

*Denna sammanfattning utgör inte ett prospekt och har inte godkänts av Finansinspektionen.*

# Sammanfattning av 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

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

# Aros Bostad är en av de ledande bostadsutvecklarna inom Storstockholm

## Introduktion till Aros Bostad

Aros Bostad, som är en av de ledande bostadsutvecklarna inom sitt geografiska verksamhetsområde, 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

24

Totalt antal projekt

266 000

Total utvecklingsbar area, kvm

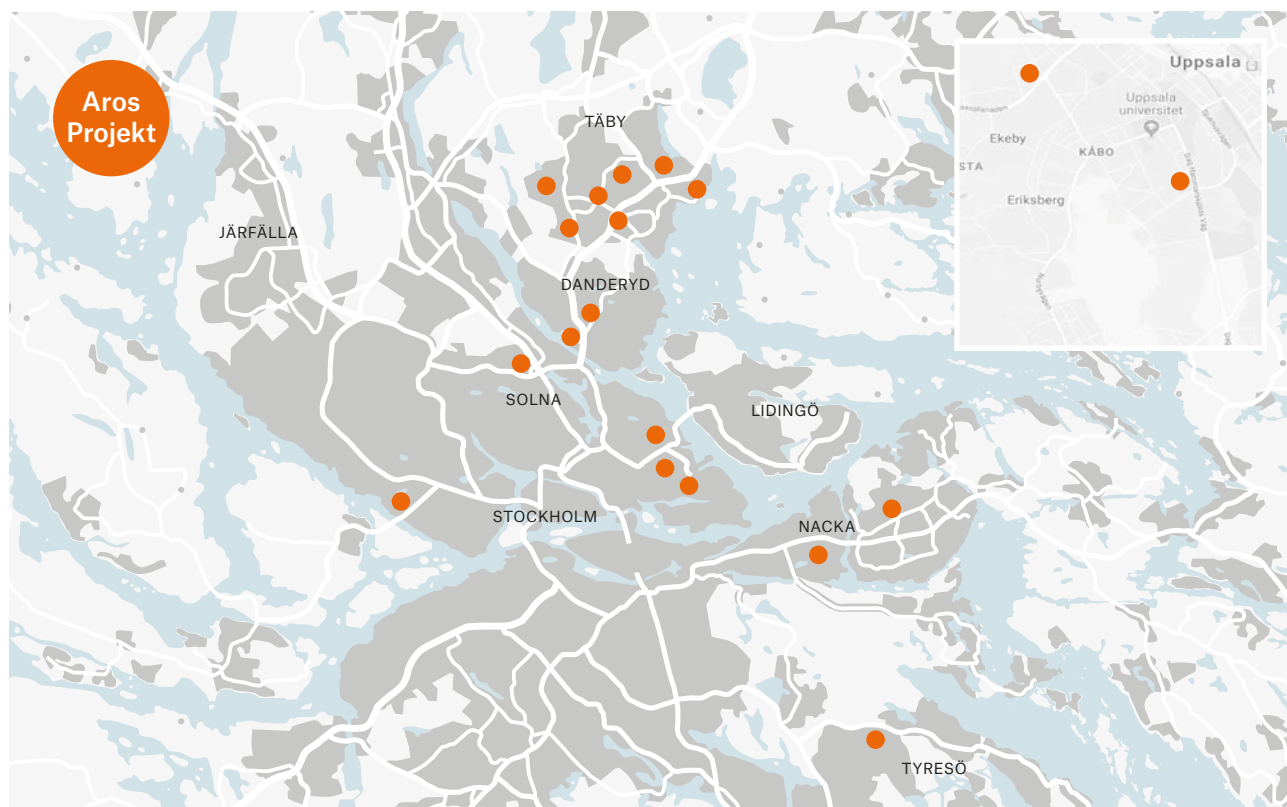
3 400

Potentiella lägenheter

16,6

Utvecklingsvolym, miljarder SEK

## Geografiskt fokus - Stockholms län



# Erbjudandet i sammandrag

## Bakgrund och motiv

Styrelsen i Aros Bostad beslutade den 25 oktober 2018 att erbjuda allmänheten i Sverige och utomlands 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.

## Preferensaktien och Erbjudandet i sammandrag

### Antal preferensaktier i Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 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.

### 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

Anmälningssperiod för allmänheten	26 oktober - 12 november 2018
Likviddag	15 november 2018
Beräknad första dag för handel på Nasdaq First North <sup>1)</sup>	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 2019<sup>2)</sup>

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
---------------------------------	----------------------------	----------------------------	--------------------------------	---------------------------------

## Anmälan

Kunder hos Avanza, Nordnet kan anmäla sig för förvärv från och med den 26 oktober 2018 till och med den 12 november 2018 klockan 23:59. För kunder hos Erik Penser Bank kan anmälan ske till och med den 12 november 08:00. Mer information om anmälningsförfarande finns tillgänglig på respektive depåförvaltares hemsida.

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" i enlighet med instruktion på anmälningssedeln i slutet av dokumentet.

1) Under förutsättning att Nasdaq Stockholm AB godkänner Bolagets ansökan om upptagande av Preferensaktierna i Erbjudandet till handel på Nasdaq First North.

2) Utbetalning av utdelning sker tre dagar efter avstämningsdagen.



# Aros Bostad har en projektportfölj om 24 projekt motsvarande 3 400 potentiella lägenheter

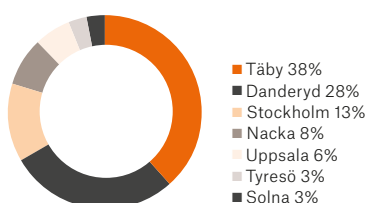
## Aros Bostad idag

Aros Bostad är en av de ledande bostadsutvecklarna inom Stockholmsområdet. Den primära geografiska marknaden 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.

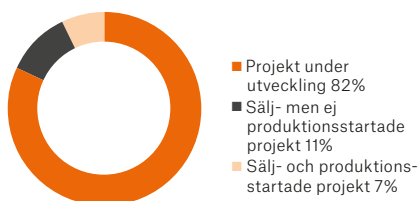
Projektportföljen har byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, samt genom egna förvärv.

Per den 30 september 2018

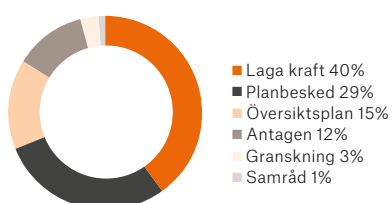
Projektportfölj, fördelning per kommun, kvm ljus BTA



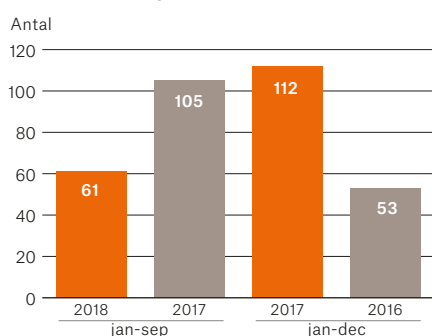
Projektportfölj, fördelat på utvecklingsfas



Projektportfölj, fördelat på detaljplanstadiet



Antal sålda lägenheter



## Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal

Sålda bostäder

61<sup>1]</sup>

Bostäder i produktion

275<sup>2]</sup>

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	0
Bostäder i pågående produktion <sup>1)</sup>	275	274	274	208
Andel sålda bostäder i pågående produktion, %	76	57	59	46
Bostadsprojekt i projektportföljen <sup>1)</sup>	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

# Kort om Aros Bostads affärsidé, vision, målgrupp och finansiella mål

## Aros Bostads grunder

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.

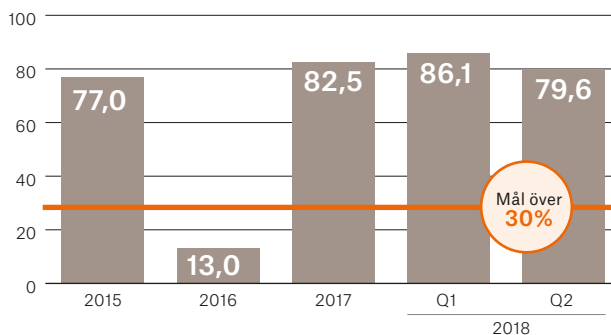
### Projektmål

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 utdelningspolicy 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.

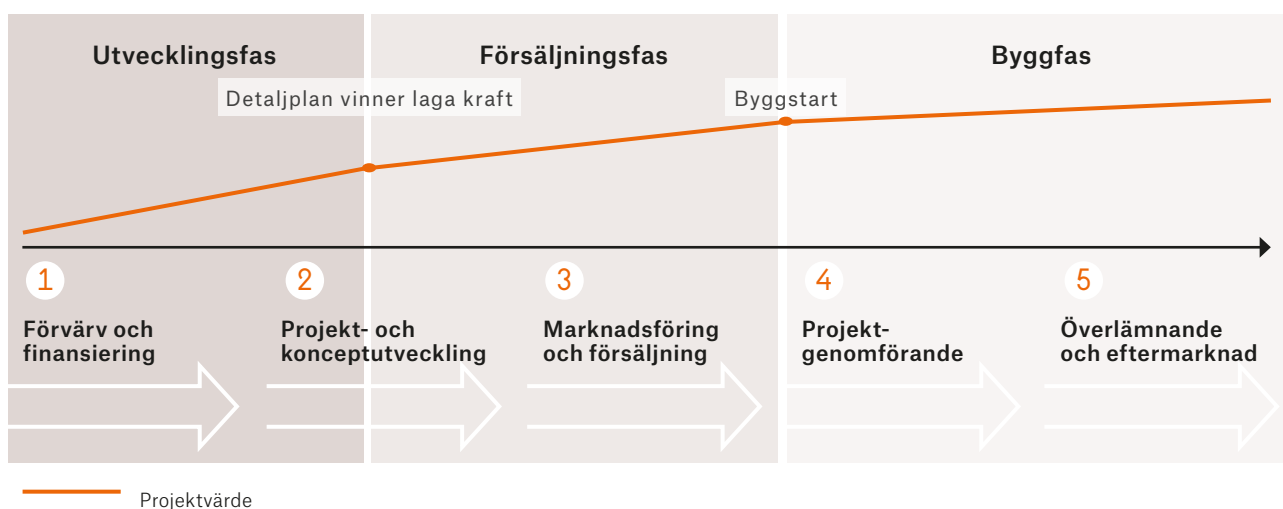
Aros Bostad avser inte att ge någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt även att förvärva nya projekt.

# Aros Bostads affärsmodell är baserad på fem steg

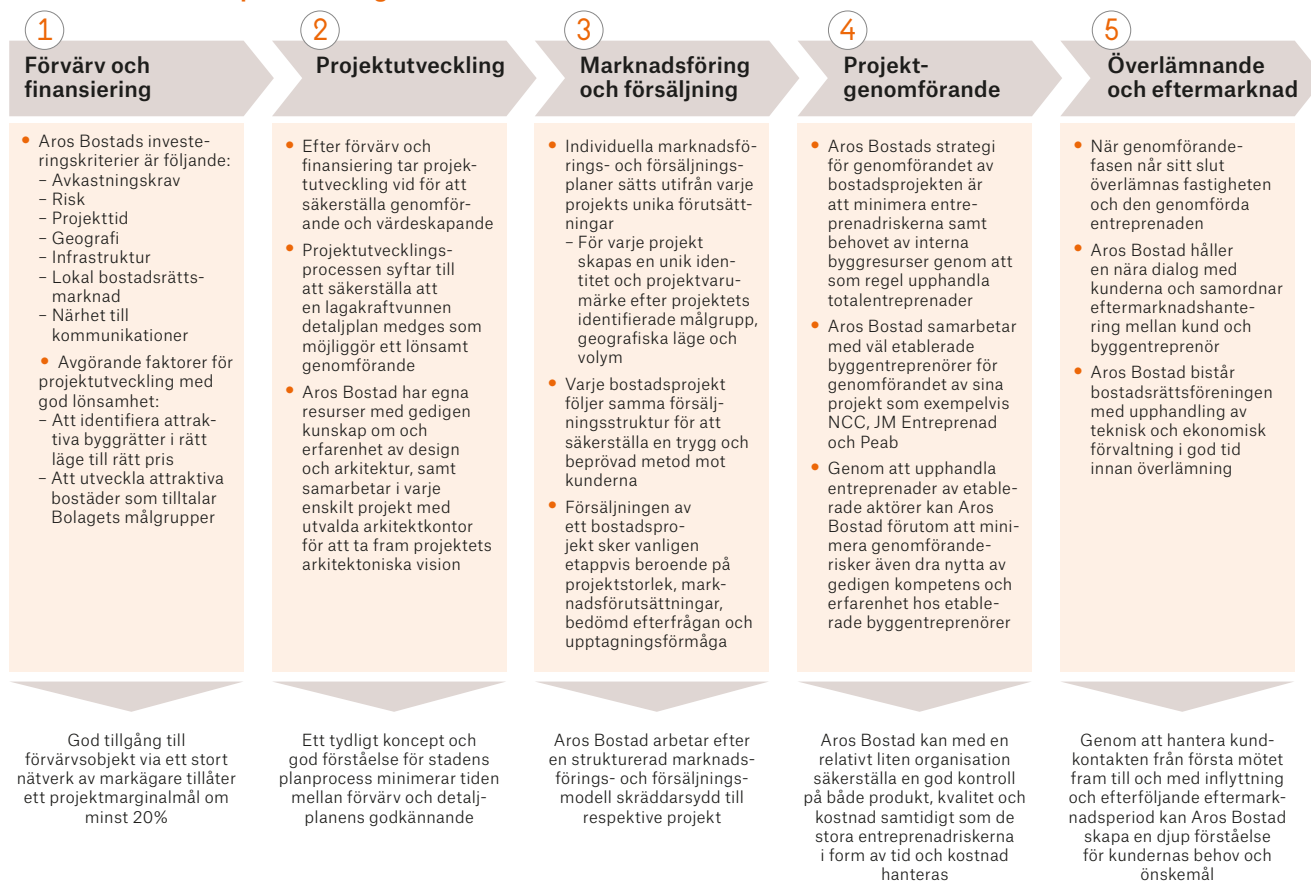
## Affärsmodell

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:



## Information om respektive steg



# Aros Bostads projekt är lokaliserade i Storstockholms mest attraktiva kommuner

## RMI index – ett mått på efterfrågan och utbud av bostäder i Storstockholm

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 boendeutgiftsandel för hushållet överstiger cirka 30 procent av disponibel inkomst.

### Indexnivåer

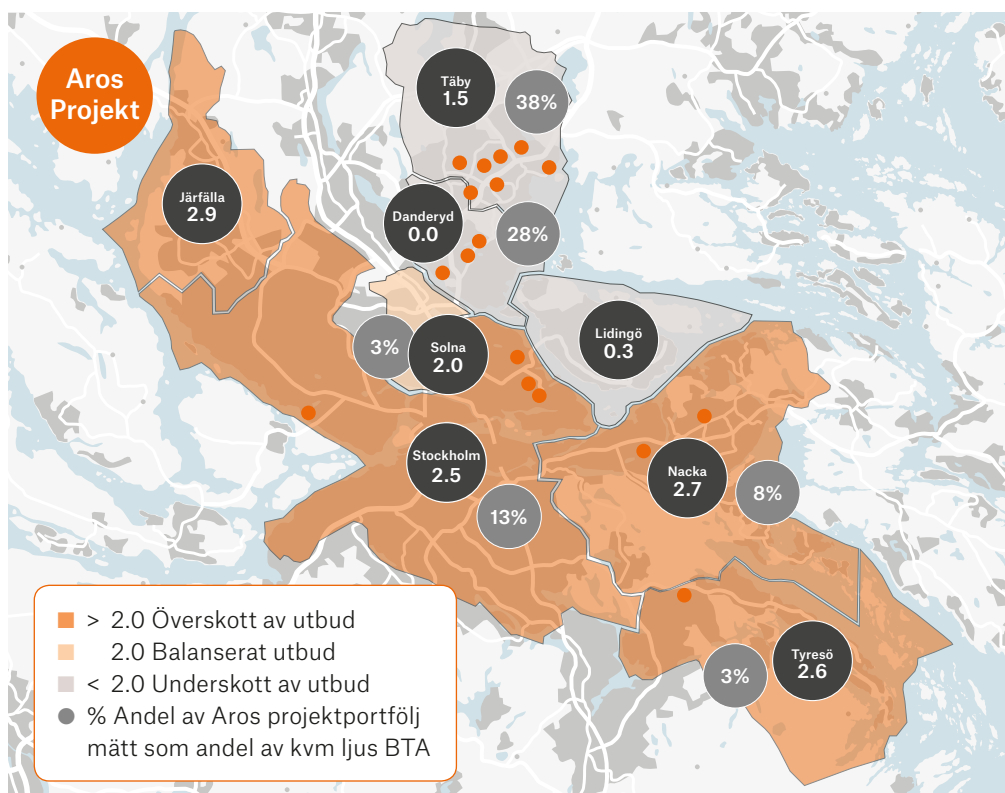
Indexnivåer under 2,0 indikerar att utbudet av nyproduktion kan växa utan några påtagliga begränsningar för hushåll med tillräcklig betalningsförmåga. Under denna nivå finns riskerna fortfarande primärt i konjunkturen. Indexnivåer runt 2,0 indikerar att utbudet av nyproduktion är på en nivå som motiveras 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

utbudsriskerna 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 marknadsdjupet är större än vad data över kommunens egen befolkning indikerar.

### Utveckling av RMI index - Aros Bostads projekt är lokaliserade i Storstockholms mest attraktiva kommuner

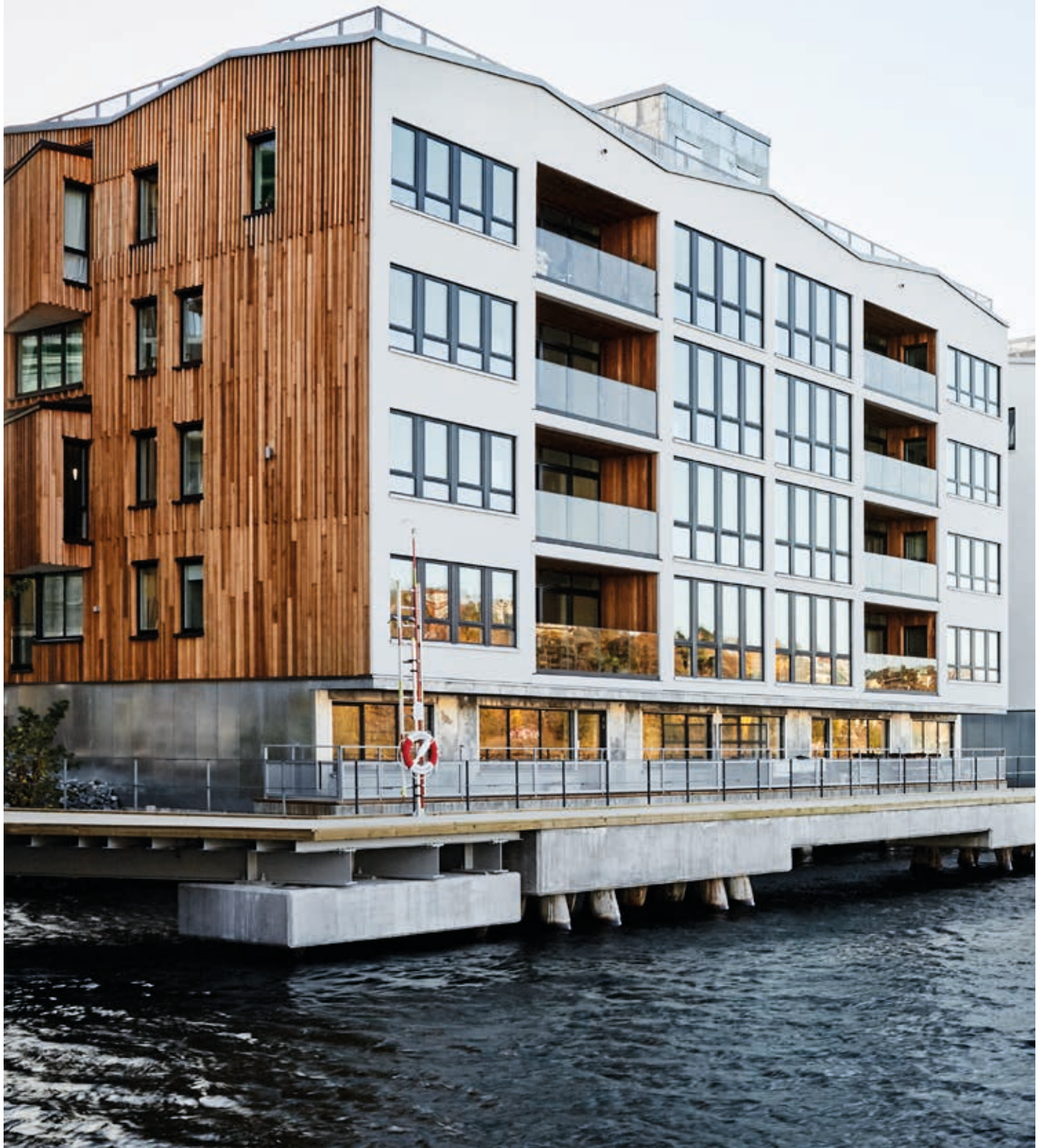
Balansen mellan utbud och efterfrågan på nyproducerade bostäder skiljer sig åt en hel del mellan Stockholmskommunerna. I Lidingö och Danderyd hittar vi de lägsta indexnivåerna, vilket visar att bostadsbyggandet är lågt i förhållande till betalningsviljan. I båda kommunerna har också antalet byggstarter 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. Som framgår av grafiken nedan är Aros Bostads projektportfölj framförallt lokaliserad i Täby och Danderyd, där en god balans mellan efterfrågan och utbud råder.

RMI Index per Storstockholms kommuner Q2 2018





Sjöhusen, Ekensbergskajen,  
Gröndal, Stockholm





# Aros Bostads 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 fondstrukturer 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
<b>Sälj- och produktionsstartade projekt</b>								
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
<b>Summa</b>				<b>18 463</b>	<b>275</b>			
<b>Sälj- men ej produktionsstartade projekt</b>								
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
<b>Summa</b>				<b>29 222</b>	<b>315</b>			
<b>Projekt under utveckling</b>								
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
Ektorpe	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 <sup>1)</sup>	Stockholm	10%	ER	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked
Rickoberga <sup>2)</sup>	Uppsala	50%	ER	6 700	100	Nej	Planbesked	Planbesked
<b>Summa</b>				<b>218 050</b>	<b>2 835</b>			
<b>Summa samtliga projekt</b>				<b>265 735</b>	<b>3 425</b>			

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.

# 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



## 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 penthouse 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



## Nockebyby (Bromma, Stockholm)

Nockebyby 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



## 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

### 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 produktionsstartad

**Planerad inflyttning:** Från 2020



### 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



### Link Järva Krog (Solna, Stockholm)

I knutpunkten 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



### 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



### 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







#### **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



#### **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



#### **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



#### **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

Inverness,  
Danderyd, Stockholm



# Ledning



**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.



**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. Diplombildning för Finansanalytiker (CEFA) från Handelshögskolan i Stockholm. Tidigare varit

Director och Global Co-Head Real Estate i SEB Corporate Finance samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.



**Thomas Hollaus (född 1965)**

**Projektutvecklingschef sedan 2017**

**Utbildning/bakgrund:** Masterexamen i företagsekonomi från Uppsala Universitet.



**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.



**Henrik Sundén (född 1979)**

**Chef Projektgenomförande sedan 2018**

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



# Styrelse och ägarstruktur efter erbjudandets genomförande



**Johan A. Gustavsson**  
(född 1963)

**Grundare, styrelseordförande och ledamot sedan 2006**

**Utbildning/**

**bakgrund:** Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



**Samir Taha**  
(född 1970)

**Grundare och styrelseledamot sedan 2006**

**Utbildning/ bakgrund:**

Ekonomiexamen från Uppsala Universitet samt diplomerad Planner från RMI Berghs.



**Ylva Lageson**  
(född 1971)

**Styrelseledamot sedan 2018**

**Utbildning/ bakgrund:** Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.



**Per Rutegård**  
(född 1972)

**Grundare och styrelseledamot sedan 2006**

**Utbildning/ bakgrund:**

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



**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.

## 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 <sup>1)</sup>	33 109	8 484 000	26,37%	29,99%
Sultanen Invest AB <sup>2)</sup>	40 808	7 091 250	22,08%	25,07%
PRP Management AB <sup>3)</sup>	0	5 519 950	17,09%	19,51%
LMK <sup>4)</sup>	3 659 331	3 318 900	19,83%	13,02%
Hollaus Property AB <sup>5)</sup>	0	1 190 750	3,69%	4,21%
Ken Wendelin <sup>6)</sup>	0	764 250	2,37%	2,70%
Sonama Holding AB <sup>7)</sup>	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%
<b>Total tio största aktieägare</b>	<b>3 933 248</b>	<b>27 807 650</b>	<b>96,51%</b>	<b>99,65%</b>
Övriga aktieägare <sup>8)</sup>	506 083	47 500	3,49%	0,35%
<b>Totalt</b>	<b>4 439 331</b>	<b>27 855 150</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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.



Tegeludden 16,  
Gärdet, Stockholm





Aros Bostad

Intresseanmälan och fullmakt för förvärv av aktier i Aros Bostadsutveckling AB (publ)

**Skicka, faxa eller maila inskannad anmälan till:**

Avanza Bank AB  
 Att: Emissionsavdelningen/Aros Bostadsutveckling AB  
 Box 1399  
 111 93 Stockholm

Besöksadress: Regeringsgatan 103  
 Tel: 08-562 251 22, Fax: 08-409 428 02  
 Email: corpemissioner@avanza.se

**Teckningstid:** 26 okt – 12 nov 2018, kl 23:59

**Teckningspost:** 98,00 kronor/aktie

**Villkor:** Fullständiga villkor avseende nyemission framgår av bolagsbeskrivningen utgivet av styrelsen i Aros Bostadsutveckling AB (publ) i oktober 2018.

**ISIN:** SE0010598250

**Betalning:** Enligt instruktion på avräkningsnotan. Beräknad likviddag omkring 16 nov 2018

Härmed inbjuds Ni, enligt villkoren i Erbjudandet att förvärva aktier i Aros Bostadsutveckling AB(publ) ("Erbjudandet")

Anmälningssedeln ska vara Avanza Bank AB tillhanda **senast kl. 23:59 den 12 nov 2018.**

**Anmälan**

**Undertecknad anmäler sig härmed, enligt villkoren i Erbjudandet, för förvärv av antalet preferensaktier i Aros Bostadsutveckling AB (publ)**

Minsta investeringen uppgår till 100 st preferensaktier och därefter i jämna poster om 10 aktier.

Courtage utgår ej. Observera att anmälan är bindande.

Betalning skall ske i enlighet med instruktioner på avräkningsnota som skickas till dem som erhåller tilldelning.

I det fall undertecknad erhåller tilldelning i nyemissionen skall dessa levereras till nedanstående VP-konto eller depå.

VP-konto	Bank/Förvaltare
Depå	Bank/Förvaltare

**OBS! Om din depå är kopplad till en kapitalförsäkring eller ett ISK, kontakta er förvaltare för teckning i denna nyemission.**

**Undertecknad är medveten om och medger att:**

- Anmälan är bindande och endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den senast daterade beaktas.
- Genom undertecknande av denna anmälningssedel bekräftas att jag/vi tagit del av den information som anges på omstående sida samt att Avanza Bank AB befullmäktigas att för undertecknads räkning verkställa förvärv av aktier enligt villkor i Erbjudandet från styrelsen i Aros Bostadsutveckling AB i oktober 2018.

Personnummer(NID)/Organisationsnummer	Telefon dagtid	Mobilnummer
Efternamn/Firma	Förnamn	
Utdelningsadress (gata, box eller dylikt)	Postnummer	Ort Land (om annat än Sverige)
Datum samt Underskrift (i förekommande fall av behörig firmatecknare eller förmyndaren)	Namnförtydligande	
LEI-nummer (avser juridisk person):	E-post	
Endast medborgarskap i Sverige? - Om JA vänligen kryssa nedan - Om NEJ, vänligen kontakta Avanza	Avräkningsnota på mail, vänligen kryssa i nedan <input type="checkbox"/>	



### Passandebedömning

Ett emissionsinstitut, som i samband med en nyemission mottar teckningsanmälningar i syfte att för investerarens räkning köpa onoterade aktier eller andra komplexa finansiella instrument, är skyldigt att inhämta vissa uppgifter om investeraren så att emissionsinstitutet kan fastställa om investeraren har nödvändig erfarenhet och kunskap för att förstå riskerna med de finansiella instrument som erbjuds, s.k. passandebedömning. Emissionsinstitutet behöver även uppgifter om investerarens risktolerans, riskvilja och placerings-horisont i syfte att kontrollera om de instrument som distribueras är förenliga med investerarens behov, egenskaper och mål med investeringen. I detta syfte ställer emissionsinstitutet ett antal frågor till dig nedan. De uppgifter som hämtas in är emissionsinstitutet skyldiga att spara i ett särskilt register. Passandebedömning och produktstyrning är lagstadgade kontrollåtgärder och utgör en del av de kundskyddsregler som det åligger emissionsinstitutet att iakttä enligt lag. Även om emissionsinstitutet utifrån de svar som tillhandahålls bedömer att investeringen passar kunden ansvarar emissionsinstitutet inte för kundens investeringsbeslut eller följderna av beslutet. Du som kund kan välja att genomföra investeringen även om emissionsinstitutet bedömer att investeringen inte passar dig som kund. Om du underlåter att besvara någon av frågorna kan emissionsinstitutet dock inte utföra ordern. Du måste alltså besvara samtliga frågor för att ordern ska kunna utföras av emissionsinstitutet. Observera att om kunden är en juridisk person eller en fysisk person som företräds av t.ex. sina värdepappersägare, ska frågorna 1–2 besvaras utifrån företrädarens perspektiv, medan frågorna 3–4 ska besvaras utifrån kundens perspektiv.

1. Har du tidigare erfarenhet av transaktioner med den särskilda typ av finansiellt instrument som du nu avser att investera i som medför att du förstår de risker som är förknippade med investeringen?  
NEJ
2. Har du tidigare kunskap av transaktioner med den särskilda typ av finansiellt instrument som du nu avser att investera i eller har du utbildning eller yrkeserfarenhet ifråga om värdepappershandel som medför att du förstår de risker som är förknippade med investeringen?  
NEJ
3. Vid investeringar i aktuell typ av finansiellt instrument bör investeraren ha ekonomisk förmåga att förlora hela det investerade kapitalet samt vara beredd att ta risken att förlora hela detta kapital för att uppnå målen med investeringen, d.v.s. vara villig att ta mycket hög risk. Uppfyller du dessa förutsättningar?  
NEJ
4. Vid investeringar i aktuell typ av finansiellt instrument bör investeraren ha en placeringshorisont som innebär att investeraren är villig att äga instrumenten under en lång tid, ibland för en period om flera år. Har du en sådan placeringshorisont?  
NEJ
5. Om du har svarat "nej" på någon av frågorna 1-4 ovan anser emissionsinstitutet att investeringen inte passar kunden och erinrar om risken att förlora hela eller delar av det investerade kapitalet samt att det kan ta lång tid att avyttra instrumenten. Vi ber dig läsa igenom prospektet innan investering

JA
JA
JA
JA

Jag bekräftar genom min underskrift nedan att jag läst, förstått och godkänner all information som framgår av båda sidorna av denna anmälningssedel

Ort, datum och underskrift

### Viktig information

Avanza Bank AB (org. nr 556573–5668) (Avanza Bank) är ett bankaktiebolag som i enlighet med lagen om bank- och finansieringsrörelse har tillstånd att bedriva bankrörelse, vilket bland annat innefattar rätt att tillhandahålla betaltjänster. Vidare har Avanza Bank tillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen om värdepappersmarknaden, samt tillstånd att bedriva pensionssparrörelse enligt lagen om individuellt pensionssparande (IPS). Avanza Bank står under Finansinspektionens tillsyn. Det uppdrag som Avanza Bank erhåller från de som inger undertecknade anmälningssedlar utgörs av att den som undertecknat anmälningssedel lämnar fullmakt till Avanza Bank att för dennes räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt de villkor som gäller för en enskild emission, ett enskilt förvärf eller fusion etc. Detta innefattar normalt bl.a. mottagande av betalning för tilldelade finansiella instrument och kontoföring av dessa till anvisade VP-konton och depåer. Det ev. pris som utgår för det uppdrag som Avanza Bank erhåller av den som ingivit anmälningssedlar framgår av denna anmälningssedels framsida.

2. De risker som följer med en investering i sådana finansiella instrument som denna anmälningssedel avser framgår av den information som tagits fram med anledning

av den transaktion som denna anmälningssedel avser. Ett urval av dessa risker finns i verksamheten, i affärsmodellen, finansiering och geopolitisk oro.

3. Erbjudandet riktar sig inte till aktieägare eller andra investerare bosatta i USA, Hongkong, Kanada, Japan eller Singapore eller i andra länders vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får inte distribueras i något land där distribution eller erbjudandet kräver åtgärd enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

4. Priset för de finansiella instrumenten som avses i ett enskilt erbjudande framgår av denna anmälningssedels framsida. Den som avser köpa, sälja eller teckna sig för de finansiella instrument som en anmälningssedel avser, uppmanas att noga läsa den information som upprättats i samband med ett enskilt erbjudande.

5. Utöver vad som angivits ovan samt i informationsmaterialet kommer skatter eller andra avgifter och kostnader som kan komma att uppstå med anledning av de finansiella instrument denna anmälan avser inte att påföras eller erläggas av Avanza Bank.

6. Det uppdrag som lämnas till Avanza Bank enligt anmälningssedeln och det finansiella instrument som anmälningssedeln avser omfattas inte av den ängerrätt som följer av lag om distansavtal och avtal utanför affärslokaler.

7. Tillvägagångssättet samt anmälningssedeln för ett enskilt erbjudande framgår av denna anmälningssedels framsida och av den information som upprättats med anledning av ett enskilt erbjudande.

8. Uppgifterna i anmälningssedeln kommer att behandlas enligt gällande personuppgiftslagstiftning i syfte att uppfylla det uppdrag som lämnas genom anmälningssedeln. För närmre information om dina rättigheter och hanteringen av dina uppgifter se bilagan. Undertecknare av anmälningssedel är vidare införstådd med att Avanza Bank, till följd av svensk eller utländsk lag, myndighetsföreskrift, handelsregler eller avtal/villkor för visst värdepapper, kan vara skyldigt att lämna uppgift om det lämnade uppdraget och undertecknaren är på begäran av Avanza Bank skyldig att tillhandahålla Avanza Bank sådana uppgifter.

9. All information rörande Avanza Banks tjänster tillhandahålls på svenska.

10. Avanza Bank ansvarar ej för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med inlämnande av anmälningssedel.

11. VP-konto eller depå hos Bank/Fondkommissionär måste vara öppnat vid inlämnandet av anmälningssedeln.

12. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text i denna anmälningssedel.

13. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende.

14. Notera att du enbart genom undertecknande och ingivande av denna anmälningssedel inte kommer att bli kund hos Avanza Bank. Avanza Bank kommer därmed inte att kundkategorisera dig, dock är vi skyldiga att genomföra en passandebedömning i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende er teckning av aktier i denna emission.

15. Reklamation mot Avanza Banks utförande av det uppdrag som lämnats till Avanza Bank genom ingivande av anmälningssedel skall ske utan oskäligt uppehåll. Om så ej skett kan rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder gällande mot Avanza Bank gå förlorad.

16. Eventuella klagomål i anledning av Avanza Banks hantering av anmälningssedel som ingivits till Avanza Bank kan skriftligen ställas till Avanza Banks klagomålsansvarig på den adress, det telefaxnummer som anges på framsidan av anmälningssedeln.

17. Om du vill ha råd angående ett klagomålsärende med någon utanför Avanza Bank kan du vända dig till Konsumenternas Bank- och Finansbyrå, Konsumenternas Försäkringsbyrå eller Konsumentvägledningen i din kommun. Du kan även vända dig till Allmänna Reklamationsnämnden och/eller allmän domstol.

18. Avanza Bank följer svensk lag beträffande marknadsföring. Materiell svensk rätt äger tillämpning på Avanza Banks erhållna uppdrag och allmänsvensk domstol är behörig domstol.



Om teckningen avser ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer ska en kopia på giltig legitimationshandling medfölja. För juridisk person 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 skriva ut på [www.avanza.se](http://www.avanza.se)

Observera att anmälan inte är fullständig utan bilagor och lämnas helt utan avseende.

# Adresser

## **Bolaget**

### **Aros Bostadsutveckling AB (publ)**

Hamngatan 13  
111 47 Stockholm

Telefon: +46 8 678 66 40  
E-post: [info@arostad.se](mailto:info@arostad.se)  
[www.arostad.se](http://www.arostad.se)

## **Finansiell rådgivare**

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

Regeringsgatan 59  
105 88 Stockholm  
[www.dnb.se](http://www.dnb.se)

## **Legal Rådgivare**

### **Baker McKenzie**

Box 180  
101 23 Stockholm

Besöksadress: Vasagatan 7, Stockholm.  
[www.bakermckenzie.com](http://www.bakermckenzie.com)

## **Selling Agents**

### **Erik Penser Bank AB**

Box 7405  
103 91 Stockholm  
Besöksadress:  
Apelbergsgatan 27, Stockholm.  
[www.penser.se](http://www.penser.se)

### **Avanza Bank AB**

Box 1399  
111 93 Stockholm  
Besöksadress:  
Regeringsgatan 103, Stockholm  
[www.avanza.se](http://www.avanza.se)

## **Certified Adviser**

### **Erik Penser Bank AB**

Box 7405  
103 91 Stockholm

Besöksadress:  
Apelbergsgatan 27,  
Stockholm.  
[www.penser.se](http://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](mailto:emissioner@dnb.se)

## **Kontoförande**

### **institut**

### **Euroclear Sweden AB**

Box 191  
101 23 Stockholm



Aros Bostad

