enligt dessa till fem procent av budgeterad totalkostnad exklusive fastighetsförvärv och finansieringskostnader per projekt, så som specificerat i affärsplanen. Fullständig information avseende management fee återfinns i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Management fee och vinstdelning*". Bolaget redovisar management fee under nettoomsättning i Bolagets resultaträkning.

Vinstdelning

Aros Bostad investerar, i enlighet med aktieägaravtalet i respektive fond, cirka fem 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 i avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information - Management fee och vinstdelning*". Bolaget redovisar vinstdelningen som resultat från andelar i intresseföretag i Bolagets resultaträkning.

Kassaflöden i typprojekt

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 vid godkänd och lagakraftvunnen detaljplan till den tidigare fastighetsägaren. Tilläggsköpeskillningens 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. Tilläggsköpeskillningens storlek regleras normalt av antalet ljus BTA som medges i lagakraftvunnen detaljplan. Ljus BTA, eller ljus bruttoarea i bostadshus definieras som alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen förfläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla).

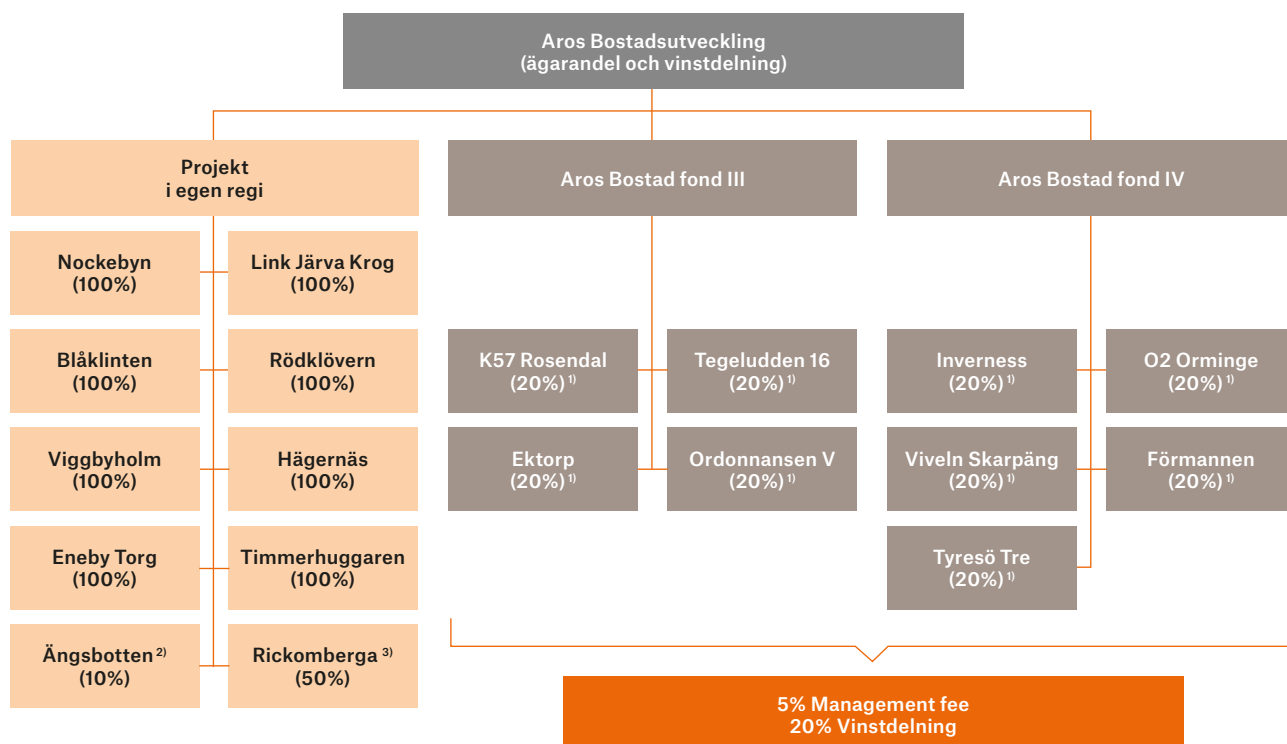
Vid förvärvstidpunkten är tillgången till bankfinansiering relativt låg på grund av begränsade kassaflöden från den fastighet Aros Bostad avser att förvärva. Ansökan om ny detaljplan lämnas in till kommunen och detaljplanarbetet pågår under en period om ett till tre år.

Mot slutet av detaljplaneprocessen lämnas en bygglovs-ansökan 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 projektmarginal 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 en management fee om fem procent av projektets detaljplanekostnader om 10 MSEK och kostnader för projektgenomförande om 530 MSEK enligt ett milestone-förfarande, samt 20 procent av den realiserade vinsten om 150 MSEK.



Illustration över Aros Bostads fonder och projekt i egen regi

Nedanstående bild illustrerar under vilket av Aros Bostads tre ben (det vill säga Projekt i egen regi, Aros Bostads fond III eller Aros Bostads fond IV) som respektive projekt i Aros Bostads befintliga projektportfölj tillhör. Bilden är inte en legal koncernstruktur. För en illustration över Bolagets koncernstruktur, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information - Legal koncernstruktur".



1) Procentsatsen avser Aros Bostads andel av vinsten i respektive bolag. Ägandet uppgår till cirka fem procent i respektive bolag.

2) JV med Revcap AB. Ägandet i projekt Ängsbotten uppgår till tio procent av kapitalet men med en vinstdelningsprincip som ger moderbolaget rätt att från 15 procent årlig avkastning erhålla en ökande andel av vinstutslaget.

3) JV med Stams Fastigheter AB.

Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi följer huvudsakligen samma principer som för bostadsutveckling inom Aros Bostads fonder.

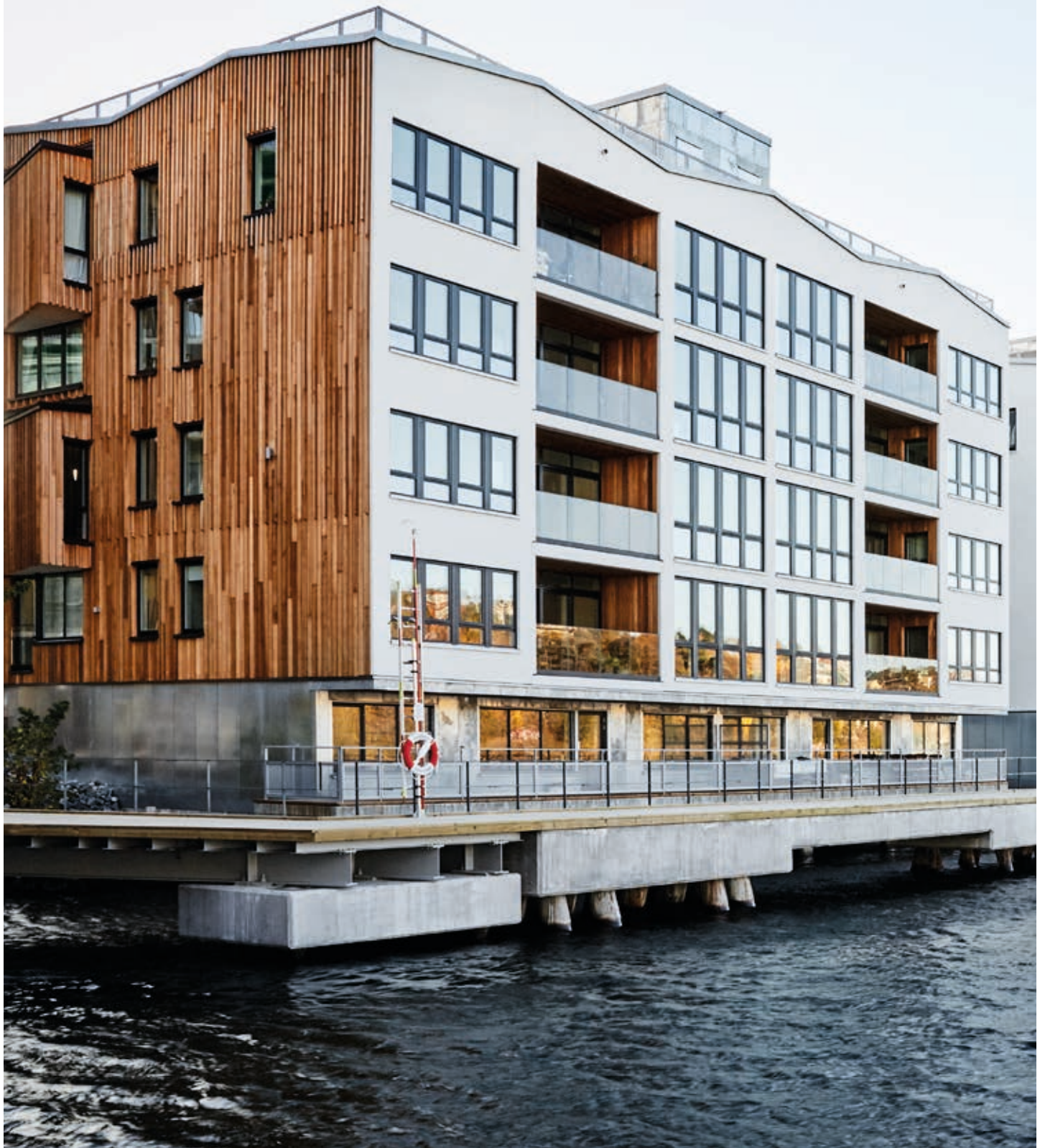
	Aros Bostad I	Aros Bostad II	Aros Bostad III	Aros Bostad IV
Årgång	2006	2010	2014	2015
Urval av investerare				
Fondstorlek				
- Belopp	450	300	600	1 100
- Ljus BTA (kvm)	31 700	11 300	37 800	111 700
- Antal investeringar ¹⁾	5	3	5 ²⁾	10
Status	Realiserad	Realiserad	Fullinvesterad	Fullinvesterad
Genomsnittlig projektmarginal, brutto	30%	>40%	-	-
Internränta ³⁾	>25%	>45%	-	-

1) Inklusive projekt avyttrade mellan Aros Bostads fonder.

2) Av dessa fem projekt är ett projekt, Sjöhusen i Gröndal, Stockholm, färdigställt.

3) Internränta på eget kapital (efter fast-, innan rörlig avgift).

Sjöhusen, Ekensbergskajen,
Gröndal, Stockholm



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 Storstockholm. Aros Bostad har för närvarande 24 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 egna förvärv.

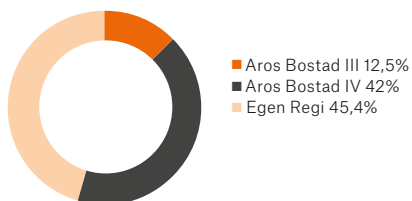
Projektportfölj per den 30 september 2018

Namn	Kommun	Aros Bostads ägarandel	Fond / Egen Regi ("ER")	Ljus BTA (kvm)	Antal lägenheter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Detaljplan idag
Sälj- och produktionsstartade projekt								
K57 Rosendal	Uppsala	20%	AB III	10 131	161	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Tegeludden 16	Stockholm	20%	AB III	8 332	114	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Summa				18 463	275			
Sälj- men ej produktionsstartade projekt								
Nockeby	Stockholm	100%	ER	5 600	49	Ja	Planbesked	Laga kraft
O2 Orminge Brf Syret	Nacka	20%	AB IV	4 222	58	Ja	Planbesked	Laga kraft
Ordonnansen V	Stockholm	20%	AB III	12 000	122	Nej	Ingen plan	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 1	Danderyd	20%	AB IV	7 400	86	Nej	Antagen	Laga kraft
Summa				29 222	315			
Projekt under utveckling								
O2 Orminge Brf Kolet	Nacka	20%	AB IV	7 450	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
O2 Orminge Brf Vätet	Nacka	20%	AB IV	7 700	105	Ja	Planbesked	Laga kraft
Link Järva Krog	Solna	100%	ER	7 100	95	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Tyresö Tre	Tyresö	20%	AB IV	8 700	125	Nej	Planförslag	Granskning
Invernesshöjden Brf 2	Danderyd	20%	AB IV	12 550	160	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 3	Danderyd	20%	AB IV	11 250	115	Nej	Antagen	Laga kraft
Invernesshöjden Brf 4	Danderyd	20%	AB IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft
Viveln Skarpäng	Täby	20%	AB IV	8 800	55	Nej	Laga kraft	Laga kraft
Blåklinten	Täby	100%	ER	5 900	80	Ja	Planbesked	Antagen
Rödklövern	Täby	100%	ER	4 900	55	Ja	Planbesked	Antagen
Viggbyholm	Täby	100%	ER	20 250	240	Nej	Planbesked	Antagen
Förmannen	Täby	20%	AB IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked
Ektorp	Nacka	20%	AB III	2 850	80	Nej	Planbesked	Samråd
Hägernäs Strand	Täby	100%	ER	20 600	300	Nej	Planbesked	Planbesked
Eneby Torg	Danderyd	100%	ER	13 100	150	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Timmerhuggaren	Danderyd	100%	ER	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan
Ängsbotten ¹⁾	Stockholm	10%	ER	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
Rickomberga ²⁾	Uppsala	50%	ER	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
Summa				218 050	2 835			
<i>Summa Aros Bostad III</i>				<i>33 313</i>	<i>477</i>			
<i>Summa Aros Bostad IV</i>				<i>111 672</i>	<i>1 374</i>			
<i>Summa Egen Regi</i>				<i>120 750</i>	<i>1 574</i>			
Summa samtliga projekt				265 735	3 425			

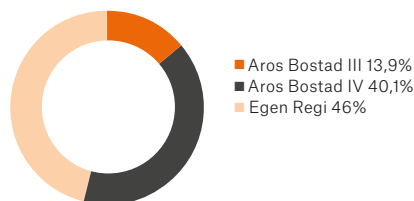
¹⁾ JV med Revcap. Ägandet i projekt Ängsbotten uppgår till 10% av kapitalet men med en vinstdelningsprincip som ger moderbolaget rätt att från 15% årlig avkastning erhålla en ökande andel av vinstutfallet.

²⁾ JV med Stams Fastigheter AB.

Projektportfölj,
fördelning per Fond / Egen Regi,
kvm ljus BTA



Projektportfölj,
fördelning per Fond / Egen Regi,
antal lägenheter



Urval av projekt

K57 (Rosendal, Uppsala)

I Uppsalas nya stadsdel Rosendal uppför Aros Bostad ett projekt med 161 lägenheter. Från välplanerade och yteffektiva loftlägenheter med en takhöjd över fyra meter och sovloft på ca 15 kvm, till takvåningar med generösa terrasser. I husets hjärta, i den gemensamma Hobby Lobbyn, ges möjligheten att återuppta och utveckla specialintressen.

Plats: Rosendal, Uppsala

Antal lägenheter: 161

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från hösten 2018

Aros Bostad fond III



Tegeludden 16 (Gärdet, Stockholm)

Fem minuters cykeltur från Stureplan uppför Aros Bostad denna omsorgsfullt framtagna byggnad med 114 nyutvecklade lägenheter allt från den smart planerade ettan för compact living till det smakfulla penthouseet för den som vill och kan satsa på något större.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 114

Status: Sälj- och produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från våren 2019

Aros Bostad fond III



Nockeby (Bromma, Stockholm)

Nockeby består av fem stadsvillor om totalt 49 lägenheter varsamt placerade i den omgivande naturen. Läget erbjuder goda kommunikationer till city och närhet till Judarskogens naturreservat

Plats: Nockebyhov/Bromma, Stockholm

Antal lägenheter: 49

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020

Projekt i egen regi





O2 Orminge (Nacka, Stockholm)

I Orminge, stadsdelscentrum för Boo i Nacka kommun, planerar Aros Bostad för 268 lägenheter i ett nytt spännande kvarter. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till både grönområden, sportfält samt lokal handel.

Plats: Orminge, Nacka

Antal lägenheter: 268

Status: Projekt under utveckling, första brf:en säljstartad

Planerad inflyttning: Från 2020

Aros Bostad fond IV



Ordonnansen V (Gärdet, Stockholm)

Ordonnansen är ett samtida bidrag till stadsbilden, som både gestaltar Gärdets luftiga funktionalism och en nutida internationell arkitektur. Huset karaktäriseras av uppbrutna volymer på fyra till tolv våningar, stora balkonger, terrasser och en öppen inblick till den gröna innergården för att skapa en levande gatumiljö. Härifrån har man direkt tillgång till Djurgårdens grönska och kommunikationer.

Plats: Gärdet, Stockholm

Antal lägenheter: 122

Status: Sälj- men ej produktionsstartat

Planerad inflyttning: Från 2020

Aros Bostad fond III



Invernesshöjden (Danderyd, Stockholm)

Vid Inverness i södra Danderyd utvecklas ett nytt bostadskvarter med 426 lägenheter. Läget erbjuder optimala kommunikationer med buss, tunnelbana och Roslagsbanan i omedelbar närhet. Ett stenkast bort finns även service, fina grönområden och det vackra Stocksundet.

Plats: Inverness, Danderyd

Antal lägenheter: 426

Status: Projekt under utveckling, första brf:en säljstartad

Planerad inflyttning: Från 2020

Aros Bostad fond IV



Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

I knypunkten Järva Krog i Solna, växer en helt ny och hållbar stadsdel fram. Här blandas kontor, handel, hotell, restauranger, bostäder och omsorg. Syftet är att skapa en levande gatumiljö i hela området. Här planerar vi för ett bostadsprojekt innehållande 95 nya bostäder i sju respektive nio våningar.

Plats: Järva Krog, Solna

Antal lägenheter: 95

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020

Projekt i egen regi



Tyresö Tre (Tyresö, Stockholm)

Tyresö Tre består av 125 smarta lägenheter i varierande storlek. Husen byggs i gedigna naturmaterial som balanserar bebyggelsen mot det avgränsande naturreservatet, med en veckad träfasad som skapar fina skuggspel och soliga gårdsrum. Alla lägenheter har balkong med utblick mot naturen och de sammanhängande gårdarna blir lugna och familjevänliga. En kort promenad bort ligger Tyresö Centrum med butiker och service.

Plats: Bäverbäcken, Tyresö

Antal lägenheter: 125

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020

Aros Bostad fond IV

Viveln (Täby, Stockholm)

I Skarpäng, Täby, planerar Aros Bostad att uppföra 55 par-, rad- och kedjehus. Området idag utgörs främst av villa- och radhusbebyggelse. I anslutning till fastigheten finns en skola och även goda kommunikationer som tar dig till Danderyds sjukhus på cirka 15 minuter.

Plats: Skarpäng, Täby

Antal lägenheter: 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2020

Aros Bostad fond IV



Blåklinten (Täby, Stockholm)

I utvecklingsområdet Västra Roslags-Näsby växer en ny stadsdel fram med cirka 800 bostäder och verksamheter. Här har Aros Bostad tillsammans med arkitekterna Dinell Johansson vunnit en markanvisningstävling och erhållit en del av kvarteret Blåklinten från Täby kommun. Läget erbjuder goda kommunikationer och den närliggande Roslagsbanan tar dig till Östra station i Stockholm på bara ett par minuter.

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 80

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2021

Projekt i egen regi



Rödklövern (Täby, Stockholm)

I utvecklingsområdet Västra Roslags-Näsby har Aros Bostad tillsammans med arkitekterna Axeloth vunnit en markanvisningstävling och erhållit en del av kvarteret Rödklövern från Täby Kommun. Kvarteret har en hög miljöprofil och integrerar växtlighet och grönytor i arkitekturen och gårdsmiljön. Härifrån tar den närliggande Roslagsbanan dig till Östra station i Stockholm på bara ett par minuter.

Plats: Västra Roslags-Näsby, Täby

Antal lägenheter: 55

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2022

Projekt i egen regi



Viggbyholm (Täby, Stockholm)

Invid Viggby ängar i Viggbyholm projekterar Aros Bostad för ett nytt bostadskvarter med cirka 240 bostäder i varierande storlek och karaktär. Läget erbjuder goda kommunikationer och närhet till grönområden och båthamnen vid Stora Värtan.

Plats: Viggbyholm, Täby

Antal lägenheter: cirka 240

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2022

Projekt i egen regi



Förmannen (Täby, Stockholm)

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

Plats: Täby Centrum

Antal lägenheter: Cirka 500

Status: Projekt under utveckling

Planerad inflyttning: Från 2024

Aros Bostad fond IV



Marknadsöversikt

Marknadsöversikten nedan innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Aros Bostads verksamhet och den marknad som Aros Bostad är verksamt på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten, i den bransch- och marknadsinformation som finns i Bolagsbeskrivningen och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur 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 undersökningarna och av respondenterna.

Inledning

2017 var ett år som präglades av volatilitet och det tidigare mycket starka marknadsklimatet förändrades till att vara mer återhållsamt mot slutet av året, och det särskilt i Storstockholmsområdet. Trots det har Aros Bostad en positiv syn på bostadsmarknaden och bedömer att efterfrågan på moderna och väl genomförda bostäder med hög kvalitet kommer att vara fortsatt stark över tid, på en marknad som präglas av en växande befolkning.

Lägsta prisnivån sedan juli 2015

2017 var ett volatilt år för bostadsmarknaden i Stockholm. Under våren 2017 var bostadsmarknaden i Storstockholm stark med priser som steg till toppnoteringar i mars för att sedan sjunka till lägre nivåer som inte har uppmäts sedan sommaren 2015 och orsaka ett mer återhållsamt och osäkert marknadsklimat. Till följd av ökad osäkerhet angående det nya amorteringskravet och splittrade prisförväntningar mellan köpare och säljare, sjönk bostadspriserna i Storstockholm med åtta procent under 2017 enligt Svensk Mäklarstatistik.

Under januari 2018 återhämtade sig priserna något och har sedan stabiliserats. I maj 2018 rädde dock en avvaktande marknadssituation och från mitten av februari till mitten av maj 2018 skedde det en marginell prisförändring i regionen. Den avvaktande marknadssituationen kunde även observeras genom ett ökat utbud, lägre omsättning av lägenheter och längre försäljningstider.

Nya tider för bostadsutvecklare

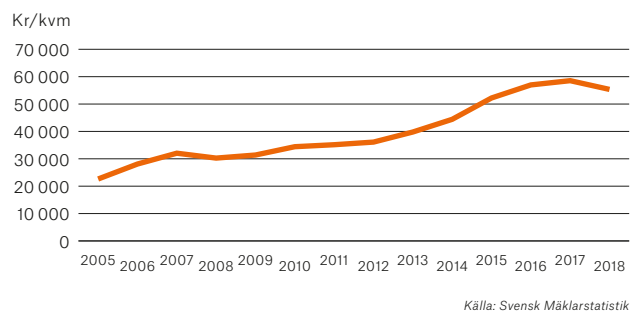
Den rådande osäkerheten på bostadsmarknaden har stor påverkan på lönsamheten för bostadsutvecklarna. Från en situation där man sett en markant ökning av aktiva bostadsutvecklare i Storstockholm mellan åren 2015 och 2017, börjar nu antalet att minska och flera har tvingats, eller valt, att backa från markaffärer i Stockholm när de inte har lyckats sälja bostäder i nyproduktionsprojekt enligt plan. De uteblivna affärerna kommer sannolikt att förändra branschen och de bolag som har köpt byggrätter de senare åren till högre ingångsvärden har störst riskexponering.

En viktig faktor för att fortsätta vara en stark aktör på bostadsmarknaden är långsiktighet. Att projekt genomförs på ett arbetsmiljömässigt säkert sätt, byggs med hållbara material och skapar förutsättningar för kunder att leva på ett miljömässigt hållbart sätt är något som blivit en allt viktigare faktor för slutkonsumenten.

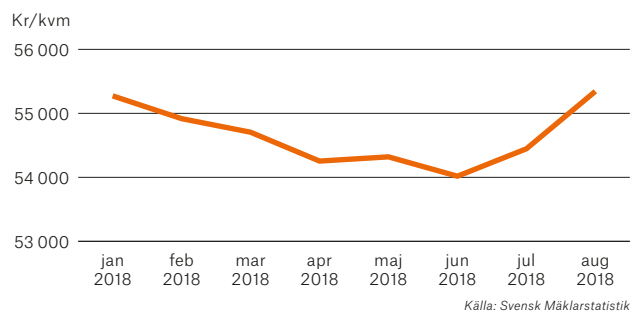
Det skärpta amorteringskravet är ytterligare en faktor som är problematisk för bostadsutvecklarna. Det riskerar att bli en bromskloss för byggandet samt för den finansiering som behövs för nyproduktion. Bankerna ställer även krav på byggbolag och bostadsutvecklare om en 50-70 procentig förhands-teckning som villkor för finansiering. Detta i kombination med att privatpersoner rekommenderas att sälja sin bostad innan de köper en ny samt bankernas korta lånelöften skapar ett så kallat "moment 22".

Nedan visas prisutvecklingen av bostäder i Storstockholm från 2005 till augusti 2018 samt makroekonomiska indikatorer.

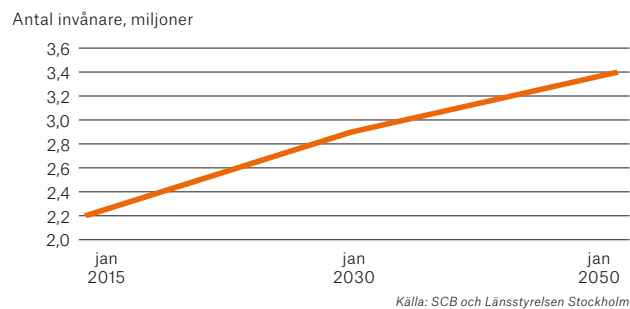
Prisutveckling i Storstockholm 2005-2018



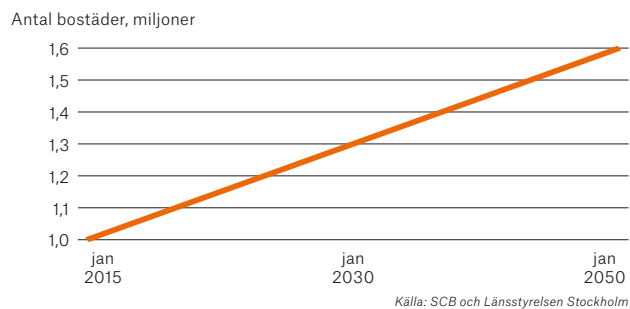
Prisutveckling i Storstockholm jan – aug 2018



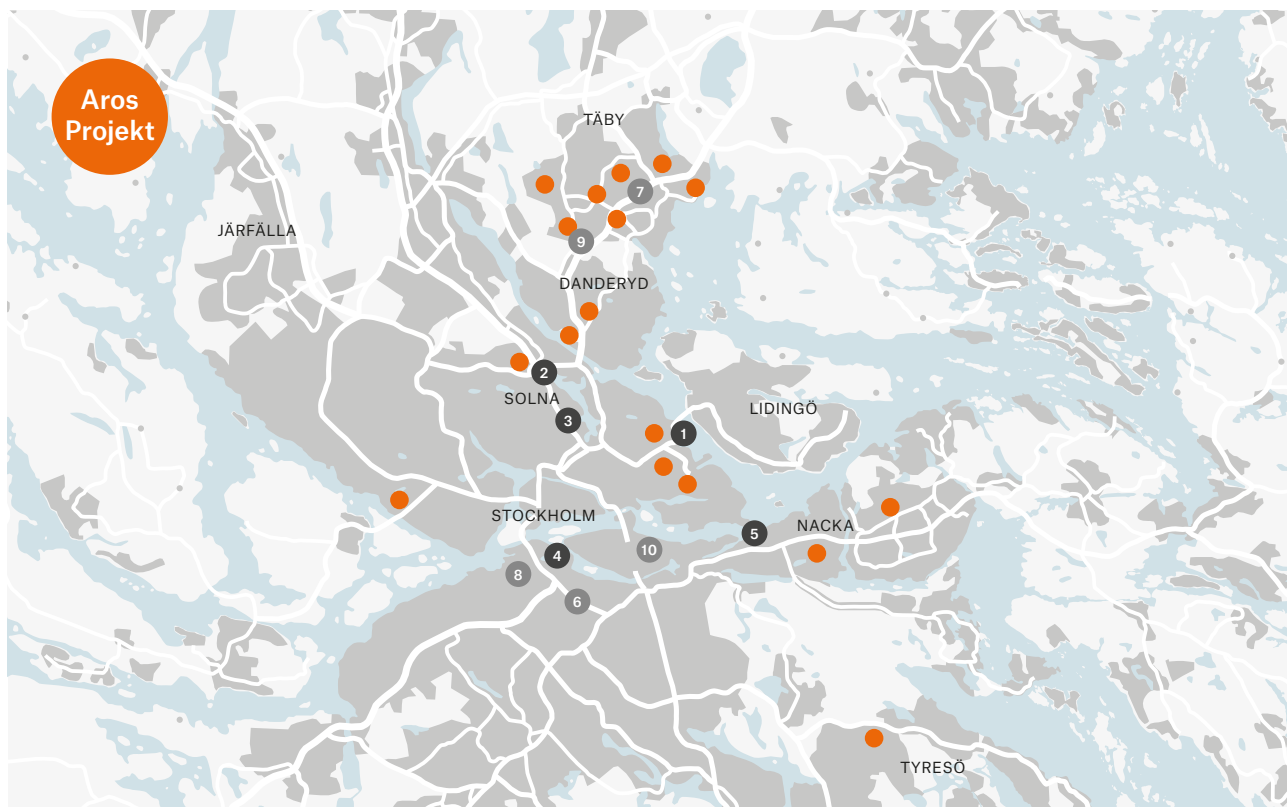
Prognostiserad befolkningstillväxt i Storstockholm



Prognostiserat bostadsbestånd i Storstockholm



Nedan visas ett antal utvalda större pågående och planerade projekt i Storstockholm.



Större pågående utvecklingsprojekt

Nr	Projekt	Bostadsutvecklare	Antal bostäder
1	Norra Djurgårdsstaden	55 byggherrar	12 000
2	Ursvik	NCC, Riksbyggen m fl	8 000
3	Hagastaden	Sju byggherrar	6 000
4	Liljeholmen/Årstadal	Stockholms hem, Familjebostäder, Svenska Bostäder, JM, m fl	4 000
5	Kvarnholmen	JM, HSB, Riksbyggen, Peab, Oscar Properties	3 500

Större planerade utvecklingsprojekt

Nr	Projekt	Bostadsutvecklare	Antal bostäder
6	Årstafältet	Tolv byggherrar	6 000
7	Täby Park	Skanska, Riksbyggen, JM	6 000
8	Telefonplan	ALM Equity, JM, Stena Fastigheter, HSB, SSM m fl	1 500
9	Västra Roslags-Näsby	19 byggherrar	800
10	Kvarteret Pesikan, Södermalm	Nio byggherrar	1 240

Färre byggstartar trots hög efterfrågan

Trots turbulensen under föregående år och en avvaktande marknad i dagsläget är behovet av nya bostäder i regionen fortsatt starkt. Stockholm har den högsta sysselsättningsgraden av Sveriges samtliga län och stod under 2017 för nästan en tredjedel av Sveriges BNP. Storstockholm hade vid årsskiftet 2017/2018 cirka 2,3 miljoner invånare, en siffra som beräknas överstiga 2,9 miljoner år 2030. För att klara bostadsförsörjningen behöver regionen 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 2017 färdigställdes cirka 15 300 lägenheter och cirka 18 500 lägenheter påbörjades i regionen. Under första kvartalet 2018 minskade antalet påbörjade lägenheter i Storstockholm med 49 procent, vilket är första gången antalet påbörjade lägenheter minskar under första kvartalet sedan 2012. Antalet säljstartade projekt i Storstockholm minskade med 65 procent under det första kvartalet 2018 jämfört med det första kvartalet 2017.

Underliggande stabilitet

Storstockholmsregionen utgör, från ett makroekonomiskt perspektiv, en stabil marknad vilket indikerar en god underliggande efterfrågan över tid. Det senaste decenniet stod Storstockholm för nära 40 procent av den nationella tillväxten och rankas som en av EU:s snabbast växande huvudstäder och därmed en mycket stark arbetsmarknad. Regionen har ökat med 320 000 personer de senaste tio åren, 23 procent av landets invånare bor i regionen och vart fjärde barn föds här. I dagsläget delar 2,3 miljoner människor på 1 miljon bostäder och en halv miljon människor står i kö i Stockholms bostadsförmedling. Även om byggandet ligger på rekordnivåer svarar inte nyproduktionen mot de behov som finns varken idag eller i linje med den prognosticerade befolkningstillväxten.

Inverness,
Danderyd, Stockholm



Utbuds- och efterfrågeförutsättningar per Stockholmsregionens geografier

Jämviktsförhållandet mellan framtida utbud och efterfrågan på nyproducerade bostäder varierar kraftigt mellan olika områden i Stockholmsregionen. JLL-Evidens Residential Market Index (RMI) är ett index som beskriver utbud och efterfrågan på olika lokala bostadsmarknader. Utbud beräknas genom antalet byggstartade bostäder per kvartal enligt statistik från SCB. Utbudet vägs sedan mot efterfrågan, som mäts genom att beräkna hur många hushåll som kan efterfråga nyproduktion utan att boendeutgiftsandelen för hushållet överstiger cirka 30 procent av disponibel inkomst.

Indexnivåer

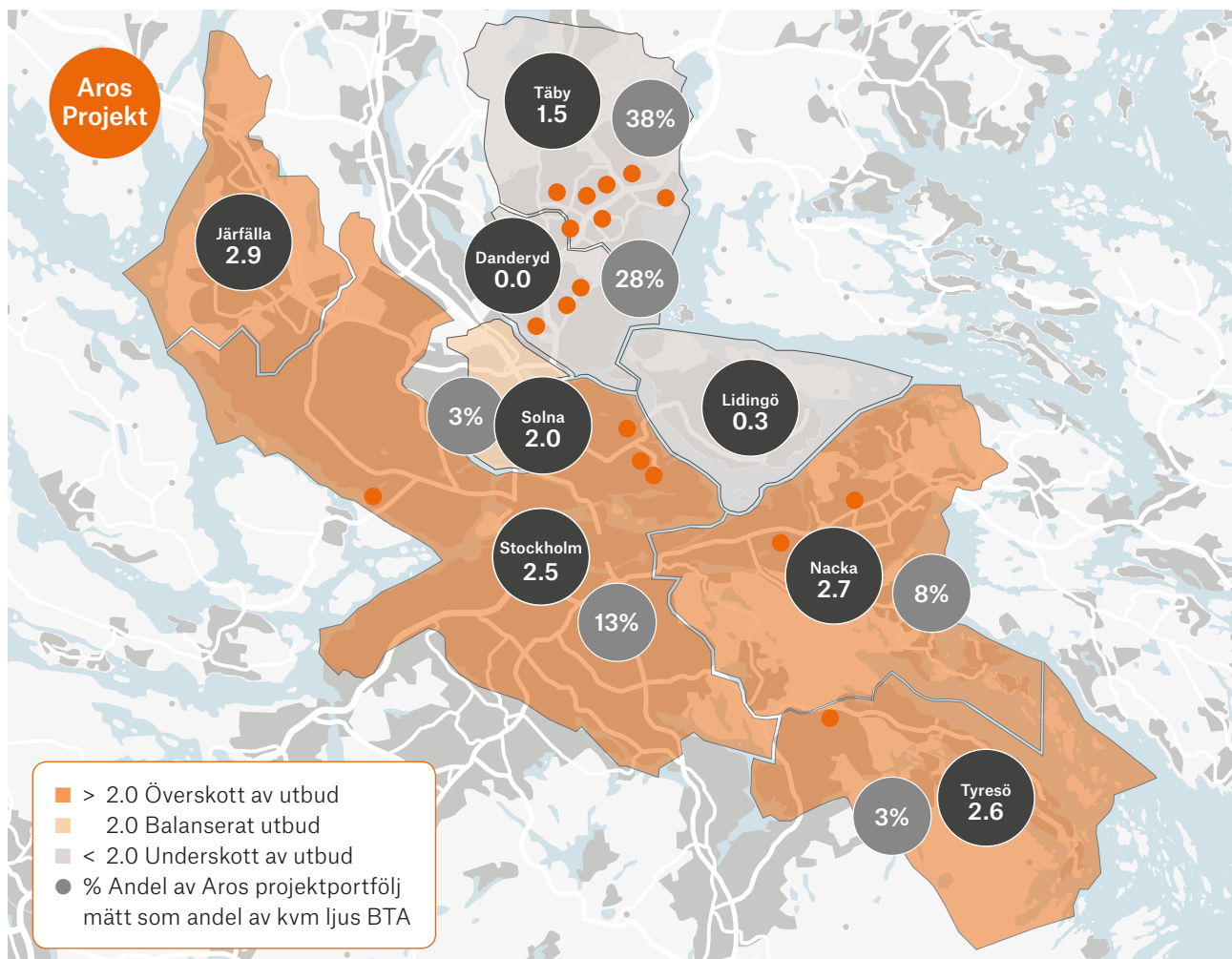
Indexnivåer under 2,0 indikerar att utbudet av nyproduktion kan växa utan några påtagliga begränsningar för hushåll med tillräcklig betalningsförmåga. Under denna nivå finns riskerna fortfarande primärt i konjunkturen. Indexnivåer runt 2,0 indikerar att utbudet av nyproduktion är på en nivå som motiveras av antalet hushåll med tillräcklig betalningsförmåga och som samtidigt har preferenser för nyproduktion. Indexnivåer över 3,0 innebär en risk för att utbudet av nya bostäder är för stort i förhållande till den efterfrågan med relevant köpkraft, vilket kan innebära förlängda säljtider, prispress och hög omsättning

av hyresgäster. För storstädernas kranskommuner är utbudsrisken generellt något lägre vid höga indexnivåer än för regionsstäder. Förklaringen är att utbudet i dessa kommuner till stor del också vänder sig till hushåll i övriga regionen, det vill säga marknadsluften är större än vad data över kommunens egen befolkning indikerar.

Utveckling av RMI index

Balansen mellan utbud och efterfrågan på nyproducerade bostäder skiljer sig åt en hel del mellan Stockholmskommunerna. I Lidingö och Danderyd hittar vi de lägsta indexnivåerna, vilket visar att bostadsbyggandet är lågt i förhållande till betalningsviljan. I båda kommunerna har också antalet byggstarter minskat de senaste två åren. I Täby har däremot bostadsbyggandet ökat. Ökningen har däremot inte varit större än att index fortfarande visar att det finns tillräckligt med efterfrågan för att fortsätta bygga. I Stockholm passerade indexet 2,0 i slutet av 2016 och har fortsatt stiga något även under 2017 och 2018. I Järfälla har indexet, de senaste tre åren, signalerat att nyproduktionen är för stor i förhållande till den köpkraft och betalningsvilja som finns i kommunen. Under 2017 verkar också byggstartandet ha avtagit något vilket syns i att indexet stabiliserats. Fortfarande finns det dock risk för utbudsöverskott i kommunen.

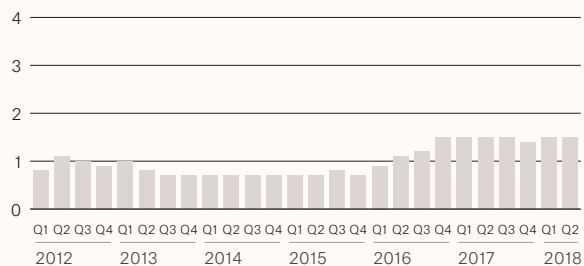
RMI Index per Storstockholms kommuner Q2 2018



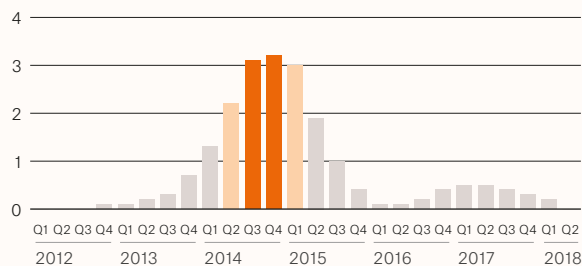
Utveckling RMI-index

Representerar cirka 90 procent av Aros Bostads projektportfölj

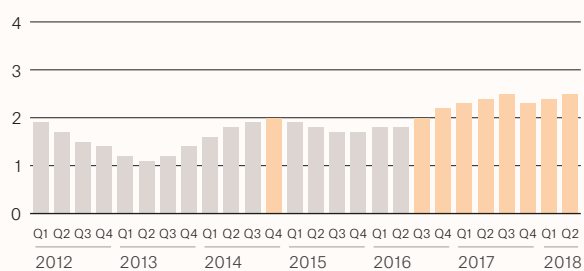
Täby



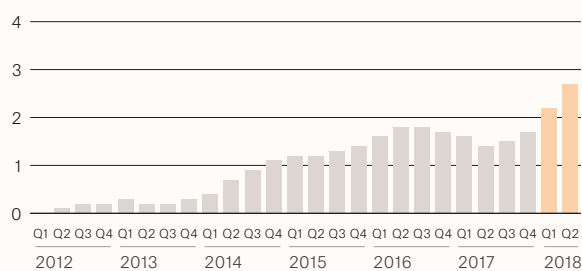
Danderyd



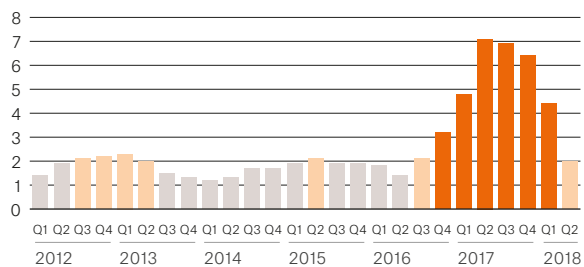
Stockholm



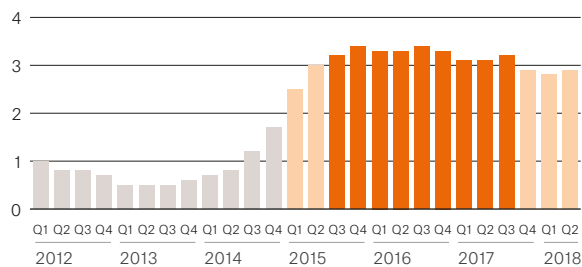
Nacka



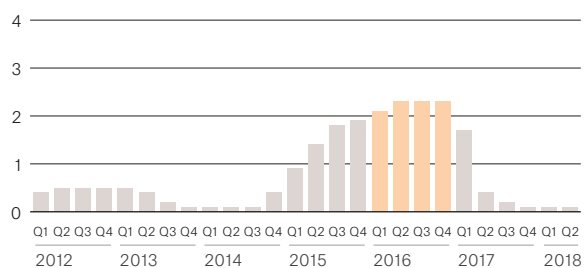
Solna



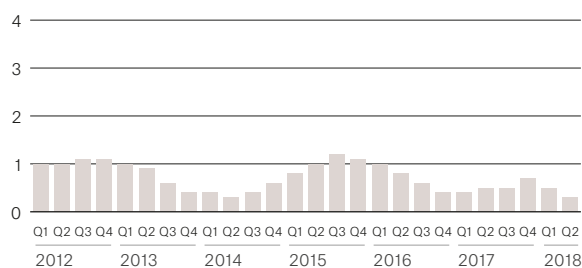
Järfälla



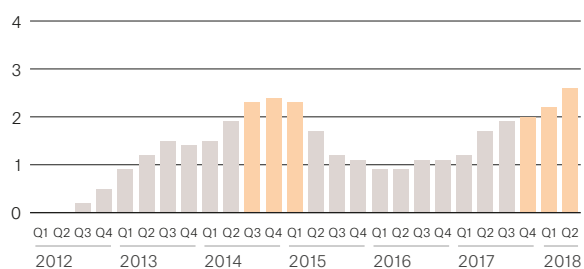
Huddinge



Lidingö



Tyresö



Ordonnansen V,
Gärdet, Stockholm



Finansiell översikt

Den finansiella översikten som presenteras nedan, avseende räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017 samt finansiella jämförelsesiffror för perioden 1 januari – 31 december 2016, har hämtats från Aros Bostads årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåret 2017 och 2016 har reviderats av Bolagets revisor. Den finansiella översikten innehåller därutöver Aros Bostads finansiella information för delårsperioden 1 januari – 30 juni 2018 tillsammans med jämförande finansiell information för motsvarande period föregående räkenskapsår. Den finansiella informationen för delårsperioderna 1 januari – 30 juni 2018 och 1 januari – 30 juni 2017 är hämtade från Bolagets delårsrapport. Delårsrapporten är inte reviderad och har inte varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor. Ingen annan information i Bolagsbeskrivningen har granskats eller reviderats av Bolagets revisor om inget annat uttryckligen anges.

Bolagets finansiella information avseende räkenskapsåren 1 januari – 31 december 2017 samt 1 januari – 31 december 2016 som presenteras nedan är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Bolaget tillämpade IFRS för första gången i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2016.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	jan-jun 2018	jan-jun 2017 ¹⁾	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Nettoomsättning	20 757	29 941	40 645	26 133
Hyresintäkter	685	617	1 076	390
Övriga rörelseintäkter	15	30	1 887	2 323
	21 457	30 588	43 607	28 847
Övriga externa kostnader	-10 592	-8 753	-27 640	-17 200
Personalkostnader	-12 080	-6 139	-15 031	-6 542
Avskrivningar	-88	-22	-64	-52
Resultat från andelar i intresseföretag	5 746	32 084	28 682	-5 956
Rörelseresultat	4 444	47 758	29 554	-904
Finansiella intäkter	-	-	-	1
Finansiella kostnader	-1 282	-5 140	-16 427	-3 866
	-1 282	-5 140	-16 427	-3 865
Resultat före skatt	3 162	42 618	13 127	-4 769
Skatt	-	-2 338	150	-864
Periodens resultat	3 162	40 280	13 276	-5 633
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	3 162	40 280	13 276	-5 633
Periodens totalresultat hänförligt till				
Moderföretagets aktieägare	3 169	40 280	13 289	-5 628
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	-	- 12	-5
Periodens totalresultat	3 162	40 280	13 276	-5 633
Resultat per aktie ²⁾				
Före utspädning	0,11	72,30	0,48	-0,20
Efter utspädning	0,11	72,30	0,48	-0,20

1) Jämförelseperiodens resultat skiljer sig på grund av att Koncernen tillämpade delvis olika principer avseende resultat från andelar i intresseföretag. Jämförelsen mellan kvartalens resultat är därför missvisande.

2) Resultat per aktie beräknat på 27 855 150 aktier för perioden jan-jun 2018, jan-dec 2017, och 557 103 aktier för perioden jan-jun 2017 samt jan-dec 2016

Koncernens rapport över finansiell ställning

TSEK	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Inventarier	757	3	758	25
Andelar i intresseföretag ¹⁾	57 453	46 779	43 663	13 571
Långfristiga fordringar	26 734	24 300	32 734	-
Summa anläggningstillgångar	84 944	71 081	77 154	13 596
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter ²⁾	262 536	207 510	207 391	207 391
Pågående arbeten ²⁾	20 693	20 947	16 906	15 688
Kundfordringar	5 965	4 731	9 607	17 304
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	25 256	8 840	14 294	9 736
Fordringar hos intresseföretag	168	140	168	-
Övriga kortfristiga fordringar	11 709	158	7 231	473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 848	2 617	2 403	2 688
Likvida medel	39 337	1 794	101 448	29 555
Summa omsättningstillgångar	375 511	246 736	359 447	282 834
SUMMA TILLGÅNGAR	460 455	317 818	436 602	296 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	619	557	619	557
Övrigt tillskjutet kapital	361 164	50 127	358 164	50 127
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	4 678	28 679	1 569	-11 720
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	366 461	79 364	360 352	38 964
Innehav utan bestämmande inflytande	25	45	32	45
Summa eget kapital	366 486	79 408	360 384	39 008
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	404	555	404	555
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	22 079	173 471	15 209	173 471
Summa långfristiga skulder	22 482	174 026	15 613	174 026
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	30 418	30 500	30 473	34 464
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	15 743	0	0	0
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	4 830	-	12 609	18 010
Leverantörsskulder	3 306	7 499	8 479	6 179
Checkräkningskredit	-	4 481	-	-
Övriga kortfristiga skulder	4 584	15 174	3 377	19 939
Aktuella skatteskulder	-	2 512	-	773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 606	4 219	5 667	4 031
Summa kortfristiga skulder	71 487	64 385	60 605	83 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	460 455	317 818	436 602	296 430

1) Posten består av Aros Bostads ägarandel av det egna kapitalet i respektive fonds projektportfölj.

2) Posterna består av Bolagets projektarbeten och pågående arbeten som görs i egen regi.

Koncernens rapport över kassaflöde

TSEK	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	4 444	47 758	29 554	-904
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivningar	88	22	64	52
Andel i intressebolags resultat	-5 746	-32 084	-17 282	5 956
Realisationsresultat	-	-	-	-
Erhållen ränta	0	-	-	-
Erlagd ränta	-431	-3 563	-15 836	-1 727
Betald inkomstskatt	-473	-599	-774	-314
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 118	11 534	-4 274	3 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	-21 551	13 714	-3 504	-12 314
Förändring av rörelseskulder	-2 005	-22 845	-18 360	32 176
Projektfastigheter	-	-	-	-42 835
Pågående projekt	-3 787	-5 258	-1 216	-5 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 461	-2 855	-27 354	-25 050
Investeringsverksamheten				
Investering i intressebolag	-8 044	-1 123	-12 809	-11 348
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87	-	-797	-
Långfristiga fordringar	1 000	-24 300	-32 734	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Förvärv av dotterbolag	-28 464	-	-	-144 995
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-1 510
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 595	-25 423	-46 340	-157 853
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	3 000	-	308 099	-
Upptagna lån	-	4 481	111 478	185 500
Amortering av lån	-55	-3 964	-273 990	-1 000
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 945	517	145 587	184 500
Årets kassaflöde	-62 111	-27 761	71 893	1 597
Likvida medel vid periodens början	101 448	29 555	29 555	27 958
Likvida medel vid periodens slut	39 337	1 794	101 448	29 555

Koncernens nyckeltal

Aros Bostad presenterar vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och Bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av trender och Bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authority's (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Bolaget definierar och motiverar nyckeltal och alternativa nyckeltal enligt nedan.

Finansiella nyckeltal

TSEK	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Nettoomsättning	20 757	29 941	40 645	26 133
Rörelseresultat	4 444	47 758	29 554	-904
Resultat före skatt	3 162	42 618	13 127	4 769
Resultat från andelar i intresseföretag	5 746	32 084	28 682	-5 956
Rörelsemarginal, %	21,41	159,5	72,7	neg.
Resultat per aktie, SEK	0,11	72,30	0,48	-0,20
Eget kapital	366 486	79 408	360 384	39 008
Balansomslutning	460 455	317 818	436 602	296 430
Soliditet, %	79,6	25,0	82,5	13,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Antal	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Sålda bostäder	42	89	112	53
Produktionsstartade bostäder	-	-	114	160
Färdigställda bostäder	-	48	48	-
Bostäder i pågående produktion ¹⁾	275	208	274	208
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	70	51	59	46
Bostadsprojekt i projektportföljen ¹⁾	22	18	18	16

1) Max antal under perioden.

Användning av alternativa nyckeltal

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
Nettoomsättning	Nettoomsättning utgörs av förvaltningsintäkter avseende ledning av bostadsprojekt.	Nettoomsättning används för att visa bolagets intäkter från projektledning och bostadsprojekt i egen regi.
Resultat från andelar i intresseföretag	Andel av resultat från intresseföretag (Aros Bostads fonder).	Resultat från andelar i intresseföretag visar bolagets andel av intresseföretagens vinst eller förlust.
Rörelseresultat	Rörelseresultat fås genom att reducera rörelsekostnader från bolagets totala intäkter.	Används för att visa bolagets resultat från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter.
Resultat före skatt	Resultat efter finansiella poster och före inkomstskatt.	Används för att visa bolagets resultat efter finansieringskostnader före skatter.
Rörelsemarginal (%)	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.	Används för att visa bolagets marginal från rörelsen innan finansieringskostnader och skatter för att investerare ska få en bild av bolagets lönsamhet.
Resultat per aktie	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier.	Framgår i enlighet med IAS 33 Resultat per aktie.
Soliditet (%)	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Förändringar i redovisningsprinciper från och med 2018 (IFRS 15)

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder, ska tillämpas från 1 januari 2018 och reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten, och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC- och IFRIC-tolkningar. Aros Bostad kommer följa utvecklingen avseende tolkning av IFRS 15.

Aros Bostad har i huvudsak två intäktsströmmar. Nedan beskrivs hur Aros Bostad inom ramen för IFRS 15 valt att redovisa dessa.

Projektleddning

Uppdragsavtal avseende projektleddning med bostadsrättsföreningar som motpart, bedöms uppfylla IFRS 15.35a kriteriet varför intäkten ska redovisas över tid för detta uppdrag. Intäkten kommer redovisas baserat på en input-metod med nedlagda kostnader som bas. För Aros Bostad utgör bostadsrättsföreningen kunden enligt IFRS 15.5 då bostadsrättsföreningen tar emot de tjänster som är uppräknade i uppdragsavtalet i utbyte mot ersättning. Denna typ av tjänster hör till Aros Bostads ordinarie typ av tjänster.

Försäljning av fastighetsprojekt till bostadsrättsföreningar

Försäljning av fastighetsprojekt till bostadsrättsföreningar och avtal om åtagande att vid en viss tidpunkt förvärva osålda lägenheter slås samman enligt IFRS 15.17. Även här är det bostadsrättsföreningen som bedöms utgöra kunden eftersom det är bostadsrättsföreningen som tar emot mark, projektering etc. genom utbyte mot ersättningen i avtalet, fast och rörlig. I enlighet med IFRIC agenda decision och IFRS 15.22-30 bedöms mark utgöra ett separat prestationsåtagande.

Priset fastställs som ett fast pris och ett rörligt pris. Ytterligare prestationsåtagande i införsäljningen till bostadsrättsföreningen är att ansvara för de risker som entreprenaden innebär som indirekt framgår av villkoren för beräkning av det rörliga priset. Transaktionspriset fastställs sedan genom det fasta priset, rörlig ersättning samt åtagandet att köpa osålda lägenheter (payable to customer, IFRS 15.71). Initialt görs en bedömning av de båda rörliga ersättningar utifrån kraven i IFRS 15 om sannolikheten för "reversal". Dessa bedömningar omprövas löpande. När transaktionspriset är bedömd, enligt

IFRS 15.42-72 fördelas det ut på mark respektive övrigt prestationsåtagande, risktagande i entreprenaden. Marken, som eget prestationsåtagande, uppfyller inte kriterierna i IFRS 15.35 varför intäkten måste redovisas vid en tidpunkt, när kontrollen övergår. Kvarstående åtagande bedöms uppfyllas över tid enligt IFRS 15.35a och denna intäkt måste därför redovisas över tid. Genom entreprenadjuridiken har man dessutom rätt till fullgörande av avtal innebärande rätt till nedlagda utgifter och rimlig marginal varmed även IFRS 15.35c bedöms uppfyllt. Intäkten kommer att redovisas över tid baserat på att den risk som Aros Bostad tar successivt minimeras/elimineras i takt med att oberoende entreprenadföretag utför entreprenaden. Den intäkt som redovisas är enbart den fasta delen och bedömning av rörlig ersättning utifrån kriteriet "highly probable" att det inte blir en "reversal".

Jämförelse mellan perioden

1 januari – 30 juni 2018 och 1 januari – 30 juni 2017

Totala rörelseintäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 27 203 TSEK under perioden jämfört med 62 672 TSEK för samma period 2017. Rörelseintäkter innehåller samtliga intäktsposter och även resultat från intressebolag. Förändringen av rörelseintäkter är främst hänförlig till resultat från andelar i intressebolag. Resultatet från intresseföretag justeras för minoritetens rättigheter till utdelning på preferensaktier under löpande projekt. Om ingen vinstavräkning är genomförd värderas projekten till nedlagd kostnad. Under jämförelseperioden 2017 slutavräknades ett projekt (Sjöhusen i Gröndal, Stockholm), vidare vinstavräknades tre projekt med god försäljning i en starkare marknad. För perioden har endast tre projekt vinstavräknats i begränsad omfattning. Koncernen har även uppdaterat principen för vinstavräkning av bostadsprojekt enligt IFRS 15 vilket försvårar en direkt jämförelse mellan perioderna. Jämförelsesiffrorna är inte omräknade i denna rapport. Förändringen av rörelseintäkter beror även på att koncernen minskade sin omsättning till 20 757 TSEK under perioden jämfört med 29 941 TSEK under samma period 2017. Den minskade omsättningen är främst hänförlig till färre projekt som genererar arvode för projektleddning samt längre projekttider bland annat på grund av utdragna planprocesser vilka ligger utanför Aros Bostads kontroll. Totalt sett har koncernen en större projektvolym jämfört med 2017. Ett flertal av projekten som har förvärvats 2017 och 2018 ägs till 100 procent av Aros Bostad och genererar därmed inte något projektleddningsarvode. När bedömningen görs att ett projekt förlängs innebär det att den avtalade intäkten för projektet avräknas över en längre tid, vilket ger en negativ effekt för det aktuella kvartalet. Bedömningar kring projektens storlek och löptid görs löpande och är förenat med en viss osäkerhet.

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 22 760 TSEK under perioden jämfört med 14 914 TSEK under samma period 2017. Skillnaden var i stor utsträckning hänförlig till ökade kostnader för personal samt lokal. Bolaget har ett större antal projekt i egen balans jämfört med samma period 2017, vilket under perioden inte genererade något arvode för projektledning.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 4 444 TSEK under perioden jämfört med 47 758 TSEK under samma period 2017. Minskningen kan huvudsakligen förklaras av resultat från intressebolag. Resultatet från intresseföretag, vilket ingår i rörelseresultat, justeras för minoritetens rättigheter till utdelning på preferensaktier under löpande projekt. Om ingen vinstavräkning är genomförd värderas projekten till nedlagd kostnad. Under jämförelseperioden 2017 slutavräknades ett projekt (Sjöhusen i Gröndal, Stockholm), vidare vinstavräknades tre projekt med god försäljning i en starkare marknad. För perioden har tre projekt vinstavräknats i begränsad omfattning varav alla ligger under resultat från intresseföretag. Koncernen har även uppdaterat principen för vinstavräkning bostadsprojekt enligt IFRS 15 vilket försvårar en direkt jämförelse mellan perioderna. Jämförelsesiffrorna är inte omräknade i denna rapport. Minskningen kan också förklaras av högre omkostnader för personal som en följd av förstärkning av organisationen enligt plan samt att intäkterna för projektledning har minskat under perioden jämfört med samma period 2017. Koncernen har fler projekt under 2018, vilket avspeglas direkt i kostnaderna medan intäkterna ligger längre fram i projektfasen.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -1 282 TSEK under perioden jämfört med -5 410 TSEK under samma period 2017. Minskningen förklaras av att majoriteten av koncernens lån omvandlats till preferensaktier genom en riktad nyemission under december 2017.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 3 162 TSEK under perioden jämfört med 40 280 TSEK under samma period 2017. Det minskade resultatet var huvudsakligen hänförlig till resultat från intressebolag samt minskad nettoomsättning på grund av längre projekttider och ökade kostnader hänförligt till en större projektvolym samt en större organisation.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för perioden uppgick till 0 TSEK på grund av Koncernens skattemässigt negativa resultat samt att underskotten inte har värderats. Under samma period 2017 uppgick skattekostnaden till 2 338 TSEK.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -29 461 TSEK under perioden, vilket är främst hänförligt till att stor del av omsättningen inte har fakturerats under perioden. Koncernen har även investerat 3 787 TSEK i pågående projekt. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -35 595 TSEK, vilket främst är hänförligt till förvärv av dotterbolaget Targabågen AB (projekt Hägernäs). Aros Bostad har även investerat 8 044 TSEK i intressebolag. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 945 TSEK under perioden, vilket främst är hänförligt till genomförd nyemission av preferensaktier vid årsskiftet 2017/2018.

Likviditet och finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick den 30 juni 2018 till 366 486 TSEK (79 408) och soliditeten till 79,6 procent (25,0). Balansomslutningen uppgick till 460 455 TSEK (317 818). Ökningen av eget kapital är främst hänförlig till en preferensaktieemission som genomfördes under december 2017 och januari 2018 som uppgick till 311 099 TSEK.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick den 30 juni 2018 till 68 240 TSEK (203 971), varav 30 418 TSEK bestod av skulder till kreditinstitut (30 500). Resterande del består av övriga långfristiga räntebärande skulder och övriga kortfristiga räntebärande skulder om 37 822 TSEK. En stor del av koncernens skulder har under 2017 omvandlats till eget kapital i preferensaktieemissionen vilket förklarar den lägre skuldsättningen jämfört med föregående år.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick den 30 juni 2018 till 39 337 TSEK (1 794). Därutöver har Aros Bostad tillgång till outnyttjade checkräkningskrediter om 5 000 TSEK.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2017 och 2016

Totala rörelseintäkter

Koncernens totala rörelseintäkter uppgick till 72 289 TSEK under 2017 jämfört med 22 891 TSEK för 2016. Förändringen av rörelseintäkter beror på främst på intäkter ifrån intressebolag som för 2017 uppgick till 28 682 TSEK jämfört med -5 956 för 2016. Ökningen beror främst på att ett flertal projekt i intressebolagen är i försäljnings och uppförandefasen då vinstavräkning kan göras. Intressebolagen har under 2017 slutfört ett projekt medan tre projekt vinst avräknas. Koncernen har även utökat sin projektvolym kopplat till förvaltningsarvoden (nettoomsättning).

Rörelsekostnader

De totala rörelsekostnaderna uppgick till 42 735 TSEK under 2017 jämfört med 23 794 TSEK under 2016. Skillnaden

var hänförlig till kostnader hänförliga till det noteringsförberedande arbetet av Bolaget samt att fler projekt är under en byggnations- och försäljningsfas, vilket leder till högre omkostnader.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 29 554 TSEK under 2017 jämfört med -904 TSEK under 2016. Ökningen kan förklaras av ökade intäkter från andelar i intresseföretag. Ökningen beror främst på att ett flertal projekt i intressebolagen är under en byggnations och försäljningsfas då vinstavräkning kan göras. Intressebolagen har under 2017 slutfört ett projekt medan tre projekt börjat vinstavräknas.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -16 427 TSEK under 2017 jämfört med -3 865 TSEK under samma period 2016, vilket förklaras av utökade finansieringskostnader i samband med en större projektvolym. I december 2017 hade majoriteten av Koncernens lån omvandlats till preferensaktier.

Resultat före skatt och periodens resultat

Koncernens resultat före skatt uppgick till 13 126 TSEK under perioden jämfört med -4 769 TSEK under 2016. Årets resultat uppgick till 13 276 TSEK jämfört med -5 633 TSEK under 2016. Ökningen kan förklaras av ökade intäkter från andelar i intresseföretag. Ökningen beror främst på att ett flertal projekt i intressebolagen är under en byggnations- och försäljningsfas då vinstavräkning kan göras. Intressebolagen hade under 2017 slutfört ett projekt samtidigt som tre nya projekt har börjat vinstavräknas.

Inkomstskatt

Koncernens inkomstskatt för 2017 var positiv om 150 TSEK på grund av Koncernens skattemässigt negativa resultat. Under 2016 uppgick skattekostnaden till -864 TSEK.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -26 080 TSEK under perioden jämfört med -25 050 TSEK under samma period 2016. Minskningen av kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden var huvudsakligen hänförlig till kostnader avseende organisationsuppbyggnad, ökade övriga externa kostnader hänförliga till det noteringsförberedande arbetet av Bolaget, lägre intäkter då försäljningstakten avseende lägenheter har varit lägre mot bakgrund av en generell avmattning på marknaden under hösten 2017, samt en minskning av rörelseskulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -46 340 TSEK under perioden jämfört med -157 853 TSEK under samma period 2016. Ökningen av kassaflödet från investeringsverksamheten var främst en effekt av förvärvet av Viggbyholm, som ägde rum under det fjärde kvartalet 2016.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 145 587 TSEK under perioden jämfört med 185 500 TSEK under samma period 2016. Under perioden hade huvudparten av Koncernens lån omvandlats till preferensaktier. Koncernen tillfördes netto 148 587 TSEK i likvida medel under året. Vid årets utgång hade Koncernens soliditet ökat från 13,2 procent 2016 till 82,7 procent på grund av den genomförda preferensaktieemissionen.

Tegeludden,
Gärdet, Stockholm



Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information

I tabellen nedan sammanfattas Aros Bostads kapitalstruktur per den 30 september 2018, före Erbjudandets genomförande. Bolagets eget kapital uppgick till 373 638 TSEK och Bolagets nettoskuldsättning för samma period uppgick till 10 724 TSEK. Endast räntebärande skulder redovisas. Bolaget hade per den 30 september 2018 inga eventalförpliktelser och ställda säkerheter om 212 542 TSEK som huvudsakligen utgörs av aktier i dotterbolag och ställda säkerheter i fastigheter.

Eget kapital och skulder	
TSEK	30 sept 2018
Kortfristiga skulder	
Mot borgen	0
Mot säkerhet	103 889
Blancokrediter	16 021
Summa kortfristiga skulder	119 911
Långfristiga skulder	
Mot borgen	0
Mot säkerhet	22 079
Blancokrediter	0
Summa långfristiga skulder	22 079
Eget kapital	
Aktiekapital	625
Övrigt tillskjutet kapital	390 557
Omräkningsreserv	0
Balanserade vinstmedel	-17 545
Summa eget kapital	373 638

Nettoskuldsättning	
TSEK	30 sept 2018
(A) Kassa	0
(B) Likvida medel	108 397
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	108 397
(E) Kortfristiga fordringar	22 868
(F) Kortfristiga banklån	30 389
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	0
(H) Andra kortfristiga skulder	89 521
(I) Kortfristiga räntebärande skulder (F) + (G) + (H)	119 911
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)	-11 354
(K) Långfristiga banklån	0
(L) Emitterade obligationer	0
(M) Andra långfristiga lån	22 079
(N) Långfristiga räntebärande skulder (K) + (L) + (M)	22 079
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	10 724

Uttalande om rörelsekapital

I september 2018 genomfördes en kapitalanskaffning genom en emission av preferensaktier om 29,4 MSEK till befintliga och nya preferensaktieägare samt genom utställande av en revers om 73,5 MSEK till LMK Forward AB. Reversen till LMK Forward AB ingicks den 27 september 2018 och löper med en årlig ränta om 8,67 procent och lånet förfaller till betalning i september 2023.

Enligt villkoren för reversen, och i enlighet med det bemyndigande som beslutades på extra bolagsstämman den 25 september 2018, avser Aros Bostad utnyttja sin rätt att återbetala lånet genom kvittning mot nya Preferensaktier i Bolaget. Kvittningen ska i så fall ske mot nya Preferensaktier i Bolaget

till ett värde motsvarande kapitalbeloppet, jämte upplupen ränta, delat på 97 procent, det vill säga 76 277 160 SEK. Nyemission av Preferensaktier ska härvidlag genomföras i samband med Erbjudandet. LMK Forward AB har åtagit sig, om kvittning påkallas av Bolaget, att teckna sig för de aktuella Preferensaktierna på de villkor som Bolaget fastställer och eventuellt överskjutande belopp återbetalas kontant till LMK Forward AB.

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet, per dagen för Bolagsbeskrivningen och noteringen på Nasdaq First North, är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månadersperioden.

Bolagsstyrning

Styrelse

Aros Bostads styrelse består av fem ordinarie stämموvalda ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången och om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare samt i förhållande till större aktieägare beskrivs i tabellen nedan.

Namn	Befattning	Ledamot 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 Lageson	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja

Styrelse



Johan A. Gustavsson (född 1963)

Grundare, styrelseordförande och ledamot sedan 2006

Utbildning/bakgrund: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Vencom Aktiebolag, Vencom Property Partners, Vencom Residential AB, HopLun International Ltd, Hobbex Aktiebolag, Hobbex New Retail Aktiebolag, Hober Medical AB, Lidrup Aktiebolag, Roslagsterminalen AB, Improva Plastikkirurgi AB, Bromma Blocks Centrumhandel AB, Trafikflyget 1 i Stockholm AB, Trafikflyget 3 i Stockholm AB, Trafikflyget 5 i Stockholm AB, Trafikflyget 7 i Stockholm AB och Trafikflyget 9 i Stockholm AB.

Styrelseledamot i Vencom Group Holding BV, Vencom SaS, Vencom (HK) Ltd, Hop Lun Scandinavia AB, Artificial Solutions Inc., Artificial Solutions Holding ASH AB, Hobbex (HK) Ltd, Rockspring Retail Holding AB, Rockspring FSPS Holding Sweden AB, Rockspring Lidingo AB, Rockspring Lidingo II AB, Rockspring Lidingo Centrum AB, Aktiebolaget Couronne, Foxco Fastighetsutveckling AB, Fastighetsaktiebolaget Hermius, Fastighetsaktiebolaget Hermius 1, Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, CBREGIP Swedish Retail Ventures AB, VPP Sarl och Nordic Flag Property AB.

Styrelsesuppleant i PRP Management AB och Melancholia AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i EndCo 1055 Sweden AB. Styrelseledamot i Trophi Bäckebo 1 AB, Trophi Bäckebo Centrumhandel AB, Fastica Backa AB, Trophi Weibullsholm AB, Trophi Centrumfastigheter 2 AB, Trophi Centrumfastigheter 1 AB, Fastighetsaktiebolaget Hermius 5, Fastighetsaktiebolaget Hermius 6, Fastighetsaktiebolaget Hermius 7, Fastighetsaktiebolaget Hermius 8, Fastighetsaktiebolaget Hermius 9, Fastighetsaktiebolaget Hermius 10, Trophi Boländerna AB, ESCF II Sweden Jägersro AB, Trophi Arninge 1 AB, Trophi Arninge 2 AB, Trophi Tuna Park AB, CBREGIP Swedish Retail Ventures MidCo 1 AB och CBREGIP Swedish Retail Ventures MidCo 2 AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Johan A. Gustavsson, privat eller via bolag, 8 484 000 stamaktier och 33 109 Preferensaktier i Bolaget.



Per Rutegård (född 1972)

Grundare och styrelseledamot sedan 2006

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i PRP Management AB, Foxco Fastighetsutveckling AB och Scaensei Thee Kompani AB.

Styrelseledamot i Vencom Property Partners AB, TKAR Investment AB. Styrelse-suppleant i Invanity AB och Pier House Management AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Kåbo 57 Mark AB, Gröndal Sjöhusen AB, Aros Djurgården Gärdet Ekonomisk förening och Aros Ordonnansen Gärdet Ekonomisk förening.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Per Rutegård, privat eller via bolag 5 519 950 stamaktier och 26 083 Preferensaktier i Bolaget.



Samir Taha (född 1970)

Grundare och styrelseledamot sedan 2006

Utbildning/bakgrund: Ekonomiexamen från Uppsala Universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Kalifen AB, Awardit AB (publ) och E-Miren AB.

Styrelseledamot i Confidence International Aktiebolag (publ), House of Friends AB (publ), Storvisiren AB, Visiren AB, Sultanen Invest AB, Taha & Taha Projektering AB, Fastighetsbolaget Spare tire 42 AB, Svithiod Real Estate Development AB och Q3 Property Development S.L.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i C-Gården Golf & Living AB. Styrelseledamot i Take Have Holding Sarl.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Samir Taha, privat eller via bolag 7 091 250 stamaktier och 40 808 Preferensaktier i Bolaget.



Göran Cöster (född 1951)

Styrelseledamot sedan 2016

Utbildning/bakgrund: Företagsekonomi vid Barlock institutet och Stockholms Universitet. Examen vid affärsbankernas interna utbildning samt ett stort antal kurser vid Skandinaviska Enskilda Bank. 40 års anställning i SEB varav 15 år som Head of Real Estate Finance Sweden.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Capital Advisory AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot och ägare av mindre andel i SBB i Norden AB. Extern firmatecknare i Skandinaviska Enskilda Banken AB. Head of Real Estate Finance Sweden i Skandinaviska Enskilda Bank.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Göran Cöster inga aktier i Bolaget.



Ylva Lageson (född 1971)

Styrelseledamot sedan 2018

Utbildning/bakgrund: Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.

Pågående uppdrag: Head of Operational Development and IT på NCC AB. Styrelse-suppleant i Peter Lageson Management AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Extern VD i Nobelhuset AB. Extern firmatecknare i NCC Sverige AB. Styrelseledamot i Building Green in Sweden AB, Stjärnvalvet AB, Stjärnvalvet Bostad AB, Stjärnprojekt 1 AB, Stjärnprojekt 2 AB och Stjärnprojekt 3 AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Ylva Lageson inga aktier i Bolaget.

Ledande befattningshavare



Magnus Andersson (född 1972)

VD sedan 2017

Utbildning/bakgrund: Civilingenjör väg- och vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet samt kandidatexamen i ekonomi med inriktning finansiering från Stockholms Universitet. Bakgrund från JM och Skanska, bland annat som VD för Skanskas Bostadsutvecklingsverksamhet i Storbritannien, samt såsom Operativ Chef/COO på Oscar Properties.

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

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Oscar Properties Förvaltning AB, Oscar Properties Bygg AB, HG7 Nord AB, Oscar Properties Holding 2 AB och HG7 Holding AB.

Styrelseledamot i Fastighets AB Ibryt 50, Lumiten Bostads AB, Oscar Properties Invest AB, Semperin AB, Pompejus AB, Oscar Properties AB, Fastighets AB ST7, Lumiten AB, Oscar Properties Gasklockor AB, Oscar Properties Norrtull AB, Oscar Properties Bygg Holding AB, Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB, Oscar Properties Roslagstull AB, Estea Stora Mans 1 AB, Fastighets AB Tyrjörn 11, Oscar Properties Kungsholmen AB, Oscar main One AB, Fastighets AB Riddaren 5, Oscar P Management AB, Tyrjörn 11 Holding 2 AB, Riddarop Holding 2 AB, ST7 Holding AB, Fastighets AB Vegalotten, Fastighetsaktiebolaget Hagasta, Hagasta Holding AB, Observatoriet Holding AB, Oscar Properties Gasklockor 2 AB, Nacka 369:32 Holding AB, Nacka 369:32 Topco AB, Fastighets AB Observatoriet 2, Fastighets AB Handelskvinnan, Prim Holding AB, Barnhusväder Holding 2 AB, Skurusundsbyggnad Holding AB, Matsoretum, Oscar Properties Service AB, Oscar Properties 3 AB, Fastpartner Uppfinnaren 1 AB, Tyrjörn 11 Holding AB, Fastigheten ST7 Holding AB, Risgrynet på Kvarnholmen AB, Risgrynet AB, Tyrjörn 11 Dotter AB, Ostam Holding AB, Uppfinnaren 1 AB, Oscar Properties Bostadsrätter AB, Matsorower AB, Fastighets AB Uppfinnaren 1, Fastighets AB Ibryt 2, Fastighets AB Ibryt, Ibryt Holding AB, Stora Mans 1 AB, Stora Mans Holding AB, Oscar Properties 7 AB, Ahyddan Holding AB, Fastighets AB Unitatis och Stettin Holding AB.

VD i Skanska Residential Development UK Ltd.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Magnus Andersson 557 050 stamaktier och inga Preferensaktier i Bolaget.



Ken Wendelin (född 1975)

CFO och vice VD sedan 2016

Utbildning/bakgrund: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och examen från McDonald's Business School i Chicago. Diplomutbildning för Finansanalytiker (CEFA) från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare varit Director och Global Co-Head Real Estate hos SEB Corporate Finance samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD i Ifing AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Ken Wendelin har inga andra uppdrag som avslutats de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Ken Wendelin, privat eller via bolag 764 250 stamaktier och inga Preferensaktier i Bolaget.



Thomas Hollaus (född 1965)

Projektutvecklingschef sedan 2017

Utbildning/bakgrund: Masterexamen i företagsekonomi från Uppsala Universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD i Hollaus Consulting AB. Styrelseledamot i Hollaus Invest AB och Hollaus Property AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Styrelsesuppleant i Hollaus Halldin Sweden AB.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Thomas Hollaus, privat eller via bolag, 1 190 750 stamaktier och inga Preferensaktier.



Ulrika Jakobsson (född 1977)

Försäljnings- och marknadschef sedan 2016

Utbildning/bakgrund: Magisterexamen i ekonomi, Högskolan i Gävle samt kurser inom ramen för fastighetsmäklarutbildningen vid, Högskolan i Gävle. Ulrika Jakobsson var registrerad fastighetsmäklare mellan 2003-2014.

Pågående uppdrag: Ulrika Jakobsson har inga andra pågående uppdrag.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Ulrika Jakobsson har inga andra uppdrag som avslutats de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Ulrika Jakobsson 12 500 stamaktier och inga Preferensaktier i Bolaget.



Henrik Sundén (född 1979)

Chef Projektgenomförande sedan 2018

Utbildning/bakgrund: Högscoleingenjör i byggt teknik och ekonomi vid KTH. Kandidatexamen företagsekonomi från Stockholms universitet.

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Bemair AB.

Avslutade uppdrag (senaste fem åren): Henrik Sundén har inga andra uppdrag som avslutats de senaste fem åren.

Innehav i Bolaget: Per dagen för Bolagsbeskrivningen äger Henrik Sundén inga stamaktier eller Preferensaktier i Bolaget.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Inga styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller medlemmar av koncernledningen. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Aros Bostad och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Aros Bostad till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget).

Thomas Hollaus var styrelsesuppleant i Hollaus Halldin Sweden AB där konkurs inleddes i januari 2017 och avslutades i november 2017.

Utöver vad som anges ovan har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget, under de senaste fem åren, (i) varit ställföreträdare i något företag förutom i de befattningar som anges för respektive styrelseledamot och ledande befattningshavare, (ii) dömts i bedrägerirelaterade mål, (iii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller ofrivillig likvidation, (iv) anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad, eller (v) fått näringsförbud.

Styrelsen och de ledande befattningshavarna för Aros Bostad kan nås genom adressen till Aros Bostad som framgår i slutet av Bolagsbeskrivningen.

Revisor

Aros Bostads revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Daniel Öberg (född 1964) som huvudansvarig revisor sedan extra bolagsstämma i januari 2016. Daniel Öberg är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Ernst & Youngs kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, Box 7850, 103 99 Stockholm.

Bolagsstyrning

Aros Bostad är ett svenskt publikt aktiebolag. Före noteringen på Nasdaq First North grundades bolagsstyrningen i Bolaget på svensk lag samt interna regler och föreskrifter. När Bolaget är noterat på Nasdaq First North kommer Bolaget även att följa Nasdaq First Norths regelverk för emittenter. Aros Bostad kommer, i vart fall inledningsvis, inte att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsstämma

I enlighet med aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ och på bolagsstämman utöver aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och

verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma sammankallas. I enlighet med Aros Bostads bolagsordning sker kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Aros Bostads webbplats. Att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Rätt att närvara vid bolagsstämma

Alla aktieägare som är direktregistrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före bolagsstämman och som har meddelat Bolaget sin avsikt att delta (med eventuella biträden) vid bolagsstämman senast det datum som anges i kallelsen till bolagsstämman har rätt att närvara vid bolagsstämman och rösta för det antal aktier de innehar. Aktieägare kan delta i bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Normalt brukar aktieägare kunna registrera sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka anges i kallelsen till stämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska normalt ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före bolagsstämman.

Styrelsen

Styrelsen är högsta beslutande organ efter bolagsstämman.

Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket betyder att styrelsen är ansvarig för att bland annat fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Aros Bostads finansiella ställning och resultat samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och koncernredovisningen samt delårsrapporterna upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen den verkställande direktören.

Styrelseledamöterna väljs varje år på årsstämman för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen till den del den väljs av bolagsstämman bestå av minst tre och högst åtta ledamöter med högst fem suppleanter.

Styrelseordförande väljs av årsstämman och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och

uppdelningen av arbetet mellan styrelseledamöterna och VD samt inrättade utskott. I samband med det första styrelsemötet fastställer styrelsen också instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för VD.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligt schema som fastställs i förväg. Utöver dessa möten kan ytterligare möten anordnas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie möte. Utöver styrelsemöten har styrelseordföranden och VD en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie stämموالدا ledamöter som presenteras mer detaljerat ovan i avsnittet *”Bolagsstyrning – Styrelse”*.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet utses av Bolagets styrelse och antalet ledamöter ska vara minst tre. Ledamöterna i utskottet utses årligen i samband med konstituerande styrelsemöte i anslutning till Bolagets årsstämma. Ordföranden av utskottet utses på det första sammanträdet för utskottet efter att det utsetts. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av Bolaget. Minst en ledamot ska även vara oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare och ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Utskottet ansvarar bland annat för att övervaka Bolagets finansiella rapportering och bereder styrelsens arbete med kvalitets-säkringen av densamma, bevaka Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen samt behandla Bolagets och koncernens principer för bedömning av riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet ska vidare tillsammans med företagsledningen och revisorerna diskutera för Bolaget betydande finansiella riskexponeringar och de åtgärder som företagsledningen har vidtagit eller avser att vidta för att begränsa, övervaka eller kontrollera sådana exponeringar. Därutöver ska revisionsutskottet hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt granska Bolagets och Koncernens redovisningsprinciper samt att bevaka att dessa följer tillämpliga redovisningsstandarder och god redovisningssed, däribland IFRS, och att Bolaget och Koncernen tillämpar principerna på ett korrekt sätt, samt att bevaka att Bolaget och Koncernen följer övriga lagar och regler avseende redovisning och finansiell rapportering.

Per dagen för Bolagsbeskrivningen består revisionsutskottet av Göran Cöster (ordförande), Johan A. Gustavsson och Samir Taha (ledamöter).

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet utses av Bolagets styrelse och antalet ledamöter ska vara minst tre. Bland utskottets ledamöter ska erforderlig kunskap och erfarenhet i frågor om ersättningar

till ledande befattningshavare finnas. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att (i) bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen; (ii) följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; samt (iii) följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

Per dagen för Bolagsbeskrivningen består ersättningsutskottet av Johan A. Gustavsson (ordförande), Per Rutegård och Göran Cöster (ledamöter).

Investeringskommitté

Bolaget inrättade i september 2018 en investeringskommitté. Enligt instruktionen för investeringskommittén är investeringskommitténs huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om nya investeringsobjekt samt tilläggsinvesteringar. Investeringskommittén utses av Bolagets styrelse och antalet ledamöter ska vara minst fyra, vilka ska utgöras av minst två bolagsstämموالدا styrelseledamöter samt Bolagets VD och CFO. Ledamöterna utses årligen i samband med konstituerande styrelsemöte i anslutning till Bolagets årsstämma. Eventuellt arvode till de ledamöter i investeringskommittén som tillika är styrelseledamöter faktureras i enlighet med överenskommelse och fastställs av styrelsen. Arvode till övriga ledamöter i investeringskommittén ska inte utgå.

Per dagen för Bolagsbeskrivningen består investeringskommittén av Per Rutegård, Johan A. Gustavsson, Samir Taha, Ken Wendelin, Magnus Andersson och Daniel Bergström.

Verkställande direktör

VD utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Aros Bostads finansiella ställning.

VD ska fortlöpande hålla styrelsen informerad om utvecklingen av Aros Bostads verksamhet, omsättningens storlek, Bolagets resultat och finansiella ställning, likviditets- och creditsituation, viktiga affärshändelser samt andra omständigheter som inte kan antas vara av oväsentlig betydelse för Bolagets aktieägare att

styrelsen känner till (till exempel väsentliga tvister, uppsägning av avtal som är viktiga för Aros Bostad samt betydande omständigheter som rör Aros Bostads verksamhet).

VD och övriga ledande befattningshavare presenteras mer detaljerat ovan i avsnittet *"Bolagsstyrning – Ledande befattningshavare"*.

Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämans beslut. Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare avses de fem personer som tillsammans med VD utgör koncernledningen. För ledningens sammansättning, se *"Bolagsstyrning – Ledande befattningshavare"*.

Ersättning till styrelsen

På årsstämman den 21 juni 2018 beslutades att arvodet till styrelsens ledamöter ska uppgå till totalt 1,2 MSEK (exklusive arvode för utskottsarbete), och utgå med 400 TSEK till Bolagets styrelseordförande och 200 TSEK till övriga styrelseledamöter, samt att arvode ska utgå om 40 TSEK till envar ledamot av revisionsutskottet och 60 TSEK till ordförande av revisionsutskottet.

Anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare

VD har enligt sitt anställningsavtal rätt till en månatlig ersättning om 165 000 SEK. Den verkställande direktören är berättigad till rörlig ersättning i form av bonus som bland annat beräknas på försäljningskrav. Därutöver gör Aros Bostad varje månad pensionspremieavsättningar om 35 000 SEK till VD:s pensionsförsäkring.

Både Aros Bostad och VD ska iakttä sex månaders uppsägningstid. Vid uppsägning från Aros Bostads sida har Aros Bostad rätt att omedelbart skilja VD från dennes befattning och neka tillträde till Aros Bostads lokaler och egendom. Utöver uppsägningstiden har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, beräknat på VD:s fasta månadslön, förutsatt att det är Aros Bostad som sagt upp anställningsavtalet och VD inte har blivit avskedad. Vid en notering har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner.

Majoriteten av de övriga ledande befattningshavarna har möjlighet till rörlig ersättning i form av bonus på mellan två och sex månadslöner per år. Aros Bostad ska iakttä uppsägningstid i enlighet med lagen om anställningsskydd. De övriga ledande befattningshavarna ska iakttä samma uppsägningstid, dock längst tre månader. En av de ledande befattningshavarna har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 16 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare är därutöver ej berättigade till någon ersättning i anslutning till att deras anställning avslutas. De övriga ledande befattningshavarna har sedvanliga anställningsvillkor.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2017

2017	Grundlön, styrelse- arvode	Pensions- kostnad	Rörlig ersättning	Övrig- ersättning ¹⁾	Totalt
TSEK					
Styrelseordförande					
Johan Gustavsson	0	0	0	320	320
Styrelseledamöter					
Samir Taha	0	0	0	3 000	3 000
Per Rutegård	0	0	0	2 850	2 850
Göran Cöster	0	0	0	0	0
Ledande befattningshavare					
VD Magnus Andersson	2 051	434	0	0	2 485
Övriga ledande befattningshavare (4 st)	3 257	1 290	0	2 400	6 947
Totalt	5 308	1 724	0	8 570	15 602

1) Med övrig ersättning avses konsultarvoden för utförda tjänster som fakturerats Bolaget.

Intern kontroll

Bolaget har inte inrättat någon särskild funktion för intern revision utan uppgiften fullgörs av styrelsen.

Den interna kontrollen inbegriper kontroll över Aros Bostads organisation, rutiner och åtgärder. Syftet är att säkerställa att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att Bolagets och Koncernens finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag och tillämpliga redovisningsstandarder samt att övriga krav följs. Systemet för intern kontroll syftar även till att övervaka efterlevnaden av Aros Bostads policies, principer och instruktioner. Därutöver sker en övervakning av skyddet av Bolagets tillgångar samt att Bolagets resurser utnyttjas på ett kostnadseffektivt och lämpligt sätt. Vidare sker internkontroll genom uppföljning i implementerade informations- och affärssystem samt genom analys av risker.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse lägst en och högst två revisorer eller revisionsbolag, med eller utan revisorssuppleant.

Aros Bostads revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Daniel Öberg som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet *"Bolagsstyrning – Revisor"*. För räkenskapsåret 2017 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 2 159 TSEK varav 563 TSEK avsåg revisionsuppdraget och 1 596 TSEK avsåg annan revisionsverksamhet.

Tegeludden 16,
Gärdet, Stockholm



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. Två aktieslag kan ges ut enligt Bolagets bolagsordning, Preferensaktier och stamaktier. Antalet aktier av respektive slag får motsvara högst hela antalet aktier i Bolaget. Per dagen för Bolagsbeskrivningen uppgick Bolagets aktiekapital till 625 322,86 SEK fördelat på 27 855 150 stamaktier och 3 410 993 Preferensaktier. Totala antalet aktier uppgår till 31 266 143. Aktierna utgivna av Bolaget är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet utestående aktier att öka med 200 000 till totalt 31 466 143 aktier, varav antalet Preferensaktier kommer uppgå till 3 610 993, och aktiekapitalet kommer att öka med 4 000 SEK till 629 322,86 SEK. Om samtliga Preferensaktier i Erbjudandet tecknas, medför det en utspädningsseffekt om 0,64 procent av antalet aktier och 0,07 procent av antalet röster för befintliga aktieägare.

Om styrelsen beslutar att utnyttja Överteckningsoptionen till fullo kommer antalet utestående aktier att öka med 250 000 till totalt 31 516 143 aktier och aktiekapitalet kommer att öka med 5 000 SEK till 630 322,86 SEK. Om samtliga Preferensaktier utnyttjas i Överteckningsoptionen, medför det en total utspädningsseffekt om 0,79 procent av antalet aktier och 0,09 procent av antalet röster för befintliga aktieägare.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och Överteckningsoptionen utnyttjas till fullo samt att LMK Forward AB:s revers kvittas mot 778 338 Preferensaktier kommer antalet utestående aktier öka med 1 028 338 till totalt 32 294 481 aktier och aktiekapitalet öka med 15 566,76 SEK till 645 889,62 SEK. Om Erbjudandet fulltecknas och samtliga Preferensaktier utnyttjas i Överteckningsoptionen samt kvittning sker av LMK Forward AB:s revers, medför det en total utspädningsseffekt om 3,18 procent av antalet aktier och 0,36 procent av antalet röster för befintliga aktieägare.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

De erbjudna Preferensaktierna är av samma slag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt

Varje Preferensaktie som omfattas av Erbjudandet berättigar innehavaren till en tiondels röst (1/10) röst på bolagsstämmor. Varje stamaktie berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämmor.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas, inklusive Överteckningsoptionen och kvittning av LMK Forward AB:s revers, kommer stamaktierna i Bolaget att totalt representera 98,43 procent av rösterna och Preferensaktierna i Bolaget att representera 1,57 procent av rösterna.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier och Preferensaktier, ska innehavare av stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier, av aktuellt aktieslag, 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 huruvida deras aktier är stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller Preferensaktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal de 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. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontant- 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 ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägars företrädesrätt.

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

Rätt till utdelning och behållning vid Bolagets upplösning

Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillfaller den som på av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Vinstutdelning utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Sweden, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägarna inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarrens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en tid som begränsas genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget. Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige; utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, varvid utbetalning till sådana aktieägare sker på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnitt *"Vissa skattefrågor i Sverige"*.

Preferensaktierna har rätt till en årlig utdelning om 8,50 SEK per Preferensaktie (definierat som "Preferensutdelning" i Bolagets bolagsordning, se avsnittet *"Bolagsordning"* nedan) med kvartalsvis utbetalning. Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna är 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september varje år. För det fall sådan dag ej är bankdag, det vill säga dag som är lördag, söndag eller allmän helgdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till utdelning. Om ingen Preferensutdelning lämnats på preferensaktier, eller om vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat 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). Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full Preferensutdelning inklusive eventuellt Innestående Belopp.

Efter beslut av styrelsen kan Preferensaktierna lösas in, helt eller delvis, till ett bestämt belopp: Fram till den tredje årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier (den 19 december 2020), 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 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde. Från och med den tredje årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier (den 19 december 2020) 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 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Samtliga stamaktier äger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation.

Vid Bolagets upplösning ska Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie, motsvarande det vid var tid gällande inlösenbeloppet definierat som "Likvidationsbeloppet" i Bolagets bolagsordning, se avsnittet *"Bolagsordning"* nedan), innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. För vidare beskrivning av de villkor som gäller för Preferensaktierna, se avsnittet *"Bolagsordning"*.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolaget bildades.

Registrerings- datum	Händelse	Antal aktier			Aktiekapital (SEK)	
		Ändring antal stamaktier	Ändring antal Preferensaktier	Totalt antal aktier	Förändring	Totalt
2018-10-24	Nyemission Preferensaktier ^{1), 2)}	0	778 338	32 294 481	15 566,76	645 889,62
2018-10-24	Nyemission Preferensaktier ^{2), 3)}	0	250 000	31 516 143	5 000,00	630 322,86
2018-09-28	Nyemission Preferensaktier ⁴⁾	0	300 000	31 266 143	6 000,00	625 322,86
2018-01-25	Nyemission Preferensaktier ⁵⁾	0	30 000	30 966 143	600,00	619 322,86
2017-12-29	Nyemission Preferensaktier ⁵⁾	0	200 000	30 936 143	4 000,00	618 722,86
2017-12-19	Kvittningsemission preferensaktier ⁵⁾	0	2 880 993	30 736 143	57 619,86	614 722,86
2017-11-13	Uppdelning av aktier 1:50	27 298 047	0	27 855 150	0,00	557 103,00
2016-02-05	Nyemission stamaktier ⁶⁾	57 103	0	557 103	57 103,00	557 103,00
2014-06-16	Nyemission stamaktier	400 000	0	500 000	400 000,00	500 000,00
2006-03-06	Nybildning	100 000	0	100 000	100 000,00	100 000,00

1) Under förutsättning att reversen till LMK Forward AB kvittas mot nya preferensaktier.

2) Emissionerna kommer att genomföras till en teckningskurs om 98 SEK per Preferensaktie.

3) Under förutsättning att Erbjudandet, inklusive övertilldelningsoptionen, fulltecknas.

4) Emissionen genomfördes till en teckningskurs om 98 SEK per Preferensaktie.

5) Emissionerna genomfördes till en teckningskurs om 100 kr per Preferensaktie.

6) Emissionen genomfördes till en teckningskurs om 700,5 SEK per stamaktie före uppdelning om 1:50 den 13 november 2017, motsvarande 14,01 SEK per stamaktie efter uppdelning.

Central värdepappersförvaring

Aros Bostads aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras

av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier. Kontoförande institut är Euroclear Sweden. ISIN-koden för Aros Bostads Preferensaktie är SE0010598250.

Ägarstruktur

Nedanstående tabell visar Bolagets tio största aktieägare per den 30 september 2018 samt därefter kända förändringar. Bolaget hade per dagen för Bolagsbeskrivningen 20 aktieägare. Bolagets aktier består av Preferensaktier samt stamaktier. Det är Bolagets Preferensaktier som är föremål för Erbjudandet och ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North.

Aktieägare	Antal Preferensaktier	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)	Andel röster (%)
Vencom Residential AB ¹⁾	33 109	8 484 000	27,24	30,10
Sultanen Invest AB ²⁾	40 808	7 091 250	22,81	25,16
PRP Management AB ³⁾	0	5 519 950	17,65	19,58
LMK ⁴⁾	2 880 993	3 318 900	19,83	12,79
Hollaus Property AB ⁵⁾	0	1 190 750	3,81	4,22
Ken Wendelin ⁶⁾	0	764 250	2,45	2,71
Sonama Holding AB ⁷⁾	0	557 050	1,78	1,98
Barbara Ryd	0	417 750	1,34	1,48
Merlinum AB	200 000	394 150	1,9	1,47
Anna Arvsell	0	69 600	0,22	0,25
Totalt tio största aktieägare	3 154 910	27 807 650	99,03	99,74
Övriga aktieägare	256 083	47 500	0,97	0,26
Totalt	3 410 993	27 855 150	100	100

Ägarstruktur efter Erbjudandets genomförande

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets ägarstruktur att se ut enligt följande tabell nedan.

Aktieägare	Antal Preferensaktier	Antal stamaktier	Andel aktiekapital (%)	Andel röster (%)
Vencom Residential AB ¹⁾	33 109	8 484 000	26,37%	29,99%
Sultanen Invest AB ²⁾	40 808	7 091 250	22,08%	25,07%
PRP Management AB ³⁾	0	5 519 950	17,09%	19,51%
LMK ⁴⁾	3 659 331	3 318 900	19,83%	13,02%
Hollaus Property AB ⁵⁾	0	1 190 750	3,69%	4,21%
Ken Wendelin ⁶⁾	0	764 250	2,37%	2,70%
Sonama Holding AB ⁷⁾	0	557 050	1,72%	1,97%
Barbara Ryd	0	417 750	1,29%	1,48%
Merlinum AB	200 000	394 150	1,84%	1,46%
Anna Arvsell	0	69 600	0,22%	0,25%
Total tio största aktieägare	3 933 248	27 807 650	96,51%	99,65%
Övriga aktieägare ⁸⁾	506 083	47 500	3,49%	0,35%
Totalt	4 439 331	27 855 150	100,00%	100,00%

1) Johan A. Gustavsson är styrelseordförande och äger 67 procent av aktierna i Vencom Residential AB.

2) Samir Taha är VD, styrelseordförande och äger samtliga aktier i Sultanen Invest AB.

3) Per Rutegård är styrelseordförande och äger samtliga aktier i PRP Management AB. Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant i PRP Management AB.

4) LMK Ventures AB äger 3 318 900 stamaktier, LMK Stiftelsen äger 200 000 Preferensaktier, LMK Industri AB äger 500 993 Preferensaktier, och LMK Forward AB kommer äga 2 958 338 Preferensaktier förutsatt att reversen som är utställd till LMK Forward AB kvittas mot 778 338 nya preferensaktier.

5) Thomas Hollaus är styrelseledamot och äger samtliga aktier i Hollaus Property AB.

6) Ken Wendelin är VD och äger samtliga aktier i Ifng AB. Ifng AB äger 139 250 stamaktier och Ken Wendelin äger 625 000 stamaktier privat.

7) Magnus Andersson är styrelseledamot och äger samtliga aktier i Sonama Holding AB.

8) Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas.

Aktieägaravtal

Vencom Residential AB, Sultanen Invest AB, PRP Management AB, Hollaus Property AB, LMK Ventures AB och Ifing AB ingick den 10 november 2015 ett aktieägaravtal som bland annat reglerar frågor avseende bolagsstyrning, utdelning och ägarförändringar. Aktieägaravtalet innehåller en klausul om att avtalet ska upphöra att gälla om Bolagets stamaktier eller preferensaktier noteras på en reglerad marknad eller en multilateral handelsplattform. Aktieägaravtalet kommer således att upphöra att gälla vid tidpunkten för första dag för handel av Preferensaktierna på Nasdaq First North.

Såvitt Bolagets styrelse känner till, utöver ovan, finns inga aktieägaravtal eller andra avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Konvertibler, teckningsoptioner, m.m.

Aros Bostad har per dagen för Bolagsbeskrivningen inga utgivna teckningsoptioner, konvertibler eller andra utestående finansiella instrument som medför rätt till teckning av aktier i Bolaget.

Bolagsordning

AROS Bostadsutveckling AB
Org. nr 556699-1088

§ 1 BOLAGETS FIRMA

Bolagets firma 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 två serier, stamaktier och preferensaktier. Antalet aktier av respektive slag får motsvara högst hela antalet aktier i bolaget. Stamaktie medför en röst och preferensaktie medför en tiondels röst.

2. Vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna enligt nedan.

Preferensaktierna 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 ska vara 8,50 kronor per preferensaktie och rätt till Preferensutdelning ska föreligga första gången den första avstämningsdag som infaller efter den 30 juni 2018. Ingen rätt till Preferensutdelning ska föreligga avseende avstämningsdagar som infaller före detta datum.

Utbetalning av Preferensutdelning ska göras kvartalsvis. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara 31 augusti 2018 och därefter 1 december, 1 mars, 1 juni och 1 september varje år. För det fall sådan dag ej är bankdag,

det vill säga dag som är lördag, söndag eller allmän helgdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av Preferensutdelning ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Om ingen Preferensutdelning lämnats på preferensaktier, eller om vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat 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 ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

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

3. Inlösen av preferensaktier

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

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

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

- I. Fram till den tredje årsdagen av den första registreringen av emission av preferensaktier ("**Första 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 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 ska dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "**upplupen del av Preferensutdelning**" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier 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 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, jämt 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 ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien 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 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. 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 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. 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 avseende förhållandena fem vardagar före stämman, 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 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 revisorsarvoden.
11. Val av styrelse, revisorer och eventuella suppleanter.
12. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 12 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 13 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).

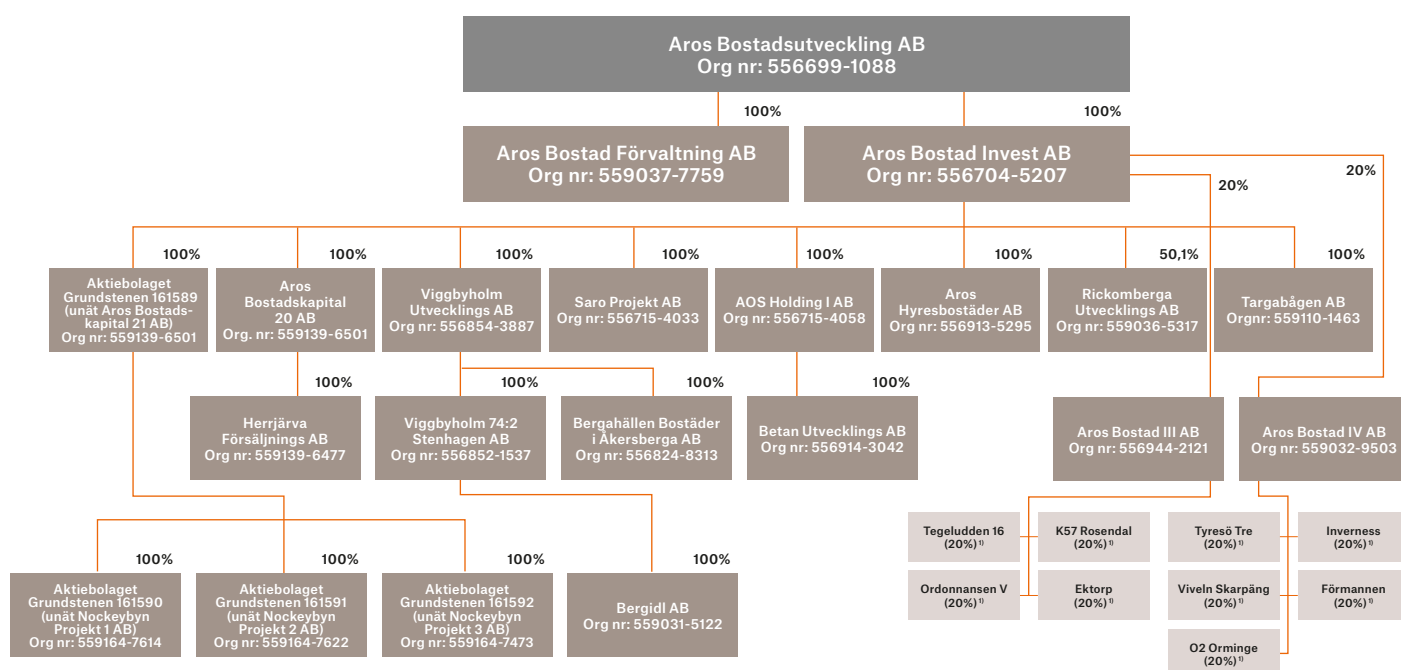
Denna bolagsordning har antagits på extra bolagsstämma den 25 september 2018.

Legala frågor och kompletterande information

Legal koncernstruktur

Aros Bostadsutveckling AB (publ) (org. nr. 556699-1088) är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige den 16 januari 2006 och registrerat vid Bolagsverket den 6 mars 2006. Aros Bostad har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets nuvarande firma, tillika handelsbeteckning, Aros Bostadsutveckling AB (publ) registrerades den 29 november 2011. Aros Bostadsutveckling AB (publ) är moderbolag i Koncernen som, per dagen för Bolagsbeskrivningen, består av 17 direkt och indirekt helägda dotterbolag samt ett indirekt delägt dotterbolag.

Aros Bostadsutveckling 30 september 2018



1) Procentsatsen avser Aros Bostads andel av vinsten i respektive bolag. Ägandet uppgår till cirka fem procent i respektive bolag.

Väsentliga avtal

Fondverksamheten

Auktoriserad AIF-förvaltare

Aros Bostad Förvaltning AB ("AIF-förvaltaren") har sedan den 9 februari 2017 tillstånd till fondverksamhet enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringsfonder ("LAIF"). AIF-förvaltaren står under tillsyn av Finansinspektionen och har tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder ("AIF-fonder") och specifikt fondstrategier för fastighetsfonder. AIF-förvaltaren förvaltar idag de AIF-fonderna Aros Bostad III AB (org.nr 556944-2121) samt Aros Bostad IV AB (org.nr 559032-9503) ("Fonden" eller "Fonderna").

LAIF innehåller vissa regler och principer för hur en AIF-förvaltare ska bedriva dess verksamhet. Som exempel på sådana verksamhetsregler kan bland annat nämnas regler avseende kapitalkrav, riskhantering, hantering av intressekonflikter, organisatoriska krav och ersättningssystem.

En AIF-förvaltare 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 fonderna.

LAIF innehåller tillsynsbestämmelser och bestämmelser om ingripanden vilka innebär bland annat att Finansinspektionen ska ingripa om en AIF-förvaltare 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.

Ur ett finansregulatoriskt perspektiv ställs inga krav direkt på Aros Bostad såsom ägare av AIF-förvaltaren. Dock om någon i samband med försäljningen/emissionen av aktier i Aros Bostadsutveckling AB 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.

Förvaltningsavtal med AIF-fonderna

Bolaget har, genom dotterbolaget Aros Bostad Förvaltning AB ("**Förvaltaren**"), ingått avtal med de alternativa investeringsfonderna Aros Bostad III AB respektive Aros Bostad IV AB ("**Fonden**" eller "**Fonderna**") avseende förvaltning av Fonderna, deras respektive projektbolag samt projektbolagens fastigheter ("**Förvaltningsavtalen**").

Förvaltaren har åtagit sig ansvar att för Fondernas räkning förvärva, utveckla, marknadsföra, exploatera och avyttra fastigheter för nyproduktion av bostadsrätter samt att tillhandahålla därmed relevanta tjänster. Ansvaret inkluderar även fullgörande av Fondernas fastighetsägaransvar. Förvaltaren har rätt att erhålla ersättning med belopp som motsvarar fem procent av projektkostnaden för respektive projekt. Förvaltaren ska fullgöra sina förpliktelser under Förvaltningsavtalen genom specifika nyckelpersoner.

Om sammansättningen av nyckelpersoner ändras har Fonderna vetorätt i beslut om tillsättning av nya nyckelpersoner.

Förvaltningsavtalen gäller på obestämd tid och upphör automatiskt att gälla när aktieägaravtalen för Aros Bostad III samt Aros Bostad IV upphör. Fonderna har ensidig rätt att säga upp Förvaltningsavtalen i förtid då, bland annat vid förändring av bestämmande inflytande i Förvaltaren eller om en nyckelperson inte längre uppfyller sina åtaganden.

Aktieägaravtal avseende aktierna i Aros Bostad III och Aros Bostad IV AB

Aros Bostad Invest AB ingick den 24 april 2014 ett aktieägaravtal med Skandinaviska Enskilda Bankens Pensionsstiftelse, Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv (publ), Merlinum AB, Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varma, Ingalsröd Fastighets AB avseende aktierna i Aros Bostad III AB ("**Aros Bostad III**"). Aktieägaravtalet reglerar aktieägarnas investeringar, förpliktelser och skyldigheter avseende driften av Aros Bostad III och projektbolag inom Aros Bostad III.

Aros Bostad Invest AB ingick den 16 november 2015 ett aktieägaravtal med Första AP-fonden, Ingalsröd Fastighets AB (ersatts av Östersjöstiftelsen), Merlinum AB, Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv (publ), SEB:s Pensionsstiftelse

och LMK Forward AB avseende aktierna i Aros Bostad IV AB ("**Aros Bostad IV**"). Aktieägaravtalet reglerar aktieägarnas investeringar, förpliktelser och skyldigheter avseende driften av Aros Bostad IV och projektbolag inom Aros Bostad IV.

Avtalen löper till dess att (i) samtliga projekt avslutats och utdelning av nettobehållningen sker, (ii) aktieägarna kommer överens om att avbryta samtliga projekt och likvidera Aros Bostad III respektive Aros Bostad IV och respektive projektbolag (iii) avtalen sägs upp i enlighet med villkoren i respektive aktieägaravtal eller (iv) Aros Bostad III respektive Aros Bostad IV likvideras i enlighet med respektive aktieägaravtal.

Aros Bostad ska enligt aktieägaravtalet agera som förvaltare av verksamheten i Aros Bostad III respektive Aros Bostad IV och projektbolagen. För mer information om förvaltaravtalen, se ovan avsnitt "*Förvaltningsavtal med AIF-fonderna*".

Management fee och vinstdelning

Management fee

Bolaget äger 20 procent av kapitalet i Fonderna. Under förvaltningsavtalen i respektive Fond erhåller Bolaget, från Fonden, en så kallad "Management fee" (förvaltningsersättning).

Under förvaltningsavtalet avseende Aros Bostad IV består Management fee av en fast samt en projektbaserad komponent. Den fasta komponenten motsvarar ett belopp som utbetalas löpande i syfte att täcka Förvaltarens fasta kostnader i enlighet med förvaltningsuppdraget (till exempel löner m.m.) och består av ett belopp motsvarande 0,75 procent av fondinvesternas totala investeringar i de olika bostadsprojekten. Den projektbaserade komponenten motsvarar fem procent av samtliga projektkostnader för ett specifikt projekt med avdrag för den fasta ersättning som utbetalas avseende ett specifikt projekt.

Under förvaltningsavtalet avseende Aros Bostad III erhåller Förvaltaren en management fee baserad på kostnaderna för varje projekt motsvarande fem procent av projektkostnaden för ett specifikt projekt.

Vinstdelning

Bolagets rätt till vinstdelning regleras i det aktieägaravtal som ingåtts med investerarna inom ramen för respektive fond.

Under aktieägaravtalen ska, när ett specifikt *projekt* är genomfört eller vid likvidation, nettobehållningen delas ut till aktieägarna enligt följande: (i) 100 procent av nettobehållningen ska delas ut till det av respektive investerare investerade kapitalet i ett specifikt projektbolag jämte preferensavkastning; (ii) 100 procent av kvarvarande belopp ska delas ut till Fonden.

Vid utdelning från *Fonderna* ska nettoavkastningen delas ut till aktieägarna enligt följande: (i) i första hand till investerarna till dess att allt investerat kapital har återbetalats i sin helhet; (ii) i andra hand till Bolaget till dess att allt investerat kapital har återbetalats i sin helhet; och (iii) i tredje hand återbetalas kvarstående utdelningsbara medel till investerarna, inklusive Bolaget, på pro rata-basis, vilket för Bolaget motsvarar 20 procent (motsvarande deras vinstdelning i *Fonderna*) av sådan utdelning.

Under aktieägaravtalet i Aros Bostad III, ska 75 procent av det belopp som kan tillkomma Bolaget enligt punkt (iii) ovan pantsättas till förmån för investerarna intill dess samtliga projekt avslutats. Motsvarande andel som ska pantsättas under aktieägaravtalet i Aros Bostad IV uppgår till 50 procent. Pantsättningen görs i syfte att säkerställa att investerarnas investeringar återbetalas efter slutlig avräkning av projekten.

För mer information avseende aktieägaravtalen i Aros Bostad III samt Aros Bostad IV, se "*Aktieägaravtal avseende aktierna i Aros Bostad III och Aros Bostad IV AB*" ovan.

Förvärvsavtal

Finansiering avseende förvärv av samtliga aktier i CG Täby AB
Aros Bostad Invest AB och Hägernäs Billackering i Täby AB (i detta avsnitt "**Säljaren**") ingick den 12 april 2018 ett nytt avtal om förvärv av samtliga aktier i CG Täby AB (tidigare AB Grundstenen 159431) ("**CG Täby**") som ersätter ett tidigare ingånget avtal av den 20 oktober 2017 mellan parterna. Säljaren är ägare till fastigheten Täby Stjärnmotorn 2 i Täby kommun.

Köpeskillingen för aktierna fastställs enligt en i avtalet anvisad formel och förutsätter för sin giltighet att (i) detaljplan för området omfattande fastigheten och angränsande fastigheterna Täby Flygkompassen 1 och Täby Höjdmätaren 1 antagits och vunnit laga kraft, (ii) Aros Bostad Invest AB/CG Täby erhållit bygglov för bebyggelse på fastigheten i enlighet med detaljplanen och bygglov vunnit laga kraft och Aros Bostad Invest AB har rådighet och tillgång till fastigheten för att kunna påbörja bebyggelse i enlighet med detaljplanen. Om villkoren inte har uppfyllts senast den 31 december 2028 äger Aros Bostad Invest AB rätt att påkalla förlängning av fristen med ytterligare en period om två år. Avtalet upphör om villkoren inte har uppfyllts senast 31 december 2028 och Aros Bostad Invest AB inte har påkallat förlängningsfristen eller om villkoren inte har uppfyllts per den 31 december 2030 och Aros Bostad Invest AB vid denna tidpunkt inte har påkallat att tillträde ändå ska ske.

Finansiering avseende förvärv av samtliga aktier i Targabågen AB

Som en del av finansieringen i förvärvet av samtliga aktier i Targabågen AB och i enlighet med ett mellan parterna upprättat tilläggsavtal har en del av köpeskillingen erlagts genom att Aros Bostad Invest AB den 11 april 2018 utställde en revers till Flygkompassen AB om cirka 22 MSEK som löper med en årlig ränta om 4,5 procent. Reversen förfaller till betalning i dess helhet den 10 oktober 2019. I enlighet med reversen har Aros Bostad Invest AB ställt säkerhet i form av pantsättning av aktierna i Targabågen AB.

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i NCC Property Fyrtiotre AB

Herrjärva Försäljnings AB ingick den 26 april 2018 avtal om förvärv av samtliga aktier i NCC Property Fyrtiotre AB och indirekt fastigheten Solna Herrjärva 1 (i detta avsnitt "**Fastigheten**") från NCC Fastigheter Fem AB. Tillträde har per dagen för Bolagsbeskrivningen inte skett och vardera part har, under vissa förutsättningar, rätt att frånträda avtalet för det fall fastighetsbildning inte skett senast 9 december 2019.

Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 63 MSEK, men totalt cirka 94 MSEK med beaktande av lån som ska övertas på tillträdesdagen enligt särskilda reverser; dels en av Herrjärva Försäljnings AB utställd revers till NCC Fastigheter Fem AB och dels en av NCC Property Fyrtiotre AB utställd revers till NCC Property Development AB. Båda reverser löper med en årlig ränta och förfaller tolv månader efter att bland annat utrymmen på Fastigheten och angränsande fastigheter är i huvudsak färdigställda och godkända för byggnation av ovan nämnda exploatering, vilket preliminärt beräknas infalla i sådan tid att förfallodagen för reverserna kommer att infalla senast den 1 juni 2020. I enlighet med reverserna ska Herrjärva Försäljnings AB per tillträdesdagen ställa säkerhet i form av pantsättning av aktierna i NCC Property Fyrtiotre AB samt tillse att NCC Property Fyrtiotre AB ställer säkerhet i form av blivande pantbrev med bästa rätt i Fastigheten till ett belopp motsvarande NCC Property Fyrtiotre AB:s lån till bolag inom NCC Fastigheter Fem AB:s koncern. Vidare kommer Bolaget per tillträdesdagen att ingå borgensåtaganden såsom för egen skuld avseende Herrjärva Försäljnings AB:s respektive NCC Property Fyrtiotre AB:s förpliktelser enligt reverserna.

Bolaget har dessutom ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Herrjärva Försäljnings AB:s förpliktelser enligt avtalet.

Aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Aktiebolaget Grundstenen 161268 unt Gentilis Fastighet 1 AB och Aktiebolaget Grundstenen 161269 unt Gentilis Fastighet 2 AB
Aros Bostadskapital 18 AB, ett bolag i AIF-fonden Aros Bostad IV AB:s koncern, ingick den 31 augusti 2018 avtal om förvärv av samtliga aktier i Aktiebolaget Grundstenen 161268 unt Gentilis Fastighet 1 AB och Aktiebolaget Grundstenen 161269 unt Gentilis Fastighet 2 AB (i detta avsnitt "**Bolagen**") och indirekt fastigheterna Täby Skarpäng 62:13, Täby Virveln 102 och Täby Virveln 103 (i detta avsnitt "**Fastigheterna**") från Aktiebolaget Grundstenen 161267 unt Gentilis Holding AB.

Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 96 MSEK, men totalt cirka 111 MSEK med beaktande av skuld som ska regleras övertas på tillträdesdagen. En del av köpeskillingen, 25 MSEK, ska erläggas genom att Aros Bostadskapital 18 AB per tillträdesdagen utställer en revers till Aktiebolaget Grundstenen 161267 unt Gentilis Holding AB som löper med en årlig ränta och förfaller tolv månader efter tillträdesdagen. Aros Bostad IV AB kommer att ingå ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostadskapital 18 AB:s förpliktelser enligt reversen.

Avtalet förutsätter för sin giltighet att (i) Täby kommun senast på tillträdesdagen accepterat att exploateringsavtal som ingåtts mellan Täby kommun och Veidekke Bostad AB överlåtit på Bolagen och att av Veidekke Bostad AB:s ställd borgen vid samma tidpunkt inte längre är gällande gentemot Veidekke bostad AB, (ii) Täby kommun, genom tilläggsavtal till exploateringsavtalet, behörigen godkänt den nya tidplanen för projektet avseende projektering, kommunala anläggningar och färdigställande av bebyggelse, samt att (iii) tillträde kan genomföras senast den 31 december 2019. Om någon av dessa villkor inte är uppfyllt senast den 31 december 2019 upphör avtalet.

Aros Bostad IV AB har ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostadskapital 18 AB:s förpliktelser enligt avtalet.

Samarbetsavtal Roslags-Näsby

Täby kommun och Bolaget ingick den 30 oktober 2017 två marköverlåtelseavtal avseende delar av fastigheterna Solrosen 2 respektive Roslags-Näsby 24:34 och Roslags-Näsby 28:7 i Roslags-Näsby i Täby kommun. Köpeskillingen uppgår till cirka 57,5 respektive 70,2 MSEK. Bolaget åtar sig även att medfinansiera vissa utbyggnadsåtgärder avseende utvecklingsprojekt inom Täby kommun. Bolaget ska tillträda Roslags-Näsby 24:34 och Roslags-Näsby 28:7 mellan 1 november 2018 och 1 augusti 2020 och Solrosen 2 den 1 oktober 2020 under förutsättning att (i) köpeskillingen till fullo har erlagts, (ii) att detaljplan antas har vunnit laga kraft, (iii) att beslut om

fastighetsbildning enligt avtalet vunnit laga kraft, och (iv) att anslutande gator är i körbart skick.

Avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner respektive marköverlåtelseavtal senast 31 december 2019 samt att detaljplan antas och vinner lagakraft i huvudsaklig överensstämmelse med förslag senast den 31 december 2019.

Tillträdet till fastigheterna har försenast och ett ärende om detaljplanens antagande behandlas per dagen för Bolagsbeskrivningen av Mark- och miljödomstolen. Bolaget bedömer att ärendet kommer att överklagas, vilket kan innebära ytterligare tillträdeförseningar. Det är vidare Bolagets bedömning att relevanta avtal kommer att omförhandlas och att vitesutbetalningar som följer av avtalet därför inte kommer att aktualiseras. Bolaget för diskussioner med kommunen för att utreda möjligheterna att inleda byggnation av etapp 2 istället för etapp 1.

Hjorthagen

Stockholm kommun beslutade genom dess exploateringsnämnd den 19 januari 2012 att till Bolaget anvisa markområde inom fastigheten Ångsbotten 6 i Hjorthagen. Enligt beslutet är markanvisningsavtalet till alla delar förfallet om någon överenskomelse om exploatering inte har träffats senast den 19 januari 2014. Parterna diskuterar framtagande av nytt exploaterings- och markanvisningsavtal, vilka kan komma att beslutas om först när kommunfullmäktige antagit ny detaljplan. Anledningen till förseningen har varit att Länsstyrelsen stoppade den då aktuella detaljplanen med hänvisning till industribuller från spårbunden trafik, vilken inte var i överensstämmelse med gällande kravbild. Bolaget bedömer det som sannolikt att kravbildens avseende industribuller kommer mötas och att ett nytt markanvisningsavtal kommer ingås med Stockholm kommun.

Utställd revers till LMK Forward AB

Den 27 september 2018 ställde Bolaget ut en revers med ett kapitalbelopp om 73,5 MSEK till LMK Forward AB. Lånet löper med en årlig ränta om 8,67 procent på det vid var tid utestående kapitalbeloppet. Upplupen ränta betalas årsvis tre bankdagar efter utgången av varje kalenderår. Lånet förfaller till betalning på femårsdagen efter avtalets ingående.

Bolaget har rätt att, istället för kontant återbetalning, lösa lånet genom att tillse att LMK Forward AB erhåller nya Preferensaktier motsvarande kapitalbeloppet, jämte upplupen ränta till och med den 26 oktober 2018, delat på 97 procent det vill säga 76 277 160 SEK. Upplupen ränta under perioden från och 27 oktober 2018 fram till och med första dag för handel, det vill säga den 19 november 2018, utbetalas kontant och uppgår till ett belopp om 419 010 SEK. Nyemission ska i sådant fall genomföras senast den 30 november 2018, varvid LMK Forward AB ska vara skyldig att teckna sig för de aktuella Preferensaktierna på de villkor som Bolaget fastställer.

Till säkerhet för Bolagets förpliktelser under reversen har samtliga aktier i Viggbyholm Utvecklings AB pantförskrivits.

Twister

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) under de senaste 12 månaderna som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Immateriella rättigheter

Bolaget innehar totalt 13 domäner, vilka listas nedan, varav den viktigaste är arosbostad.se. Bolaget har inga väsentliga immateriella rättigheter.

Domännamn

Arosbostad.se
Boilink.nu / boilink.se
Invernesshojden.com / inverness-hojden.se
K57.se
Nockebyn.se
Ordonnansenfem.se / Ordonnansenv.se
Sjohusen.se
Stadsskogen.com
Tyreso3.se / tyresotre.se

Försäkringar

Bolaget har tecknat sedvanliga företagsförsäkringar och fastighetsförsäkringar. Koncernen har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelse och VD.

Aros Bostad anser att Koncernen och dess representanter är lämpligt försäkrade baserat på dess verksamhet och risker. Aros Bostad kan emellertid inte lämna några garantier för att Aros Bostad inte kan komma att ådra sig förluster utöver vad som täcks av dessa försäkringar.

Certified Adviser

Bolag som har aktier noterade på Nasdaq First North är skyldiga att utse en Certified Adviser som övervakar Bolagets efterlevnad av Nasdaq First Norths regelverk. Aros Bostad har utsett Erik Penser Bank till Certified Adviser. Erik Penser Bank äger inga värdepapper i Aros Bostad.

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. De styrande principerna för

vad som anses vara närståendetransaktioner framgår av regelverket IAS 24.

Nedanstående transaktioner har förekommit avseende den period som omfattas av den finansiella översikten fram till dagen för Bolagsbeskrivningen.

- Per Rutegård har, via bolag, fakturerat Bolaget cirka 7,4 MSEK exkl. moms för konsulttjänster.
- Samir Taha har, via bolag, fakturerat Bolaget cirka 7,5 MSEK exkl. moms för konsulttjänster.
- Thomas Hollaus har, via bolag, fakturerat Bolaget cirka 4,7 MSEK exkl. moms för konsulttjänster.
- Johan A. Gustavsson har, via bolag, fakturerat Bolaget cirka 800 TSEK exkl. moms för konsulttjänster.
- Per Rutegårds bror Jonas Rutegård har, via bolag, fakturerat Bolaget cirka 1,6 MSEK exkl. moms för konsulttjänster avseende bland annat designtjänster.
- Samir Tahas fru Pernilla Blomquist Taha har, via bolag, fakturerat Bolaget cirka 600 TSEK exkl. moms för konsulttjänster inom konceptutveckling och projektledning.
- Rickard Wiss (projektutvecklingschef och tidigare medlem av ledningsgruppen fram till 1 juni 2018) har, via bolag, fakturerat Bolaget cirka 2,4 MSEK exkl. moms för konsulttjänster.

Bolaget anser att samtliga transaktioner med närstående har ingåtts på marknadsmässiga villkor.

Utöver de ersättningar till styrelsen och ledande befattningshavare som finns beskrivna i avsnittet *”Bolagsstyrning – Styrelse – Ledande befattningshavare”*, samt de ovan beskrivna transaktionerna, har inga andra transaktioner mellan styrelseledamöter eller andra närståendepersoner och dotterbolagen ägt rum under perioden som omfattas av den finansiella översikten, samt för perioden därefter fram till dagen för Bolagsbeskrivningen.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedanstående handlingar införlivas genom hänvisning och utgör en del av Bolagsbeskrivningen och ska läsas som en del härav.

- Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 och 2016.
- Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari - 30 juni 2018.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av Preferensaktierna i Bolaget på Nasdaq First North för fysiska personer och aktiebolag med skatterättslig hemvist i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på Nasdaq First North.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga på fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftsställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet och upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq First North kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländsk lagstiftning (inklusive föreskrifter) och dubbelbeskattningsavtal.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust motsvarar skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader, och inköpspriset. Det sammanlagda inköpspriset för alla aktier av samma slag och sort divideras med antalet aktier. För marknadsnoterade aktier får inköpspriset alternativt beräknas till 20 procent av intäkterna efter avdrag för försäljningskostnader.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier samma år samt

på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte värdepappersfonder (eng. mutual funds), eller specialfonder (eng. hedge funds) eller som endast innehåller svenska fordringar, det vill säga räntefonder). Kapitalförluster som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet är avdragsgilla till 70 procent i inkomstslaget kapital.

Om en nettoförlust uppkommer i inkomstslaget kapital, medges reduktion av skatten på inkomst från tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av nettoförlusten upp till SEK 100 000 och 21 procent av en eventuell återstående nettoförlust. En nettoförlust kan inte överföras till framtida beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls en preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Preliminärskatten innehålls vanligen av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Fysiska personer som äger aktier genom investeringssparkonto beskattas inte för kapitalvinst vid försäljning eller för utdelning på sådana aktier. Följaktligen är förluster inte avdragsgilla. Skatt tas ut på en schablonintäkt som baserats på ett kapitalunderlag multiplicerat med statslåneräntan, oavsett om investeringssparkontot ger vinst eller förlust. Sedan 1 januari 2016 baseras schablonskatten på ett kapitalunderlag multiplicerat med statslåneräntan ökad med 0,75 procentenheter, dock lägst 1,25 procent av kapitalunderlaget.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas under det år förlusten uppstår får sparas (av det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det bolag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat bolag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av bolagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa bolagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

Aktieägare med begränsad skattskyldighet i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag, uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid vissa typer av utbetalningar från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras dock i allmänhet genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställs avdrag för kupongskatt normalt av Euroclear Sverige eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

Adresser

Bolaget

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Hamngatan 13
111 47 Stockholm

Telefon: +46 8 678 66 40
E-post: info@arostad.se
www.arostad.se

Finansiell rådgivare

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

Regeringsgatan 59
105 88 Stockholm
www.dnb.se

Legal Rådgivare

Baker McKenzie

Box 180
101 23 Stockholm
Besöksadress: Vasagatan 7, 8tr, Stockholm
www.bakermckenzie.com

Selling Agents

Erik Penser Bank AB

Box 7405
103 91 Stockholm
Besöksadress:
Apelbergsgatan 27, Stockholm.
www.penser.se

Avanza Bank AB

Box 1399
111 93 Stockholm
Besöksadress:
Regeringsgatan 103, Stockholm
www.avanza.se

Certified Adviser

Erik Penser Bank AB

Box 7405
103 91 Stockholm

Besöksadress:
Apelbergsgatan 27,
Stockholm.
www.penser.se

Revisor

Ernst & Young

Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm

Emissionsinstitut

DNB Bank ASA, filial Sverige

Securities Services
& Custody
105 88 Stockholm

Telefon: +46 473 45 40
E-post: emissioner@dnb.se

Kontoförande

institut

Euroclear Sweden AB

Box 191
101 23 Stockholm



Aros Bostad