



Aros Bostad

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I BESQAB AB (PUBL)

Viktig information

Detta dokument är (i) ett prospekt som har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 (tillsammans med tillhörande delegerade förordningar och genomförandeförordningar och kompletteringar) ("**Prospektförordningen**"), samt (ii) en erbjudandehandling som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden och 2 a kap. lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Prospektet är giltigt i högst tolv månader efter Finansinspektionens godkännande som erhöles den 19 februari 2024, förutsatt att Aros Bostadsutveckling AB (publ) fullgör skyldigheten att enligt Prospektförordningen, om tillämpligt, tillhandahålla tillägg till detta prospekt i det fall omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter inträffar som kan påverka bedömningen av värdepappren.

Omslag: Bilden visar Aros Bostads projekt Slottsparken, Upplands Bro

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Aros Bostadsutveckling AB (publ) ("**Aros Bostad**" eller "**Bolaget**"), ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556699-1088, har den 31 januari 2024 lämnat ett offentligt uppköpserbjudande ("**Erbjudandet**") till aktieägarna i Besqab AB (publ) ("**Besqab**"), ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556693-8881, att förvärva samtliga aktier i Besqab i enlighet med de villkor som anges i detta prospekt som även uppfyller kraven på en erbjudandehandling enligt Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM ("**Prospektet**"). Med "**Koncernen**" avses den koncern i vilken Aros Bostadsutveckling AB (publ) är moderbolag. Med "**Förvärvet**" avses Aros Bostads förvärv av Besqab i enlighet med villkoren i Prospektet. Besqabs aktier är upptagna på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Aktiemarknadens Självregleringskommittés Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM daterade 1 januari 2024 ("**Takeover-reglerna**") är således tillämpliga på Erbjudandet liksom på aktieägaras accept av Erbjudandet. Aktieägare i Besqab bör endast förlita sig på information i Prospektet och sådan information till vilken Aros Bostad uttryckligen införlivat i Prospektet genom hänvisning. Aros Bostad har inte bemyndigat någon att tillhandahålla aktieägare i Besqab annan eller kompletterande information utöver informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Informationen i Prospektet gäller, såtillvida inte annat uttryckligen anges, endast per dagen för Prospektet och ingen försäkran lämnas om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Prospektet lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte förlitas på i något annat syfte.

Information avseende Besqab i avsnitten "*Översikt över Besqab*", "*Kompletterande finansiell information för Besqab*", "*Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Besqab*", "*Information om Besqab*", "*Utlåtande från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*" och "*Utlåtande från styrelsen i Besqab*" är baserad på information som har offentliggjorts av Besqab och har granskats av Besqabs styrelse. Aros Bostad garanterar inte att informationen i Prospektet avseende Besqab är korrekt eller fullständig och Aros Bostad tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

Godkännande av Prospektet och tillämplig lag m.m.

Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Finansinspektionen, som är den svenska behöriga myndigheten, har godkänt Prospektet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller stöd för de värdepapper som avses i Prospektet. Finansinspektionen garanterar inte att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Varje investerare uppmanas att göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Bolaget.

Prospektet innehåller även information som ska inkluderas i en erbjudandehandling enligt 2 a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och har, såvitt avser de avsnitt som relaterar till en erbjudandehandling, godkänts av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden. Finansinspektionens godkännande innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

För Prospektet, inklusive eventuella avtal som ingås mellan Aros Bostad och aktieägare i Besqab, gäller svensk rätt. Därutöver är Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av dessa regler, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, tillämpliga på Erbjudandet och sådana avtal. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Begränsningar avseende Erbjudandet

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("**EES**") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra medlemsstater än Sverige. I andra medlemsstater inom EES där Prospektförordningen är tillämplig kan ett erbjudande av aktier endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen samt eventuella implementeringsåtgärder.

Bolaget har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder utöver de som följer av svensk rätt, är förbjuden, eller annars strider mot tillämpliga regler i sådan jurisdiktion eller inte kan ske utan tillämpning av undantag från sådan åtgärd. Accept av Erbjudandet i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller önskar acceptera Erbjudandet, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Bolaget förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara accept i Erbjudandet om Bolaget eller dess rådgivare anser att sådan accept kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion. Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933, enligt dess senaste lydelse ("**US Securities Act**"), eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, inklusive District of Columbia, och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i US Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i varje relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Som ett villkor för att få acceptera Erbjudandet kommer varje person som accepterar Erbjudandet, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Bolaget kommer att förlita sig på.

Särskild information till aktieägare i USA

Erbjudandet, som omfattas av svensk rätt, riktar sig inte till aktieägare i USA. Erbjudandet kan inte accepteras av personer som är bosatta eller på annat sätt befinner sig i USA, och varje påstått eller försök till accept av Erbjudandet av personer som är bosatta eller befinner sig i USA eller som, enligt Aros Bostads bedömning, förefaller genomföras av personer som är bosatta eller befinner sig i USA kommer inte att accepteras.

Framåtblickande uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtblickande uttalanden och åsikter, inklusive men inte begränsat till vad som anges i avsnitten "*Det nya bolaget*" och "*Proformaredovisning*". Framåtblickande 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", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtblickande. Detta gäller framför allt uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Om inte annat anges baseras de framåtblickande uttalandena, liksom all annan information i Prospektet, på information, beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Prospektet. Framåtblickande uttalanden påverkas särskilt av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att faktiska resultat, inklusive med avseende på Bolagets och det nya bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från vad som har angetts i sådana uttalanden, eller inte 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 framåtblickande uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet. Bolaget lämnar inte några garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutsädda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtblickande uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. Framåtblickande uppskattningar och prognoser som härrör från tredjepartsstudier och som hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig väsentligt från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framför allt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensvivåer, ändringar i lagar och förordningar, pandemier, krig samt förekomsten av olyckor eller miljökador.

Efter dagen för Prospektet åtar sig inte Bolaget, om det inte föreskrivs enligt tillämplig lag eller i vid var tid gällande regelverk på Nasdaq First North Growth Market, inklusive Takeover-reglerna, att uppdatera framåtblickande uttalanden eller anpassa dessa framåtblickande uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Bransch- och marknadspublicationer anger generellt att informationen i publikationen 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 marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublicationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att sådan information som återfinns i Prospektet inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Bolagets, inklusive det nya bolagets, framtida resultat och utveckling.

Tillgänglighet

Prospektet finns tillgängligt på den för Erbjudandet dedikerade webbplatsen (www.besqab2024.se), Aros Bostads webbplats (www.arosbostad.se), Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ:s ("**SEB**") webbplats (www.sebgroup.com/prospectuses) Finansinspektionens webbplats (<https://fi.se/sv/vara-register/prospektregistret/>) samt Europeiska värdepappers- och marknadstillsynsmyndighetens webbplats (www.esma.europa.eu). Information på Bolagets webbplats eller andra webbplatser till vilka refereras är inte införlivad i Prospektet och utgör inte en del av Prospektet såtillvida inte annat uttryckligen anges i Prospektet.

Finansiell information

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller som inte har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem.

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("**SEK**") om inget annat anges. "**TSEK**" står för tusen kronor och "**MSEK**" för miljoner kronor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning	1
Sammanfattning.....	2
Riskfaktorer	9
Erbjudande till aktieägarna i Besqab	13
Bakgrund och motiv	16
Villkor och anvisningar	17
Marknadsöversikt.....	20
Aros Bostads verksamhet.....	23
Översikt över Besqab.....	30
Det nya bolaget	33
Utvald historisk finansiell information för Aros Bostad.....	35
Proformaredovisning.....	39
Revisors rapport avseende proforma	43
Kompletterande finansiell information för Besqab	45
Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Besqab	51
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	57
Aktiekapital och ägarförhållanden	59
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	63
Bolagsstyrning.....	69
Legala frågor och kompletterande information	71
Information om Besqab	74
Redogörelse från Besqabs styrelse.....	80
Utlåtande från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.....	82
Utlåtande från styrelsen i Besqab	84
Vissa skattefrågor i Sverige	89
Handlingar införlivade genom hänvisning.....	92
Adresser	93

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Aros Bostad erbjuder samtliga aktieägare i Besqab att, såsom betalning för varje aktie i Besqab erhålla 1,04¹ nyemitterade stamaktier och 0,07² nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Acceptperiod:	20 februari – 12 mars 2024
Offentliggörande av utfall av Erbjudandet:	15 mars 2024
Utbetalning av vederlag inleds:	22 mars 2024

KALENDARIUM FÖR AROS BOSTAD

Årsredovisning 2023	12 april 2024
Delårsrapport januari – mars 2024 (Q1)	8 maj 2024
Årsstämma	3 juni 2024
Delårsrapport januari – juni 2024 (Q2)	30 augusti 2024
Delårsrapport januari – september 2024 (Q3)	15 november 2024
Bokslutskommuniké 2024.....	14 februari 2025

INFORMATION OM AKTIERNA I AROS BOSTAD

Handelsplats:	Nasdaq First North Growth Market
Ticker stamaktie:	AROS
ISIN-kod stamaktie:.....	SE0010547786
Ticker preferensaktie av serie B:	AROS PREF B
ISIN-kod preferensaktie av serie B:	SE0015195706

1 Siffran har avrundats, den exakta siffran är 1,03880 stamaktier för varje stamaktie i Besqab.

2 Siffran har avrundats, den exakta siffran är 0,06924 preferensaktier av serie B för varje stamaktie i Besqab

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

<i>Inledning och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör av investeraren baseras på en bedömning av hela Prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är käreande enligt svensk rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
<i>Information om emittenten</i>	Emittent: Aros Bostadsutveckling AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag. Organisationsnummer: 556699-1088. Huvudkontor: Sveavägen 31, 111 34 Stockholm. Webbplats: www.arosbostad.se . Identifieringskod för juridiska personer (LEI): 549300XBM23EMOLANS40. ISIN-kod stamaktier: SE0010547786. ISIN-kod preferensaktier av serie B: SE0015195706.
<i>Behörig myndighet</i>	Prospektet har granskats av Finansinspektionen. Finansinspektionen är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Finansinspektionen godkände Prospektet den 19 februari 2024. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är: Finansinspektionen Box 7821, SE-103 97 Stockholm +46 (0)8 408 980 00 finansinspektionen@fi.se www.fi.se

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

<i>Bolagets säte och bolagsform</i>	Aros Bostadsutveckling AB (publ), organisationsnummer 556699-1088, är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 16 januari 2006 och registrerades vid Bolagsverket den 6 mars 2006. Företagsnamnet registrerades den 29 november 2011. Bolaget har sitt säte i Stockholm och Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lagstiftning. Bolaget är moderbolag i Koncernen som, utöver moderbolaget, består av 85 dotterbolag. Koncernbolagen är lokaliserade i Sverige. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300XBM23EMOLANS40. Bolagets adress är Sveavägen 31, 111 34, Stockholm och Bolaget kan nås på telefonnummer 08 678 66 40. Bolagets webbplats är www.arosbostad.se .
<i>Bolagets huvudsakliga verksamhet</i>	Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Stockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i starka geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län samt Uppsala. Från de initiala konverteringsprojekten, fram till dagens utveckling av nya bostadsområden, har drivkraften varit att leverera bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder och en god avkastning åt Bolagets investerare. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade samhällsprodukter ryms inom strategin. Bolagets projektportfölj har dels byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, dels genom egna förvärv. I samband med noteringen av Bolagets stamaktier under 2021 viktades Bolagets strategi mot att öka andelen projekt i egen regi och JV-samarbeten samt successivt fasa ut fondstrukturerna i syfte att öka rörelseresultatet.
<i>Större aktieägare</i>	Tabellen nedan visar innehav av aktier och röster om minst fem procent i Bolaget per den 31 december 2023 inklusive där efter kända förändringar. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Aktieägare i Aros Bostad	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktier, %	Andel av röster, %
Alm Jumbo AB	14 516 380	2 263 161	26,9	26,9
Vencom Capital AB	7 372 984	56 100	11,9	13,5
Sultanen Invest AB	6 166 000	80 000	10,0	11,3
M2 Asset Management AB	5 310 416	1 634 923	11,1	10,0
Första AP-fonden	5 405 050	0	8,7	9,9
PRP Management AB	4 737 626	0	7,6	8,7
Totalt större aktieägare	43 508 456	4 034 184	76,2	80,2
<i>Övriga aktieägare</i>	10 399 570	4 463 766	23,8	19,8
Totalt	53 908 026	8 497 950	100	100

<i>Styrelse och ledande befattningshavare</i>	Bolagets styrelse består av Per Rutegård (ordförande), Joakim Alm, Hanna Bilir, Ossian Ekdahl, Johan A. Gustavsson, Ylva Lagesson, Jörgen Lundgren och Samir Taha. Bolagets ledning består av Magnus Andersson (VD), David Johansson (vice VD/COO), Maja Dahlén (CFO), Daniel Bergström (Finans- och transaktionschef), Hanna Bodbacka (Hållbarhetschef), Emmy Fredenklo (Chefsjurist), Louise Saxholm (Försäljnings- och marknadschef) och Anna Åkerlund (Kommunikations- och IR-chef).
<i>Revisor</i>	Ernst & Young Aktiebolag är Bolagets revisor med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Fredric Hävrén har varit Bolagets revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer). Ernst & Young Aktiebolag adress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Finansiell nyckelinformation för Bolaget

Utvald finansiell
nyckelinformation
i sammandrag

Utvalda resultaträkningsposter i Koncernen

TSEK	1 januari – 31 december		
	2023 (ej reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Rörelsens intäkter ¹	1 487 664	41 137	104 892
Rörelseresultat	209 363	-62 550	47 385
Periodens resultat	168 306	-62 572	44 631

Utvalda balansräkningsposter i Koncernen

TSEK	1 januari – 31 december		
	2023 (ej reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Summa tillgångar	2 540 694	2 693 536	977 344
Summa eget kapital	1 787 973	1 563 707	820 104

Nyckelposter i Koncernens rapport över kassaflöden

TSEK	1 januari – 31 december		
	2023 (ej reviderat)	2022 (reviderat)	2021 (reviderat)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	91 414	-412 336	-58 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 913	9 506	-80 423
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 910	376 988	117 424
Periodens kassaflöde	64 411	-25 842	-21 650

Aros Bostads nyckeltal

Nyckeltalen har hämtats från Aros Bostads årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022 samt Bolagets bokslutskommuniké för perioden 1 januari–31 december 2023. Inget nyckeltal har reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor såtillvida inte annat uttryckligen anges.

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 december		
	2023	2022	2021
IFRS-nyckeltal			
Rörelsens intäkter ^{1,2}	1 487 664	41 137	104 892
Periodens resultat ²	168 306	-62 572	44 631
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	3,43	-1,59	1,27
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	3,43	-1,58	1,26

Alternativa nyckeltal (beräknade enligt IFRS-redovisningen)

Rörelseresultat ²	209 363	-62 550	47 385
Rörelsemarginal, %	14,1	neg	45,2
Resultat före skatt ²	168 302	-62 550	44 631
Summa eget kapital/Eget kapital ²	1 787 973	1 563 707	820 104
Totala tillgångar/Balansomslutning ²	2 540 694	2 693 536	977 344
Soliditet, %	70,4	58,1	83,9

1 Motsvarar posten "Nettoomsättning" i Bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023.

2 Nyckeltalet har, avseende räkenskapsåren 2022 och 2021, hämtats från resultaträkningen eller balansräkningen i Aros Bostads reviderade årsredovisningar för respektive år. Nyckeltalet avseende räkenskapsåret 2023 är varken reviderat eller översiktligt granskat och har hämtats från resultaträkningen eller balansräkningen i Aros Bostads bokslutskommuniké för samma år.

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 december		
	2023	2022	2021
Alternativa nyckeltal (beräknade enligt segmentsredovisningen)			
Rörelsens intäkter	1 432 715	954 451	543 506
Bruttoresultat	284 483	238 444	143 811
Bruttomarginal, %	19,9	25,0	26,5
Rörelseresultat	173 698	141 348	61 981
Rörelsemarginal, %	12,1	14,8	11,4
Periodens resultat	130 366	136 156	58 988
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,66	3,45	1,67
Eget kapital	2 096 360	1 910 034	967 704
Balansomslutning	2 603 808	2 430 271	1 110 484
Soliditet, %	80,5	78,6	87,1

*Utvald proforma-
redovisning
i sammandrag*

Utvald proformaredovisning

Ändamålet med den konsoliderade proformainformationen i detta avsnitt är att sammanfattningsvis redovisa den hypotetiska effekt som Aros Bostads förvärv av Besqab skulle kunna haft på Aros Bostads konsoliderade resultaträkning avseende perioden 1 januari – 31 december 2023 om transaktionen genomförts den 1 januari 2023 samt på den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2023, om transaktionen hade genomförts på denna dag.

Proformainformationen i detta avsnitt har endast ett illustrativt syfte. Vidare är proformainformationen inte nödvändigtvis representativ för hur Aros Bostads finansiella ställning och resultat kommer att se ut i framtiden. Investerare bör således vara försiktiga med att lägga för stor vikt vid proformainformationen.

Proformaresultaträkning

MSEK	1 januari – 31 december			
	Aros Bostad (ej reviderat)	Besqab (ej reviderat)	Proforma- justeringar (ej reviderat)	Proforma (ej reviderat)
Nettoomsättning	1 487,7	2 384,9	–	3 872,6
Bruttoresultat	248,7	–5,7	–	243,0
Periodens resultat	168,3	–253,8	156,2	70,7

Proformabalansräkning

MSEK	31 december 2023			
	Aros Bostad (ej reviderat)	Besqab (ej reviderat)	Proforma- justeringar (ej reviderat)	Proforma (ej reviderat)
Summa tillgångar	2 540,7	6 658,8	–20	9 179,5
Summa eget kapital	1 788,0	1 695,8	–20	3 463,8

Specifika nyckelrisker för Bolaget

*Nyckelrisker
relaterade till
Bolagets
verksamhet*

Makroekonomiska risker kan få en stor inverkan på Bolagets verksamhet

Aros Bostads målgrupp består främst av bostadsköpare i de områden där Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, bostadsutvecklingsprojekt och denna målgrupps förmåga och benägenhet att köpa en bostad påverkas i allmänhet negativt när makroekonomiska faktorer utvecklas i en för Bolaget ofördelaktig riktning. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Storstockholmsområdet kan negativt påverka efterfrågan för Bolagets bostäder och Bolagets förmåga att genomföra sina projekt.

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

Processen för att anta eller ändra en detaljplan samt bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen. Detaljplane- och bygglovsprocesserna medger sakägare rätt att yttra sig över föreslagen bostadsexploatering och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Eftersom processen möjliggör för sakägare att överklaga fattade beslut kan tiden det tar att driva igenom en detaljplan förlängas och processerna kan även innefatta tidskrävande utredningar. Det finns en risk att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser försenas och blir mer tidskrävande än vad som på förhand antagits, vilket kan medföra försenade byggstartar, längre tid till intäktsgenerering samt ökade kostnader.

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

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till räntenivåer, amorteringskrav, befolkningstillväxt, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner och rörlighet på bostadsmarknaden. Bolaget kan endast i undantagsfall påverka utvecklingen av dessa faktorer.

Motpartsrisker kopplat till projektutveckling

Det finns en risk att en eller flera byggtreprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Aros Bostad eller byggtreprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett materialiserande av risken kan bero på en mängd olika orsaker, varav många är utom Bolagets direkta kontroll.

Konkurrensen om attraktiva fastigheter

Kombinationen av att tillgången till attraktiva fastigheter i Storstockholmsområdet är begränsad och att Bolagets konkurrenter ofta har större finansiella resurser än Bolaget, kan leda till att de fastigheter som intresserar Bolaget inte går att förvärva på för Bolaget kommersiellt hållbara villkor eller att konkurrenternas erbjudanden i markanvisningsprocesser bedöms som mer attraktiva.

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

Bolagets verksamhet är kapitalintensiv och Bolaget behöver kontinuerlig tillgång till kapital för att kunna investera i nya projekt. Likviditetsfrågan är således av central betydelse för Bolaget. Aros Bostads möjlighet att erhålla finansiering från tredje part eller på annat sätt är beroende av olika faktorer som kan begränsa sådan tillgänglighet. Lån från tredje part, till exempel en bank, påverkas bland annat av den allmänna kreditillgången, villkoren för finansiering samt av Aros Bostads kreditvärdighet. Annan typ av finansiering, till exempel nyemission av finansiella instrument i Bolaget, är beroende av bland annat aktieägarnas godkännande samt att det finns ett intresse från finansiärer för att investera i finansiella instrument i Bolaget. Oavsett vilken typ av finansiering som Bolaget vid var tid väljer att söka finns en risk att sådan finansiering inte kan erhållas.

Ränteförändringar kan påverka Bolagets likviditet och finansiella ställning negativt

Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna. En högre räntekostnad riskerar att få en negativ effekt på Bolagets lönsamhet, likviditet och finansiella ställning. I förlängningen kan detta medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämras, och kan även innebära att Bolaget riskerar att bryta mot villkoren i låneavtal (så kallade finansiella kovenanter).

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Information om Bolagets aktier

Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 1 248 119,52 SEK fördelat på totalt 62 405 976 aktier (varav 53 908 026 stamaktier, 0 preferensaktier av serie A och 8 497 950 preferensaktier av serie B) och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. ISIN-koden för Bolagets stamaktie är SE0010547786 och ISIN-koden för Bolagets preferensaktie av serie B är SE0015195706. Aktierna är denominerade i SEK.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier av serie A och B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt).

Rösträtt

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

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Vid vinstutdelning och likvidation har preferensaktier företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna respektive företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande ett i bolagsordningen särskilt beräknat inlösenbelopp vid tidpunkten för upplösningen, jämnt fördelat på varje preferensaktie.

Utdelningspolicy

Aros Bostad avser inte att föreslå någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till förvärv av nya projekt. Förutsatt att vinstutdelning beslutas av Bolagets aktieägare på bolagsstämma, har innehavare av Bolagets preferensaktier företrädesrätt till vinstutdelning framför stamaktierna i enlighet med bolagsordningens bestämmelser.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Värdepapper som erbjuds och tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market

Stamaktierna och preferensaktier av serie B i Bolaget är föremål för handel på den multilaterala handelsplattformen och tillväxtmarknaden för små och medelstora företag Nasdaq First North Growth Market.

De aktier som erbjuds som vederlag i Erbjudandet kommer, förutsatt att Erbjudandet genomförs, också att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sådan handel beräknas inledas omkring den 22 mars 2024.

Vilka är nyckelriskerna specifika för värdepapperen?

Specifika nyckelrisker för Bolagets värdepapper

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Aros Bostad har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och konvertibler och kan även i framtiden av olika anledningar komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner av aktier, konvertibler eller andra finansiella instrument, för att finansiera förvärv eller genomföra andra investeringar. Emission av finansiella instrument i Aros Bostad kan komma att leda till utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier.

Synergirisker relaterade till det nya bolaget

Aros Bostad bedömer att Förvärvet av Besqab kommer medföra synergieffekter. Integreringen av Besqab kan dock visa sig kräva mer resurser än vad som antagits, såväl personellt som finansiellt. Det finns en risk att förväntade operativa synergier (till exempel förbättrad förhandlingsposition i förhållande till totalentreprenader och andra intressenter i bostadsutvecklingsprojekten, eller förbättrat anseende vis-à-vis kommuner) uteblir eller drar ut på tiden.

Villkor för genomförandet av Erbjudandet

Bolaget har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av Erbjudandet, bland annat att Erbjudandet accepterats i sådan utsträckning att Bolaget blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Besqab. Eftersom detta och andra uppställda villkor ligger utanför Bolagets kontroll finns risk att Erbjudandet inte kommer att genomföras. Osäkerheten kring Erbjudandets genomförande kan leda till att marknadskursen på aktierna i Bolaget påverkas negativt.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

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

Allmänna villkor
och anvisningar för
Erbjudandet

Erbjudandet

Aktieägare i Besqab erbjuds 1,04¹ nyemitterade stamaktier och 0,07² nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad för varje befintlig aktie i Besqab. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier³ i Besqab, uppgår till cirka 1 861 miljoner SEK vilket motsvarar cirka 40,2 SEK per aktie i Besqab. Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen på Nasdaq First North Growth Market för Aros Bostad stamaktier om 33,2 SEK den 30 januari 2024 och preferensaktie av serie B om 82,8 SEK den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är villkorat bland annat av att Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Aros Bostad blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Besqab. Ytterligare villkor har uppställts av Aros Bostad.

Accept

Aktieägare i Besqab vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet ska, under perioden från och med den 20 februari 2024 till och med den 12 mars 2024, klockan 17.00 CET, acceptera Erbjudandet enligt nedan alternativ:

- Registrera din anmälan i Erbjudandet på <https://corporate-events.seb.se> senast klockan 17.00 CET den 12 mars 2024. Legitimering sker med Mobilt BankID.
- Underteckna och lämna in korrekt ifyllt anmälningssedel enligt fastställt formulär till SEB Emissioner till den adress som är förtryckt på anmälningssedeln.

Offentliggörande av utfallet

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras av Aros Bostad genom pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 15 mars 2024.

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Aros Bostad förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av det erbjudna vederlaget.

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Besqab äger rätt att återkalla avgiven accept av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit SEB Emissioner tillhanda innan Aros Bostad har offentliggjort att samtliga villkor för Erbjudandet uppfyllts, eller, om sådant offentliggörande inte skett under acceptperioden, senast klockan 17.00 CET sista dagen av acceptperioden. Aktieägare i Besqab vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Utbetalning av aktievederlag

Under förutsättning att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 15 mars 2024, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 22 mars 2024.

Utbetalning av kontant vederlag för fraktioner av aktier

Aros Bostad kommer endast att betala ut hela aktier och inga fraktioner av stamaktier eller preferensaktier av serie B till aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet. Om aktieägare i Besqab lämnar in ett sådant antal aktier i Erbjudandet att det aktievederlag som Aros Bostad ska betala för sådana Besqab-aktier inte uppgår till ett jämnt antal nya aktier i Aros Bostad (med avrundning nedåt) kommer andelar av sådana aktier att säljas av SEB på uppdrag av Aros Bostad på Nasdaq First North Growth Market efter sammanläggning med andra sådana andelar och försäljningslikviden från sådan försäljning kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna baserat på den andel av en aktie i Aros Bostad som sådana aktieägare annars skulle ha erhållit. Betalning av sådant kontant vederlag kommer att ske inom tio bankdagar från försäljningen. Om innehavet i Besqab är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för fraktioner genom respektive förvaltare.

Tvångsinlösen och avnotering

För det fall att Aros Bostad, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Besqab avser Aros Bostad att påkalla tvångsinlösen i enlighet med det förfarande som anges i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Besqab. I samband härmed avser Aros Bostad verka för att Besqabs aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Utspädning med anledning av Erbjudandet

Under förutsättning att Bolaget inte justerar värdet på vederlaget i Erbjudandet, och att Bolaget uppnår 100 procent anslutningsgrad i Erbjudandet, kan Bolaget komma att emittera upp till 51 274 254 aktier (fördelat på 48 063 252 stamaktier och 3 211 002 preferensaktier av serie B) som vederlag i Erbjudandet, innebärandes en potentiell utspädning om cirka 45 procent av aktiekapitalet och cirka 47 procent av rösterna i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Kostnader i samband med Erbjudandet

De totala kostnaderna för Bolaget med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 20 MSEK (exklusive eventuella kostnader för att administrera ett tvångsinlösenförfarande för det fall att Erbjudandet genomförs och Aros Bostad blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Besqab).

1 Siffran har avrundats, den exakta siffran är 1,03880 stamaktier för varje stamaktie i Besqab.

2 Siffran har avrundats, den exakta siffran är 0,06924 preferensaktier av serie B för varje stamaktie i Besqab.

3 Baserat på totalt 46 268 052 aktier i Besqab, exklusive egna aktier som återköpts av Besqab (92 145 aktier).

Varför upprättas detta Prospekt?

Bakgrund och motiv

Den 31 januari 2024 offentliggjorde Aros Bostad ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab att överlåta samtliga aktier utgivna av Besqab till Aros Bostad, mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Erbjudandet rekommenderas enhälligt av Besqabs styrelse och Aros Bostad har erhållit bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet från aktieägare i Besqab som tillsammans representerar cirka 73 procent av rösterna och kapitalet i Besqab. Aktierna i Besqab är noterade på Nasdaq Stockholm och aktierna i Aros Bostad är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Förstärkt marknadsposition

Genom ett samgående får det nya bolaget en bygggrätsportfölj med mer än 8 000 bygggrätter, och en framtida potential om löpande produktionsvolym om cirka 2 500 bostäder per år i Storstockholm och Uppsala från och med 2025. Det nya bolagets förstärkt marknadsposition och kunderbjudande gör det till en än mer relevant partner för kommuner, leverantörer och andra aktörer, vilket öppnar upp för andra affärsmöjligheter.

Bred portfölj och attraktivt produkterbjudande

Det nya bolaget avser att erbjuda kvalitativa, funktionella och hållbara bostäder och boendemiljöer i attraktiva lägen. Bolagen har idag kompletterande produkterbjudanden inom flerbostadshus och småhus med upplåtelseformerna bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt. Det nya bolaget kan erbjuda bostadsrelaterade produkter som en del av större utvecklingsområden – såsom äldreboenden, skolor och förskolor – vilket ger fördelar i dialogen och samarbetet med kommuner. Bolagens projektportföljer och den breda produktmixen säkerställer riskspridning och stabilare kassaflöden över tid.

Genom en djup kompetens inom projektutveckling kommer det nya bolaget att utmärka sig med affärsmannaskap, kund- och lönsamhetsfokus.

Förstärkt finansiell profil

Det nya bolaget ska bygga vidare på en stark balansräkning, vilket medför ökad finansiell och operationell flexibilitet och stabilitet. Ett samgående skapar också bättre förutsättningar för konkurrenskraftig finansiering.

Genom att kombinera och konsolidera interna resurser, funktioner och processer skapas förutsättningar för en mer effektiv projektutveckling. Ett samgående innebär skalfördelar avseende kostnader för ett noterat bolag och central administration. Det nya bolaget kommer att ha ett kombinerat börsvärde om cirka 3,1 miljarder SEK¹ och en diversifierad ägarstruktur vilket förbättrar förutsättningarna för en likvid handel i aktien. Det nya bolaget kommer att vara noterat på Nasdaq First North Growth Market med en målsättning att noteras på huvudlistan, Nasdaq Stockholm, under senare delen av 2024 om förutsättningar då bedöms föreligga.

Långsiktigt bostadsbehov skapar nya affärsmöjligheter

Ett underliggande bostadsbehov i kombination med få byggstarter skapar attraktiva avkastningsmöjligheter. Med det nya bolagets finansiella stabilitet kan det utnyttja marknadsläget och säkra en långsiktigt ledande position i Storstockholm. En bredare projekt- och produktportfölj för det nya bolaget ger större flexibilitet och möjlighet att nå flera kundgrupper. Det nya bolaget avser skapa aktieägarvärde genom att investera i fler projekt och nya byggstarter.

Intressekonflikter

Bolaget har anlitat SEB Corporate Finance som finansiell rådgivare och Baker McKenzie Advokatbyrå KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

Den ersättning som är avtalad mellan, å ena sidan, Bolaget och, å andra sidan, Bolagets finansiella respektive legala rådgivare inom ramen för Erbjudandet är beroende av utfallet i Erbjudandet.

Från tid till annan kan SEB även komma att tillhandahålla olika bank, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, för vilka de kan erhålla ersättning.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter mellan Bolaget och dess rådgivare med avseende på Erbjudandet.

¹ Kombinerat börsvärde beräknat baserat på totalt antal utestående aktier i Aros Bostad om 53 908 026 och 33,2 SEK per stamaktie och totalt antal utestående aktier i Besqab om 46 268 052 och 27,9 SEK per stamaktie, per den 30 januari 2024.

Risikfaktorer

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

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

Risker relaterade till Bolagets verksamhet och bransch

Makroekonomiska risker kan få en stor inverkan på Bolagets verksamhet

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, inflation och förändrade räntenivåer, pandemier, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling och befolkningstillväxt. Det finns en risk att en eller flera av dessa faktorer utvecklas i en för Bolaget, och i förlängningen Bolagets målgrupp, negativ riktning. Aros Bostads målgrupp består främst av bostadsköpare i de områden där Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, bostadsutvecklingsprojekt och denna målgrupps förmåga och benägenhet att köpa en bostad påverkas i allmänhet negativt när makroekonomiska faktorer utvecklas i en för Bolaget ofördelaktig riktning. En sådan händelseutvecklingen kan även negativt påverka underleverantörers möjligheter att uppfylla sina kontraktuella förpliktelser i Bolagets bostadsutvecklingsprojekt. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden, i synnerhet avseende Storstockholmsområdet, för vilka sannolikheten är svårbedömd, kan negativt påverka efterfrågan för Bolagets bostäder och Bolagets förmåga att genomföra sina projekt och få en betydande negativ inverkan på Bolagets framtidsutsikter, resultat och finansiella ställning.

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

För att Bolaget ska kunna inleda byggnation av bostäder på en fastighet krävs i allmänhet en antagen detaljplan och ett beviljat bygglov. De fastigheter som Bolaget förvärvar är inte alltid belägna inom områden med en sedan tidigare antagen detaljplan eller ett bygglov som tillåter byggnation av bostäder i enlighet med Bolagets planer. Processen för att anta eller ändra en detaljplan samt bevilja ett bygglov genomförs i kommunal regi i enlighet med plan- och bygglagen.

Detaljplane- och bygglovsprocesserna medger sakägare rätt att yttra sig över föreslagen bostadsexploatering och sakägare har även rätt att överklaga kommunala beslut. Tiden det tar att driva igenom en detaljplan varierar beroende på kommun, men Bolaget uppskattar att den genomsnittliga processen (utan överklaganden) uppgår till mellan 12 och 36 månader. Enligt Nationellt Ledtidsindex 2023 som tagits fram av "Initiativet Bygg i Tid", till vilket Aros Bostad är en av initiativtagarna, var under åren 2015–2022 den genomsnittliga tiden för beviljande av bygglov till nybyggnation av flerbostadshus, från inskickad bygglovsansökan till startbesked, 10,9 månader. Eftersom processen möjliggör för sakägare att överklaga fattade beslut kan tiden det tar att driva igenom en detaljplan förlängas och processerna kan även innefatta tidskrävande utredningar, till exempel miljöutredningar avseende tidigare ägares verksamhet på fastigheten eller arkeologiska utgrävningar. De totala ledtiderna för erhållande av både detaljplaner och bygglov ligger mellan 3,0–6,6 år för Sveriges kommuner med ett genomsnitt om 4,5 år, enligt Nationellt Ledtidsindex 2023. Det finns således en risk, för vilken sannolikheten bedöms som medel, att detaljplane- och/eller bygglovsprocesser försenas och blir mer tidskrävande än vad som på förhand antagits, vilket kan medföra försenade byggstarter, längre tid till intäktsgenerering samt ökade kostnader, vilket i förlängningen kan ha en negativ inverkan på Bolagets förtjänst av projekten.

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

Bostadsutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och andra förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer. Bolaget påverkas även av politiska beslut och myndighetsbeslut relaterade till räntenivåer, amorteringskrav, befolkningstillväxt, invandring, sysselsättning, hyresreglering, subventioner och rörlighet på bostadsmarknaden. Bolaget kan endast i undantagsfall påverka utvecklingen av dessa faktorer och i sådana fall endast i ytterst begränsad omfattning. Sannolikheten för att någon av dessa

faktorer utvecklas i en för Bolaget negativ riktning är svårbedömd, men ett materialiserande av någon av riskerna kan få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, framtidsutsikter, finansiella ställning och resultat.

På regional nivå är Aros Bostad föremål för politiska risker kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna med avseende på kommunernas planmonopol, vilket innebär att enbart kommunerna kan besluta om vilken part som ska kunna utnyttja ett visst markområde. Kommunernas vilja att exploatera mark inom kommunens gränser kan påverkas av förskjutningar av makt och/eller den lokala opinionen i de kommuner Bolaget bedriver, eller planerar att bedriva, verksamhet, och kan därmed påverka Bolagets möjlighet att utnyttja mark för bostadsutveckling. I praktiken kan det innebära att ett visst område där Aros Bostad planerar ett bostadsutvecklingsprojekt inte kan användas för bostadsutvecklingsändamål i enlighet med Aros Bostads affärsplan, med följd att antalet rapporterade byggrätter i projektportföljen och/eller det bedömda marknadsvärdet för byggrättsportföljen kan behöva justeras ner. Bolaget bedömer att förskjutning av makt eller den lokala opinionen i det enskilda fallet kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och framtidsutsikter i den eller de berörda kommunerna. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är svårbedömd.

Motpartsrisiker kopplat till projektutveckling

Aros Bostads byggprojekt leds av Bolagets interna projektororganisation, vilken i sin tur arbetar gentemot olika byggtreprenörer för genomförandet av projekten, exempelvis NCC AB, BYGG R1 AB, TL Bygg, MVB Öst AB och Peab AB. Användandet av totalentreprenad möjliggör hantering av förhållandevis stora projektvolymen relativt Bolagets till antalet begränsade personalstyrka. I totalentreprenaderna ingår ett funktions- och garantiansvar, vilket innebär att totalentreprenörerna har en skyldighet att under garantitiden åtgärda eventuella fel och brister i entreprenaden efter färdigställandet. Det finns en risk att en eller flera byggtreprenörer eller andra underleverantörer som har en kontraktuell förpliktelse gentemot Aros Bostad eller byggtreprenören inte kan uppfylla sina åtaganden. Ett materialiserande av risken, för vilket sannolikheten bedöms som medel, kan bero på en mängd olika orsaker, varav många är utom Bolagets direkta kontroll och vara hänförligt till bland annat den generella makroekonomiska utvecklingen samt politiska beslut. För det fall Aros Bostads motparter, eller i förekommande fall, motparternas motparter (till exempel leverantörer och underleverantörer som anlitas av totalentreprenörerna) inte fullgör sina kontraktuella förpliktelser kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets möjligheter att färdigställa sina bostadsutvecklingsprojekt och i förlängningen Bolagets framtidsutsikter och resultat.

ESG-frågor blir allt viktigare i bostadsutvecklingsprocessen

Bolaget bedömer att frågor gällande hållbarhet och ESG (Eng. Environmental, Social and Governance) ökar, såväl regulatoriska krav som förväntningar, och blir en allt viktigare del av bostadsutvecklingsprocessen; från förvärv till utveckling och

vidare i genomförande och överlämning. De frågor som aktualiseras inom ramen för Aros Bostads bostadsutvecklingsprocess är framför allt krav kopplat till klimat och miljö (E), där utsläpp, klimatriskhantering, resurshantering, energi och biologisk mångfald är i fokus. Gällande säkerhet och hälsa samt governance (S/G) ryms frågor som sund inomhusmiljö, sunda produktionsmetoder, arbetsförhållanden och arbetsvillkor, liksom affärsetik och antikorruption. Krav och förväntningar rörande arbete på områden ovan finns hos flertalet intressenter; särskilt investerare- och bankkollektivet. Även bostadsköpare och övriga intressenter i värdekedjan såsom kommuner efterfrågar åtgärder såväl som information kring arbetet med ESG-frågan.

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

Konkurrensen om attraktiva fastigheter

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

en negativ inverkan på Bolagets intäkter och marginaler från bostadsutvecklingsprojekten.

Miljö-, klimat- och hållbarhetsrisker

Miljöbalkens utgångspunkt är att den som bedrivit, eller bedriver, en verksamhet som har bidragit till en förorening eller andra miljöskador, är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Eftersom Bolaget regelbundet förvärvar fastigheter och mark som en del av sin verksamhet innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess koncern-/intresseföretag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Risker för att risken materialiseras bedöms som låg då åtgärder vidtas inför förvärv och under projektutvecklingsprocessen, men om så sker, kan det få en betydande negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och anseende.

Vidare kan klimatrisker i generell bemärkelse, såväl permanenta som tillfälliga, till exempel förhöjda temperaturer, extrema väderförhållanden eller risker relaterade till förändringar i vatten- eller marknivåer innebära en risk för att fastigheter och/eller byggnader kan komma till skada och att värdet på dessa försämras.

Övriga hållbarhetsrisker som går att knyta till Bolagets fastigheter omfattar risker kopplat till utsläpp, kemikalieanvändning, resurs- och materialanvändning, säkerhet och hälsa, otrygghet för medborgare och boende samt påverkan på biologisk mångfald. För den bredare verksamheten omfattas även kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan samt risk för otillbörliga affärsrelationer och korruption. Samtliga risker hanteras i dagsläget genom projektutvecklingsprocessen såväl som övriga styr- och stödprocesser och risken för att dessa materialiseras bedöms som låg.

Finansiella risker

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

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

Utöver likvida medel består, per dagen för Prospektet, Aros Bostads finansieringskällor främst av checkräkningskrediter, byggnadskreditiv, banklån och fondfinansiering i de två fullt investerade fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV som Aros Bostad rest tillsammans med bland annat institutionella investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen.

Tabellen nedan sammanfattar Bolagets huvudsakliga finansiering per den 31 december 2023. Uppgifterna är hämtade från Aros Bostads bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023 och interna rapporteringssystem.

Huvudsaklig finansiering per 31 december 2023	TSEK
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	329 000
Övriga långfristiga skulder	18 700
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut ¹	162 856
Checkräkningskredit	27 668
Övriga kortfristiga skulder ¹	214 497

1) Avser främst byggnadskreditiv för finansiering av Bolagets bostadsutvecklingsprojekt.

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

Ränteförändringar kan påverka Bolagets likviditet och finansiella ställning negativt

Med ränterisk avses risken att det sker förändringar på kapitalmarknaden som i sin tur påverkar räntevillkoren och därmed Bolagets upplåningskostnader. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna. En högre räntekostnad riskerar att få en negativ effekt på Bolagets lönsamhet, likviditet och finansiella ställning. I förlängningen kan detta medföra att Bolagets möjligheter att betala räntor och amorteringar försämras, och kan även innebära att Bolaget riskerar att bryta mot villkoren i låneavtal (så kallade finansiella kovenanter). Överträdelse av finansiella åtaganden i låneavtal kan medföra krav från långivare att lån ska återbetalas i förtid. Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets lån till kreditinstitut med rörliga räntor till 472 856 TSEK och den genomsnittliga räntan för dessa lån uppgick till 10 procent. En förändring av räntan med +/- 1 procentenheter skulle innebära en påverkan på Bolagets räntekostnader med 4 729 TSEK.

Risker relaterade till Bolagets aktier och Erbjudandet

Framtida emissioner kan påverka aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Aros Bostad har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier och konvertibler och kan även i framtiden av olika anledningar komma att genomföra aktiekapitalökningar genom företrädesemissioner eller riktade emissioner av aktier, konvertibler eller andra finansiella instrument, för att finansiera förvärv eller genomföra andra investeringar. Till exempel emitterade Aros Bostad nya stamaktier i samband med noteringen av Bolagets stamaktie på Nasdaq First North Growth Market 2021. Vidare emitterade Bolaget under 2022 stamaktier, preferensaktier av serie B och konvertibler till ALM Equity i samband med Bolagets förvärv av drygt 1 500 byggrätter. Sammanlagt kommer 2 141 726 konvertibler konverteras till lika många stamaktier under 2024 och ytterligare konvertibler kan i framtiden komma att emitteras för sådana projekt som inte har tillträtts per dagen för Prospektet (upp till cirka 3 275 000 konvertibler om samtliga resterande projekt tillträds).

Emission av finansiella instrument i Aros Bostad kan komma att leda till utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Såvitt avser de 2 141 725 utestående konvertiblerna som emitterats till ALM Equity kan de vid full konvertering medföra en utspädning om cirka 3,3 procent av aktiekapitalet och cirka 3,8 procent av rösterna baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet. Vidare kommer emissionen av vederlagsaktierna i Erbjudandet, under förutsättning av Bolaget väljer att fullfölja Erbjudandet och full anslutning i Erbjudandet (men exklusive ovannämnda konvertibler), medföra att maximalt 48 063 252 stamaktier och 3 211 002 preferensaktier av serie B emitteras, medförandes en utspädning om cirka 45 procent av aktiekapitalet och cirka 47 procent av rösterna baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet. Emissioner av finansiella instrument kan ha en negativ inverkan på Aros Bostads aktiekurs för stamaktierna respektive preferensaktierna av serie B, resultatet per aktie och substansvärdet per aktie. För det fall att aktieägare inte erbjuds eller kan delta i framtida emissioner påverkar det dessa aktieägares ägarandel i Bolaget negativt då det totala antalet aktier i Aros Bostad ökar.

Synergirisker relaterade till det nya bolaget

Aros Bostad bedömer att Förvärvet av Besqab kommer medföra synergieffekter i form av bland annat en förstärkt marknadsposition, utökat produkterbjudande och volymfördelar som ger stabilitet i kassaflöden i en cyklisk bostadsmarknad. Realiseringen av dessa synergier beror dock på flera faktorer och baseras på Bolagets bedömning av framtida förhållanden. Integreringen av Besqab kan dock visa sig kräva mer resurser

än vad som antagits, såväl personellt som finansiellt. Även om Aros Bostad bedömer att det nya bolaget skulle ha en förstärkt marknadsposition jämfört med respektive bolags förhållanden innan Förvärvet, kan utvecklingen av makroekonomiska faktorer, såsom att reporäntan höjs eller förblir oförändrad över en längre tid, medföra att marknadsförhållandena omöjliggör att bostadsutvecklingsprojekten kan inledas vid förväntade starttider (förutsatt att de ska genomföras i enlighet med nuvarande antaganden vinstmarginaler m.m.). Oaktat den makroekonomiska utvecklingen finns det en risk att förväntade operativa synergier (till exempel förbättrad förhandlingsposition i förhållande till totalentreprenader och andra intressenter i bostadsutvecklingsprojekten, eller förbättrat anseende vis-à-vis kommuner) uteblir eller drar ut på tiden. Det finns även en risk att Bolagets förväntningar avseende kostnads-synergier inom organisationen inte realiserar eller drar ut på tiden. Det föreligger således en risk att framtida förhållanden kommer att avvika från Bolagets antaganden inför, och rationalen för, Förvärvet och att synergier från Förvärvet därmed inte kan uppnås, helt eller delvis.

Det finns en risk att ingen utdelning lämnas för Bolagets stamaktier

Enligt Bolagets utdelningspolicy för Bolagets stamaktier ska beslut om utdelningar fastställas utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk. Aros Bostad avser inte att föreslå någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till förvärv av nya projekt. Enligt bestämmelserna om utdelning i Bolagets bolagsordning ska även preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Under förutsättning att preferensaktierna erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt inestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen), ska stamaktier därefter erhålla utdelning. Det finns således en risk att ingen utdelning kommer att beslutas gällande stamaktien i Bolaget under överskådlig framtid.

Villkor för genomförandet av Erbjudandet

Bolaget har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av Erbjudandet, bland annat att Erbjudandet accepterats i sådan utsträckning att Bolaget blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Besqab. Eftersom detta och andra uppställda villkor ligger utanför Bolagets kontroll finns risk att Erbjudandet inte kommer att genomföras. Osäkerheten kring Erbjudandets genomförande kan leda till att marknadskursen på aktierna i Bolaget påverkas negativt.

Erbjudande till aktieägarna i Besqab

Erbjudandet

Vederlaget till aktieägarna i Besqab utgörs av stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Aktieägare i Besqab erbjuds 1,04¹ nyemitterade stamaktier och 0,07² nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad för varje befintlig aktie i Besqab. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier³ i Besqab, uppgår till cirka 1 861 miljoner SEK vilket motsvarar cirka 40,2 SEK per aktie i Besqab. Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen på Nasdaq First North Growth Market för Aros Bostad stamaktier om 33,2 SEK den 30 januari 2024 och preferensaktie av serie B om 82,8 SEK den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Aros Bostad kommer inte att höja värdet av vederlaget i Erbjudandet. Genom detta uttalande kan Aros Bostad, i enlighet med Aktiemarknadens självregleringskommittés Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM från den 1 januari 2024 ("**Takeover-reglerna**"), inte höja vederlaget i Erbjudandet.

Om Besqab skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Courtage utgår inte i samband med utbetalning av vederlaget till de aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet.

Budpremie

Erbjudandet innebär en budpremie om (i förhållande till stängningskursen för Aros Bostad stamaktier om 33,2 SEK och preferensaktie av serie B om 82,8 SEK på Nasdaq First North Growth Market den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet):

- 44,2 procent i förhållande till stängningskursen för Besqabs aktie på Nasdaq Stockholm den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet;
- 37,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Besqabs aktie på Nasdaq Stockholm under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; och
- 43,4 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Besqabs aktie på Nasdaq Stockholm under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Acceptperiod

Acceptperioden för Erbjudandet beräknas inledas den 20 februari 2024 och avslutas den 12 mars 2024 klockan 17.00 CET. Utbetalning av vederlag beräknas tidigast påbörjas den 22 mars 2024.

Aros Bostad förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Erbjudandet och förbehåller sig även rätten att skjuta upp likviddagen. Aros Bostad kommer att meddela varje förlängning av acceptperioden och/eller förskjutning av likviddagen genom pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Finansiering av Erbjudandet

Vederlaget till aktieägarna i Besqab utgörs av stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Erbjudandet förutsätter således ingen ytterligare finansiering (se ytterligare under rubriken "*Extra bolagsstämma i Aros Bostad*" för emission av vederlagsaktierna längre ner i detta pressmeddelande).

Potentiell riktad emission

Grunden för samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab är att skapa förutsättningar för det nya bolaget att växa med lönsamhet. Vederlaget i Erbjudandet utgörs endast av stamaktier och preferensaktier. Den Potentiella Riktade Emissionen (enligt definition nedan) ska ses mot bakgrund av detta.

Förutsatt att Erbjudandet fullföljs med över 90 procents anslutning, och Aros Bostad påkallar tvångsinlösen av de återstående aktierna i Besqab, kommer Aros Bostad att vid den tidpunkten utvärdera huruvida förutsättningar finns för att genomföra en riktad kontantemission av stamaktier och preferensaktier av serie B genom ett accelererat bookbuilding-förfarande där likviden från en sådan emission avses användas för att erlagga lösenbelopp till minoritetsaktieägare inom ramen för en sådan tvångsinlösenprocess (den "**Potentiella Riktade Emissionen**"). Ett beslut av Aros Bostads styrelse att genomföra den Potentiella Riktade Emissionen kommer att bero på anslutningsgraden i Erbjudandet och marknadsförutsättningarna vid den tidpunkten.

Under antagande om full anslutning i Erbjudandet kommer Aros Bostad att emittera cirka 48,1 miljoner stamaktier samt cirka 3,2 miljoner preferensaktier av serie B. Om anslutningsgraden i Erbjudandet uppgår till 90 procent och Aros Bostad därefter påkallar tvångsinlösen av aktierna, kan därmed maximalt cirka 4,81 miljoner stamaktier och cirka 0,32 miljoner preferensaktier av serie B emitteras inom ramen för den Potentiella Riktade Emissionen. Antalet nyemitterade stamaktier i Aros Bostad kommer således inte att överstiga 48,1 miljoner

¹ Siffran har avrundats, den exakta siffran är 1,03880 stamaktier för varje stamaktie i Besqab.

² Siffran har avrundats, den exakta siffran är 0,06924 preferensaktier av serie B för varje stamaktie i Besqab.

³ Baserat på totalt 46 268 052 aktier i Besqab, exklusive egna aktier som återköpts av Besqab (92 145 aktier).

och antalet nyemitterade preferensaktier i Aros Bostad kommer inte att överstiga 3,2 miljoner efter genomförandet av Erbjudandet och den Potentiella Riktade Emissionen.

Aros Bostads aktieäggande i Besqab

Per dagen för Prospektet äger varken Aros Bostad eller någon av dess närstående bolag eller andra närstående parter några aktier eller andra finansiella instrument i Besqab som ger finansiell exponering mot Besqab-aktien. Aros Bostad har inte heller under de sex månaderna som föregår Erbjudandets offentliggörande förvärvat eller åtagit sig att förvärva några aktier i Besqab eller några finansiella instrument som ger en finansiell exponering mot Besqab-aktien.

Incitamentsprogram i Besqab

Erbjudandet omfattar endast aktier i Besqab och inkluderar således inte några andra värdepapper utgivna av Besqab (till exempel instrument utgivna av Besqab till dess anställda inom ramen för incitamentsprogram). Erbjudandet omfattar således inte de utestående konvertibler av serie 2021/2025 och serie 2022/2026 som innehas av vissa anställda i Besqab och är utgivna inom ramen för Besqabs långsiktiga incitamentsprogram. Innehavare av dessa konvertibler i Besqab kommer att erbjudas skäligen behandling i samband med Erbjudandet.

Granskning av information i samband med Erbjudandet

Erbjudandet har föregåtts av att Aros Bostad och Besqab har genomfört ömsesidiga begränsade företagsgranskningar av respektive bolag (så kallad due diligence) av bekräftande slag.

Inom ramen för Aros Bostads due diligence-undersökning har Aros Bostad inte tagit del av någon insiderinformation (såsom definierat i enlighet med (EU) 596/2014 Marknadsmissbruksförordningen) rörande Besqab som inte därefter har offentliggjorts av Besqab. Inom ramen för Besqabs due diligence-granskning har Besqab inte tagit del av någon insiderinformation rörande Aros Bostad.

Extra bolagsstämma i Aros Bostad

En extra bolagsstämma i Aros Bostad beslutade den 16 februari 2024 att (i) bemyndiga styrelsen i Aros Bostad att besluta om emission av nya stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad för utbetalning av vederlag i samband med fullföljandet av Erbjudandet, (ii) bemyndiga styrelsen i Aros Bostad att besluta om den Potentiella Riktade Emissionen (se ovan under rubriken "*Potentiell riktad emission*" för mer information), och (iii) höja utdelningsutrymmet för att möjliggöra att de tillkommande preferensaktier av serie B som emitteras i samband med Erbjudandet och, i förekommande fall, den Potentiella Riktade Emissionen ska kunna erhålla utdelning för den avstämningsdag som infaller den 3 juni 2024.

Rekommendation från Besqabs styrelse

Besqabs styrelse¹ har enhälligt beslutat att rekommendera Besqabs aktieägare att acceptera Erbjudandet. Rekommendationen stöds av en så kallad fairness opinion från Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som har inhämtats av styrelsen i Besqab med anledning av Erbjudandet.

Aktieägarstöd från aktieägare i Besqab

Aros Bostad har erhållit bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet från aktieägare i Besqab som tillsammans representerar cirka 73 procent av rösterna och kapitalet i Besqab. Åtagandena har lämnats av familjen Nordström (inkl. bolag), familjen Douglas (inkl. bolag), Olle Engkvists stiftelse, Sven Jemsten med familj (inkl. bolag), Carl Wale med familj (inkl. bolag), Paradeigma Partners AB, Kristian Wale med familj, Lars Öberg med familj (inkl. bolag), Paradigm Capital Value och AB Tuna Holding.

Villkoren för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är villkorat av att:

1. Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Aros Bostad blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Besqab;
2. aktieägarna i Aros Bostad, vid extra bolagsstämman i Aros Bostad den 16 februari 2024, med erforderlig majoritet, bemyndigar styrelsen att emittera nya stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad genom en apportemission till de aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet och fattar andra erforderliga beslut för att genomföra Erbjudandet;
3. Besqab inte beslutar om emission av aktier eller andra värdepapper i Besqab;
4. inga omständigheter, som Aros Bostad inte haft vetskap om vid offentliggörandet av Erbjudandet, har inträffat som väsentligt negativt påverkar eller rimligen kan förväntas väsentligt negativt påverka Besqabs finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Besqabs resultat, likviditet, soliditet, egna kapital eller tillgångar;
5. samtliga erforderliga reglerade tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter avseende Erbjudandet och för genomförandet av förvärvet erhålls på för Aros Bostad acceptabla villkor;
6. Erbjudandet inte helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet som är faktisk eller rimligtvis kan förväntas och som Aros Bostad inte hade kunnat förutse vid offentliggörandet av Erbjudandet;

¹ Styrelseordförande Olle Nordström har på grund av intressekonflikt enligt Takeover-reglerna inte deltagit i styrelsens utvärdering eller beslut rörande Erbjudandet. Carola Lavén, som både är verkställande direktör och styrelseledamot i Besqab, har inte deltagit i styrelsens beslut om rekommendation avseende Erbjudandet med anledning av potentiell intressekonflikt.

7. Besqab inte vidtar någon åtgärd som är ägnad att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande;
8. ingen information som offentliggjorts av Besqab eller som Besqab lämnat till Aros Bostad varit väsentligt felaktig, ofullständig eller vilseledande och att Besqab har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; och
9. ingen annan part offentliggör ett offentligt erbjudande om att förvärva aktierna i Besqab på villkor som är mer förmånliga än Erbjudandet.

Aros Bostad förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall att det står klart att något av ovanstående villkor inte har uppfyllts eller inte kan uppfyllas. Såvitt avser villkor 2-9 ovan får emellertid ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Aros Bostad förvärv av Besqab eller om det annars har godkänts av Aktiemarknadsnämnden.

Aros Bostad förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett, flera eller samtliga av villkoren 2-9 ovan. Aros Bostad förbehåller sig inte rätten att frånfalla villkor 1 ovan, vilket innebär att Erbjudandet inte kan fullföljas om inte Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Aros Bostad blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Besqab. Vad avser villkor 2 ovan hölls extra bolagsstämma i Aros Bostad den 16 februari 2024 som fattade de nödvändiga beslut för att genomföra Erbjudandet i enlighet med vad som stipuleras i villkoret.

Myndighetsgodkännande

Aros Bostad har bedömt att Erbjudandet inte är föremål för några tillstånd, godkännanden, beslut eller andra åtgärder från myndigheter.

Preliminär tidplan

Acceptperiod 20 februari – 12 mars 2024
 Offentliggörande av utfall
 av Erbjudandet 15 mars 2024
 Utbetalning av vederlag inleds 22 mars 2024

Tvångsinlösenförfarande och avnotering

För det fall att Aros Bostad, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Besqab avser Aros Bostad att påkalla tvångsinlösen i enlighet med det förfarande som anges i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Besqab. I samband härmed avser Aros Bostad verka för att Besqabs aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Tillämplig lag och tvister

För Erbjudandet, inklusive eventuella avtal som ingås mellan Aros Bostad och aktieägare i Besqab med anledning av Erbjudandet, gäller svensk rätt. Därutöver är Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av dessa regler, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, tillämpliga på Erbjudandet och sådana avtal. Tvist med anledning av Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Aros Bostad har, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, skriftligen åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm AB att följa Takeover-reglerna och underkasta sig de sanktioner som kan åläggas av Nasdaq Stockholm AB vid överträdelse av Takeover-reglerna. Aros Bostad informerade Finansinspektionen om Erbjudandet och åtagandet gentemot Nasdaq Stockholm AB den 31 januari 2024.

Skattefrågor

I relation till Erbjudandet uppmärksammas aktieägare i Besqab på att beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation och varje aktieägare bör därför rådfråga en oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet med anledning av Erbjudandet, inklusive (men inte begränsat till) tillämpligheten och effekten av utländsk skattelagstiftning, skatteavtal och andra regler som kan vara tillämpliga.

För mer information, se avsnittet "*Vissa skattefrågor i Sverige*"

Rådgivare

SEB Corporate Finance är finansiell rådgivare och Baker McKenzie Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Aros Bostad i samband med Erbjudandet.

Bakgrund och motiv

Den 31 januari 2024 offentliggjorde Aros Bostad ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab att överlåta samtliga aktier utgivna av Besqab till Aros Bostad, mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Erbjudandet rekommenderas enhälligt av Besqabs styrelse och Aros Bostad har erhållit bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet från aktieägare i Besqab som tillsammans representerar cirka 73 procent av rösterna och kapitalet i Besqab. Aktierna i Besqab är noterade på Nasdaq Stockholm och aktierna i Aros Bostad är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Om Erbjudandet fullföljs bedömer Aros Bostad att det nya sammanslagna bolaget kommer att ha en förstärkt marknadsposition, en bredare portfölj med ett attraktivt produkterbjudande och en förstärkt finansiell profil som kan ta vara på affärsmöjligheterna som uppstår i en marknad med ett långsiktigt bostadsbehov, vilket redogörs för mer i detalj nedan.

Förstärkt marknadsposition

Genom ett samgående får det nya bolaget en byggrättsportfölj med mer än 8 000 byggrätter, och en framtida potential om löpande produktionsvolym om cirka 2 500 bostäder per år i Storstockholm och Uppsala från och med 2025. Det nya bolagets förstärkta marknadsposition och kunderbjudande gör det till en än mer relevant partner för kommuner, leverantörer och andra aktörer, vilket öppnar upp för andra affärsmöjligheter.

Bred portfölj och attraktivt produkterbjudande

Det nya bolaget avser att erbjuda kvalitativa, funktionella och hållbara bostäder och boendemiljöer i attraktiva lägen. Bolagen har idag kompletterande produkterbjudanden inom flerbostadshus och småhus med upplåtelseformerna bostadsrätt, äganderätt och hyresrätt. Det nya bolaget kan erbjuda bostadsrelaterade produkter som en del av större utvecklingsområden – såsom äldreboenden, skolor och förskolor – vilket ger fördelar i dialogen och samarbetet med kommuner. Bolagens projektportföljer och den breda produktmixen säkerställer riskspridning och stabilare kassaflöden över tid.

Genom en djup kompetens inom projektutveckling kommer det nya bolaget att utmärka sig med affärsmannaskap, kund- och lönsamhetsfokus.

Förstärkt finansiell profil

Det nya bolaget ska bygga vidare på en stark balansräkning, vilket medför ökad finansiell och operationell flexibilitet och stabilitet. Ett samgående skapar också bättre förutsättningar för konkurrenskraftig finansiering.

Genom att kombinera och konsolidera interna resurser, funktioner och processer skapas förutsättningar för en mer effektiv projektutveckling. Ett samgående innebär skalfördelar avseende kostnader för ett noterat bolag och central administration. Det nya bolaget kommer att ha ett kombinerat börsvärde om cirka 3,1 miljarder SEK¹ och en diversifierad ägarstruktur vilket förbättrar förutsättningarna för en likvid handel i aktien. Det nya bolaget kommer att vara noterat på Nasdaq First North Growth Market med en målsättning att noteras på huvudlistan, Nasdaq Stockholm, under senare delen av 2024 om förutsättningar då bedöms föreligga.

Långsiktigt bostadsbehov skapar nya affärsmöjligheter

Ett underliggande bostadsbehov i kombination med få byggstarter skapar attraktiva avkastningsmöjligheter. Med det nya bolagets finansiella stabilitet kan det utnyttja marknadsläget och säkra en långsiktigt ledande position i Storstockholm. En bredare projekt- och produktportfölj för det nya bolaget ger större flexibilitet och möjlighet att nå flera kundgrupper. Det nya bolaget avser skapa aktieägarvärde genom att investera i fler projekt och nya byggstarter.

För ytterligare information hänvisas till Prospektet i dess helhet, vilket har upprättats av styrelsen i Bolaget med anledning av Erbjudandet. Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen känner till överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka Prospektets innebörd har utelämnats.

Stockholm, 19 februari 2024
Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Styrelsen

¹ Kombinerat börsvärde beräknat baserat på totalt antal utestående aktier i Aros Bostad om 53 908 026 och 33,2 SEK per stamaktie och totalt antal utestående aktier i Besqab om 46 268 052 och 27,9 SEK per stamaktie, per den 30 januari 2024.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Den 31 januari 2024 offentliggjorde Aros Bostad ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab att förvärva samtliga utestående aktier i Besqab. Aros Bostad äger per dagen för Prospektet inga aktier i Besqab.

Aros Bostad har erhållit bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet från aktieägare i Besqab som tillsammans representerar cirka 73 procent av rösterna och kapitalet i Besqab. Åtagandena har lämnats av familjen Nordström (inkl. bolag), familjen Douglas (inkl. bolag), Olle Engkvists stiftelse, Sven Jemsten med familj (inkl. bolag), Carl Wale med familj (inkl. bolag), Paradeigma Partners AB, Kristian Wale med familj, Lars Öberg med familj (inkl. bolag), Paradigm Capital Value och AB Tuna Holding.

Vederlaget till aktieägarna i Besqab utgörs av stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Aktieägare i Besqab erbjuds 1,04¹ nyemitterade stamaktier och 0,07² nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad för varje befintlig aktie i Besqab. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier³ i Besqab, uppgår till cirka 1 861 miljoner SEK vilket motsvarar cirka 40,2 SEK per aktie i Besqab. Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen på Nasdaq First North Growth Market för Aros Bostad stamaktier om 33,2 SEK den 30 januari 2024 och preferensaktie av serie B om 82,8 SEK den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Om Besqab skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån. Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet. För närmare beskrivning av Erbjudandet hänvisas till avsnittet "*Erbjudande till aktieägarna i Besqab*".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är villkorat av att:

1. Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Aros Bostad blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Besqab;
2. aktieägarna i Aros Bostad, vid extra bolagsstämman i Aros Bostad den 16 februari 2024, med erforderlig majoritet, bemyndigar styrelsen att emittera nya stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad genom en apportemission till de aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet och fattar andra erforderliga beslut för att genomföra Erbjudandet;
3. Besqab inte beslutar om emission av aktier eller andra värdepapper i Besqab;
4. inga omständigheter, som Aros Bostad inte haft vetskap om vid offentliggörandet av Erbjudandet, har inträffat som väsentligt negativt påverkar eller rimligen kan förväntas väsentligt negativt påverka Besqabs finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Besqabs resultat, likviditet, soliditet, egna kapital eller tillgångar;
5. samtliga erforderliga reglerade tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter avseende Erbjudandet och för genomförandet av förvärvet erhålls på för Aros Bostad acceptabla villkor;
6. Erbjudandet inte helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet som är faktisk eller rimligtvis kan förväntas och som Aros Bostad inte hade kunnat förutse vid offentliggörandet av Erbjudandet;
7. Besqab inte vidtar någon åtgärd som är ägnad att försämra förutsättningarna för Erbjudandets lämnande eller genomförande;
8. ingen information som offentliggjorts av Besqab eller som Besqab lämnat till Aros Bostad varit väsentligt felaktig, ofullständig eller vilseledande och att Besqab har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; och
9. ingen annan part offentliggör ett offentligt erbjudande om att förvärva aktierna i Besqab på villkor som är mer förmånliga än Erbjudandet.

Aros Bostad förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall att det står klart att något av ovanstående villkor inte har uppfyllts eller inte kan uppfyllas. Såvitt avser villkor 2–9 ovan får emellertid ett sådant återkallande av Erbjudandet endast ske under förutsättning att den bristande uppfyllelsen av ett sådant villkor är av väsentlig betydelse för Aros Bostad förvärv av Besqab eller om det annars har godkänts av Aktiemarknadsnämnden.

Aros Bostad förbehåller sig rätten att frånfalla, helt eller delvis, ett, flera eller samtliga av villkoren 2–9 ovan. Aros Bostad förbehåller sig inte rätten att frånfalla villkor 1 ovan, vilket innebär att Erbjudandet inte kan fullföljas om inte Erbjudandet accepteras i sådan utsträckning att Aros Bostad blir ägare till motsvarande mer än 90 procent av samtliga utestående aktier i Besqab. Vad avser villkor 2 ovan hölls extra bolagsstämma i Aros Bostad den 16 februari 2024 som fattade de nödvändiga beslut för att genomföra Erbjudandet i enlighet med vad som stipuleras i villkoret.

¹ Siffran har avrundats, den exakta siffran är 1,03880 stamaktier för varje stamaktie i Besqab.

² Siffran har avrundats, den exakta siffran är 0,06924 preferensaktier av serie B för varje stamaktie i Besqab.

³ Baserat på totalt 46 268 052 aktier i Besqab, exklusive egna aktier som återköpts av Besqab (92 145 aktier).

Accept

Aktieägare i Besqab vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet ska, under perioden från och med den 20 februari 2024 till och med den 12 mars 2024, klockan 17.00 CET, acceptera Erbjudandet enligt nedan alternativ:

1. Registrera din anmälan i Erbjudandet på <https://corporate-events.seb.se> senast klockan 17.00 CET den 12 mars 2024. Legitimering sker med Mobilt BankID.
2. Underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till SEB Emissioner till den adress som är förtryckt på anmälningssedeln.

Observera att det digitala svarsalternativet endast kan användas av privatpersoner. Juridiska personer kan endast svara enligt alternativ 2.

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara SEB Emissioner tillhanda senast klockan 17.00 CET den 12 mars 2024. Anmälningssedeln kan även lämnas till andra värdepappersinstitut i Sverige för vidarebefordran till SEB Emissioner. Om anmälningssedeln avser en annan person än den som signerar, till exempel en minderårig, måste förmyndaren/fullmaktshavaren skriva under anmälningssedeln på avsedd plats.

VP-konto och aktuellt aktieinnehav i Besqab framgår av den förtryckta anmälningssedel som sänts ut till direktregistrerade aktieägare i Besqab.

Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att felaktiga eller ofullständiga anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende. Aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet bemyndigar och instruerar SEB att teckna nya aktier i Aros Bostad å deras vägnar samt att leverera deras aktier i Besqab till Aros Bostad i utbyte mot aktier i Aros Bostad (och, i förekommande fall, kontant vederlag vid försäljning av överskjutande Besqab-aktier, se avsnittet "*Utbetalning av kontant vederlag för fraktioner*" nedan) i enlighet med villkoren för Erbjudandet.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Besqab vars innehav är förvaltarregistrerat kommer inte att erhålla Prospektet eller en förtryckt anmälningssedel. Accept ska i stället ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Om aktier i Besqab är pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. De som är upptagna i förteckningen över panthavare och förmyndare kommer inte att erhålla någon anmälningssedel, utan kommer i stället att meddelas separat.

Prospektet och anmälningssedel

Prospektet och anmälningssedel finns tillgängliga på Aros Bostads webbplats för Erbjudandet (www.besqab2024.se), SEB:s webbplats (www.sebgroup.com/prospectuses) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (endast Prospektet).

Offentliggörande av utfallet

Utfallet i Erbjudandet kommer att offentliggöras av Aros Bostad genom pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 15 mars 2024.

Rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet börjar den 20 februari 2024 och slutar den 12 mars 2024 klockan 17.00 CET. Aros Bostad förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av det erbjudna vederlaget. Aros Bostad kommer att offentliggöra varje förlängning av acceptfristen eller senareläggning av likviddagen genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler (inklusive Takeover-reglerna).

Rätt till återkallelse av accept

Aktieägare i Besqab äger rätt att återkalla avgiven accept av Erbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit SEB Emissioner tillhanda innan Aros Bostad har offentliggjort att samtliga villkor för Erbjudandet uppfyllts, eller, om sådant offentliggörande inte skett under acceptperioden, senast klockan 17.00 CET sista dagen av acceptperioden. Aktieägare i Besqab vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren. Kvarstår vid en förlängning av Erbjudandet villkor för Erbjudandet som Aros Bostad förbehållit sig rätten att frångå, gäller rätten att återkalla avgiven accept på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet.

Bekräftelse av accept och överföring av aktier i Besqab till spärrade VP-konton

När SEB har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälan kommer aktierna i Besqab att överföras till ett för varje aktieägare i Besqab nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som visar antalet aktier i Besqab som har bokats ut från det ursprungliga VP-kontot och en VP-avi som visar antalet aktier i Besqab som bokats in på det spärrade VP-kontot.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av aktievederlag

Utbetalning av aktievederlag beräknas kunna påbörjas så snart som Aros Bostad har offentliggjort att villkoren för Erbjudandet uppfyllts eller att Aros Bostad annars beslutat att fullfölja Erbjudandet. Under förutsättning att Erbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 15 mars 2024, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 22 mars 2024. I samband med utbetalningen av vederlaget bokas aktier i Besqab ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med denna

utbokning. Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade aktier i Aros Bostad sker genom inbokning av sådana aktier på det VP-konto där aktier i Besqab ursprungligen fanns registrerade. Om innehavet i Besqab är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

Utbetalning av kontant vederlag för fraktioner av aktier

Aros Bostad kommer endast att betala ut hela aktier och inga fraktioner av stamaktier eller preferensaktier av serie B till aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet. Om aktieägare i Besqab lämnar in ett sådant antal aktier i Erbjudandet att det aktievederlag som Aros Bostad ska betala för sådana Besqab-aktier inte uppgår till ett jämnt antal nya aktier i Aros Bostad (med avrundning nedåt) kommer andelar av sådana aktier att säljas av SEB på uppdrag av Aros Bostad på Nasdaq First North Growth Market efter sammanläggning med andra sådana andelar och försäljningslikviden från sådan försäljning kommer att fördelas proportionerligt mellan de berörda aktieägarna baserat på den andel av en aktie i Aros Bostad som sådana aktieägare annars skulle ha erhållit. Betalning av sådant kontant vederlag kommer att ske inom tio bankdagar från försäljningen. Om innehavet i Besqab är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för fraktioner genom respektive förvaltare.

Handel med aktier i Aros Bostad

Stamaktierna och preferensaktierna av serie B i Aros Bostad är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. De aktier som erbjuds som vederlag i Erbjudandet kommer, förutsatt att Erbjudandet genomförs, också att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market. Sådan handel beräknas inledas omkring den 22 mars 2024.

Vederlagsaktiernas rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna i Aros Bostad, som Aros Bostad betalar ut till aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet, kommer att ge rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har registrerats vid Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken.

Tvångsinlösen och avnotering

För det fall att Aros Bostad, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Besqab avser Aros Bostad att påkalla tvångsinlösen i enlighet med det förfarande som anges i 22 kap. aktiebolagslagen (2005:551) i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Besqab. I samband härmed avser Aros Bostad verka för att Besqabs aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Viktig information om NID och LEI

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National

Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarnas juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att ett emissionsinstitut kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls.

Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Via denna länk hittas godkända institutioner för det globala LEI-systemet: www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations.

För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har något annat än svenskt medborgarskap, eller multipla medborgarskap, kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

Ansök om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges i anmälningssedeln vid accept.

Information om behandling av personuppgifter

De som accepterar Erbjudandet kommer att överlämna personuppgifter till SEB. Personuppgifter som tillhandahålls SEB kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som krävs för att administrera Erbjudandet. Personuppgifter som erhålls från andra källor än kunden kan också komma att behandlas. Information rörande behandling av personuppgifter kan erhållas från SEB:s kontor, som även accepterar krav på rättelse av personuppgifter. Personuppgifter kan också komma att behandlas i datasystem hos företag som SEB samarbetar med. Adressuppgifterna kan komma att erhållas av SEB genom ett automatiskt förfarande som utförs av Euroclear.

Övrig information

SEB Emissioner kommer att utföra vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att en person som accepterar Erbjudandet ("Deltagare") betraktas som kund hos SEB. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om SEB har lämnat råd till Deltagaren. Om Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet.

Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

Frågor rörande Erbjudandet kan ställas till SEB Emissioner på telefon +468 639 2750. Information finns även tillgänglig på SEB:s webbplats (www.sebgroup.com/prospectuses) och på webbplatsen för Erbjudandet, www.besqab2024.se.

Marknadsöversikt

Informationen i denna marknadsöversikt presenterar en kortfattad och översiktlig beskrivning av svensk fastighetsmarknad och de marknader där Aros Bostad och Besqab bedriver verksamhet. De källor som Aros Bostad baserat sin bedömning på anges löpande i informationen, alternativt är Bolagets samlade bedömning, baserad på såväl interna som externa källor. Information från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av dessa tredje parter har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte oberoende verifierat korrektheten eller fullständigheten i någon information från tredje part och Bolaget kan därmed inte garantera att den är korrekt eller fullständig.

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

Inledning

Bostadsmarknaden i Sverige har historiskt sett varit dynamisk och påverkas i betydande utsträckning av makroekonomiska faktorer som i sin tur inverkat på marknadsaktiviteten, som exempelvis mäts genom sysselsättningsgrad, inflation, räntetakt och BNP-tillväxt. Ytterligare drivkrafter för bostadsmarknaden är befolkningstillväxten, bostadsutvecklingen och prisutvecklingen för fastigheter. Mellan åren 2019 och 2021 upplevde Storstockholmsregionen en kraftig tillväxt med en årlig prisstegring om cirka 17–20 procent. Den positiva trenden fortsatte in i 2022, med höga transaktionsvolymerna och bostadspriser i främst Storstockholmsregionen.¹ Under senare tid har inflationen och räntan inverkat negativt på bostadsmarknaden och förorsakat lägre transaktions- och utbudsvolymer av fastigheter.

Förra årets inflationstakt har medfört prishöjningar för bland annat konstruktionsmaterial och markförvärv, vilket i sin tur påverkat bostadspriserna negativt. I samband med inflationsökningarna och räntehöjningarna drabbades Sverige av högre energipriser, som även inverkat negativt på invånarnas disponibla inkomster.² Det har även resulterat i högre produktionskostnader för bostadsutvecklare, samtidigt som de högre räntesatserna påverkar bolåneräntorna och därigenom ökar kostnaderna för lånefinansiering (både för bostadsköpare men även för företag). Det har också skapat utmaningar för bostadsköpare, särskilt förstagångsköpare, samt påverkat

försäljningsaktiviteten. Kombinationen av stigande inflation och räntehöjningar har således skapat en lägre aktivitet på bostadsmarknaden som både påverkat prisbilden och utbudet av fastigheter.

Översikt över bostadsmarknaden i Sverige

Förutsättningar som driver bostadsefterfrågan

Generellt utgör Storstockholmsregionen en ur ett makroekonomiskt perspektiv stabil marknad som påvisat god efterfrågan över tid. Trots den senaste tidens räntehöjningar och en avvaktande ekonomi är behovet av nya bostäder i regionen fortsatt stort. Stockholms län har den högsta sysselsättningsgraden av Sveriges samtliga län och Storstockholm hade vid årsskiftet 2022/2023 cirka 2,4 miljoner invånare, en siffra som beräknas överstiga 2,6 miljoner år 2030.³ Storstockholm har även under det senaste decenniet stått för en stor del av den nationella befolkningstillväxten. Regionen rankas även som en av de snabbast växande regionerna i Europa.⁴

Ytterligare en gynnsam förutsättning för en fortsatt hög efterfrågan på bostadsrätter är inkomstnivån i regionen, där Stockholms län har högst medianinkomst jämfört med andra svenska län. Medelvärde för sammanräknad förvärvsinkomst i Stockholms kommun var 2021 cirka 357 677 SEK, jämfört med Sverigemedel som uppgick till cirka 314 116 SEK samma period.⁵

1 Catella Properties, Transaction – Charts, 2023, <https://www.catellaproperty.com/csp/transaction/charts>

2 Boverket indikatorer – Analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos, nummer 2, December 2022. (<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>).

3 SCB, Folkmängd, antalet födda, döda och flyttningar efter region, kön och ålder, År 2020 – 2070, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_BE0401A/BefProgOsiktRegN/

4 Stockholms Stad, Statistik och fakta om Stockholm, 2021, (<https://start.stockholm/omstockholmsstad/utredningarstatistikochfakta/statistik/>).

5 SCB, Sammanräknad förvärvsinkomst per kommun 2019–2021. Medianinkomst i 2021 års priser, 2023, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/inkomster-och-skatter/>

Bostadsmarknadens återhämtning

Det allmänna läget på bostadsmarknaden visar tecken på återhämtning efter den senaste tidens räntehöjningar, som har haft en negativ effekt på boprisindikatorerna. I december 2023 förväntade cirka 33 procent av de tillfrågade en ökning av bostadspriserna. Vidare förväntar sig hushållen att styrrentan om ett år har sjunkit med 0,26 procentenheter till 4,13 procent. Andelen hushåll som planerar att binda sina rörliga bolåneräntor inom tre månader väntas öka från sex procent för november 2023 till sju procent för december 2023.¹

Antalet sålda bostadsrätter och villor har under 2023 varit lägre än under 2022, även om antalet sålda villor under december 2023 ökade jämfört med motsvarande period 2022. Försäljningsvolymerna för bostadsrätter sjönk under april, juni och juli 2023 för att därefter återhämta sig under höstmånaderna. Under november 2022 – november 2023 såldes cirka 37 106 bostadsrätter med en positiv prisutveckling om cirka 3,3 procent jämfört med samma period året innan. Marknaden för bostadsrätter var förhållandevis stillsam under sommarmånaderna 2023 med lägre efterfrågan i förhållande till utbud, vilket är i linje med säsongsvariationerna tidigare år. Bostadspriserna visar dock tecken på återhämtning och ett flertal indikatorer såsom ränteläge, befolkningstillväxt och utbudsbrist i vissa områden visar på en fortsatt långsiktig uppgående trend.²

För nyproducerade bostadsrätter i Aros Bostads kärngeografi, vilket bland annat inkluderar Stockholm, Bromma, Danderyd, Nacka, Solna och Täby, har en stadig prisökning skett under perioden januari 2010 – december 2023, med en toppnotering under 2023 om cirka 65 610 SEK/kvm.³

Produktionskostnader

Hög byggtakt och brister på olika produktionsfaktorer har under de senaste två åren föranlett ökade kostnader för bostadsbyggande. Detta, tillsammans med fallande priser på andrahandsmarknaden till följd av räntehöjningar, har haft en negativ inverkan på bostadsbyggandet samt för bostadsutvecklare. Enligt Konjunkturinstitutets månatliga barometer kvarstår vissa hinder för byggandet (till exempel avvaktande efterfrågan på bostäder och tillgängligheten av finansiering).⁴ Samtidigt har stora produktionshinder, såsom bristen på material och arbetskraft, minskat.⁵

Utbudet av bostäder i Storstockholms området

För att klara bostadsförsörjningen i Stockholms län behövs 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 2050. För att klara bostadsförsörjningen i Stockholms län behövs 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 2050. Under 2022 ökade bostadsbeståndet med 13 400 bostäder i Stockholms län, varav drygt 13 000 av dessa färdigställdes genom nybyggnation. Antalet påbörjade bostäder under 2023 minskade dock med 70 procent jämfört med 2022, enligt Länsstyrelsen i Stockholm. En minskad byggtakt innebär att hållrummet kan komma att öka mellan beräknat byggbehov och antal färdigställda bostäder.⁶ Per den 31 december 2023 stod cirka 82 676 personer i kö hos Stockholms bostadsförmedling.⁷

Trots de expansiva nyproduktionsplanerna är behovet fortsatt stort och nyproduktionen motsvarar inte det behov som prognostiserats i förhållande till befolkningstillväxten. I maj 2021 fanns endast 1,1 miljon bostäder i förhållande till Storstockholms befolkning på 2,4 miljoner.⁸ Vid utgången av 2022 bodde i snitt cirka 1,8 personer per hushåll i bostadsrätter med 40 kvm per person i hushållet. Den genomsnittliga boendeytan per capita i Stockholms län uppgick under 2022 till 37 kvm, vilket är mindre än snittet i Sverige som uppgår till 42 kvm.⁹

För Sverige som helhet finns det enligt data från Boverket ett eftersatt ackumulerat behov av bostäder samt ett estimat om att 538 000 nya bostäder behöver utvecklas fram till 2030 i Sverige.¹⁰

Utbuds- och efterfrågeförutsättningar per Storstockholms geografier

SBAB Booli Housing Market Index, ett index som mäter balansen mellan utbud och efterfrågan på nybyggda bostadsrätter i förhållande till hushållens efterfrågan med hänsyn till flyttmönster och köpkraft, var för bostadsrätter i Stockholm nära 1,0.¹¹ Ett värde kring 1,0 indikerar en jämn balans, ett värde över 1,0 indikerar ett överskott och ett värde under 1,0 indikerar underskott. Index för Nacka, Solna och Sundbyberg,

1 SEB, Boprisindikatorn, December 2023, (sebgroun.com)

2 Svensk Mäklarstatistik 2023, <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/>

3 Svensk Mäklarstatistik 2023, <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/>

4 Konjunkturinstitutet, Konjunkturbarometern december 2023, 21 december 2023, <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturbarometern/konjunkturbarometern/2023-12-21-dysta-tider-i-byggbranschen.html>

5 SILF, Inköpschefsindex – tjänster, 5 december 2023, https://www.silf.se/globalassets/medlem/pmi-pdf-0-grafer/2023/pmi_tjanster_nov_2023.pdf

6 Länsstyrelsen Stockholm, Läget i länet, 2023, <https://www.boverket.se/contentassets/e9809d5193d140a697352fdb54c86bf/stockholms-lan-2023.pdf>

7 Stockholms Bostadsförmedling, Antal personer med kötid från ett visst år, <https://bostad.stockholm.se/statistik/aktiva-kotider-per-ar/>

8 SCB, Antal lägenheter efter region och hustyp, 2021, https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T01/

9 SCB, Hushållens boende 2022, 2023, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2022/>

10 Behov av bostadsbyggande 2023-2030, 2023. Behov av bostadsbyggande 2023-2030 – (Boverket.se)

11 SBAB Booli Housing Market Index (HMI), <https://www.sbab.se/download/18.4d66a18118c67d2da973ea/1702906817113/SBAB%20Booli%20HMI%2023Q3%20Diagram.pdf>

12 SBAB Booli Housing Market Index (HMI), <https://www.sbab.se/download/18.6636cc6b177a89a5bd15b9/1614234360353/>

områden där Aros Bostad bland annat är verksamma, uppgick till 1,02, 0,75 respektive 0,17 i tredje kvartalet 2023, vilket indikerar på balans respektive underskott av bostadsrätter i dessa områden.¹²

Planerad byggnation i Stockholm

Stockholms Stad har fått i uppdrag att bygga ut tunnelbanesystemet med 18 stationer och tre mil nya spår. Bland annat förlängs den blå linjen till Barkarby i norr och Nacka i söder. Den nya gula linjen kommer att sträcka sig från Odenplan till stadsdelen Arenastaden. Denna nya linje knyts även ihop med den befintliga gröna linjen i söder. Totalt förväntas cirka 130 000 nya bostäder att byggas längs de nya sträckorna samt öka antalet dagliga resenärer med 180 000 personer.¹ I tillägg har även Stockholm stad utarbetat en regional utvecklingsplan för Stockholm vilken ämnar peka ut regionens framtida riktning med syfte att säkerställa att rätt initiativ vidtas för att långsiktiga mål och största regionala nytta ska uppnås till 2050. Enligt utvecklingsplanen finns det ett behov om att bygga totalt 600 000 nya bostäder fram till 2050.²

Konkurrenslandskap

Aros Bostad bedömer att den ökning av bostadsutvecklare som kunde noteras under åren fram till 2017 har minskat, till att per dagen för Prospektet i princip avstannat helt mot bakgrund av den senaste tidens marknadsläge med höga räntor, hög inflation och ökade råvarupriser. Aros Bostad bedömer att dess huvudsakliga konkurrenter, per dagen för Prospektet, främst består av större fastighetsbolag som helt eller delvis är verksamma inom bostadsutveckling såsom JM AB (publ), OBOS Sverige AB och Bonava AB (publ). Bolagets konkurrenter har i flera fall större finansiella och personella resurser, samt är verksamma över bredare geografier än Aros Bostad. Konkurrensen om tillgängliga projektutvecklingsmöjligheter för bostäder i Storstockholmsområdet kan vara hård, både vad avser deltagande i markanvisningar och i förhållande till förvärvsprocesser mot privata och kommunala motparter. Aros Bostad har noggrant identifierat vilka delmarknader inom Storstockholm som är aktuella för Bolaget utifrån utbud, befolkningstillväxt och övriga socioekonomiska faktorer.

Trender

För nyproduktionsmarknaden kännetecknades 2023 av fortsatt geopolitisk oro, hög inflation, höjda räntor och en rekordsvag krona. Höjda bolåneräntor i kombination med ökade levnadskostnader och en allmän marknadsoro har gjort bostadsköparna priskänsliga och avvaktande i sina köpbeslut. Det minskade antalet genomförda bostadsaffärer har medfört ett högt utbud på successionsmarknaden och stillastående eller svagt minskande bostadspriser.

Höjda räntor samt ökade levnadskostnader påverkar hushållens betalningsförmåga och ovisshet kring prisutvecklingen på bostadsmarknaden påverkar även betalningsviljan. Detta påverkar särskilt nyproduktionsmarknaden där kunderna måste fatta köpbeslut långt innan de kan tillträda bostaden. Hushållens förväntningar om den framtida prisutvecklingen på bostäder har dock skiftat i slutet av året. Enligt SEB:s Boprisindikator är det nu fler hushåll som tror på ökade bostadspriser om ett år än de som tror att priserna kommer att sjunka.³ Antalet produktionsstartade bostäder är dock fortsatt kvar på mycket låga nivåer. Den kraftiga nedgången i produktionsstarter i en bransch där ledtiderna är flera år innebär stora utmaningar för många aktörer. Det underliggande behovet av fler bostäder är dock stort, särskilt i Stockholms län och Uppsala.

För fastighetsmarknaden var aktiviteten under hela 2023 svag och transaktionsvolymen fram till december 2023 visar en betydande nedgång jämfört med samma period 2022. Trots den övergripande avmattningen genomfördes dock ett antal betydande transaktioner inom bostadssegmentet under årets inledning. Köpare och säljare har börjat mötas på nya direktavkastningsnivåer där miljöcertifierade nyproducerade hyresrättsprojekt med investeringsstöd särskilt har varit i fokus.

Fastighetsmarknadens framtid förblir osäker på grund av påverkan från inflation, räntor, arbetsmarknaden och det geopolitiska läget. Denna osäkerhet skapar försiktighet bland potentiella investerare och marknadsaktörer. Trots initiala tecken på återhämtning är marknaden fortsatt påverkad. Kostnadsutvecklingen framåt är fortfarande svårbedömd med hänsyn till den ihållande inflationen och en historiskt svag krona.

1 Region Stockholm, Stockholms nya tunnelbana – 3 mil spår och 18 stationer, 2019, https://nyatunnelbanan.se/sites/tunnelbanan/files/basbroschyr_webb.pdf

2 Region Stockholm, Regional utvecklingsplan för Stockholm, RUFS 2050, 2018, <https://www.sll.se/verksamhet/Regional-utveckling/strategierochplaner/inomregionalutveckling/rufs2050/>

3 SEB, Boprisindikatorn, januari 2024.

Aros Bostads verksamhet

Kort om Aros Bostad

Aros Bostad är en bostadsutvecklare inom Stockholmsområdet vars affärsidé är att förvärva och utveckla fastigheter i syfte att skapa moderna, funktionella och attraktiva bostäder i starka geografiska lägen. Bolaget grundades 2006 och den primära geografiska marknaden är Storstockholm, vilket avser Stockholms län samt Uppsala. Från de initiala konverteringsprojekten, fram till dagens utveckling av nya bostadsområden, har drivkraften varit att leverera bostäder av hög kvalitet till nöjda kunder och en god avkastning åt Bolagets investerare. Verksamheten är främst inriktad på nyproduktion av bostadsrätter, men även hyresbostäder och andra bostadsrelaterade samhällsprodukter ryms inom strategin. Bolagets projektportfölj har dels byggts upp i fondstrukturer tillsammans med institutionella investerare, dels genom egna förvärv. I samband med noteringen av Bolagets stamaktier under 2021 viktades Bolagets strategi mot att öka andelen projekt i egen regi och JV-samarbeten samt successivt fasa ut fondstrukturerna i syfte att öka rörelseresultatet.

Per den 31 december 2023 hade Aros Bostad totalt 1 182 bostäder, fördelade på 14 projekt, i pågående produktion. Totalt var 87 procent av bostäderna i pågående produktion sålda med bindande avtal.¹ Per den 31 december 2023 hade Aros Bostad 6 137 byggrätter i projektportföljen varav 1 182 bostäder i produktion. 31 procent av byggrätterna i byggrättsportföljen hade en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan.

Aros Bostadsutveckling AB (publ) är moderbolag i Koncernen som består av 85 dotterbolag. Aros Bostads stamaktier och preferensaktier av serie B är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Översikt av Aros Bostads verksamhet

Aros Bostads affärsmodell

Aros Bostad är en bostadsutvecklare. Aros Bostad har en erfaren, men relativt liten, organisation som hanterar stora och ofta komplexa projekt. Genom att följa en strukturerad projektprocess och agera tydlig beställare säkerställs kvalitet och

affärsmässighet. Organisationen består av kärnkompetenser som säkerställer ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling- och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Kringtjänster och entreprenader upphandlas på konsultbasis, vilket möjliggör stora projektvolymerna med förhållandevis få anställda och flexibilitet vid marknadsförändringar.

Affärsidé

Aros Bostads affärsidé är att utveckla bostäder av hög kvalitet i attraktiva lägen. Aros Bostad arbetar metodiskt för att hitta nya projektmöjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden, för att kunna utveckla värde genom aktivt planarbete. Genom ett entreprenöriellt synsätt och ett strukturerat genomförande skapar Aros Bostad en trygg bostadsaffär för nöjda kunder, en god avkastning åt investerare och därmed möjlighet att utveckla Bolaget vidare.

Vision och värdegrund

Aros Bostads vision är att tro på ständig utveckling. Genom att kombinera möjligheter med erfarenhet skapar Aros Bostad den mest relevanta bostadsprodukten för varje utvald marknad, målgrupp och tillfälle. Aros Bostads värdegrund är trygghet, kvalitet och omtanke.

Aros Bostads bostäder och påverkan

Aros Bostad bedömer att Bolaget skapar välplanerade bostäder och områden med sunda materialval som står sig över tid. Bostäderna kan se olika ut, med differentierade värden beroende på plats och målgrupp, men alla har omsorgsfullt planerats utifrån Bolagets fokusområden: funktion, gestaltning och ekonomi. Bolaget kallar det en hållbar helhet. Som bostadsutvecklare har Aros Bostad stor påverkan på människor, miljö och samhälle. Tillsammans med Aros Bostads leverantörer och samarbetspartners arbetar Bolaget för att bidra positivt genom trygga områden, sunda bostäder och säkra arbetsplatser samtidigt som Bolaget kontinuerligt minskar sin negativa påverkan på klimat och miljö.

Kärnvärden

Trygghet
för kunder och
investerare

Kvalitet
i bostäder och
processer

Omtanke
om kunder och
bostädernas utformning

¹ Fem av projekten i pågående produktion är sålda som hyresrätter. Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter 60 procent.

Bolagets hållbarhetsstrategi

Aros Bostad ser hållbarhetsfrågan som affärskritisk och Aros Bostad ser hållbarhetsfrågan som affärskritisk och arbetar löpande med att integrera hållbarhet i affärsmodellen och i processerna. Aros Bostad hållbarhetsstrategi går i linje med färdplanen för Bygg- och anläggningsbranschen, Sveriges ambitioner på miljö och klimatområdet samt de globala målen; Agenda 2030. Hållbarhetsstrategin har tre fokusområden med totalt nio långsiktiga mål, se nedan.

Ökade omvärldskrav

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

I juni 2020 antog EU-kommissionen taxonomiförordningen, ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningarna inom EU:s gröna tillväxtstrategi, den gröna given. Taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara aktiviteter. För att en viss ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar så ska den bidra väsentligt till ett eller flera av sex fastställda miljömål, inte orsaka betydande skada för något av de övriga målen, och uppfylla vissa minimikrav inom social hållbarhet. Aros Bostad omfattas i dagsläget inte direkt av förordningen men ser behovet av att vara väl förberedda för kommande förfrågningar och krav från de olika intressenter som Bolaget har.

Tydligare styrning och uppföljning

Under 2023 har Aros Bostad fortsatt arbetet med att stärka styrningen på hållbarhetsområdet. Styrdokument som upprättats och beslutats på området är bland annat Aros Bostads ambition för gestaltning och projektering samt projekteringsanvisningar för hållbarhet. Dessa dokument tydliggör såväl ambitioner som kravställning i projektverksamheten och ligger till grund för hur Bolaget utformar sina bostäder och bostadsområden. Utöver detta har Bolaget tagit fram en hållbarhetsplan som har implementerats i de tre projekt som byggstartades under 2023 och Bolaget ställer skarpare krav relaterat till hållbarhet i upphandlingar. Hållbarhetsplanen syftar till att säkerställa efterlevnad av krav i projekteringsanvisningar och Aros Bostads mål på hållbarhetsområdet och omfattar bland annat klimateffektivt byggande (byggmaterial och transporter); energianvändning; cirkularitet och resursförbrukning (återbruk, avfall och flexibilitet/demonterbarhet); biologisk mångfald; klimatriskhantering; och mångfald, trygghet och inkludering.

Uttalade ambitioner i affärsplanen

Aros Bostad har i den affärsplan som löper mellan 2022-2025 ett antal hållbarhetsrelaterade målsättningar. En av dessa är att certifiera Bolagets stamaktie i enlighet med Nasdaq Green Equity Designation. Arbetet med detta har påbörjats och ambitionen är att genomföra green equity-certifieringen under 2024. En annan är att redovisa klimatrelaterade risker i enlighet med Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) i kommande hållbarhetsrapporter. TCFD är ett initiativ drivet av marknadsaktörer som utvecklar rekommendationer och riktlinjer för rapportering av finansiella risker som är klimatrelaterade.¹

Långsiktiga hållbarhetsmål



Miljö- och klimatpåverkan

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



Trygghet, säkerhet och hälsa

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



Det sunda bolaget

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

¹ TCFD, 2023 <https://www.fsb-tcf.org/about/>

Väsentliga hållbarhetsaspekter

Aros Bostad	Byggnaden
- Anställda och de som utför uppdrag åt Aros Bostad; hälsa och säkerhet på arbetet, kompetensutveckling och antidiskriminering, mångfald och inkludering samt arbetares rättigheter och arbetsvillkor i leverantörsled. - Dataskydd och datasäkerhet - Affärsetik och anti-korruption, transparens, skattehantering och lagar och regler	- Hållbara bostäder som bidrar till platsen, miljön och samhället i stort - Informations- och kommunikationsteknik i byggnader (smarta fastigheter) - Klimatanpassning - Resurs- och materialanvändning - Energi - Biologisk mångfald - Mångfald och inkludering (trygghet, mobilitet, tillgänglighet etc.)

I hela värdekedjan – Klimatpåverkan, mänskliga rättigheter och mångfald och inkludering

Miljö och klimat

Bygg- och anläggningssektorn står för cirka en femtedel av Sveriges klimatpåverkan och som aktör inom bostadsutveckling är klimatfrågan en självklar fokusfråga för Aros Bostad.

Aros Bostads arbete utgår från branschens färdplan med det långsiktiga målet om netto-noll koldioxidutsläpp 2045.

Mål >	Minska utsläpp och klimatpåverkan -25% 2050 -50% 2030	Minimera avfall och förflyttning mot cirkulära flöden	Säkerställa effektiva och robusta byggnader som ger ett långsiktigt bidrag till platsen
Utfall 2022 >	Från och med 2022 redovisar Aros Bostad klimatpåverkan scope 1-3 för relevanta kategorier	Nya fokusområden och nyckeltal på området resursförbrukning och cirkularitet har tagits fram	Modell för klimatrisker införd i förvärvprocessen

Fokus på miljö och klimat

Aros Bostad har det senaste året skärpt kravställningen kopplat till data; däribland produktspecifika EPD:er¹ för att få skarpa värden i klimatkalkyler. Fokus är ökad transparens i extern redovisning samt ökad kompetens internt och i värdekedjan. Bolaget har i förvärvprocessen inkluderat en klimatriskanalys som underlag inför beslut, och Bolaget utvärderar nya sätt att styra och följa upp Bolagets påverkan inom identifierade väsentliga hållbarhetsaspekter på ett mer konkret sätt.

Resurs- och materialförbrukning

Bygg- och fastighetsbranschen har en viktig roll att spela i omställningen mot en cirkulär ekonomi. Genom Bolagets affärsmodell finns möjlighet att arbeta med frågan såväl i tidiga skeden som i projektgenomförande, även om förutsättningarna är olika i varje projekt. Tydligare fokusområden inom resurs- och materialanvändning har identifierats av Bolaget, där kravställning och nya mål och nyckeltal antagits.

Energieffektiva byggnader

Energifrågan är i fokus för Aros Bostad, både ur ett energieffektivitetsperspektiv såväl som klimaterspektiv. För att minska de totala utsläppen måste bygg- och fastighetssektorn förbättra byggnaders energiprestanda och öka investeringarna i energieffektivitet. Aros Bostad har som mål och kravställning energiklass B i de projekt som genomförs och i somliga projekt är kraven hårdare satta utifrån kommuners egna krav. Aros Bostad vill bygga energieffektiva bostäder som belastar miljön och kundernas privatekonomi så lite som möjligt.

Under 2023 har Bolaget arbetat löpande med energifrågan, både med intern kompetenshöjning samt genom framtagande av nya nyckeltal på området. Kravställningen kopplat till genomförande och överlämning av energiberäkningsmodell har skärpts, för att säkerställa tillgång till data för löpande uppföljning i projekten såväl som vid projektavslut.

Biologisk mångfald

Ett av de områden som Aros Bostad arbetar med är hur möjligheter för ökad biologisk mångfald ska omhändertas i styrning och uppföljning av Bolagets projekt. Biologisk mångfald är ett av de områden som tas upp i projekteringsanvisning hållbarhet som beslutades under 2023.

Klimateffektivt byggande

Grunden till ett klimateffektivt byggande läggs redan i tidiga skeden där avgörande val som konstruktionstyp, gestaltning och material samt funktionalitet måste göras. Aros Bostad förlitar sig på flera affärskritiska samarbetspartners som arkitekter och entreprenörer och de är kritiska för att skapa rätt förutsättningar i projektering och genomförande. Under 2023 har Bolaget genomfört ett flertal klimatberäkningar i olika projekt i olika skeden (programhandling, systemhandling, slutförande) för att få bättre och tydligare prognoser och utfall på klimatavtryck. Nya arbetssätt för ett minskat klimatavtryck har implementerats såväl i projektprocessen som i uppföljningen internt på Bolaget.

¹ Eng. *Environmental Product Declaration*. En redovisning av miljöprestanda för en produkt.

Uppföljning av verksamhetens utsläpp

Aros Bostad genomför sedan 2022 en beräkning av verksamhetens utsläpp i enlighet med GHG-protokollet¹; scope 1 – 3. Resultatet redovisas i Bolagets års-/hållbarhetsredovisning.

Utsläpp scope 1 och 2

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

Scope 3 – utsläpp i värdekedjan

För en aktör som Aros Bostad ligger den avsevärt största påverkan i scope 3. Här har övriga indirekta emissioner beräknats som sker till följd av Aros Bostads verksamhet, men som Bolaget inte själva äger eller kontrollerar. Detta inkluderar både utsläpp som sker upp- och nedströms i värdekedjan. Under 2023 slutförde Aros Bostad åtta projekt; sex flerbostadshusprojekt och två småhusprojekt vilka ligger till grund för beräkning och rapportering i scope 3.

Trygghet, säkerhet och hälsa

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

Mål >	Aros Bostad bygger sunda hus i giftfria material	Aros Bostad har säkra byggarbetsplatser	Aros Bostad skapar trygga bostadsområden
Utfall 2022 >	Svanenprojekt av pågående projekt 10/17	Antal olyckor: 9	NKI Säkerhet: 69

Sunda hus i giftfria material

Aros Bostad har tagit beslutet att alla nyproduktionsprojekt ska byggas för certifiering i enlighet med Svanen² för att säkerställa sunda och hälsosamma boendemiljöer. En Svanen-certifiering innebär att byggnadens påverkan på miljö och människa granskas ur ett livscykelperspektiv. Svanen ställer bland annat krav på energianvändning, kemiska produkter, byggprodukter och -varor samt en rad inommiljöfaktorer. Under 2023 har fyra projekt slutförts med Svanencertifiering; Slottsparken i Upplands Bro, T2 Fabriksparken i Sundbyberg, Alba i Bromma och Ektorpsbacken i Nacka. Projekten representerar såväl småhus som flerbostadshus som genomförts med olika byggsystem.

Säkra byggarbetsplatser utan skador

Byggbranschen är historiskt sett en riskfylld bransch med höga olyckstal. Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö. Aros Bostad har ingen egen entreprenadverksamhet,

utan affärsmodellen bygger på anlitan av entreprenörer som ansvarar för genomförandet av byggprojekten. Entreprenören har därigenom vanligtvis samordningsansvar för arbetsmiljöarbetet vilket innebär att de självständigt ansvarar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen. Det blir därigenom viktigt för Aros Bostad som beställare att påverka genom skarp och tydlig kravställning och noggrann uppföljning och dialog. Aros Bostads mål är olycksfria byggarbetsplatser där ingen skadar sig och där inga positiva testresultat från alkohol- och drogtestar förekommer.

Trygga bostadsområden

Aros Bostad vill bygga välplanerade och målgruppsanpassade bostäder och inkluderande bostadsområden med hög trygghet och sociala ytor som bidrar till välbefinnande för de boende. För att lyckas med detta görs analyser kring vilka som kan komma att bo i bostäderna som skall byggas och vad deras behov kan vara. Utifrån detta utformar Aros Bostad sedan bostäderna och området omkring. Aros Bostad har fortsatt att förtydliga arbetet med trygghet i tidiga skeden och trygghet ingår som ett område i projekteringsanvisning för hållbarhet som beslutades under 2023.

Det sunda bolaget

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

Mål >	Aros Bostads väsentliga leverantörer är granskade och godkända	Sund företagskultur på Aros Bostad med nöjda medarbetare (mål eNps >50)	Aros Bostad är ett inkluderande och jämställt bolag
Utfall 2023 >	Genomförda skrivbordsrevisioner 100%	Nöjda medarbetare som rekommenderar Aros Bostad som arbetsplats; utfall 47	Könsfördelning anställda: • Kvinnor 54% • Män 46%

God beställarkompetens och dialog

Alla som arbetar för Aros Bostad ska ha en god arbetsmiljö. Sunda leverantörsled med anständiga arbetsvillkor och mänskliga rättigheter är en självklarhet. Aros Bostad har ingen egen entreprenadverksamhet, men styr produktionen och leverantörer genom kravställning och uppföljning. Aros Bostads affärsmodell innebär att en stor del av värdekedjan ligger utlagd på olika typer av leverantörer. Detta ställer höga krav på en god beställarkompetens för att hantera identifierade hållbarhetsrisker och styra den påverkan Aros Bostads verksamhet ger upphov till.

¹ GHG-beräkning innebär att utsläpp beräknas i enlighet med GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol) som är ett etablerat ramverk för utsläppsberäkning.

² För mer information om Svanen, se www.svanen.se/.

Leverantörsuppföljning

Leverantörer som Aros Bostad använder sig av regelbundet innefattar bland annat arkitekter, projektörer, lantmätare och mäklare. Inom projektgenomförande är byggtreprenörerna, som vanligen tecknas på totalentreprenad, en stor och viktig partner. Dessa genomgår en mer detaljerad kontroll och uppföljning från avtalstecknande till avtalsuppföljning, där löpande uppföljning i projekten såväl som genom revisioner under byggproduktion ingår.

Uppförandekod och visseblåsning

Aros Bostads uppförandekod för leverantörer tecknas av kontraktspart i respektive byggtreprenad och övriga leverantörer, exempelvis mäklare. Aros Bostads interna uppförandekod omfattar alla medarbetare inklusive styrelseledamöter och konsulter som arbetar på uppdrag av Aros Bostad. Bolagets uppförandekoder baseras på de tio principerna i FN:s Global Compact samt den internationella arbetsorganisationens (ILO:s) kärnkonventioner. Den interna uppförandekoden baseras även på Institutet mot mutor's Näringslivskod. Brott mot uppförandekoden kan rapporteras anonymt genom Aros Bostads visseblåsartjänst, som är en extern tjänst kopplad till en oberoende part.

Sund företagskultur med nöjda medarbetare

Aros Bostads medarbetare är Bolagets viktigaste tillgång. Organisationen består av kärnkompetenser som säkerställer ansvar för hela processen från förvärv och finansiering, genom projektutveckling- och genomförande, till försäljning och eftermarknad. Målet är friska och nöjda medarbetare, som rekommenderar Aros Bostad som arbetsplats och som känner att de utvecklas inom Bolaget.

Aros Bostad projektprocess i korthet

Analys och förvärv

Aros Bostad arbetar metodiskt för att hitta nya projektmöjligheter och förvärvar gärna mark i tidiga skeden av detaljplanprocessen för att kunna utveckla värde genom aktivt planarbete. Inför ett projektförvärv görs en genomgång av projektets specifika möjligheter och risker. I ett första steg undersöks förutsättningarna utifrån den fysiska platsen och gällande planbestämmelser. Där ingår parametrar som närhet till kommunikationer, service, natur- och rekreationsområden, klimatrisker samt utvärdering av möjlig produkt och antal byggrätter. Detta kompletteras med en socio-ekonomisk marknadsanalys som tar hänsyn till efterfrågan, befintligt utbud och betalningsförmågan i området. Utifrån analysen avgörs om projektet har förutsättningar för att leverera en kvalitativ bostadsprodukt och samtidigt uppfylla Bolagets avkastningskrav. Aros Bostad bedömer att Bolaget har en historia av att hitta projekt med bra ingångsvärden och goda förutsättningar för värdetillväxt.

Projektutveckling

Projektutvecklingsfasen är den del av processen där bostäderna och områdena tar form. Utöver arkitektur och funktion

hanteras frågor som närmiljö, tillgänglighet och trygghet. Tillammans med en utvald arkitekt skissas byggnaderna och deras placering fram, som grund för vidare planarbete gentemot kommunen. Beroende på i vilket planmässigt skede projektet befinner sig kan denna del av processen, fram till antagen detaljplan, ta allt från något enstaka år upp till sex, sju år. När markanvändningen fastställs, i och med att detaljplanen vinner laga kraft, sker den främsta värdeökningen av marken. I takt med att projektet närmar sig färdig detaljplan och bygglov fortsätter arbetet med detaljplanering och projektering av programhandling. Erfarenheter från tidigare projekt tas tillvara för återbruk av goda idéer och undvikande av risker. För att kunna påvisa att bostäderna är byggda med omtanke om både miljö och människors hälsa projekteras alla bostäder sedan 2021 i enlighet med Svanen eller motsvarande certifiering.

Projektgenomförande

Projektgenomförandefasen omfattar markarbeten och byggnation, oftast i formen av totalentreprenad. Detta är den mest kapital- och resursintensiva perioden av projektet. Aros Bostad har anställda projektchefer, vilka har övergripande ansvar för projektets framdrift och ekonomi samt upphandling av byggtreprenör. I de allra flesta fall sker upphandlingen som totalentreprenad, vilket innebär ett kontraktsmässigt ansvar för genomförande av byggprojektet. Genomförandet tar normalt två till tre år beroende på valet av produktionsprocess, vilken grundar sig på platsens och projektets förutsättningar. Där det är möjligt planeras det för industrialiserad produktion med trästomme, vilket minskar byggtiderna och klimatavtrycket. I andra projekt kan det krävas en mer traditionell process, exempelvis beroende på markens beskaffenhet eller ljudnivå från omgivningen. Oavsett produktionsmetod eftersträvas alltid en säker och effektiv produktion, med låg miljöpåverkan. Detta nås genom tydlig kravställning och goda samarbeten med etablerade entreprenörer.

Bostadsförsäljning

Aros Bostad arbetar med strukturerad marknadsföring och försäljning. Sedan januari 2023 har en ny bostadsrättslagstiftning trätt i kraft med delvis nya kravställningar vilka har implementerats i Aros Bostads verksamhet. Varje bostadsrättsprojekt följer samma metod för att säkerställa en trygg och beprövad process för köparen. Projektets sälj- och marknadsansvariga lägger stor vikt vid att hitta ett väl fungerande mäklarsamarbete, eftersom mäklaren är länken till de lokala intressenterna och ska representera Aros Bostad på plats under försäljningen. När en intressent beslutar sig för att köpa en bostadsrätt tilldelas de en personlig kontakt hos Aros Bostad. Inledningsvis tecknas oftast ett icke bindande bokningsavtal, följt av bindande förhandsavtal och upplåtelseavtal. Köparen genomgår en ekonomisk kontroll, där avsikten är att säkerställa att bostadsrättsköparen har ekonomiska resurser att fullfölja köpet. Aros Bostad erbjuder i sin tur trygghetspaket och garantier för att bostadsrättsköparen ska känna trygghet i sin investering. Vid försäljning av projekt för hyresrättsändamål är processen en annan då köparen troligen är en professionell investerare.

Överlämning och eftermarknad

I samband med färdigställande, före köparens tillträde, genomförs slutbesiktning av bostäderna av en oberoende besiktningsman. Vid detta skede lämnar kundansvarig person över ansvaret till Aros Bostad eftermarknad som samordnar eventuella garantiåtaganden mellan bostadsrättsföreningen, köparen och entreprenören. Att erbjuda personlig kundkontakt hela vägen fram till eftermarknadsperiod och garantibesiktningar är en viktig del i kundarbetet. Det ger också värdefull kunskap om kundernas behov och önskemål, vilka kan återföras till kommande bostadsprojekt.

Projektportfölj per den 31 december 2023

Aros Bostads affärsplan för åren 2022 – 2025 anger ett mål om 1 200 – 1 400 bostäder i pågående produktion. Per den 31 december hade Aros Bostad 1 182 bostäder, fördelade på 14 projekt, i pågående produktion. Totalt har Aros Bostad 6 137 byggrätter i projektportföljen varav 1 182 bostäder i produktion. 31 procent av byggrätterna i Aros Bostads byggrättsportfölj hade en antagen eller lagakraftvunnen detaljplan.

Försäljning

Per den 31 december 2023 var 87 procent¹ av Aros Bostads bostäder i pågående produktion sålda eller bokade. Sex av projekten i pågående produktion är slutsålda.

Projektportfölj per den 31 december 2023

Namn	Kommun	Aros Bostads andel, % ¹	Fond / Joint Venture / Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning vid förvärv	Detaljplan för bostäder	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	Est. första inflytt
Produktionsstartade projekt										
1 T2 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²	8 995	99	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2023
2 Invernesshöjden etapp 2	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 987	153	Nej	Antagen	Laga kraft	Q3 2021	Q1 2024
3 Ekerövägen etapp 2	Ekerö	100	Egen regi	2 985	21	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
4 Viggby Ångar etapp 2	Täby	100	Egen regi	5 065	46	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
5 Tallbacken småhus Södra	Huddinge	51	Joint Venture ³	2 160	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q1 2024
6 Slottsparken Bro	Upplands-Bro	100	Egen regi	5 250	39	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q3 2023
7 T1 Fabriksparken	Sundbyberg	52	Joint Venture ²	8 548	92	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2022	Q4 2023
8 Tallbacken flerbostäder	Huddinge	10	Aros Bostad IV ³	10 924	156	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2022	Q1 2025
9 Femöringen Järva Krog	Solna	100	Egen regi	15 632	213	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2023	2025
10 Invernesshöjden etapp 3	Danderyd	20	Aros Bostad IV	12 278	170	Nej	Antagen	Laga kraft	Q2 2023	2026
11 Ekerövägen etapp 3	Ekerö	100	Egen regi	3 194	22	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	Q1 2025
12 Ceremonimästaren	Stockholm	100	Egen regi	3 269	20	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2023	Q1 2025
13 Hildurs trädgårdar	Uppsala	50	Joint Venture ⁴	4 250	25	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2023	Q2 2025
14 Viggby Ångar etapp 3	Täby	100	Egen regi	7 724	111	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q4 2023	2025
Summa				103 364	1 182					>>

¹ Fem av projekten i pågående produktion är sålda som hyresrätter. Exklusive hyresrätter var andelen sålda bostadsrätter 60 procent.



Namn	Kommun	Aros Bostads andel, % ¹	Fond / Joint Venture /Egen Regi	Ljus BTA, kvm	Antal bygg-rätter	Mark-anvisning	Detaljplan för bostäder vid förvärv	Aktuell status detaljplan	Bygg-start	Est. första inflytt
Projekt under utveckling										
15 Blåslampan	Sundbyberg	100	Egen regi	15 000	180	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2024	2026
16 Viggby Ångar brf 4	Täby	100	Egen regi	2 400	15	Nej	Planbesked	Laga kraft	Q3 2024	2025
17 Brobyholm	Strängnäs	100	Egen regi	3 000	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
18 Tallbacken småhus Norra	Huddinge	51	Joint Venture ³	3 600	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2025
19 Ormsta	Vallentuna	100	Egen regi	11 670	70	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2024	2026
20 Invernesshöjden etapp 4	Danderyd	20	Aros Bostad IV	3 600	65	Nej	Antagen	Laga kraft	Q4 2024	2026
21 Hägernäs Strand etapp 1	Täby	100	Egen regi	5 500	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q4 2024	2026
22 Fransyskan	Stockholm	100	Egen regi	12 000	130	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2027
23 Persikan	Stockholm	100	Egen regi	9 480	110	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2027
24 Åbyholm Radhus	Vallentuna	100	Egen regi	2 100	15	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
25 Ryttmästaren	Sundbyberg	100	Egen regi	1 400	10	Ja	Laga kraft	Laga kraft	Q4 2024	2026
26 Eds Allé 2	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 100	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2025	2026
27 Glimten	Stockholm	100	Egen regi	3 540	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q1 2025	2026
28 Bällinge II etapp 1	Uppsala	50	Joint Venture ⁵	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	Q1 2025	2026
29 Guldkaggen	Gotland	100	Egen regi	1 330	20	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
30 Kalkateljén	Södertälje	100	Egen regi	960	10	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
31 Sjövillan	Södertälje	100	Egen regi	3 090	30	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q2 2025	2026
32 Eds Allé 3	Upplands Väsby	100	Egen regi	2 050	15	Nej	Laga kraft	Laga kraft	Q3 2025	2026
33 Ängsbotten	Stockholm	10	Joint Venture ⁶	9 600	130	Ja	Planbesked	Planbesked	2025	2026
34 Eneby Torg	Danderyd	100	Egen regi	13 100	150	Nej	Ingen plan	Planstartad	2025	2026
35 Vallentuna etapp 1	Vallentuna	100	Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2025	2027
36 Hägernäs Strand etapp 2	Täby	100	Egen regi	9 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
37 Bällinge I	Uppsala	100	Egen regi	8 500	60	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2027
38 Mörby villatomter	Ekerö	100	Egen regi	2 750	20	Nej	Förstudie	Planavtal	2025	2027
39 Mariehovsviken Mariefred	Strängnäs	100	Egen regi	12 600	135	Nej	Samråd	Samråd	2025	2027
40 Gunsta	Uppsala	100	Egen regi	14 680	95	Ja	Granskning	Granskning	2025	2027
41 Ekerö Brygga	Ekerö	100	Egen regi	7 400	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2025	2027
42 Pampas Eklund etapp 1	Solna	100	Egen regi	17 500	150	Nej	Planbesked	Samråd	2025	2028
43 Bällinge II etapp 2	Uppsala	50	Joint Venture ⁵	15 000	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2027
44 Kungsberga	Ekerö	100	Egen regi	4 300	50	Nej	Samråd	Samråd	2026	2028
45 Lillångsvägen	Haninge	100	Egen regi	9 970	65	Nej	Planprogram	Planprogram	2026	2028
46 Solsätra	Haninge	100	Egen regi	7 700	50	Nej	Planprogram	Planavtal	2026	2028
47 Vallentuna etapp 2	Vallentuna	100	Egen regi	27 500	300	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2026	2028
48 Liljeholmen	Stockholm	100	Egen regi	36 520	350	Nej	Samråd	Samråd	2026	2029
49 Farsta Strand	Stockholm	100	Egen regi	7 500	80	Ja	Planstartad	Planstartad	2026	2028
50 Hägernäs Strand etapp 3	Täby	100	Egen regi	6 100	100	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2028
51 Timmerhuggaren Mörby	Danderyd	100	Egen regi	27 000	375	Nej	Ingen plan	Översiktsplan	2026	2029
52 Pampas Eklund etapp 2	Solna	100	Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2026	2029
53 Edsviken	Sollentuna	80	Joint Venture ⁷	4 500	50	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2028
54 Årstafältet	Stockholm	100	Egen regi	8 000	90	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
55 Slakthusområdet III	Stockholm	100	Egen regi	10 000	95	Ja	Planbesked	Samråd	2027	2028
56 Väsjön	Sollentuna	100	Egen regi	4 270	25	Ja	Planprogram	Planprogram	2027	2029
57 Tunadalen Bromma	Stockholm	100	Egen regi	4 000	40	Ja	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
58 Vallentuna etapp 3	Vallentuna	100	Egen regi	13 750	150	Nej	Översiktsplan	Planbesked	2027	2029
59 Pampas Eklund etapp 3	Solna	100	Egen regi	13 750	200	Nej	Planbesked	Samråd	2027	2030
60 Förmannen Ella Gärd	Täby	20	Aros Bostad IV	40 000	500	Nej	Planbesked	Planbesked	2027	2030
61 Norra Djurgårdstaden	Stockholm	100	Egen regi	14 700	150	Ja	Granskning	Samråd	2029	2031
Summa samtliga projekt				578 374	6 137					

1 Aros Bostads andel av vinst från projekt i fond Aros Bostad IV uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent.

2 Joint Venture med Varma.

3 Joint Venture med Frentab.

4 Joint Venture med Stams Fastigheter och Tsering Capital.

5 Joint Venture med Profura Fastigheter.

6 Joint Venture med Revcap.

7 Joint Venture med Veidekke Entreprenad.

■ Projekt har sålts som hyresrättsfastighet.

Översikt över Besqab

Översikt¹

Besqab är ett bostadsutvecklingsbolag med säte i Danderyd, Stockholm. Besqab utvecklar bostäder med bostads-/ äganderätt för försäljning till slutkonsument samt hyresbostäder, vårdboenden och annan samhällsservice, för eget ägande eller för försäljning till investerare. Besqab är en långsiktig och erfaren bostadsutvecklare som varit verksam i mer än 30 år. Med utgångspunkt från bred kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden erbjuder Besqab en bredd av upplåtelseformer och bostadstyper i Stockholm och Uppsala-regionen.

Besqab äger 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Verksamheten i Erik Wallin AB bedrivs som ett joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

För räkenskapsåret 2023 uppgick Besqabs intäkter till 1 939,2 MSEK med ett rörelseresultat om -21,0 MSEK. Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 57 stycken och antal bostäder i pågående produktion uppgick till 1 104 stycken under 2023. Per den 31 december 2023 innehade Besqab cirka 3 000 byggrätter för bostadsutveckling, varav 470 byggrätter avser Besqabs andel av projekt som utvecklas i den delägda verksamheten Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

¹ Om inget annat uttryckligen anges baseras den historiska finansiella informationen i detta avsnitt på Besqabs segmentsredovisning. För ytterligare information avseende Besqabs segmentsredovisning och skillnader mot redovisning enligt IFRS, se not 2 i Besqabs bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023.

Affärsidé

Besqabs affärsidé är att utveckla nya hem med kunskap om och förståelse för hur människor vill leva sina liv.

Arbetet ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

Vision

Genom att vara bäst på att förstå människors behov och drömmar, skapar Besqab hållbara boendemiljöer för ett bättre liv.

När Besqab utvecklar boendemiljöer utgår Besqab från tre fokusområden och styrkor: att vara en trygg och pålitlig partner, engagemang i platsen och att bygga för en hälsosam livsstil.

Affärsmodell

Besqab äger hela processkedjan, från de tidiga skedena där projekten utformas till genomförande och kontrakt med slutkund. Besqab bedömer att detta ger Besqab goda möjligheter att anpassa sin affär och sina processer till de specifika förutsättningar som den rådande marknaden kräver. Besqabs affärsmodell möjliggör att i varje steg vara med och påverka såväl utformning som värdeskapande genom Besqabs styrkor inom bostadsutveckling. Besqabs storlek och väl intrimmade organisation ger möjlighet till snabb avkastning på processförbättrande insatser i respektive led.

Nedan illustration beskriver Besqabs affärsmodell.

Besqabs affärsmodell



Besqabs affärsområden

Besqabs verksamhet är uppdelad i två affärsområden:

1. Projektutveckling Ägda hem
2. Projektutveckling Investeringsfastigheter
3. Förvaltningsfastigheter

De tre affärsområdena ingår i de två rörelsesegmenten Projektutveckling Ägda hem samt Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter.

Projektutveckling Ägda hem

Inom affärsområdet tillika rörelsesegmentet Projektutveckling Ägda hem utvecklar Besqab välplanerade bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt i eftertraktade lägen i Stockholms län och Uppsala.

Projektutveckling Investeringsfastigheter

Inom affärsområdet Projektutveckling Investeringsfastigheter utvecklar Besqab hyresbostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice för eget ägande eller för försäljning till investerare. Affärsområdet ingår i rörelsesegmentet Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter

Inom affärsområdet Förvaltningsfastigheter äger och förvaltar Besqab egenutvecklade hyresbostäder, vårdfastigheter och annan samhällsservice. Affärsområdet ingår i rörelsesegmentet Projektutveckling Investeringsfastigheter och Förvaltningsfastigheter.

Strategiska områden

Besqab bedömer att nedan fyra strategiska områden är fokusområden för att driva Besqabs verksamhet framåt.

Attraktiv byggrättsportfölj

Besqab bedömer att värde och lönsamhet skapas genom att tillvarata Besqabs styrkor inom bostadsutveckling. Besqab söker förvärv av byggrätter och förädlar sin byggrättsportfölj med fokus på lönsamhet och värdeskapande genom att aktivt driva affärer och projektutveckling från relationsbyggande och ackvisition till färdig detaljplan. Besqab arbetar med en bredd av bostadstyper och upplåtelseformer inom bostadsutveckling, samt att utveckla hyresrätter, vårdbostäder och annan samhällsservice för eget ägande eller för försäljning.

Effektivt genomförande och kostnadskontroll

Besqab bedömer att en stark genomförandekompetens och systematiskt arbete med gemensamma metoder, lösningar och systemval bidrar till kvalitet och en god kostnadskontroll.

Besqabs målsättning är att bygga effektivt och med lägre och mer förutsägbara kostnader till rätt kvalitet för att därigenom öka sin lönsamhet. Besqab avser att stärka sin projektstyrning och utnyttjar sin samlade kunskap och erfarenhet inom projektering, byggtider, inköp och försäljning.

Bäst på att förstå hur människor vill bo

Besqab för en nära dialog med sina kunder och strävar efter att förstå vad kunderna värdesätter i bostaden och i boendemiljön, samt i mötet med Besqab. Arbetssättet ger Besqab underlag att utveckla attraktiva kunderbudanden som syftar till att bidra till en ökad försäljning och ökade intäkter från såväl bostäder som säljs till privatkonsument som bostäder eller annan samhällsservice i investeringsfastigheter för uthyrning genom eget ägande eller försäljning till andra investerare.

Optimerad kapitalstruktur

Bostadsutveckling och fastighetsägande är kapitalintensivt där stora tillgångar binds i exploaterings- och förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Tillgång till kapital är en förutsättning för att Besqab ska kunna förverkliga sina strategier och för att nå sina uppsatta mål. En optimerad och effektiv kapitalstruktur med en välbalanserad riskprofil möjliggör fortsatt tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

Byggrättsportfölj

Per den 31 december 2023 hade Besqab cirka 3 000 byggrätter, varav Besqabs andel av Byggnadsfirman Erik Wallin AB utgör cirka 470 byggrätter. Exklusive Byggnadsfirman Erik Wallin AB:s byggrätter var cirka 800 byggrätter upptagna i balansräkningen per 31 december 2023.

Antalet byggrätter i byggrättsportföljen baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt och exkluderar bostäder i pågående produktion. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformning av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras.

Besqabs finansiella mål

Besqab har tre finansiella mål som kommunicerades i december 2020:

- Soliditeten ska uppgå till minst 35 procent.
- Rörelsemarginalen ska uppgå till minst 10 procent.
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

Besqab uppfyllde inte målen för rörelsemarginal och avkastning på eget kapital under räkenskapsåret 2023. Soliditeten uppgick till 47,4 procent vid utgången av 2023, vilket översteg det finansiella målet om 35 procent.

Besqabs historik i korthet

Besqab har en historik med över 30 år av bostadsbyggande. Nedan sammanfattas några viktiga händelser i Besqabs historia.

1989	Isidor Andersson och sju andra personer grundar en verksamhet i Täby som idag är en del av Besqab.
2011	Isidor Andersson säljer sina aktier till familjen Nordström (Skirner AB).
2014	Notering av Besqab på Nasdaq Stockholm. Vid tillfället för noteringen var 130 personer anställda i Besqab.
2019	Besqab fyller 30 år.
2020	Besqab utökar verksamheten till att också innefatta egenutvecklade hyresrätter och samhällsfastigheter för egen förvaltning.
2022	Besqab vinner branschmätningen Sveriges nöjdaste kunder 2021. ¹
2023	Besqab vinner branschmätningen Sveriges nöjdaste kunder 2022. ²
2023	Besqab genomför företrädesemission om 833 MSEK. Besqab varslar om uppsägningar och anpassar organisationen för lägre produktionsvolymmer till följd av försämrat marknadsläge.
2024	Besqab vinner branschmätningen Sveriges nöjdaste kunder 2023. ³

Organisation

Per 31 december 2023 hade Besqab 110 anställda. Besqabs koncernledning utgörs av sju personer. För mer information om dessa personer, se avsnittet "*Information om Besqab – Besqabs styrelse, ledning och revisor*".

1 Prognoscentret, februari 2022 (newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/besqab-boklok-och-peab-har-2021-ars-nojdaste).

2 Prognoscentret, februari 2023 (newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/besqab-ar-bostadsutvecklaren-med-nojdast-kund).

3 Prognoscentret, februari 2024 (<https://newsroom.notified.com/prognoscentret---se/posts/pressreleases/besqab-ar-bostadsutvecklaren-med-nojdast-kund-1>).

Det nya bolaget

Detta avsnitt av Prospektet innehåller framåtblickande uttalanden. Uttalandena syftar till att illustrera Aros Bostads förväntan och ambition för det nya bolaget efter Erbjudandet och ska inte uppfattas som prognoser eller beslutade finansiella mål. Det finns inga garantier att utfallet av Aros Bostads förvärv av Besqab inte väsentligt kommer att skilja sig från det som uttrycks eller antyds i detta avsnitt på grund av ett flertal faktorer, varav många är utanför Aros Bostads och Besqabs kontroll. Ett beslut av aktieägare i Besqab att acceptera Erbjudandet bör därför föregås av en noggrann analys.

Översikt av det nya bolaget

Det nya bolaget avser att ha en bred projektportfölj med stor värdeutvecklingspotential och geografiskt fokus på attraktiva lägen i Storstockholmsregionen och Uppsala. Fokus kommer att vara på nyproduktion av kvalitativa och hållbara bostäder samt bostadsrelaterad fastighetsförvaltning genom effektiva, anpassningsbara och hållbara processer. Ett samgående skapar trygghet och kvalitet för kunder, investerare och partners.

Det nya bolaget föreslås heta Besqab AB (publ). Aktierna som erbjuds av Aros Bostad som vederlag i Erbjudandet kommer, om Erbjudandet genomförs, att handlas på Nasdaq First North Growth Market med en målsättning att noteras på huvudlistan, Nasdaq Stockholm, under senare delen av 2024 om förutsättningar då bedöms föreligga.

Om Erbjudandet fullföljs bedömer Aros Bostad att det nya sammanslagna bolaget kommer att ha en förstärkt marknadsposition, en bredare portfölj med ett attraktivt produkt-erbjudande och en förstärkt finansiell profil som kan ta vara på affärsmöjligheterna som uppstår i en marknad med ett långsiktigt bostadsbehov. För mer information om bakgrund till Erbjudandet, se avsnittet "Bakgrund och motiv".

Organisation och medarbetare

Per den 31 december 2023 hade Aros Bostad 37 anställda medarbetare och Besqab hade 110 anställda medarbetare. Aros Bostad bedömer att, genom samgåendet, slås två mycket professionella och kompetenta organisationer med liknande värderingar samman, vilket skapar en stabil grund att växa vidare från. Det nya bolaget kommer att ha inriktning på en stark projektutvecklings- och försäljningsorganisation med ett tydligt affärsmannaskap samt kund- och hållbarhetsfokus vilket skapar förutsättningar för lönsam tillväxt. Avsikten är att det nya bolagets fortsatta verksamhet ska

drivas av medarbetare från båda bolagen. Huvudkontoret kommer att vara placerat i Stockholm. Ett samgående mellan Aros Bostad och Besqab bedöms vara ömsesidigt fördelaktigt för båda bolagen, och förväntas förse medarbetarna med goda utvecklingsmöjligheter.

Styrelse och koncernledning

Det nya bolagets VD kommer att vara Magnus Andersson, Aros Bostads nuvarande VD, och CFO kommer att vara Besqabs nuvarande CFO Anna Jepson. Det nya bolagets koncernledning kommer att bestå av ledningspersoner från både Aros Bostad och Besqab, vilket bedöms säkerställa en mångsidig och kompetent koncernledning.

Avsikten är att Per Rutegård och Olle Nordström ska ingå i styrelsen för det nya bolaget och att Per Rutegård nomineras som styrelseordförande. Därutöver är avsikten att styrelsen ska bestå av medlemmar från både Aros Bostads och Besqabs nuvarande styrelser. Den nya styrelsen förväntas väljas på en extra bolagsstämma i Aros Bostad som kommer att sammankallas efter fullföljandet av Erbjudandet.

Aktiekapital och ägarstruktur

Under förutsättning att (i) Erbjudandet fullföljs; (ii) full anslutning i Erbjudandet; och (iii) samtliga aktieägare i Aros Bostad och Besqab kommer att ha samma innehav vid Erbjudandets fullföljande, kommer, direkt efter Erbjudandet, Aros Bostads aktieägare att äga cirka 53 procent av rösterna och cirka 55 procent av kapitalet i det nya bolaget och Besqabs aktieägare kommer att äga cirka 47 procent av rösterna och cirka 45 procent av kapitalet i det nya bolaget¹. Ett samgående skulle medföra att det nya bolaget får en diversifierad ägarstruktur som förenar entreprenörer och institutionella ägare, med en

långsiktig vision, flexibilitet och starka intressen i det nya bolagets framgång och tillväxt. I tabellen nedan anges de förväntade innehaven för de tio största aktieägarna i det nya bolaget, baserat på den för Aros Bostad senast tillgängliga informationen om aktieägandet per den 31 december 2023 i respektive bolag, samt därefter kända förändringar, med tillämpning av ovan presenterade antaganden.

Aktieägare²

	Andel röster (%)	Andel kapital (%)
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17,4	16,8
ALM Jumbo AB ²	14,3	14,8
Vencom Capital AB ³	7,2	6,5
Samir Taha (inkl. bolag)	6,0	5,5
M2 Asset Management	5,3	6,1
Första AP-fonden	5,2	4,8
Per Rutegård (inkl. bolag)	4,6	4,2
Familjen Douglas (inkl. bolag)	4,0	3,8
Olle Engkvists stiftelse	3,6	3,4
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3,5	3,4
De tio största aktieägarna	71,1	69,3
Övriga aktieägare	28,9	30,7
Totalt	100,0	100,0

- 1 Andel röster och kapital i det nya bolaget är beräknat exklusive ALM Jumbo AB:s 2 141 725 konvertibler i Aros Bostad vid antagande om full anslutning till Erbjudandet. Exklusive konvertiblerna antas antalet stamaktier uppgå till 101 971 278 och antalet preferensaktier av serie B uppgå till 11 701 550, givet full anslutning till Erbjudandet. Med beaktande av de utestående konvertiblerna, vilka kommer konverteras senast den 31 oktober 2024, skulle det totala antalet stamaktier uppgå till 104 113 003 vid full anslutning till Erbjudandet.
- 2 Beräkningar exkluderar ALM Jumbo AB:s innehav av 2 141 725 konvertibler i Aros Bostad vilka kommer att konverteras till 2 141 725 stamaktier senast 31 oktober 2024.
- 3 Kontrolleras av Aros Bostads styrelseledamot Johan A. Gustavsson.

Finansiella effekter av Förvärvet

Ett genomförande av Förvärvet bedöms medföra en betydande påverkan på Aros Bostads finansiella ställning och resultat. Investerare hänvisas till avsnittet "*Proformaredovisning*" för mer detaljerad information om den hypotetiska effekt som Förvärvet skulle kunna haft på Aros Bostads konsoliderade resultaträkning avseende perioden 1 januari – 31 december 2023 om transaktionen genomförts den 1 januari 2023 och på den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2023, om transaktionen hade genomförts på denna dag.

Utvald historisk finansiell information för Aros Bostad

Den utvalda historiska informationen som presenteras i Prospektet ska läsas tillsammans med avsnittet "*Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information*" nedan. Den finansiella informationen har hämtats från, och ska läsas tillsammans med, Aros Bostads reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2021 samt Aros Bostads ej reviderade bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023, delar av vilka har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Aros Bostads reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2021 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Aros Bostads bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Utöver Bolagets reviderade årsredovisningar, angivna ovan, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolagets revisor har lämnat en bestyrkanderapport över proformaredovisning som har förberetts med anledning av Erbjudandet och Prospektet, se avsnittet "*Proformaredovisning*" samt "*Revisors rapport avseende proforma*" nedan.

Nyckeltal

Nyckeltalen nedan inkluderar nyckeltal som är definierade enligt IFRS samt alternativa nyckeltal. Ett alternativt nyckeltal är ett mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Aros Bostad bedömer att dessa mått ger värdefull kompletterande information till nytta för Bolagets ledning, investerare och andra intressenter för att värdera företagets prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag, inklusive Besqab, eftersom inte alla företag beräknar dessa mått på samma sätt. Alternativa nyckeltal ska ses som ett komplement till mått som definieras i IFRS.

Nyckeltalen har hämtats från Aros Bostads årsredovisningar för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021 och 2022 samt Bolagets bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023. Inget nyckeltal har reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor såtillvida inte annat uttryckligen anges.

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 december		
	2023	2022	2021
IFRS-nyckeltal			
Rörelsens intäkter ^{1,2}	1 487 664	41 137	104 892
Periodens resultat ²	168 306	-62 572	44 631
Resultat per aktie före utspädning, SEK ²	3,43	-1,59	1,27
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ²	3,43	-1,58	1,26

**Alternativa nyckeltal
(beräknade enligt IFRS-redovisningen)**

Rörelseresultat ²	209 363	-62 550	47 385
Rörelsemarginal, %	14,1	neg.	45,2
Resultat före skatt ²	168 302	-62 550	44 631
Summa eget kapital/Eget kapital ²	1 787 973	1 563 707	820 104
Totala tillgångar/Balansomslutning ²	2 540 694	2 693 536	977 344
Soliditet, %	70,4	58,1	83,9

**Alternativa nyckeltal
(beräknade enligt segments-redovisningen)**

Rörelsens intäkter	1 432 715	954 451	543 506
Bruttoresultat	284 483	238 444	143 811
Bruttomarginal, %	19,9	25,0	26,5
Rörelseresultat	173 698	141 348	61 981
Rörelsemarginal, %	12,1	14,8	11,4
Periodens resultat	130 366	136 156	58 988
Resultat per aktie före utspädning, SEK	2,66	3,45	1,67
Eget kapital	2 096 360	1 910 034	967 704
Balansomslutning	2 603 808	2 430 271	1 110 484
Soliditet, %	80,5	78,6	87,1

1 Motsvarar posten "Nettoomsättning" i Bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023.

2 Nyckeltalet har, avseende räkenskapsåren 2022 och 2021, hämtats från resultaträkningen eller balansräkningen i Aros Bostads reviderade årsredovisningar för respektive år. Nyckeltalet avseende räkenskapsåret 2023 är varken reviderat eller översiktligt granskat och har hämtats från resultaträkningen eller balansräkningen i Aros Bostads bokslutskommuniké för samma år.

Definitioner och syfte med alternativa nyckeltal

Alternativt nyckeltal	Definition	Motivering
Alternativa nyckeltal (beräknade enligt IFRS-redovisningen)		
Nettoomsättning	Summan av intäkter från projektutveckling av bostäder och intäkter från uppdragsavtal.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta Bolagets nettoomsättning enligt IFRS-redovisningen.
Rörelseresultat	Rörelsens intäkter med avdrag för rörelsens kostnader plus resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta Bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt beräknat enligt IFRS-redovisningen.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultatet dividerat med nettoomsättningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att få en bild av Bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt beräknat enligt IFRS-redovisningen.
Eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare plus redovisat värde av innehav utan bestämmande inflytande.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta det egna kapitalet beräknat enligt IFRS-redovisningen.
Balansomslutning	Summan av Bolagets eget kapital och kort- och långfristiga skulder.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta Bolagets balansomslutning beräknat enligt IFRS-redovisningen.
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och för att bedöma Bolagets kapitalstruktur beräknat enligt IFRS-redovisningen.
Alternativa nyckeltal (beräknade enligt segments-redovisningen)		
Rörelsens intäkter	Intäkter från vinstavräkning av projekt i egen balans, intäkter från vinstavräkning motsvarande ägarandelen av projekt i intresseföretag, förvaltningsarvoden avseende projektledning av bostadsprojekt, samt övriga intäkter	Nyckeltalet visar Bolagets totala omsättning relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag och används av Bolaget som ett mått för att mäta Bolagets intjäningsförmåga med utgångspunkt i segmentsredovisningen.
Bruttoresultat	Rörelsens intäkter med avdrag för projektkostnader för projekt i egen balans och andelar av projektkostnader i intresseföretag enligt segmentsredovisningen.	Nyckeltalet visar Bolagets resultat innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt relaterat till samtliga pågående projekt, det vill säga både helägda projekt och Aros Bostads andelar av projekt i intresseföretag och används av Bolaget som ett mått för att mäta Bolagets resultat med utgångspunkt i segmentsredovisningen.
Bruttomarginal, %	Bruttoresultatet dividerat med rörelsens intäkter enligt segmentsredovisningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att få en bild av Bolagets lönsamhet innan administrativa kostnader, finansiella poster och skatt beräknat enligt segmentsredovisningen.
Rörelseresultat	Rörelsens bruttoresultat med avdrag för rörelsens kostnader enligt segmentsredovisningen.	Nyckeltalet visar Bolagets resultat från rörelsen innan finansiella poster och skatt och används av Bolaget för att mäta resultatet från rörelsen beräknat enligt segmentsredovisningen.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultatet dividerat med rörelsens intäkter enligt segmentsredovisningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att få en bild av Bolagets lönsamhet innan finansiella poster och skatt beräknat enligt segmentsredovisningen.
Periodens resultat	Rörelseresultatet efter finansiella poster och skatt enligt segmentsredovisningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att få en bild över periodens/årets resultat beräknat enligt segmentsredovisningen.
Resultat per aktie före utspädning, SEK	Periodens resultat i förhållande till vägt genomsnitt av under perioden utestående stamaktier enligt segmentsredovisningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta resultatet per aktie före utspädning beräknat enligt segmentsredovisningen.
Eget kapital	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare plus redovisat värde av innehav utan bestämmande inflytande enligt segmentsredovisningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta det egna kapitalet beräknat enligt segmentsredovisningen.
Balansomslutning	Summan av Bolagets eget kapital och kort- och långfristiga skulder enligt segmentsredovisningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta Bolagets balansomslutning beräknat enligt segmentsredovisningen.
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen enligt segmentsredovisningen.	Aros Bostad använder nyckeltalet för att mäta hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och för att bedöma Bolagets kapitalstruktur beräknat enligt segmentsredovisningen.

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal (beräknade enligt IFRS-redovisningen)

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 december		
	2023	2022	2021
Rörelseresultat	209 363	-62 550	47 385
(/) nettoomsättning	1 487 664	22 578	102 680
Rörelsemarginal, %	14,1	neg.	46,1
Eget kapital	1 787 973	1 563 707	820 104
(/) Balansomslutning	2 540 694	2 693 536	977 344
Soliditet, %	70,4	58,1	83,9

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal (beräknade enligt segmentredovisningen)

TSEK (om ej annat anges)	1 januari – 31 december		
	2023	2022	2021
Bruttoresultat	284 483	238 444	143 811
(/) Rörelsens intäkter	1 432 715	954 451	543 506
Bruttomarginal, %	19,9	25,00	26,50
Rörelseresultat	173 698	141 348	61 981
(/) Rörelsens intäkter	1 432 715	954 451	543 506
Rörelsemarginal, %	12,1	14,80	11,40
Eget kapital	2 096 360	1 910 034	967 704
(/) Balansomslutning	2 603 808	2 430 271	1 110 484
Soliditet, %	80,5	78,60	87,10

Proformaredovisning

Ett genomförande av Aros Bostads förvärv av Besqab bedöms medföra en betydande påverkan på Aros Bostads finansiella ställning och resultat. Ändamålet med den konsoliderade proformainformationen i detta avsnitt är att redovisa den hypotetiska effekt som Aros Bostads förvärv av Besqab skulle kunna ha på Aros Bostads konsoliderade resultaträkning avseende perioden 1 januari – 31 december 2023 om transaktionen hade genomförts den 1 januari 2023 och på den konsoliderade balansräkningen per den 31 december 2023, om transaktionen hade genomförts på denna dag.

Proformainformationen i detta avsnitt har endast ett illustrativt syfte. Proformainformationen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och beskriver således inte Bolagets faktiska finansiella ställning eller resultat. Den hypotetiska finansiella ställning eller det hypotetiska resultat som anges i proformainformationen i detta avsnitt kan skilja sig från Aros Bostads faktiska finansiella ställning och resultat. Vidare är proformainformationen inte nödvändigtvis representativ för hur Aros Bostads finansiella ställning och resultat kommer att se ut i framtiden. Investerare bör således vara försiktiga med att lägga för stor vikt vid proformainformationen.

Proformainformationen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Bakgrund

Den 31 januari 2024 offentliggjorde Aros Bostad ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab att förvärva samtliga utestående aktier i Besqab. Aros Bostad äger per dagen för Prospektet inga aktier i Besqab.

Vederlaget till aktieägarna i Besqab utgörs av stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Aktieägare i Besqab erbjuds 1,04¹ nyemitterade stamaktier och 0,07² nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad för varje befintlig aktie i Besqab. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier³ i Besqab, uppgår till cirka 1 861 MSEK vilket motsvarar cirka 40,2 SEK per aktie i Besqab. Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen på Nasdaq First North Growth Market för Aros Bostads stamaktier om 33,2 SEK den 30 januari 2024 och preferensaktier av serie B om 82,8 SEK den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Antaganden och bedömningar

I proformaredovisningen har antagits att:

- vederlaget beräknats utifrån stängningskurser för Aros Bostads stamaktier och preferensaktier av serie B per den 15 februari 2024⁴, vilket är ett senare datum än tidpunkten för offentliggörandet av Erbjudandet, och innebär att det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier³ i Besqab, uppgår till cirka 1 539,6 miljoner SEK;
- att uppköpserbjudandets samtliga villkor uppfylls;
- att ingen justering sker av Erbjudandet; och
- att Erbjudandet når full anslutningsgrad.

I proformaredovisningen har vidare antagits att transaktionen redovisas som ett rörelseförvärv där Aros Bostad ses som redovisningsmässig förvärvare av Besqab. Bedömningen att Aros Bostad ses som redovisningsmässig förvärvare baseras bland annat på att aktieägarna i Aros Bostad förväntas erhålla majoriteten av aktier i röster i den nya koncernen efter Erbjudandets genomförande.

Grunder för proformainformationen

Uppställningsformer

Då bolagen har olika uppställningsform för sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, uppställningsformerna i Besqabs finansiella rapporter justerats för att överensstämja med Aros Bostads uppställningsformer, i den utsträckning detta varit möjligt. I några fall finns resultat- och balansräkningsposter i Besqab som saknar motsvarighet i Aros Bostad. I dessa fall har ytterligare rader i resultat- eller balansräkning lagts till.

Eftersom proformaredovisningen presenteras i MSEK har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, vilket är anledningen till att tabeller och summeringar inte alltid summerar exakt.

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Aros Bostads redovisningsprinciper under International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, vilka beskrivs i Aros Bostads årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Besqab tillämpar även IFRS såsom de antagits av EU, vilka beskrivs i Besqabs årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Vid upprättandet av proformaredovisningen har en analys gjorts av skillnader i Aros Bostads respektive Besqabs tillämpning av IFRS.

1 Siffran har avrundats, den exakta siffran är 1,03880 stamaktier för varje stamaktie i Besqab.

2 Siffran har avrundats, den exakta siffran är 0,06924 preferensaktier av serie B för varje stamaktie i Besqab.

3 Baserat på totalt 46 268 052 aktier i Besqab, exklusive egna aktier som återköpts av Besqab (92 145 aktier).

4 Stängningskursen på Nasdaq First North Growth Market per den 15 februari 2024 för Aros Bostads stamaktier och preferensaktier av serie B uppgick till 26,5 SEK respektive 83,0 SEK.

Underlag

Proformainformationen för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023 och balansdagen den 31 december 2023 har upprättats med utgångspunkt i Aros Bostads och Besqabs oreviderade bokslutskommunikéer för perioden 1 januari 2023 – 31 december 2023. Aros Bostad och Besqab har svenska kronor som redovisningsvaluta.

Proformajusteringar

Proformajusteringarna beskrivs nedan och i noterna till proformaredovisningen. Om inget annat anges är justeringarna återkommande.

Justeringar av redovisningsprinciper

Aros Bostad har genomfört en analys avseende väsentliga skillnader mellan Aros Bostads och Besqabs redovisningsprinciper. Aros Bostads bedömning är att det inte föreligger några skillnader mellan Aros Bostads och Besqabs redovisningsprinciper som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen.

Preliminär förvärvsanalys

I proformaredovisningen har köpeskillingen, i enlighet med vad som anges under rubriken "*Antaganden och bedömningar*" ovan, beräknats till cirka 1 539,6 miljoner SEK baserat på stängningskursen på Nasdaq First North Growth Market för Aros Bostad stamaktier om 26,5 SEK den 15 februari 2024 och preferensaktier av serie B om 83,0 SEK den 15 februari 2024. Den faktiska köpeskillingen kommer att bestämmas utifrån Aros Bostads aktiekurser det datum när Förvärvet genomförs.

Den preliminära förvärvsanalysen baseras på redovisade värden i Besqabs balansräkning per 31 december 2023. Skillnaden mellan förvärvspris och de förvärvade nettotillgångarna redovisas som negativ goodwill i proformaredovisningen. Den slutliga förvärvsanalysen kommer att baseras på verkligt värde på förvärvade tillgångar och skulder när Förvärvet

genomförts och Aros Bostad får tillgång till fullständig information kring Besqab för att kunna värdera Besqabs tillgångar och skulder utifrån hur de ser ut vid den tidpunkten. Den slutliga förvärvsanalysen kommer att avvika från den preliminära förvärvsredovisningen som används för proformaändamål. Den preliminära förvärvsanalysen indikerar att förvärvet innebär att negativ goodwill uppstår. I proformaredovisningen har negativ goodwill illustrerats som en "Övrig intäkt" i proformaresultaträkningen. Proformajusteringen är av engångskaraktär och är inte återkommande.

Preliminär förvärvsanalys

Antal stamaktier för betalning, tusental	48 063,3
Aktiepris Aros Bostad stamaktie, SEK	26,5
Marknadsvärde nya aktier, MSEK	1 273,7
Antal preferensaktier för betalning, tusental	3 203,6
Aktiepris Aros Bostad preferensaktie, SEK	83,0
Marknadsvärde preferensaktier, MSEK	265,9
Totalt vederlag, MSEK	1 539,6
Förvärvade nettotillgångar, MSEK	1 695,8
Negativ goodwill, MSEK	-156,2

Transaktionskostnader

De beräknade transaktionskostnaderna för Erbjudandet, såsom arvoden till finansiella och legala rådgivare samt revisorer, beräknas uppgå till cirka 20 MSEK. Transaktionskostnader har uppkommit under 2024 och har i proformaredovisningen beaktats som en reduktion av eget kapital samt likvida medel med motsvarande belopp. Ingen del av dessa kostnader bör belasta proformaresultaträkningen eftersom den är gjord under antagandet att transaktionskostnaderna har belastat resultatet under perioden innan förvärvet skedde. Proformajusterung avseende transaktionskostnader är av engångskaraktär och inte återkommande.

Proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 31 december 2023

Resultaträkning (MSEK)	Aros Bostad	Besqab	Profoma- justeringar	Not	Proforma
Nettoomsättning	1 487,7	2 384,9	–		3 872,6
Kostnader för produktion och drift	–1 239,0	–2 390,6	–		–3 629,6
Bruttoresultat	248,7	–5,7	–		243,0
Försäljnings- och administrationskostnader	–113,7	–128,2	–		–241,9
Övriga intäkter	–	–	156,2	1	156,2
Resultat från andelar i intresseföretag	74,3	–22,7	–		51,6
Rörelseresultat före värdeförändring	209,4	–156,6	156,2		209,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–141,0	–		–141,0
Rörelseresultat	209,4	–297,6	156,2		68,0
Finansiella intäkter	4,9	13,1	–		18,0
Finansiella kostnader	–46,0	–43,7	–		–89,7
Resultat efter finansiella poster	168,3	–328,2	156,2		–3,7
Skatt	0,0	74,4	–		74,4
Periodens resultat	168,3	–253,8	156,2		70,7
Övrigt totalresultat	–	–	–		–
Periodens totalresultat	168,3	–253,8	156,2		70,7

Not 1: Negativ goodwill uppgår till 156,2 MSEK enligt den preliminära förvärvsanalysen. Denna proformajustering är av engångskaraktär och inte återkommande.

Proformabalansräkning per 31 december 2023

Balansräkning (MSEK)	Aros Bostad	Besqab	Profoma- justeringar	Not	Proforma
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	–	1 344,2	–		1 344,2
Inventarier	–	195,6	–		195,6
Summa anläggningstillgångar	–	1 539,8	–		1 539,8
Andelar i intresseföretag	165,8	–	–		165,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,5	–	–		0,5
Långfristiga fordringar	26,6	–	–		26,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	192,9	–	–		192,9
Projektfastigheter	1 219,8	667,4	–		1 887,2
Pågående arbeten	656,8	2 791,5	–		3 448,3
Övriga kortfristiga fordringar	215,4	1 327,9	–		1 543,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,9	–	–		16,9
Likvida medel	238,9	332,2	–20,0	1	551,1
Summa omsättningstillgångar	2 347,8	5 119,0	–20,0		7 446,8
SUMMA TILLGÅNGAR	2 540,7	6 658,8	–20,0		9 179,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 784,1	1 695,8	–20,0	2	3 459,9
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	–	–		3,9
Summa eget kapital	1 788,0	1 695,8	–20,0		3 463,8
Övriga långfristiga avsättningar	–	53,9	–		53,9
Skulder till kreditinstitut	329,0	172,1	–		501,1
Övriga långfristiga skulder	18,7	30,8	–		49,5
Summa långfristiga skulder	347,7	256,8	–		604,5
Kortfristiga avsättningar	–	4,7	–		4,7
Skulder till kreditinstitut	162,9	2 841,3	–		3 004,2
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–		–
Checkräkningskredit	27,7	–	–		27,7
Övriga kortfristiga skulder	214,5	1 860,2	–		2 074,7
Summa kortfristiga skulder	405,0	4 706,2	–		5 111,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 540,7	6 658,8	–20,0		9 179,5

Not 1: Transaktionskostnader avseende bland annat arvode till finansiella och legala rådgivare och revisorer beräknas uppgå till cirka 20 MSEK och har i proformaredovisningen beaktats som en reduktion av eget kapital samt likvida medel med motsvarande belopp. Denna proformajustering är av engångskaraktär och inte återkommande.

Not 2: Eget kapital minskar med 20,0 MSEK, vilken är summan av nedan delposter.

Påverkan eget kapital, MSEK:

Apportemission	1 539,6
Eliminering av eget kapital i Besqab	–1 695,8
Negativ goodwill	156,2
Transaktionskostnader	–20,0
Proformajustering, eget kapital	–20,0

Revisors rapport avseende proforma

Oberoende revisors bestyrkanderapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Till styrelsen i Aros Bostadsutveckling AB (publ),
org.nr 556699-1088

Rapport om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt

Vi har slutfört vårt bestyrkandeuppdrag att rapportera om styrelsens sammanställning av finansiell proformainformation för Aros Bostadsutveckling AB (publ) ("**Bolaget**"). Den finansiella proformainformationen består av proformabalansräkningen per 31 december 2023, proformaresultaträkningen för perioden fram till den 31 december 2023 och tillhörande noter som återfinns på sidorna 41–42 i det prospekt som är utfärdat av Bolaget. De tillämpliga kriterierna som är grunden utifrån vilken styrelsen har sammanställt den finansiella proformainformationen är angivna i den delegerade förordningen (EU) 2019/980 och beskrivs på sidorna 39–40 i Prospektet.

Den finansiella proformainformationen har sammanställts av styrelsen för att illustrera effekten av förvärvet av Besqab AB (publ) ("**Besqab**") på Bolagets finansiella ställning per 31 december 2023 och dess finansiella resultat för perioden fram till 31 december 2023 som om förvärvet hade ägt rum den 31 december 2023 respektive 1 januari 2023. Som del av processen har information om Bolagets finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Bolagets finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2023, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats. Vidare har information om Besqabs finansiella ställning och finansiella resultat hämtats av styrelsen från Besqabs finansiella rapporter för den period som slutade 31 december 2023, om vilka ingen revisors rapport eller rapport om översiktlig granskning har publicerats.

Styrelsens ansvar för den finansiella proformainformationen

Styrelsen är ansvarig för sammanställningen av den finansiella proformainformationen i enlighet med kraven i den delegerade förordningen (EU) 2019/980.

Vårt oberoende och vår kvalitetsstyrning

Vi har följt krav på oberoende och andra yrkesetiska krav i Sverige, som bygger på grundläggande principer om hederlighet, objektivitet, professionell kompetens och vederbörlig omsorg, sekretess och professionellt uppträdande.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om huruvida den finansiella proformainformationen, i alla väsentliga avseenden, har sammanställts korrekt av styrelsen i enlighet med den delegerade förordningen (EU) 2019/980, på de angivna grunderna samt att dessa grunder överensstämmer med Bolagets redovisningsprinciper.

Vi har utfört uppdraget enligt International Standard on Assurance Engagements ISAE 3420 *Bestyrkandeuppdrag att rapportera om sammanställning av finansiell proformainformation i ett prospekt*, som har utfärdats av International Auditing and Assurance Standards Board. Standarden kräver att revisorn planerar och utför åtgärder i syfte att skaffa sig rimlig säkerhet om huruvida styrelsen har sammanställt, i alla väsentliga avseenden, den finansiella proformainformationen i enlighet med den delegerade förordningen.

För detta uppdrags syfte, är vi inte ansvariga för att uppdatera eller på nytt lämna rapporter eller lämna uttalanden om någon historisk information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen, inte heller har vi under uppdragets gång utfört någon revision eller översiktlig granskning av den finansiella information som har använts vid sammanställningen av den finansiella proformainformationen.

Syftet med finansiell proformainformation i ett prospekt är enbart att illustrera effekten av en betydelsefull händelse eller transaktion på Bolagets ojusterade finansiella information som om händelsen hade inträffat eller transaktionen hade genomförts vid en tidigare tidpunkt som har valts i illustrativt syfte. Därmed kan vi inte bestyrka att det faktiska utfallet för händelsen eller transaktionen per 1 januari 2023 respektive 31 december 2023 hade blivit som den har presenterats.

Ett bestyrkandeuppdrag, där uttalandet lämnas med rimlig säkerhet, att rapportera om huruvida den finansiella proformainformationen har sammanställts, i alla väsentliga avseenden, med grund i de tillämpliga kriterierna, innefattar att utföra åtgärder för att bedöma om de tillämpliga kriterier som används av styrelsen i sammanställningen av den finansiella proformainformationen ger en rimlig grund för att presentera de betydande effekter som är direkt hänförliga till händelsen eller transaktionen, samt att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis för att:

- Proformajusteringarna har sammanställts korrekt på de angivna grunderna.
- Den finansiella proformainformationen avspeglar den korrekta tillämpningen av dessa justeringar på den ojusterade finansiella informationen.
- De angivna grunderna överensstämmer med Bolagets redovisningsprinciper.

De valda åtgärderna beror på revisorns bedömning, med beaktande av hans eller hennes förståelse av karaktären på Bolaget, händelsen eller transaktionen för vilken den finansiella proformainformationen har sammanställts, och andra relevanta uppdragsförhållanden.

Uppdraget innefattar även att utvärdera den övergripande presentationen av den finansiella proformainformationen.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning har den finansiella proformainformationen sammanställts, i alla väsentliga avseenden, enligt de grunder som anges på sidorna 39–42 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 19 februari 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Kompletterande finansiell information för Besqab

Nedanstående finansiell information avseende Besqab har hämtats från Besqabs reviderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020, samt från Besqabs ej reviderade bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023. Besqabs årsredovisningar för räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU, årsredovisningslagen (1995:1554), samt rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Besqabs årsredovisningar för räkenskapsåren 2022, 2021 samt 2020 har reviderats av Besqabs revisor. Besqabs bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen (1995:1554) och har inte reviderats eller översiktligt granskats av Besqabs revisor.

Utöver vad som anges ovan har ingen information i Prospektet avseende Besqab granskats eller reviderats av Besqabs revisor, om inte annat uttryckligen anges.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar avseende Besqab införlivas i Prospektet genom hänvisning. De delar av nedanstående dokument som inte hänvisas till bedöms antingen inte vara relevanta för

en investerare eller så återges informationen på annan plats i Prospektet. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på <https://www.besqabgroup.se/investerare/rapporter-och-presentationer/>.

Från Besqabs bokslutskommuniké avseende perioden 1 januari – 31 december 2023 införlivas följande information

	Sidhänvisning
Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning	15
Koncernens finansiella ställning i sammandrag – segmentsredovisning	16
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – segmentsredovisning	16
Koncernens rapport över kassaflöden – segmentsredovisning	18
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS	19
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS	20
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – IFRS	20
Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS	22
Noter	24–27

Besqabs bokslutskommuniké avseende perioden 1 januari – 31 december 2023 finns på följande länk: <https://www.besqabgroup.se/files/Main/9279/3921329/besqab-bokslutskommunike-2023.pdf>

Från Besqabs årsredovisning 2022 införlivas följande information

	Sidhänvisning
Resultaträkning i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2022 – segmentsredovisning	65
Balansräkning i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2022 – segmentsredovisning	65
Kassaflödesanalys i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2022 – segmentsredovisning	66
Förvaltningsberättelse	70–76
Koncernens rapport över totalresultatet – IFRS	77
Koncernens rapport över finansiell ställning – IFRS	78
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital – IFRS	79
Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS	80
Noter	85–103
Revisionsberättelse	105–109

Besqabs årsredovisning för 2022 finns på följande länk: <https://www.besqabgroup.se/files/Main/9279/3739781/besqab-ars--och-hallbarhetsredovisning-2022.pdf>

Från Besqabs årsredovisning 2021 införlivas följande information**Sidhänvisning**

Resultaträkning i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2021 – segmentsredovisning	82
Balansräkning i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2021 – segmentsredovisning	82
Kassaflödesanalys i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2021 – segmentsredovisning	82
Förvaltningsberättelse	87–94
Koncernens rapport över totalresultatet – IFRS	96
Koncernens rapport över finansiell ställning – IFRS	97
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital – IFRS	98
Koncernens rapport över kassaflöden – IFRS	99
Noter	104–126
Revisionsberättelse	128–132

Besqabs årsredovisning för 2021 finns på följande länk:
<https://www.besqabgroup.se/files/Main/9279/3532200/besqab-ar2021.pdf>

Från Besqabs årsredovisning 2020 införlivas följande information**Sidhänvisning**

Resultaträkning i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2020 – segmentsredovisning	82
Balansräkning i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2020 – segmentsredovisning	82
Kassaflödesanalys i sammandrag, kolumnen avseende räkenskapsåret 2020 – segmentsredovisning	82
Förvaltningsberättelse	87–94
Koncernens rapport över totalresultatet	96
Koncernens rapport över finansiell ställning	97
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	98
Koncernens rapport över kassaflöden	99
Noter	104–126
Revisionsberättelse	128–131

Besqabs årsredovisning för 2020 finns på följande länk:
<https://www.besqabgroup.se/files/Main/9279/3314978/besqabs-arsredovisning-2020.pdf>

Besqabs nyckeltal

Nyckeltalen nedan inkluderar nyckeltal som är definierade enligt IFRS samt alternativa nyckeltal. Ett alternativt nyckeltal är ett mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag, inklusive Aros Bostad, eftersom inte alla företag beräknar dessa mått på samma sätt. Alternativa nyckeltal ska ses som ett komplement till mått som definieras i IFRS.

Nyckeltalen har hämtats från Besqabs årsredovisningar för räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020, samt från Besqabs bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023. Inget nyckeltal har reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor såtillvida inte annat uttryckligen anges.

Mkr (om ej annat anges)	1 januari – 31 december			
	2023	2022	2021	2020
Finansiella nyckeltal				
Intäkter ¹	2 384,9	2 166,6	539,6	1 352,7
Årets/periodens resultat ¹	-253,8	-317,1	80,4	275,3
Resultat per aktie före utspädning, kr ¹	-6,86	-19,76	5,22	17,98
Alternativa nyckeltal baserade på Besqabs IFRS-redovisning				
Rörelseresultat ¹	-156,6	-238,6	-14,6	94,4
Eget kapital per aktie, kr	36,65	74,24	98,21	95,57
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	7,0
Avkastning/räntabilitet på eget kapital (%)	neg.	neg.	5,4	20,4
Soliditet, %	25,5	17,6	23,9	45,7
Alternativa nyckeltal baserade på Besqabs segmentsredovisning				
Intäkter	1 939,2	2 238,0	2 617,9	949,6
Rörelseresultat	-21,0	-631,7	213,1	60,8
Årets/periodens resultat	-129,3	-634,8	292,6	256,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	-3,49	-40,34	19,01	16,63
Eget kapital per aktie, kr	40,08	76,44	121,03	104,49
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	8,1	6,4
Avkastning/räntabilitet på eget kapital (%)	neg.	neg.	16,8	17,1
Soliditet, %	47,4	30,1	40,1	66,2

¹ Nyckeltalet har, avseende räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020, hämtats från resultaträkningen eller balansräkningen i Besqabs reviderade årsredovisningar för respektive år. Nyckeltalet avseende räkenskapsåret 2023 är varken reviderat eller översiktligt granskat och har hämtats från resultaträkningen eller balansräkningen i Besqabs bokslutskommuniké för samma år.

Definitioner av och syfte med nyckeltal

Alternativa nyckeltal baserade på Besqabs IFRS-redovisning

Nyckeltal	Definition	Syfte
Besqabs IFRS-redovisning	Bruttoresultat minus försäljnings- och administrationskostnader plus resultat från andelar i joint ventures.	Nyckeltalet visar rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader, orealiserade värdeförändringar och skatt och används av Besqab för att mäta rörelseresultatet enligt IFRS-redovisningen.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut enligt IFRS-redovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta det egna kapitalet per aktie enligt IFRS-redovisningen.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultatet dividerat med intäkter enligt IFRS-redovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta lönsamheten i verksamheten enligt IFRS-redovisningen.
Avkastning/räntabilitet på eget kapital (%)	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt IFRS-redovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta lönsamheten i relation till eget kapital enligt IFRS-redovisningen.
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen vid periodens slut enligt IFRS-redovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta hur stor del av de totala tillgångarna som finansieras med eget kapital enligt IFRS-redovisningen.

Alternativa nyckeltal baserade på Besqabs segmentsredovisning

Intäkter	Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta intäkterna från verksamheten beräknat enligt segmentsredovisningen.
Rörelseresultat	Rörelseresultat dividerat med intäkter enligt segmentsredovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta Besqabs rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader, orealiserade värdeförändringar och skatt beräknat enligt segmentsredovisningen.
Årets/periodens resultat	Årets/periodens resultat enligt segmentsredovisningen, varvid redovisning över tid tillämpas för samtliga projekt.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta årets/periodens resultat enligt segmentsredovisningen.
Resultat efter skatt per aktie (kr)	Resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltal används av Besqab för att mäta resultatet efter skatt per aktie enligt segmentsredovisningen.
Eget kapital per aktie, kr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt segmentsredovisningen dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltal används av Besqab för att mäta det egna kapitalet per aktie enligt segmentsredovisningen.
Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat dividerat med intäkter enligt segmentsredovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta lönsamheten i verksamheten enligt segmentsredovisningen.
Avkastning/räntabilitet på eget kapital (%)	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare enligt segmentsredovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta lönsamheten i relation till eget kapital enligt segmentsredovisningen.
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med balansomslutningen enligt segmentsredovisningen.	Nyckeltalet används av Besqab för att mäta hur stor del av de totala tillgångarna som finansieras med eget kapital enligt segmentsredovisningen.

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal (beräknade enligt IFRS-redovisningen)

	1 januari – 31 december			
	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	1 695,8	1 145,0	1 511,8	1 469,7
(/) Antal utestående aktier vid periodens slut, st.	46 360 197	15 514 829	15 514 829	15 514 829
Eget kapital per aktie, kr	36,65	74,24	98,21	95,57
Rörelseresultat, mkr	-156,6	-238,6	-14,6	94,4
(/) intäkter, mkr	2 384,9	2 166,6	539,6	1 352,7
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	7,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	-253,8	-304,4	78,4	276,5
(/) genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	1 695,8	1 145,0	1 511,8	1 469,7
Avkastning/räntabilitet på eget kapital, %	neg.	neg.	5,4	20,4
Eget kapital, mkr	1 695,8	1 139,8	1 520,5	1 474,4
(/) Balansomslutning, mkr	6 658,8	6 474,4	6 359,4	3 218,3
Soliditet, %	25,5	17,6	23,9	45,7

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal (beräknade enligt segmentsredovisningen)

	1 januari – 31 december			
	2023	2022	2021	2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	1 854,2	1 178,9	1 863,1	1 606,9
(/) Antal utestående aktier vid periodens slut, st.	46 360 197	15 514 829	15 514 829	15 514 829
Eget kapital per aktie, kr	40,08	76,44	121,03	104,49
Rörelseresultat, mkr	-21,0	-631,7	213,1	60,8
(/) intäkter, mkr	1 939,2	2 238,0	2 617,9	949,6
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	8,1	6,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	-129,3	-621,8	292,5	255,7
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	1 854,3	1 178,9	1 863,1	1 606,9
Avkastning/räntabilitet på eget kapital, %	neg.	neg.	16,8	17,1
Eget kapital	1 854,2	1 173,7	1 872,1	1 613,8
(/) Balansomslutning	3 908,4	3 895,7	4 664,8	2 436,3
Soliditet, %	47,4	30,1	40,1	66,2

Information om Besqabs investeringar

I tabellen nedan anges en översikt över Besqabs investeringar för räkenskapsåren 2023, 2022, 2021 och 2020.

Sedan utgången av räkenskapsåret 2023 har Besqab inte gjort några väsentliga investeringar eller gjort fasta åtaganden för någon väsentlig investering.

Investeringsverksamheten, belopp i Mkr	2023	2022	2021	2020
Investering i förvaltningsfastigheter	-325,7	-216,7	-60,6	-12
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-4	-4,5	-4,3	-4,7
Förändring andelar i joint ventures	-22,5	-11,0	-108,8	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-368,8	-232,2	-173,7	-16,7

Betydande förändringar

Utöver vad som anges nedan har det inte skett några betydande förändringar i Besqabs finansiella resultat eller finansiella ställning sedan utgången av 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet.

Den 30 januari 2024 offentliggjorde Besqab att Besqab har tecknat avtal med Nrep om försäljning av tre samhällsfastigheter. De aktuella fastigheterna avser två vårdboenden under förvaltning i Uppsala och Stockholm samt ett vårdboende inklusive förskola och bostäder under uppförande i Uppsala. Tillträde sker vid två tillfällen under första och tredje kvartalet 2024. Köpare är Nrep, genom Nrep Income+. Transaktionen sker genom bolagsförsäljningar av de tre fastighetsägande bolagen med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 770 Mkr.

Försäljningen innebär en negativ resultatpåverkan om netto cirka 52 MSEK, vilket redovisas i fjärde kvartalet 2023 genom en omvärdering av fastigheternas värde per den 31 december 2023. Försäljningen innebär vidare ett positivt nettokassaflöde om cirka 122 MSEK i första kvartalet 2024 respektive 120 MSEK i tredje kvartalet 2024, totalt cirka 242 MSEK.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Besqab

Informationen i detta avsnitt har hämtats från Besqabs ej reviderade bokslutskommuniké för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023 samt Besqabs reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020 och utgörs av sammandrag av Besqabs förvaltningsberättelser för respektive år. Förvaltningsberättelserna i sin helhet har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Kompletterande finansiell information för Besqab – Handlingar införlivade genom hänvisning".

Informationen i detta avsnitt kan innehålla framåtblickande information som är föremål för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Besqabs faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som anges eller antyds i sådan framåtblickande information. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kompletterande finansiell information för Besqab".

Uppgifter inom parentes avser motsvarande information för föregående år.

Informationen i detta avsnitt har granskats av styrelsen i Besqab.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2023 och 2022

Försäljning

Antalet sålda bostäder uppgick under perioden januari – december 2023 till 302 bostäder (311). Per den 31 december 2023 fanns därtill omkring tio bokade eller sålda bostäder i säljstartade men inte produktionsstartade projekt.

I de bostadsrättsprojekt som färdigställs under 2024 fanns per den 31 december 2023 sammanlagt 116 osålda bostäder vilket motsvarar en försäljningsgrad på 83 procent, att jämföra med 79 procent vid årets ingång.

Bostäder i produktion

Per den 31 december 2023 fanns 868 bostäder (1 172) i pågående produktion. Av dessa var 77 procent (61) bokade eller sålda, varav samtliga bostäder avsåg sålda bostäder. Besqab har produktionsstartat 57 bostäder med bostadsrätt under perioden januari – december 2023 (373).

Bostäder under produktion enligt IFRS uppgick per balansdagen till 2 791,5 Mkr (3 258,3) och avser bostadsrätter.

Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter enligt IFRS uppgick per den 31 december 2023 till 1 344,2 Mkr (1 159,5), varav cirka 938 Mkr (779) avser färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 406 Mkr (380) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 156 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Intäkter och resultat

Enligt segmentredovisningen uppgick periodens intäkter till 1 939,2 Mkr (2 238,0) och rörelseresultatet till –21,0 Mkr (–631,7). Jämförande rörelseresultat inkluderar engångsposter om totalt –665 Mkr. Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick enligt segmentredovisningen till –141,0 Mkr (13,0).

Periodens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till –129,3 Mkr (–634,8) och resultat per aktie till –3,49 kr (–40,34).

Enligt IFRS uppgick intäkterna till 2 384,9 Mkr (2 166,6) och rörelseresultatet till –156,6 Mkr (–238,6). Periodens resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till –253,8 Mkr (–317,1) motsvarande –6,86 kr per aktie (–19,76). Jämförande siffror för rörelseresultat och periodens resultat efter skatt inkluderar engångsposter om totalt –334 Mkr.

Finansiering

Räntebärande skulder enligt IFRS uppgick per balansdagen till 3 013,4 Mkr (4 571,7). Av de räntebärande skulderna var 1 990,1 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 936,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 86,8 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt och kortfristig kredit. Obligationerna med ordinarie förfall den 14 maj 2024 inlöstes inklusive upplupen ränta den 24 maj 2023. Inlösen genomfördes med likviden från den företrädesemission om 811 Mkr (efter avdrag för kostnader) som Besqab genomförde under 2023. Företrädesemissionen var klar den 5 maj 2023. Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig rörlig finansiering under produktionsfasen.

Exploaterings- och förvaltningsfastigheter

Redovisat värde enligt IFRS för exploateringsfastigheter uppgick till 667,4 Mkr (1 008,3) och bestod av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten enligt IFRS uppgick för perioden januari – december 2023 till 1 088,2 Mkr (-730,6). Förändringen i rörelsekapital förklaras av pågående bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med 493,9 Mkr genom att balansposten minskat som en följd av färdigställda bostäder, ökning av rörelseskulder med 1 251,5 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 860,3 samt posten exploateringsfastigheter som ökat med 281,0 Mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde enligt IFRS uppgick för perioden januari – december 2023 till -368,8 Mkr (-232,2) vilket till största del hänförs till nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion som har påverkat kassaflödet med -325,7 Mkr. Investering i andelar i bostadsrättsföreningar har gjorts med -16,7 mkr avseende fyra bostadsrättslägenheter som hyrs ut som LSS-bostäder till Solna stad.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari – december till -747,3 Mkr (692,2). Upptagna lån uppgick till 1 358,4 Mkr (2 191,3). Upptagna lån under perioden hänförs främst till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -2 916,7 Mkr (-1 437,4) avser till största del färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen samt lösen av obligationslånet om 800 mkr.

Likvida medel uppgick per balansdagen till 332,2 Mkr (360,2). Av de likvida medlen hänför sig 31,4 Mkr (34,9) till bostadsrättsföreningar i pågående produktion.

Delägare i bostadsutvecklaren byggnadsfirman Erik Wallin AB

Under 2023 avslutade Wallin produktionen i två projekt som har utvecklats i JV-bolag delägt med Nrep: 135 lägenheter i Kvartetten 2 i Hagastaden och 72 lägenheter i Triolen i Hammarbyhöjden. Under sista kvartalet produktionsstartades projektet Nytorget. Under perioden januari – december 2023 såldes totalt sex bostäder. Samtliga tidigare färdigställda projekt är slutsålda. Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari – december 2023 uppgick till -9,7 Mkr och redovisas enligt kapitalandelsmetoden i Besqabs resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures och i Besqabs balansräkning som andelar i intressebolag. Wallin redovisar resultat vid färdigställande samt tillkommande resultat från utdelningar i koncern- och intressebolag.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2022 och 2021

Försäljning

Under 2022 avsåg majoriteten av Besqabs försäljning bostäder i projekt som säljstartat under 2021 eller tidigare. På grund av den tilltagande avvaktande marknaden säljstartades endast ett fåtal nya projekt under perioden. Intresset för Besqabs bostäder var bra med välbesökta försäljningsevent. Försäljningstakten avtog successivt under perioden och under den senare hälften

av räkenskapsåret ville många kunder invänta en stabilare marknad. För bostäder i projekt i välbelägna bostadslägen med låg konkurrens från annan nyproduktion var kunderna mer benägna att fatta köpbeslut.

Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick under 2022 till 311 (552), varav samtliga avsåg bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. Bostaden definieras som såld under förutsättning att projektet har produktionsstartat och det föreligger bindande förhandsavtal, och först då inleds projektets vinstavräkning.

Per balansdagen fanns tre osålda bostäder i färdigställda projekt (0) vilka avsåg två visningslägenheter i Legera Ägarlägenheter och ett bostadsrättshus i Smultronstället i Stortorp. Båda projekten färdigställdes i fjärde kvartalet 2022.

Bostäder i produktion

Antalet produktionsstartade bostäder under 2022 uppgick till 373 (802). Samtliga av periodens produktionsstarter avsåg bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (665) och var fördelade på fem olika projekt. Inga bostäder med hyresrätt (137) eller vårdbostäder (0) produktionsstartades under perioden. Utöver marknadsefterfrågan var processer för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer att beakta för produktionsstarter. Under räkenskapsåret färdigställdes och avslutades totalt sex produktionsetapper motsvarande 528 bostäder (210). Dessa avsåg 378 bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (141) och 150 hyreslägenheter (0) vilka är sålda till NREP. Inga vårdlägenheter (69) färdigställdes under räkenskapsåret.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid periodens slut till 1 638 (1 786). Av dessa var 1 172 bostads- eller äganderätter (1 170) varav 61 procent (70) var sålda eller bokade. I pågående produktion ingick 103 hyreslägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad, vilka Besqab sålde till NREP samma år. Projektet om sammanlagt 253 hyreslägenheter är indelat i tre etapper och produktionsstartades i september 2019. De två första etapperna överlämnades till köparen under första respektive andra kvartalet 2022. Den återstående och sista etappen färdigställdes och överlämnades under första kvartalet 2023.

Därtill avser pågående produktion ett vårdboende med 80 vårdbostäder, två hyresrättsprojekt med totalt 283 hyreslägenheter samt en förskola. Dessa projekt uppförs som förvaltningsfastigheter för eget ägande och förvaltning.

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2022 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdlägenheter med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter och en uthyrningsgrad på 100 procent (i likhet med vad som gällde per 31 december 2021). Fastigheternas årliga driftnetto, exklusive hyresrabatter, uppgick till cirka 30 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid årets utgång cirka 13,5 år.

Vidare hade Besqab per den 31 december 2022 förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola med planerade färdigställanden under 2023 och 2024 (i likhet med vad som gällde per 31 december 2021). Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrningsbar yta om totalt 18 720 kvadratmeter och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,9), varav 779,3 Mkr (766,3) avser färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 380,2 Mkr (163,6) avser förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar med totalt 13,0 Mkr (110,4).

Intäkter och resultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, minskade under 2022 till 2 238,0 Mkr (2 617,9). Kostnader för produktion och drift uppgick till -2 719,8 Mkr (-2 295,4) och bruttoresultatet summerade till -481,8 Mkr (322,5). Bruttoresultatet belastades med 655,0 Mkr avseende nedskrivningar av exploateringsfastigheter och justeringar i projektprognoser. Av 655,0 Mkr, vilket bruttoresultatet belastas med, var 320,0 Mkr relaterat till nedskrivningar av exploateringsfastigheter och 335,0 Mkr var relaterat till justeringar i projektprognoser för att beakta ett försiktigare antagande om återstående bedömda projektvinster med hänsyn till framtida försäljningsintäkter för osålda lägenheter samt en bedömning om fortsatt högt kostnadsläge. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under året till -631,7 Mkr (213,1) och rörelsemarginalen var negativ (8,1). Justeringar i projektprognoserna, nedskrivningar av exploateringsfastigheter samt värdejusteringar av andelar i joint ventures om 10,0 Mkr påverkade rörelseresultatet och rörelsemarginalen negativt med totalt 665,0 Mkr.

Resultat före skatt uppgick till -626,8 Mkr (317,9). Det lägre resultatet före skatt jämfört med 2021 berodde främst på ett minskat rörelseresultat och lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter bidrog med en resultateffekt om 13,0 Mkr (110,4) i orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till -634,8 Mkr (292,6). Skatter hänförs främst till uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, avseende orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter samt övrig uppskjuten skatt.

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under 2022 till 2 166,6 Mkr (539,6). Bruttoresultatet uppgick till -88,7 Mkr (95,0). Rörelseresultatet uppgick till -238,6 Mkr (-14,6) och

rörelsemarginalen var negativ (neg.). Det minskade rörelseresultatet förklaras av nedskrivningar av exploateringsfastigheter om cirka 320 Mkr. Utöver detta består rörelseresultatet av under perioden färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker.

Finansiering

Besqab har en stabil finansiell ställning. Soliditeten enligt IFRS uppgick vid periodens slut till 17,6 procent (23,9). Räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2022 till 4 571,7 Mkr (3 817,7). Av de räntebärande skulderna är 2 844,7 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 771,2 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 956,3 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 4,9 procent (2,6).

Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avser kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Per den 31 december 2022 uppgick räntebärande skulder till 4 571,7 Mkr (3 817,7). Beaktat likvida medel om 360,2 Mkr (630,8) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 4 211,5 Mkr (3 186,9).

Exploaterings- och förvaltningsfastigheter

Under 2022 minskade balansposten exploateringsfastigheter genom att en nedskrivning gjordes med cirka 320 mkr till följd av förändrade marknadsförutsättningar. Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 008,3 Mkr (978,1) och bestod av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Per den 31 december 2022 hade Besqab cirka 3 800 byggrätter (4 150), varav cirka 440 byggrätter (425) avsåg Besqabs andel av projekt som utvecklas i den delägda verksamheten Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 31 december 2022 var cirka 20 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen.

Redovisat verkligt värde för Besqabs förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 1 159,5 Mkr (929,8), varav cirka 779 Mkr (776) avsåg färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 380 Mkr (164) avsåg förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avser produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -730,6 Mkr (-2 078,8). Förändringen i rörelsekapital förklaras av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -211,0 Mkr, minskning av rörelseskulder med -339,6 Mkr, ökning av rörelsefordringar med 85,8 samt posten exploateringsfastigheter som minskade med -349,7 Mkr främst beroende på omföring till produktionsstartade projekt. Justering av poster som ej ingår i kassaflödet bestod främst av nedskrivning av exploateringsfastigheterna med 320 Mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -232,2 Mkr (-173,7). Nedlagda kostnader på förvaltningsfastigheter under produktion påverkade kassaflödet med -216,7 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 692,2 Mkr (2 372,9). Upptagna lån uppgick till 2 191,3 Mkr (3 072,0). Upptagna lån under perioden hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om -1 437,4 Mkr (-660,6) avsåg främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde var 270,6 Mkr (120,4). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 360,2 Mkr (630,8). Av de likvida medlen hänför sig 34,9 Mkr (38,8) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Delägre i bostadsutvecklaren byggnadsfirman Erik Wallin AB

Sedan mars 2021 äger Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB ("Wallin"). Verksamheten i Wallin bedrivs som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna.

Vid utgången av 2022 hade Wallin 207 bostäder (207) i pågående produktion fördelade på två projekt. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 97 procent (91). Inga bostäder (182) färdigställdes under 2022 och tidigare färdigställda projekt är slutsålda. Under 2022 såldes totalt 13 bostäder (146) i färdigställda och pågående projekt. Ovan redovisade nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal.

Wallins byggrättspportfölj innehöll per den 31 december 2022 projekt med totalt cirka 1 030 bostadsbyggrätter (1 070). Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari - december 2022 uppgick till cirka 1,6 Mkr (17,4) och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2021 och 2020

Försäljning

Under 2021 säljstartade Besqab rekordmånga nya bostadsprojekt, samtliga med bostadsrätt: Legera, Boston, Nivå och Årsta Ljuva i Stockholm, Ella Allé i Täby, Fabriken i Nacka Strand, Häggviks Dunge i Sollentuna, Berghällen på Norrberget i Vaxholm, Solna Parad i Solna och RAW Vallastaden i Linköping. Samtliga säljstarter fick ett gott marknadsmottagnade med många köpanmälningar för de säljstartade bostäderna. Försäljningen var god i projekt i alla geografiska lägen, i olika skeden av produktionen samt alla typer av produkter. Överlag var intresset särskilt stort för de större bostäderna i projekten, men även mindre bostäder hade en god boknings- och försäljningstakt. Antalet sålda bostäder i form av tecknade kontrakt uppgick under 2021 till 552 (341), varav samtliga avsåg bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. Utöver avtal för försäljning fanns vid årets slut ett antal tecknade bokningsavtal i såväl produktionsstartade som icke produktionsstartade projekt. På balansdagen fanns inga osålda bostäder (1) i färdigställda projekt.

Bostäder i produktion

Antalet produktionsstartade bostäder under 2021 uppgick till 802 (563). Periodens produktionsstarter avsåg 665 bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (337) fördelade på nio olika projekt samt ett projekt med 137 bostäder med hyresrätt (146) som uppförs för eget ägande. Inga vårdbostäder (80) produktionsstartades under räkenskapsåret. Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner och bygglov fortfarande viktiga faktorer att beakta för produktionsstarter. Under räkenskapsåret färdigställdes och avslutades totalt tre projekt motsvarande 210 bostäder (333). Dessa avsåg 141 bostäder med bostadsrätt eller äganderätt (333) och vårdboende med 69 vårdlägenheter (0) för eget ägande. Inga hyreslägenheter (0) färdigställdes under året.

Antalet bostäder i pågående produktion uppgick vid periodens slut till 1 786 (1 194). Av dessa var 1 170 bostads- eller äganderätter (646) varav 70 procent (65) var sålda eller bokade. I pågående produktion ingick 253 hyreslägenheter i Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad, vilka Besqab har avtalat om att sälja till NREP. Projektet produktionsstartades i september 2019 och bostäderna överlämnas till köparen i etapper under 2022 och 2023. Därtill avsåg pågående produktion ett vårdboende med 80 vårdbostäder, två hyresrättsprojekt med totalt 283 hyreslägenheter samt en förskola. Dessa projekt uppförs som förvaltningsfastigheter för eget ägande och förvaltning.

Förvaltningsfastigheter

Besqabs fastighetsportfölj bestod per den 31 december 2021 av tre färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 180 vårdlägenheter med en uthyrbar yta om cirka 13 000 kvadratmeter och en uthyrningsgrad på 100 procent. Ett vårdboende, Juliahemmet i Uppsala med 69 vårdbostäder, färdigställdes i januari 2021. Fastigheternas förväntade årliga driftnetto, exklusive hyresrabatter, uppgick till cirka 27 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för tecknade hyresavtal för fastigheter under förvaltning var vid årets utgång cirka 14 år.

Vidare hade Besqab per den 31 december 2021 förvaltningsfastigheter i produktion innefattande ett vårdboende med 80 vårdlägenheter, 283 hyresbostäder och en förskola med planerade färdigställanden under 2023 och 2024. Förvaltningsfastigheter i produktion hade en uthyrningsbar yta om totalt 18 720 kvadratmeter och uthyrningsgraden för vårdboendet och förskolan är 100 procent. Uthyrningen av hyresbostäderna inleds närmare färdigställandet.

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,9 Mkr (758,8), varav 766,3 Mkr (448,3) avsåg färdigställda förvaltningsfastigheter i egen förvaltning och 163,6 Mkr (310,5) avsåg förvaltningsfastigheter under uppförande. Förändringen i verkligt värde har påverkat posten orealiserade värdeförändringar med totalt 110,4 Mkr.

Intäkter och resultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under 2021 till 2 617,9 Mkr (949,6). Högre intäkter jämfört med samma period föregående år beror främst på en större andel bostads-/äganderättsprojekt i pågående produktion där även försäljningen av bostäder varit god samt markförsäljning i under perioden produktionsstartade projekt som bidragit till en betydande omsättning. Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick under året till 213,1 Mkr (60,8) och rörelsemarginalen till 8,1 procent (6,4). Resultat före skatt ökade till 317,9 Mkr (295,1). Rörelseresultatet stärktes jämfört med år 2020 då fler projekt kunde produktionsstartas 2021. Rörelsemarginalen ökade även om den i viss grad påverkats av att flertalet projekt produktionsstartades under räkenskapsårets sista kvartal.

Värdering till verkligt värde av förvaltningsfastigheter bidrog med en resultateffekt avseende orealiserade värdeförändringar om 110,4 Mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 292,6 Mkr (256,8). En lägre skatt jämfört med tidigare period berodde främst på lägre uppskjuten skatt, som i sin helhet reserveras, avseende orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter.

Intäkterna enligt IFRS, där intäktsredovisning vid en viss tidpunkt tillämpas för samtliga projekt, uppgick under 2021 till 539,6 Mkr (1 352,7). Bruttoresultatet uppgick till 95,0 Mkr (234,4). Rörelseresultatet uppgick till -14,6 Mkr (94,4) och rörelsemarginalen var negativ (7,0). Det minskade rörelseresultatet förklaras främst av färre färdigställda bostads- och äganderätter där intäkterna och således resultatet avräknas vid en viss tidpunkt när tillträdet sker.

Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten enligt IFRS är god och uppgick vid periodens slut till 23,9 procent (45,7). Bolaget har goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2021 till 3 817,7 Mkr (1 406,3). Av de räntebärande skulderna är 1 959,8 Mkr skulder till kreditinstitut i pågående

bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv), 515,5 Mkr skulder till kreditinstitut avseende pågående och färdigställda förvaltningsfastigheter och resterande 1 342,4 Mkr skulder för finansiering av övriga pågående projekt varav obligationslånet utgör 800 Mkr. Den genomsnittliga räntan uppgick per balansdagen till 2,6 procent (1,7).

Skulderna till kreditinstitut i pågående bostadsrättsproduktion (byggnadskreditiv) avsåg kortfristig finansiering under produktionsfasen. Skulderna avskiljs efter det att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna inte längre anses föreligga och bostadsrättsföreningarna därmed inte är en del av koncernen.

Per den 31 december 2021 uppgick räntebärande skulder till 3 817,7 Mkr (1 406,3). Beaktat likvida medel om 630,8 Mkr (510,4) uppgick därmed räntebärande nettoskuld till 3 186,9 Mkr (895,9).

Exploaterings- och förvaltningsfastigheter

Under räkenskapsåret 2021 ökade balansposten exploateringsfastigheter genom att förvärv och tillträden av fastigheter skett inför kommande projekt. Redovisat värde för exploateringsfastigheter uppgick per balansdagen till 978,1 Mkr (610,7) och bestod av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter, hyresrätter sålda till extern part, småhus med äganderätt samt övriga projekteringskostnader i tidiga skeden.

Vid räkenskapsårets utgång hade Besqab cirka 4 150 byggrätter (3 800) i byggrättsportföljen. I portföljen ingår också Besqabs andel av byggrätter som utvecklas i den delägda verksamheten Wallin. Antalet byggrätter baseras på aktuella bedömningar av respektive projekt. För projekt utan detaljplan eller i detaljplaneskede kan utformningen av planen, myndighetsbeslut och marknadsutveckling medföra att antalet byggrätter förändras. Per den 31 december 2021 var cirka 17 procent av Besqabs byggrätter upptagna i balansräkningen. De byggrätter som har tillträts och således är upptagna i balansräkningen har värderats av ett externt värderingsföretag och övervärdet bedömdes vid årsskiftet till cirka 75 Mkr (120).

Redovisat verkligt värde för Besqabs förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 929,8 Mkr (758,8), varav cirka 766 Mkr (448) avsåg färdigställda vårdboenden i egen förvaltning och cirka 164 Mkr (311) avsåg förvaltningsfastigheter under uppförande. Förvaltningsfastigheter under uppförande avsåg produktion av 283 hyresrätter, ett vårdboende med 80 vårdbostäder och en förskola.

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -2 078,8 Mkr (-17,3). Förändringen i rörelsekapital förklaras främst av färdigställda och avslutade bostadsprojekt som påverkat bostäder under produktion med -2 065,2 Mkr samt fastighetstillträden vilka haft en betydande påverkan på posten förändring exploateringsfastigheter som netto uppgick till -367,4 Mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick för perioden januari – december 2021 till –173,7 Mkr (–16,7), varav –110,0 Mkr hänförs till förvärv av 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden januari – december 2021 till 2 372,9 Mkr (11,8). Upptagna lån ökade med 3 072,0 Mkr under perioden varav 800 Mkr avsåg emitterade seniora icke säkerställda gröna obligationer. Övriga upptagna lån hänförs till banklån för finansiering (byggnadskreditiv) av bostäder under produktion. Amortering av skulder om –660,6 Mkr avsåg främst färdigställande av bostadsprojekt då skulderna avskiljs från koncernen.

Periodens kassaflöde var 120,4 Mkr (–22,2). Likvida medel uppgick vid balansdagen till 630,8 Mkr (510,4). Av de likvida medlen hänför sig 38,8 Mkr (96,9) till bostadsrättsföreningar under pågående produktion.

Delägare i bostadsutvecklaren byggnadsfirman Erik Wallin AB

I mars 2021 förvärvade Besqab 50 procent av aktierna i bostadsutvecklaren Wallin. Investeringen uppgick till cirka 110 Mkr. Verksamheten i Wallin bedrivs som joint venture tillsammans med Byggnadsfirman Erik Wallin Invest AB som äger resterande 50 procent av aktierna. Vid utgången av 2021 hade byggnadsfirman Erik Wallin AB 207 bostäder i pågående produktion fördelade på två projekt. Andelen sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 91 procent. Två projekt med totalt 182 bostäder färdigställdes under perioden. Båda projekten var slutsålda med undantag för en visningslägenhet. Under 2021 såldes totalt 146 bostäder i färdigställda och pågående projekt. Ovan redovisade nyckeltal för Wallin ingår ej i Besqabs redovisade produktions- och försäljningsrelaterade nyckeltal.

Wallins byggrättsportfölj innehöll per den 31 december 2021 projekt med totalt cirka 1 070 bostadsbyggrätter. I december 2021 tilldelades Wallin tre nya markanvisningar i Stockholm. Markanvisningarna avser utveckling av 150 bostadsrättslägenheter och 100 hyresrätter i Örby, samt 70 bostadsrättslägenheter i Farsta Strand.

Besqabs andel av Wallins resultat för perioden januari – december 2021 uppgick till cirka 17,4 Mkr och redovisas i koncernens resultaträkning som resultat från andelar i joint ventures.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalstruktur på koncernnivå per den 31 december 2023 med uppgifter från Koncernens balansräkning hämtade från Bolagets bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2023. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella information, se avsnittet "Utvald historisk finansiell information för Aros Bostad".

Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets kapitalisering till 2 540 694 TSEK, varav Bolagets aktiekapital uppgick till 1 248 119,52 SEK. Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets totala finansiella skuldsättning till 299 292 TSEK.

Kapitalisering

TSEK	31 december 2023
Kortfristiga skulder¹	
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet ²	207 011
Utan garanti/utan säkerhet	198 010
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	405 021
Långfristiga skulder³	
Garanterade	-
Med säkerhet ⁴	19 000
Utan garanti/utan säkerhet	328 700
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	347 700
Eget kapital	
Aktiekapital ⁵	1 248
Övrigt tillskjutet kapital	1 998 504
Balanserat resultat ⁶	-215 646
Innehav utan bestämmande inflytande	3 867
Summa eget kapital	1 787 973
Total	2 540 694

1 Kortfristiga skulder såsom det presenteras i Aros Bostads bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023.

2 Fastighetsintekningar om 197 011 TSEK och företagsintekningar om 10 000 TSEK.

3 Långfristiga skulder såsom det presenteras i Aros Bostads bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023.

4 Fastighetsintekning om 19 000 TSEK.

5 Under antagande att samtliga aktieägare i Besqab accepterar Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att öka med totalt 1 025 485,08 SEK genom nyemission av 48 063 252 stamaktier och 3 211 002 preferensaktier av serie B.

6 Balanserat resultat inkluderar periodens resultat för perioden 1 januari - 31 december 2023 om 168 306 TSEK.

Redogörelse för skuldsättning

TSEK	31 december 2023
A - Kassa och bank	238 932
B - Andra likvida medel	-
C - Övriga finansiella tillgångar	-
D - Likviditet (A + B + C)	238 932
E - Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	190 524
F - Kortfristig andel av långfristiga skulder	-
G - Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)	190 524
H - Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G - D)	-48 408
I - Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	329 000
J - Skuldinstrument	-
K - Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	18 700
L - Långfristig finansiella skuldsättning (I + J + K)	347 700
M - Total finansiell skuldsättning (H + L)	299 292

Uttalande om rörelsekapital

Aros Bostad bedömer att dess rörelsekapital är tillräckligt för att möta behoven under den kommande tolv månaders perioden.

Väsentliga pågående investeringar och åtaganden om framtida väsentliga investeringar

Utöver Erbjudandet har Bolaget, sedan utgången av räkenskapsåret 2023, inte gjort några väsentliga investeringar eller gjort fasta åtaganden för någon väsentlig investering.

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Dotterföretaget Aros Bostad Invest AB har den 20 januari 2017 ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Klöver Jonas AB och indirekt fastigheten Danderyd Timmerhuggaren 2 i Danderyd. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 393 000 TSEK. Avtalet är villkorat av ett antal förutsättningar och godkännande från tredje part, vilka per dagen för Prospektet ännu inte är uppfyllda. Bolaget har även ingått ett borgensåtagande såsom för egen skuld avseende Aros Bostad Invest ABs förpliktelser enligt avtalet.

Betydande finansieringsarrangemang

Aros Bostads verksamhet är finansierad genom eget kapital, internt genererade medel, bankfinansiering, Joint Venture ("JV") och finansiering från fondinvestorerna i de två fonderna Aros Bostad III och Aros Bostad IV. De JV:n och fonder som Aros Bostad är delägare i redovisas som intresseföretag. Fonderna har institutionella investerare såsom Första AP fonden, SEB Pension, SEB Trygg Liv, Varma, Östersjöstiftelsen samt framstående och kapitalstarka privata investerare, däribland LMK

Industri och Merlinum. Aros Bostads andel av vinst i projekt under Aros Bostads fonder uppgår till 20 procent, ägandet i motsvarande projekt uppgår till cirka fem procent. Bostadsutveckling inom ramen för Aros Bostads egen regi, JV:n och fonder följer samma processer. Då Aros Bostads fonder är full-investerade har Aros Bostad successivt gått över till att finansiera och genomföra projekt i egen regi.

I förberedelserna inför Erbjudandet har Aros Bostad blivit informerat att vissa av Besqabs finansieringsavtal innehåller ägarförändrings- och upplysningsklausuler som aktualiseras om Erbjudandet genomförs. Relevanta långivare har underrättats om Erbjudandet och Aros Bostad bedömer, per dagen för Prospektet, att inget finansieringsarrangemang kommer att sägas upp till upphörande om Erbjudandet genomförs.

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Bortsett från de trender som beskrivs i avsnittet "Marknadsöversikt – Trender" anser Bolaget, per dagen för Prospektet, att det inte finns några kända trender relaterade till produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser under

perioden från utgången av räkenskapsåret 2023 fram till dagen för Prospektet. Bolaget har, per dagen för Prospektet, inte heller någon kännedom om andra trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller andra händelser, utöver Erbjudandet, som med rimlig sannolikhet kommer att få, eller kan få, en väsentlig inverkan på Bolagets framtidsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Betydande förändringar i Koncernens finansiella ställning efter den 31 december 2023 fram till och med dagen för Prospektet

Det har inte skett några betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning efter den 31 december 2023 fram till och med dagen för Prospektet.

Betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat efter den 31 december 2023 fram till och med dagen för Prospektet

Det har inte skett några betydande förändringar i Bolagets finansiella resultat efter den 31 december 2023 fram till och med dagen för Prospektet.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmän information om Bolagets aktier

Per dagen för Prospektet får aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning inte understiga 625 000 SEK och inte överstiga 2 500 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 31 250 000 och inte överstiga 125 000 000.

Per den 31 december 2023 uppgick Bolagets aktiekapital till 1 248 119,52 SEK fördelat på totalt 62 405 976 aktier (varav 53 908 026 stamaktier, 0 preferensaktier av serie A och 8 497 950 preferensaktier av serie B) och varje aktie hade ett kvotvärde om 0,02 SEK. Per dagen för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 1 248 119,52 SEK fördelat på totalt 62 405 976 aktier (varav 53 908 026 stamaktier, 0 preferensaktier av serie A och 8 497 950 preferensaktier av serie B) och varje aktie har ett kvotvärde om 0,02 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. ISIN-koden för Bolagets stamaktie är SE0010547786 och ISIN-koden för Bolagets preferensaktie av serie B är SE0015195706. Aktierna är denominerade i SEK.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Aktierna i Erbjudandet avser Bolagets stamaktier och preferensaktier av serie B. Rättigheter förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut tre olika aktieslag: stamaktier, preferensaktier av serie A och preferensaktier av serie B.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

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

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett eller två slag, ska innehavare

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

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

Rösträtt

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

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Enligt Bolagets bolagsordning ska, om bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Den årliga preferensutdelning ska vara 7,50 kronor per preferensaktie av serie B. Utbetalning av preferensutdelning för preferensaktier av serie B ska göras kvartalsvis. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna ska vara 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 förestående bankdag. Utbetalning av preferensutdelning ska ske på tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Om ingen preferensutdelning lämnats, 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 och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**"). Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio 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, stamaktier erhålla utdelning.

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

Information om uppköpserbjudanden och inlösen av minoritetsaktier

I händelse av att ett offentligt uppköpserbjudande skulle lämnas avseende aktierna i Aros Bostad när aktierna är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market tillämpas för sådant erbjudande, per dagen för Prospektet, Takeover-regler för vissa handelsplattformar utfärdade av Aktiemarknadens självregleringskommitté daterade 1 januari 2024 ("**First North Takeover-reglerna**"). Av detta regelverk följer bland annat att den som inte innehar några aktier, eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av rösttalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på till exempel Nasdaq First North Growth Market, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av rösttalet, omedelbart ska offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

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

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Förfarandet för sådant inlösen av minoritetsaktier regleras närmare i aktiebolagslagen.

Aktierna i Bolaget är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inga offentliga uppköpserbjudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Utdelning och utdelningspolicy

Enligt Bolagets utdelningspolicy för Bolagets stamaktier ska beslut om utdelningar fastställas utifrån långsiktig tillväxt, resultatutveckling och kapitalbehov med hänsyn tagen till vid var tid gällande mål och strategier. Utdelningen ska, i den mån utdelning föreslås, vara väl avvägd med hänsyn till verksamhetens mål, omfattning och risk. Aros Bostad avser inte att föreslå någon utdelning på stamaktien under de närmaste åren då resurser kommer att gå till att produktionsstarta flera projekt inom ramen för den befintliga projektportföljen, samt till förvärv av nya projekt. Enligt bestämmelserna om utdelning i Bolagets bolagsordning ska även preferensaktier medföra företrädesrätt till utdelningen framför stamaktierna. Under förutsättning att preferensaktierna erhållit full preferensutdelning inklusive eventuellt innestående belopp (såsom definierat i bolagsordningen), ska stamaktier därefter erhålla utdelning. Det finns således en risk att ingen utdelning kommer att beslutas gällande stamaktien i Bolaget under över-skådlig framtid.

På årsstämman i Aros Bostad den 1 juni 2023 beslutades att dela ut totalt 80 331 390 SEK till innehavare av preferensaktier av serie B. Ingen utdelning beslutades för stamaktierna. Samma årsstämma beslutade vidare att eventuella nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet från samma årsstämma ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear förda aktieboken. Vid maximalt utnyttjande av nyssnämnda bemyndigande kan ett belopp för tillkommande preferensaktier om maximalt 42 270 420 SEK delas ut.

Nästkommande årsstämma i Aros Bostad avses hållas den 3 juni 2024.

Central värdepappersförvaring

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

Aktieägaravtal

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

Konvertibler, teckningsoptioner etc.

Bolaget har, per dagen för Prospektet, ett utestående teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram. Vidare har Bolaget emitterat konvertibler relaterat till avtalet med ALM Equity (se nedan för mer information). Därutöver finns inga andra utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra utbytbara värdepapper eller värdepapper som är förenade med rätt till teckning av annat värdepapper i Bolaget.

Om samtliga teckningsoptioner inom ramen för incitamentsprogram 2023/2026 nyttjas för teckning av aktier samt om samtliga konvertibler konverteras till aktier, medför det en ökning om 2 516 225 stamaktier och en utspädning för befintliga aktieägare om cirka 3,9 procent av antalet aktier och cirka 4,4 procent av antalet röster baserat på antalet aktier och röster per dagen för Prospektet.

Incitamentsprogram 2023/2026

Årsstämman den 1 juni 2023 beslutade om nyemission av maximalt 776 250 teckningsoptioner till följd av vilket Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 15 525 SEK. Teckningsoptionerna medför rätt till nyteckning av stamaktier i Bolaget.

Rätt att teckna teckningsoptionerna tillkommer ledande befattningshavare i Bolaget enligt nedan.

A. Ledande befattningshavare och nyckelpersoner bestående av upp till 11 befattningar, varvid verkställande direktör kan erbjudas högst 34 500 teckningsoptioner och 10 befattningar högst 34 500 teckningsoptioner, sammanlagt högst 379 500 teckningsoptioner, och

B. Högst 23 anställda inom koncernen erbjuds att teckna vardera högst 17 250 teckningsoptioner och sammanlagt högst 396 750 teckningsoptioner.

Per dagen för Prospektet har 374 500 teckningsoptioner tecknats av de teckningsberättigade.

Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Bolaget under perioden från och med den 1 juni 2026 till och med den 30 augusti 2026, eller den tidigare dag som följer av villkoren för teckningsoptionerna. Teckningskursen ska fastställas till ett belopp motsvarande 120 procent av den volymviktade genomsnittskursen för stamaktien på

Nasdaq First North Growth Market under perioden från och med den 17 maj 2023 till och med den 31 maj 2023.

Förutsatt att samtliga tecknade teckningsoptioner utnyttjas för teckning av aktier kan utspädningseffekten uppgå till högst cirka 0,6 procent av antalet aktier och högst cirka 0,7 procent av antalet röster i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

Konvertibler relaterade till förvärvet av ALM Equity

I augusti 2022 ingick Aros Bostad avtal om förvärv av totalt 1 500 byggrätter från ALM Equity AB. Del av köpeskillingen i förvärvet bestod av konvertibler som kan konverteras till stamaktier i Aros Bostad. För mer information om avtalet, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal". Per dagen för Prospektet finns totalt 2 141 725 konvertibler utestående, vilka ska konverteras till lika många stamaktier under 2024, medförande en utspädning om cirka 3,3 procent av antalet aktier och cirka 3,8 procent av antalet röster i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

För resterande projekt (det vill säga projekt som inte redan har tillträtts eller som kommer att tillträdas under 2024) ska betalning av köpeskillingen ske genom att ALM Equity AB tilldelas nyemitterade konvertibler eller aktier i Bolaget (beroende på när i tiden som förutsättningarna för tillträde för projekten uppfylls). Om samtliga sådana projekt tillträds kan ytterligare upp till cirka 3 275 000 konvertibler komma att emitteras (alternativt cirka 3 275 000 stamaktier).

Ägarstruktur

Tabellen nedan visar innehav av aktier och röster om minst fem procent i Bolaget per den 31 december 2023 inklusive därefter kända förändringar. Stamaktie i Bolaget berättigar till en röst på bolagsstämma medan preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Bolaget är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part.

Aktieägare i Aros Bostad	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Andel av aktier, %	Andel av röster, %
Alm Jumbo AB	14 516 380	2 263 161	26,9	26,9
Vencom Capital AB	7 372 984	56 100	11,9	13,5
Sultanen Invest AB	6 166 000	80 000	10,0	11,3
M2 Asset Management AB	5 310 416	1 634 923	11,1	10,0
Första AP-fonden	5 405 050	0	8,7	9,9
PRP Management AB	4 737 626	0	7,6	8,7
Totalt större aktieägare	43 508 456	4 034 184	76,2	80,2
Övriga aktieägare	10 399 570	4 463 766	23,8	19,8
Totalt	53 908 026	8 497 950	100	100

Bemyndigandet att emittera aktierna som omfattas av Erbjudandet

På extra bolagsstämman den 16 februari 2024 bemyndigades styrelsens i Bolaget att emittera de aktier som ska användas som vederlag i Erbjudandet.

Nettotillgångsvärde per aktie jämfört med priset per aktie i Erbjudandet

Per den 31 december 2023 uppgick nettotillgångsvärdet per aktie i Bolaget (beräknat såsom eget kapital dividerat med antal utestående aktier per balansdagen) till cirka 0,03 SEK.

Aktieägare i Besqab erbjuds 1,04¹ nyemitterade stamaktier och 0,07² nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad för varje befintlig aktie i Besqab. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier³ i Besqab, uppgår till cirka 1 861 miljoner SEK vilket motsvarar cirka 40,2 SEK per aktie i Besqab. Vederlaget till aktieägarna i Besqab utgörs

av stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad. Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen på Nasdaq First North Growth Market för Aros Bostad stamaktier om 33,2 SEK den 30 januari 2024 och preferensaktie av serie B om 82,8 SEK den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Utspädning med anledning av Erbjudandet

Under förutsättning att Bolaget inte justerar värdet på vederlaget i Erbjudandet, och att Bolaget uppnår 100 procent anslutningsgrad i Erbjudandet, kan Bolaget komma att emittera upp till 51 274 254 aktier (fördelat på 48 063 252 stamaktier och 3 211 002 preferensaktier av serie B) som vederlag i Erbjudandet, innebärandes en potentiell utspädning om cirka 45 procent av aktiekapitalet och cirka 47 procent av rösterna i Bolaget baserat på antalet aktier och röster i Bolaget per dagen för Prospektet.

¹ Siffran har avrundats, den exakta siffran är 1,03880 stamaktier för varje stamaktie i Besqab.

² Siffran har avrundats, den exakta siffran är 0,06924 preferensaktier av serie B för varje stamaktie i Besqab.

³ Baserat på totalt 46 268 052 aktier i Besqab, exklusive egna aktier som återköpts av Besqab (92 145 aktier).

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av åtta ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka har valts för tiden fram till årsstämman 2024. Enligt Bolagets bolagsordning ska

styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress i avsnittet "Adresser".

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Per Rutegård	Styrelseordförande	2006	Nej	Nej
Joakim Alm	Styrelseledamot	2022	Ja	Nej
Hanna Bilir	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Ossian Ekdahl	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja
Johan A. Gustavsson	Styrelseledamot	2006	Ja	Nej
Ylva Lagesson	Styrelseledamot	2018	Ja	Ja
Jörgen Lundgren	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Samir Taha	Styrelseledamot	2006	Nej	Nej



Per Rutegård (född 1972)

Grundare och styrelseordförande

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Foxco Fastighetsutveckling AB, Mine Storage International AB, PRP Management AB, Revelop AB, RoundTWO Invest AB, Scaensei Thee Kompani AB, TKAR Investment AB och WWD AB. Styrelseledamot i Trouvillebryggan AB. Styrelsesuppleant i Invanity AB och Pier House Management AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Lunden Utveckling i Holmsund AB. Styrelseledamot i Kanalvägen AMI AB, Vidden Bostad AB, Vidden Bostadskapital 1 AB, Vidden Bostadskapital 2 AB, Vidden Stöcksjö AB och Vidden Vattentornet AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Per Rutegård, indirekt genom bolag, 4 763 276 stamaktier och 51 356 preferensaktier av serie B.



Joakim Alm (född 1961)

Styrelseledamot

Utbildning: Ekonomistudier vid Uppsala universitet.

Pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i ALM Equity AB. Styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder AB, Klövern AB, Kakel Max AB och 3E Property AB samt styrelseledamot och verkställande direktör inom direkta och indirekta dotterföretag till bolagen samt ALM Equity AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseuppdrag och verkställande direktör inom ALM-koncernen.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Joakim Alm, indirekt via ALM Jumbo AB, 14 516 380 stamaktier, 2 263 161 preferensaktier av serie B samt 2 141 725 konvertibler vilka ska konverteras till lika många stamaktier under 2024.



Hanna Bilir (född 1983)

Styrelseledamot

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Toddlr AB. Styrelseledamot i New Property Group AB och New Property Holding AB. Delägare i Brunswick AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Micro Systemation AB (publ) och Nordic LEVEL Group AB. Extern vice VD i Polarium Energy Solutions AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Hanna Bilir, privat eller via bolag, 6 000 stamaktier.



Ossian Ekdahl (född 1961)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilekonom och ekonomie licentiat från Handelshögskolan i Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i StyrelseAkademien Sveriges styrelse och ordförande i Internationella Kommittén inom StyrelseAkademien. Styrelseledamot i Carivic AB. Styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Diana n:o 7.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Anställd på Första AP-fonden 1999 – 2023 i flera olika befattningar, senast som chef avseende Ägaransvar. Ledamot respektive ordförande i AP-fondernas Etikråd under 2007 – 2022 samt ordförande, respektive styrelseledamot, i Institutionella Ägares Förenings (IÄF) vid flertalet tillfällen sedan 2003. Styrelseordförande i Termino C 7692 AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Ossian Ekdahl, privat eller via bolag, 1 000 stamaktier.



Johan A. Gustavsson (född 1963)

Grundare och styrelseledamot

Utbildning: CiviCivilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Albator AB, Albator Almungevägen AB, Albator Fyrislund 11:5 AB, Albator Högafln 3 AB, Getängsvägen AB, Ghomat Sarl, Hober Medical AB, Hobbex Modr AB, Hobbex Retail AB, Improva Plastikkirurgi AB, Kanalvägen AMI AB, Lidrup Aktiebolag, Mittvind Elnät AB, Norrliden Vindpark AB, Svanabyn Vindkraft AB, Vencom Aktiebolag, Vencom Capital AB, Vencom Group Holding BV, Vencom (HK) Ltd, Vencom Fulmar AB, Vencom Property Partners AB, Vencom SaS och VPP Sarl.

Styrelseledamot i 4B Properties AB, Accelerated Bio AB, Albator Fastighets AB, Aktiebolaget Couronne, Artificial Solutions International AB, Fastighets AB Odiner, Foxco Fastighetsutveckling AB, Förvaltningsaktiebolaget Couronne, Nordic Flag Property AB och Roslagsterminalen AB. Styrelsesuppleant i Melancholia AB och PRP Management AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Bromma Blocks Centrumhandel AB, Artificial Solutions Holding ASH AB, HopLun International Ltd., 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 Artificial Solutions Inc, CBREGIP Swedish Retail Ventures AB, Fastighetsaktiebolaget Hermius, Fastighetsaktiebolaget Hermius 1, Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, Hobbex (HK) Ltd, Rockspring FSPS Holding Sweden AB, Rockspring Lidingö AB, Rockspring Lidingö Centrum AB, Rockspring Lidingö II AB, Rockspring Retail Holding AB och Hop Lun Scandinavia AB. Styrelsesuppleant i Byggstommen i Viggbyholm AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Johan A. Gustavsson, indirekt genom Vencom Capital AB och andra närstående, 7 377 134 stamaktier och 62 324 preferensaktier av serie B.



Ylva Lagesson (född 1971)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilingenjör från Luleå tekniska universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Pajntri AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande NCC Industry Aktiebolag och Byggbranschen säkerhetspark Kolsta ekonomisk förening.
Styrelseledamot i ID06 AB, Svensk Byggtjänst AB och NCC Industry Nordic Aktiebolag. Extern firmatecknare NCC Aktiebolag och NCC Sverige AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Ylva Lagesson, privat eller via bolag, 4 500 stamaktier.



Jörgen Lundgren (född 1967)

Styrelseledamot

Utbildning: Civilekonom från Mittuniversitetet.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i AC Säkerhet Nord AB, Actsec Security AB, Confidence International Management AB, Corepart AB, Getberget Mark AB, Hedern Fastigheter Holding AB, Larmteknik i Stockholm AB, Nordic LEVEL Access Solutions AB, Nordic LEVEL Advisory AB, Nordic LEVEL Facility Services AB, Nordic LEVEL Security Advisory AB, Nordic Level Services Group AB och Nordic LEVEL Technology AB.

Styrelseledamot i CY Cyber Security AB, Getberget Utveckling AB och Linlun AB.

Extern verkställande direktör i Nordic LEVEL Group AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Annehem 1 AB, Annehem 2 AB, Annehem 3 AB, Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB, Annehem Ledvolten 1 Fastigheter AB, Annehem Holding 2 AB, Annehem Holding 3 AB, Annehem Holding 4 AB, Annehems Kamaxeln 2 Fastighets AB, Annehem Partille Port 4 Fastigheter AB, Annehem Jupiter 11 Fastigheter AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 3 AB, Annehems Sadelplats Fastigheter 4 AB, Annehem Stenekull 2 Fastigheter AB, Annehem Syd Holding 1 Fastigheter AB, Annehem Syd Parker Holding Fastigheter AB, Annehems Valhall Park AB, Gretabo Intresenter AB, Ljungbyhed Park AB, Nordic Level Parking AB, Nordic Level Secure Solutions AB, Nordic Level Security AB, Mäklarhuset Invest Sweden AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden AB, Mäklarhuset Real Estate Sweden Holding AB, SLP JV AB, Svensk Evenemangssäkerhet AB och Svensk Evenemangssäkerhet Stewards AB.

Styrelseledamot i Brinova Bara Centrumhuset AB, Brinova Bara Torghuset AB, Brinova Holding Bara AB, Hyllie Point 3 AB, Hyllie Point 4 AB, Point Hyllie Holding AB, KGB Invest AB och Solnaberg Bladet 3 PropCo AB.

Extern verkställande direktör i Annehem Fastigheter AB (publ) och Solnaberg Property AB (publ).

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Jörgen Lundgren, privat eller via bolag, 30 200 stamaktier.



Samir Taha (född 1970)

Grundare och styrelseledamot

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

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Awardit AB (publ), Byggstommen i Viggbyholm AB, HeSaPa Holding AB, Kalifen AB, Nordic LEVEL Group AB och Nya Arkitektriket AB.

Styrelseledamot i Awardit CLS AB, Dafta AB, Divanen AB, Docteam AB, E-Miren Aktiebolag, EaTable AB, Fastighetsbolaget Spare tire 42 AB, Out Of Home AB (publ), PropTech Farm II AB, Q3 Property Development S.L, RoundTWO Invest AB, Storvisiren AB, Sultanen Invest AB, Svithiod Real Estate Development AB, Taha & Taha Projektering AB, The Inspiration Company TIC AB, Vinden Technology AB, Visiren AB och VRM Virtual Restaurant Management AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Samir Taha, indirekt genom Sultanen Invest AB, 6 166 000 stamaktier och 80 000 preferensaktier av serie B.

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Anställd sedan
Magnus Andersson	VD	2017
David Johansson	vice VD/COO	2023
Maja Dahln	CFO	2023
Daniel Bergström	Finans- och transaktionschef	2023
Hanna Bodbacka	Hållbarhetschef	2022
Emmy Fredenklo	Chefsjurist	2022
Louise Saxholm	Försäljnings- och Marknadschef	2020
Anna Åkerlund	Kommunikations- och IR-chef	2018



Magnus Andersson (född 1972)

VD

Utbildning: Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad från Luleå Tekniska Universitet och Civilekonom (BSc) med inriktning finansiering från Stockholms Universitet, samt kompletterande ledarskapsutbildning från IMD i Lausanne, Schweiz.

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

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i LB-Hus AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Magnus Andersson 607 554 stamaktier, 6 057 preferensaktier av serie B och 34 500 köpoptioner.



David Johansson (född 1972)

vice VD/COO

Utbildning: Civilingenjör väg- och vattenbyggnad KTH samt Executive Management Program IFL, Handelshögskolan.

Pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Kungens Kurva Skärholmen Fastighetsägare Ekonomisk förening. Styrelseledamot i Aktiebolaget Västanfors Industrier, Ranaverken AB, Nordiska Industribyggen & Fasad NIFAB Aktiebolag, SWL Stålkonstruktioner AB, Korsbol Invest AB, Arena Huddinge AB, STALAB i Trollhättan AB, Göinge Mekaniska AB och SB Bostad i Stockholm AB.

Extern verkställande direktör Balder Sundbyberg AB och Victoria Kungens Kurva AB och Kungens Kurva Holding Första AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar David Johansson 34 500 köpoptioner



Maja Dahln (född 1984)

CFO

Utbildning: Civilekonom från Karlstads universitet.

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Andy okay AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Tripplos AB. Styrelsesuppleant i Anna Gerd Svenska Smycken AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Maja Dahln 1 785 stamaktier och 34 500 köpoptioner.



Daniel Bergström (född 1986)

Finans- och transaktionschef

Utbildning: Byggnadsingenjörstudier vid Nackademin och Kungliga Tekniska Högskolan.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Thebe fastighets AB. Styrelsesuppleant i Sara Alström AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Daniel Bergström 18 200 stamaktier.



Hanna Bodbacka (född 1981)

Hållbarhetschef

Utbildning: Kandidatexamen i konstvetenskap från Uppsala universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Hanna Bodbacka Affärsutveckling AB. Styrelsesuppleant i Bodbacka:Boom AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i All in Sustainability Consultants – hållbarhetsproffs ROI AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): –



Emmy Fredenklo (född 1992)

Chefsjurist

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet.

Pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Emmy Fredenklo 34 500 teckningsoptioner.



Louise Saxholm (född 1980)

Försäljnings- och Marknadschef

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm (marknadsföringsinriktning).

Pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): –



Anna Åkerlund (född 1975)

Kommunikations- och IR-chef

Utbildning: Civilingenjör i fastighetsekonomi (Lantmäterilinjén) Lunds Tekniska Högskola.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Anna Åkerlund AB. Styrelsesuppleant i Stephan Åkerlund AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Brunswick Real Estate Debt Management AB och Niam Credit Advisory AB. IR- och HR-relaterade roller inom Brunswick Real Estate. Styresuppleant i Slutplattan FROLP 113695 AB.

Innehav i Bolaget (inklusive närstående): Per dagen för Prospektet innehar Anna Åkerlund 300 preferensaktier av serie B.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inga familjeband mellan några styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Utöver vad som anges i det följande har ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Joakim Alm är styrelseledamot i Bolaget och representant för Bolagets största aktieägare. Joakim Alm är även huvudägare i ALM Equity vars huvudsakliga verksamhet är att investera i och utveckla bolag i fastighetsbranschen. ALM Equity har per dagen för Prospektet investeringar i portföljbolag vars verksamhet delvis kan anses konkurrera med Bolagets, till exempel investeringar i Klöver AB och ALM Småa Bostad. ALM Equity är noterat på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget förlitar sig på bestämmelser i aktiebolagslagen och i styrelsens arbetsordning för att säkerställa att potentiella intressekonflikter och jäv undviks.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamot eller ledande befattningshavare i ett bolag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation, (iii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) bundits vid eller varit föremål för påföljd för brott, eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett bolags förvaltnings- lednings- eller tillsynsorgan eller förbjudits att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag är Bolagets revisor med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolag har varit Bolagets revisor under hela den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer). Ernst & Young Aktiebolag besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagsstyrningen i Aros Bostad grundar sig på Bolagets bolagsordning, svensk lag (framför allt aktiebolagslagen (2005:551)), interna regler, instruktioner och policydokument, samt Nasdaqs regelverk som tillämpas för emittenter vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market. Emittenter vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market är inte skyldiga att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Aros Bostad tillämpar inte Koden per dagen för Prospektet.

Bolagsstämmor

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

Rätt att delta på bolagsstämmor

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

Initiativ från aktieägare

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

Valberedning

På årsstämman den 1 juni 2023 antog Bolaget principer för valberedningens arbete och tillsättande. Principerna har följande huvudsakliga innehåll.

Bolaget ska ha en valberedning med uppgift att bereda och lämna förslag till årsstämmans, och i förekommande fall, extra bolagsstämmas beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning.

Valberedning ska föreslå: ordförande vid årsstämma; kandidater till posten som ordförande och andra ledamöter av styrelsen; arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledamöterna; arvode till ledamöter av utskott inom styrelsen; val och arvodering av Bolagets revisor; och principer för valberedningen. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata samtliga Bolagets aktieägars intressen.

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

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

Styrelsen

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

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

I enlighet med Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter med högst fem suppleanter. Per dagen för Prospektet består styrelsen av åtta ledamöter

och inga styrelsesuppleanter. Styrelsen presenteras närmare i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Styrelsens arbetsordning

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

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

VD

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga verksamheten. Arbetsfördelningen mellan styrelse och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och VD-instruktionen. VD ansvarar även för att upprätta rapporter och sammanställa information från bolagsledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemöten. I enlighet med riktlinjerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för Bolagets finansiella rapporter och ska därmed säkerställa att styrelsen erhåller tillräcklig information för att fortlöpande kunna bedöma Bolagets finansiella ställning. VD och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Revisions- och ersättningsutskott

Bestämmelser om inrättande av revisionsutskott framgår av aktiebolagslagen (2005:551) och omfattar i detta avseende endast bolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bestämmelserna om inrättande av ersättningsutskott finns i Koden, vilken inte är obligatorisk för Bolaget att tillämpa. Styrelsen har valt att låta revisionsutskottet fullgöra de uppgifter som ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen ska fullgöra och har valt att inrätta ett ersättningsutskott. Sedan årsstämman den 1 juni 2023 ingår i ersättningsutskottet Per Rutegård (ordförande), Johan A Gustavsson och Ossian Ekdahl. I revisionsutskottet ingår Jörgen Lundgren (ordförande), Johan A Gustavsson och Samir Taha.

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. På årsstämman den 1 juni 2023 beslutades att arvodet till styrelsens ledamöter och inrättade utskottsledamöter ska utgå med följande belopp.

- 300 000 SEK (275 000 SEK föregående år) till envar styrelseledamot;
- 500 000 SEK (450 000 SEK föregående år) till styrelseordförande;
- 70 000 SEK (50 000 SEK föregående år) till envar ledamot av revisionsutskottet och 90 000 SEK (70 000) till ordförande av revisionsutskottet; och
- 30 000 SEK (0 SEK föregående år) till envar ledamot av ersättningsutskottet och 50 000 SEK (70 000) till ordförande av ersättningsutskottet.

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

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen (2005:551). Det övergripande ansvaret för den interna kontrollen har den verkställande direktören. Den interna kontrollen ska kännetecknas av att åtgärder och kontroller införs för att hantera identifierade risker, framför allt de viktigaste riskerna för att Bolaget inte når uppställda mål. Med risk avses då både sannolikheten och konsekvensen av att målen inte uppnås. När en risk identifierats ska åtgärder och kontroller införas för att hantera risken.

Revision

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

För räkenskapsåret 2022 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 5 875 TSEK, varav 4 261 TSEK avsåg revisionsuppdraget och 1 615 TSEK avsåg övriga tjänster och annan revisionsverksamhet.

Legala frågor och kompletterande information

Godkännande av Prospektet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig nationell myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner endast Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller kraven på fullständighet, begriplighet och konsekvens i Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller av kvaliteten på värdepapparen som avses i Prospektet. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Aros Bostad och bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten av de värdepapper som avses i Prospektet. Aktieägare i Besqab bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Aros Bostads värdepapper.

Allmän bolagsinformation

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

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen, vilken per dagen för Prospektet består av, utöver moderbolaget, 85 direkt och indirekt hel- och delägda dotterbolag. Samtliga bolag inom Koncernen är svenska. Eftersom bostadsutvecklingsprojekt i Koncernen bedrivs i enskilda projektbolag är Bolaget beroende av sina dotterbolag och fortsatt drift i dessa för att kunna genomföra bostadsutvecklingsprojekten och i förlängningen kunna generera vinst och kassaflöden.

Väsentliga avtal

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

Avtal med ALM Equity

I augusti 2022 ingick Aros Bostad avtal om ett strategiskt portföljförvärv om cirka 1 500 byggrätter fördelat på 34 projekt från ALM Equity AB. Förvärvet av byggrätterna från ALM Equity kompletterade Aros Bostads byggrättsportfölj avseende geografi och produkt genom att ytterligare sju marknader adderades och andelen småhus i projektportföljen utökades.

Köpeskillingen uppgick till 1 465 MSEK med betalning i stamaktier, preferensaktier av serie B samt konvertibler (som kan konverteras till stamaktier). På tillträdesdagen tillträdde Bolaget 23 av de totalt 34 projekt som omfattades av förvärvet. För de tillträdde projekten erhöll ALM Equity AB 9 942 470 stamaktier, 2 953 161 preferensaktier samt 5 462 076 konvertibler. Den 2 november 2023 konverterades konvertiblerna till sammanlagt 5 462 076 stamaktier. Därefter har Aros Bostad tillträtt ytterligare tre projekt under 2023. Betalning för dessa projekt har, i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet, skett genom utfärdande av sammanlagt 2 141 726 konvertibler (vilka tvångsvis kommer att konverteras till lika många stamaktier i Bolaget under år 2024) samt 583 333 stamaktier.

För resterande projekt ska betalning av köpeskillingen ske genom att ALM Equity AB tilldelas nyemitterade konvertibler eller aktier i Aros Bostad (beroende på när i tiden som förutsättningarna för tillträde för projekten uppfylls). Därtill föreligger en skyldighet för Aros Bostad att ersätta ALM för upparbetade och finansierade projektkostnader som uppkommit under perioden från och med tillträdesdagen intill den dag som respektive projekt tillträds av Aros Bostad samt en skyldighet att ersätta sådana borgens- och ansvarsförbindelser som ALM Equity AB och dess närstående utfärdat hänförliga till de tillträdde projekten. Skyldigheten/rättigheten för Aros Bostad att tillträda resterande projekt föreligger fram till och med 31 oktober 2032. Projekt för vilka förutsättningarna för tillträde inte har uppfyllts vid detta datum utgår ur transaktionen med följden att vederlagsaktierna ska justeras ner i motsvarande mån. Om samtliga resterande projekt tillträds kan ytterligare upp till cirka 3 275 000 konvertibler komma att emitteras (alternativt cirka 3 275 000 stamaktier).

Sammanfattning av information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan sammanfattas den information som Aros Bostad har offentliggjort i enlighet med Marknadsmissbruksförordningen (596/2014) ("MAR") under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för Prospektet

Offentliggjorda finansiella rapporter

- **Bokslutskommuniké 2023** – Aros Bostad rapporterar en fortsatt stabil bostadsutveckling med ökad omsättning och ett bra resultat vid utgången av 2023, offentliggjord den 9 februari 2024.
- **Kvartalsrapport tredje kvartalet 2023** – Aros Bostad levererar ett stabilt tredje kvartal, ökad omsättning och flera produktionsstarter trots utmanande marknad, offentliggjord den 17 november 2023.
- **Kvartalsrapport andra kvartalet 2023** – Aros Bostads delårsrapport för andra kvartalet visar ökad omsättning, god lönsamhet och produktionsstart av projekt, offentliggjord den 25 augusti 2023.
- **Kvartalsrapport första kvartalet 2023** – Aros Bostads delårsrapport visar ett starkt rörelseresultat och ökade produktionsvolymerna trots utmanande marknad, offentliggjord den 12 maj 2023.
- **Bokslutskommuniké 2022** – Aros Bostads bokslutskommuniké för 2022 visar starkt resultat och hög försäljningsgrad i pågående produktion, offentliggjord den 17 februari 2023

Övrigt

- **Offentligt uppköpserbjudande** – Aros Bostad offentliggör ett rekommenderat uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab – bildar tillsammans en ny ledande bostadsutvecklare, offentliggjord den 31 januari 2024.

Information om myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden

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

Transaktioner med närstående

Aros Bostad tillämpar IAS 24 vid bestämmande av närstående parter. Enligt denna definition utgörs närstående parter till exempel av dotterbolag inom Koncernen, ledande befattningshavare i Koncernen och deras familjemedlemmar samt intressebolag och joint ventures. Närståendetransaktioner i Aros Bostad avser dessa personers transaktioner med Koncernen.

Information om Aros Bostads transaktioner med närstående framgår av not 30 och not 31 i Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 respektive 2021.

Informationen om Bolagets transaktioner med närstående enligt det föregående införlivas i Prospektet i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

För perioden 1 januari – 31 december 2023 har följande transaktioner med närstående förekommit: (i) styrelseledamot Per Rutegård har, genom PRP Management AB, ett bolag i vilket även styrelseordförande Johan A. Gustavsson är styrelsesuppleant, fakturerat Bolaget 2 240 TSEK (2 200) för konsulttjänster; (ii) styrelseledamot Samir Taha har, genom E-Miren AB, fakturerat Bolaget 1 017 TSEK (2 200) för konsulttjänster och från samma bolag har Samir Tahas maka, Pernilla Taha, fakturerat Bolaget 890 TSEK (612); och (iii) styrelseordförande Johan A. Gustavsson har genom Vencom AB fakturerat Bolaget 100 TSEK (0) för konsulttjänster.

För perioden efter den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet förväntar Bolaget att närståendetransaktioner till ett värde av cirka 700 TSEK kommer att genomföras för konsulttjänster som faktureras av bolag kontrollerade av tre av Bolagets styrelseledamöter (Per Rutegård, Samir Taha respektive Johan A. Gustavsson) om 600 TSEK, 50 TSEK respektive 50 TSEK. Dessa närståendetransaktioner avser sådana tjänster som redovisats i Bolagets finansiella rapporter enligt ovan.

Intressekonflikter

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 sina direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget). Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

Rådgivares intressen

Bolaget har anlitat SEB Corporate Finance som finansiell rådgivare och Baker & McKenzie Advokatbyrå KB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

Den ersättning som är avtalad mellan, å ena sidan, Bolaget och, å andra sidan, Bolagets finansiella respektive legala rådgivare inom ramen för Erbjudandet är beroende av utfallet i Erbjudandet.

Från tid till annan kan SEB även komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner, för vilka de kan erhålla ersättning.

Bolaget bedömer att det inte föreligger några väsentliga intressekonflikter mellan Bolaget och dess rådgivare med avseende på Erbjudandet.

Kostnader i samband med Erbjudandet

De totala kostnaderna för Bolaget med anledning av Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 20 MSEK och avser i huvudsak ersättning kopplat till Bolagets finansiella och legala rådgivare, revisorer, avgifter till Finansinspektionen. Kostnaderna anges exklusive eventuella kostnader för att administrera ett tvångsinlösensförfarande för det fall att Erbjudandet genomförs och Aros Bostad blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Besqab.

Hemsidor och hyperlänkar som omnämns i Prospektet

Prospektet innehåller vissa hänvisningar till hemsidor och hyperlänkar. Vänligen notera att informationen på dessa hemsidor och hyperlänkar inte har granskats och/eller godkänts av Finansinspektionen och inte utgör en del av Prospektet såvida det inte anges uttryckligen att informationen är införlivad i Prospektet genom hänvisning.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Följande dokument finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.arosbostad.se) och under kontorstider på Bolagets huvudkontor, beläget på Sveavägen 31, 111 34 Stockholm, under Prospektets giltighetstid:

- Bolagets bolagsordning;
- Bolagets registreringsbevis;
- Koncernens årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2021, inklusive revisionsberättelser;
- Koncernens bokslutskommuniké avseende tolv månaders perioden som avslutades 31 december 2023; och
- Prospektet.

Information om Besqab

Följande information utgör endast en översiktlig beskrivning av Besqab och är ej heltäckande. Informationen i detta avsnitt har, om inte annat anges, baserats på offentligt tillgänglig information om Besqab, främst Besqabs finansiella rapporter avseende räkenskapsåret 2023 och 2022, och Besqabs prospekt som godkändes av Finansinspektionen den 30 mars 2023.

Besqabs verksamhet

För en översikt över Besqabs verksamhet, se avsnittet "Översikt över Besqab" ovan.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt om aktierna och aktiekapitalet

Aktiekapitalet i Besqab ska lägst uppgå till 200 000 000 SEK och högst uppgå till 800 000 000 SEK, och antalet aktier i Besqab ska lägst vara 20 000 000 och högst 80 000 000. Varje aktie i Besqab berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma och alla aktier har lika rätt till bolagets vinst och tillgångar.

Per den 1 januari 2023 uppgick aktiekapitalet i Besqab till 155 148 290 SEK fördelat på totalt 15 514 829 aktier och varje aktie hade ett kvotvärde om 10,0 SEK. Per den 31 december 2023 uppgick aktiekapitalet i Besqab till 463 601 970 SEK fördelat på totalt 46 360 197 aktier och varje aktie hade ett kvotvärde om 10,0 SEK. Skillnaden i antal aktier och aktiekapital är hänförlig till den företrädesemission som Besqab genomförde under andra kvartalet 2023. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Aktierna i Besqab är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och handlas under kortnamnet "BESQ". ISIN-koden för aktierna är SE0005991411.

Besqabs innehav av egna aktier

Per dagen för Prospektet innehar Besqab 92 145 egna aktier.

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen i Besqab känner till finns det inte några aktieägaravtal eller andra avtal mellan Besqabs aktieägare som syftar till att gemensamt påverka Besqab. Utöver vad som anges i Prospektet med avseende på de åtaganden från aktieägare i Besqab att acceptera Erbjudandet (för mer information, se avsnittet "Erbjudande till aktieägarna i Besqab – Aktieägarstöd från aktieägare i Besqab") känner Besqabs styrelse inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Besqab förändras.

Bemyndiganden att emittera aktier eller andra värdepapper

Per dagen för Prospektet finns inget bemyndigande för styrelsen i Besqab att emittera aktier, teckningsoptioner eller andra värdepapper i Besqab.

Konvertibler, teckningsoptioner och övriga aktierelaterade instrument i Besqab

Besqab har inte några utestående konvertibler, teckningsoptioner eller övriga aktierelaterade instrument som kan leda till utspädning, utöver nedan beskrivna konvertibelprogram. De köpoptioner som har ställts ut av Skirner AB till Bolagets VD kan inte leda till utspädning.

Konvertibelprogram 2021/2025

Vid årsstämman den 27 april 2021 beslutades att inrätta ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Besqab. Totalt tecknades 74 375 konvertibler till ett totalt nominellt belopp om 7 437 500 SEK. I april 2023 erbjöd Besqab ett frivilligt återköp riktat till samtliga konvertibelinnehavare inom programmet. Per den 31 december 2023 uppgick det nominella beloppet för utestående konvertibler i konvertibelprogram 2021/2025 till 240 000.

Varje konvertibel kan konverteras till nya aktier i Besqab till konverteringskursen 169,70 SEK (efter omräkning av den företrädesemission som Besqab genomförde under andra kvartalet 2023). Konvertering kan ske under tre perioder om två veckor från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporterna för det första kvartalet 2024, det tredje kvartalet 2024 respektive det första kvartalet 2025.

Genom konvertering av utestående konvertibler i konvertibelprogram 2021/2025 kan Besqabs aktiekapital komma att öka med totalt högst 14 140 SEK, genom utgivande av maximalt 1 414 aktier med ett kvotvärde om 10 SEK. Det motsvarar en utspädning om cirka 0,01 procent av det totala antalet aktier och röster i Besqab.

Konvertibellånet löper med en årlig fast ränta om 2,75 procent och förfaller till betalning den 7 juli 2025 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Konvertibelprogram 2022/2026

Vid årsstämman den 28 april 2022 beslutades att inrätta ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i form av ett konvertibelprogram för samtliga anställda i Besqab. Totalt tecknades 18 400 konvertibler till ett totalt nominellt belopp om 1 840 000 SEK. I april 2023 erbjöd Besqab ett frivilligt återköp riktat till samtliga konvertibelinnehavare inom programmet. Per den 31 december 2023 uppgick det nominella beloppet för utestående konvertibler i konvertibelprogram 2022/2026 till 310 000.

Varje konvertibel kan konverteras till nya aktier i Besqab till konverteringskursen 147,60 SEK (efter omräkning av den företrädesemission som Besqab genomförde under andra kvartalet 2023). Konvertering kan ske under tre perioder om två veckor från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporterna för det första kvartalet 2025, det tredje kvartalet 2025 respektive det första kvartalet 2026.

Genom konvertering av utestående konvertibler i konvertibelprogram 2022/2026 kan Besqabs aktiekapital komma att öka med totalt högst 21 000 SEK, genom utgivande av maximalt 2 100 aktier med ett kvotvärde om 10 SEK. Det motsvarar en utspädning om cirka 0,01 procent av det totala antalet aktier och röster i Besqab.

Konvertibellånet löper med en årlig fast ränta om 3,75 procent och förfaller till betalning den 7 juli 2026 i den mån konvertering inte ägt rum dessförinnan.

Köptioner

Besqabs VD har förvärvat totalt 90 000 köptioner som har ställts ut av Besqabs största aktieägare Skirner AB. Ett eventuellt utnyttjande av köptionerna kan inte leda till någon utspädning i antal aktier i Besqab.

Besqabs utdelningspolicy

Besqab har som mål att lämna en utdelning om minst 30 procent av koncernens resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen, exklusive orealiserade värdeförändringar.

Registreringsdatum	Aktiekapital		Antal aktier	Förändring	Totalt	Kvotvärde	Förändring	Totalt
	Förändring	Totalt						
3 maj 2023	15 985 880	463 601 970	1 598 588		46 360 197	0		10
26 april 2023	292 467 800	447 616 090	29 246 780		44 761 609	0		10

Utdelningar under 2022, 2021 och 2020

Nedan sammanfattas den utdelning som har beslutats av Besqabs aktieägare avseende räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020. Nästa årsstämma i Besqab är planerad till 24 april 2024, varför inget beslut om utdelning har fattats avseende räkenskapsåret 2023.

Räkenskapsår	Utdelning per aktie
2022	–
2021	4,00 kronor per aktie
2020	2,50 kronor per aktie

Besqabs större aktieägare

Tabellen nedan visar aktieägare vars innehav motsvarar minst fem procent av aktiekapitalet och rösterna i Besqab per den 29 december 2023, inklusive därefter kända förändringar. Besqab är inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon enskild part. Besqab har endast ett utestående aktieslag och alla aktier har således samma rösträtt.

Aktieägare	Antal aktier	Röster och kapital, %
Familjen Nordström (inkl. bolag)	17 298 170	37,3
Familjen Douglas (inkl. bolag)	3 908 474	8,4
Olle Engkvists stiftelse	3 536 398	7,6
Sven Jemsten med familj (inkl. bolag)	3 412 651	7,4
Totalt större aktieägare	28 155 693	60,7
Övriga aktieägare	18 204 504	39,3
Totalt	46 360 197	100,0

Utöver information om Erbjudandet, är Besqab inte medvetet om några arrangemang som kan leda till att kontrollen över Besqab ändras.

Aktiekapitalets utveckling

Nedan framgår aktiekapitalets utveckling i Besqab under den perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen avseende Besqab i Prospektet. Förändringen i antalet aktier och aktiekapital är hänförlig till den företrädesemission som genomfördes i Besqab under andra kvartalet 2023.

Besqabs styrelse, ledning och revisor

Styrelse

Per dagen för Prospektet består Besqabs styrelse av sex ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka har valts för tiden fram till årsstämman 2024. Enligt Besqabs bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Besqabs huvudkontor, Golfvägen 2, Box 5 182 11 Danderyd.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Besqab och dess ledning	Större aktieägare
Olle Nordström	Styrelseordförande	2014	Ja	Nej
Carola Lavén	Styrelseledamot och VD	2020	Nej	Ja
Zdravko Markovski	Styrelseledamot	2015	Ja	Ja
Sara Mindus	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Christian Olin	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja
Andreas Philipson	Styrelseledamot	2016	Ja	Ja

Nedan följer information om Besqabs styrelseledamöter. Uppdrag i dotterbolag inom Besqab-koncernen anges inte.

Olle Nordström (född 1958)

Styrelseordförande sedan 2015.

Styrelseledamot sedan 2014.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Skirner AB, styrelseledamot i Mossmarken AB, Tilia Fastigheter AB och Stiftelsen Actum samt styrelsesuppleant i Husa Skog AB och Häryds Bruk Sverige AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseordförande i Investment AB Latour och Skirner Förvaltning AB samt styrelseledamot i Teletec Connect Aktiebolag, Fastighets AB Humlegårdsmästaren, Fastigheten Skvalberget 21 AB, Saltx Technology Holding AB och Fastighets AB Sturegatan 32.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 16 752 949 aktier genom Skirner AB och 385 371 aktier privat, inklusive familj.

Carola Lavén (född 1972)

Styrelseledamot sedan 2020. VD sedan 2020.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Veidekke ASA, Ersta Diakonisällskap, FAM Förvaltning AB och Svenskt Näringsliv.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Vice VD och Investeringdirektör på Castellum, Affärsområdeschef på NCC Property Development (inklusive styrelseuppdrag i koncernbolag) samt styrelseledamot i Sunparadise Group AG, Building Green in Sweden AB och Bofutura Ekonomisk förening.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 15 021 aktier och 90 000 köpoptioner utfärdade av Skirner AB.

Zdravko Markovski (född 1964)

Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Kungliga Tekniska Högskolan.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Rikshem AB och ZM & Co AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Castellum AB samt arbetande styrelseledamot i Backastad AB (inklusive andra styrelseuppdrag i koncernbolag).

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 18 000 aktier.

Sara Mindus (född 1972)

Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning: Juris kandidat och civilekonom, Stockholms universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Sara Mindus AB, styrelseledamot i K-Fast Holding AB (publ), TF Bank AB (publ), Faboss Invest AB, Dreams AB, Colibri Ventures AB och Duco Förvaltning AB samt styrelsesuppleant i Doconomy AB och ett flertal bolag inom Mindustrikkoncernen.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Styrelseledamot i Dreams Securities AB.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 75 000 aktier.

Christian Olin (född 1968)

Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning: Civilekonom, Karlstad universitet.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i MS Group AB samt ett flertal bolag inom Swegon-koncernen.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): CFO i Swegon Group AB, ledande ekonomi- och finanspositioner på bolag inom Pentairkoncernen (nuvarande nVent).

Innehav i Besqab (inklusive närstående): –

Andreas Philipson (född 1958)

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola.

Pågående uppdrag: Grundare och senior rådgivare TAM Group AB, styrelseordförande i Stendörren Fastigheter AB, styrelseledamot i TAM Group AB och styrelseuppdrag i dotterbolag inom TAM Group-koncernen, styrelseledamot i Philipson Capital AB, Great Homes Sweden AB, styrelsesuppleant i Bifodret Holding AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD i TAM Group AB, styrelseordförande Skurup Akka 5 Holding AB, styrelseledamot i Candidum AB, Adapteo Plc och Veg Tech AB.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 20 000 aktier via bolag.

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning
Carola Lavén	Styrelseledamot och VD
Fredrik Jonsson	Vice VD
Anna Jepson	CFO
Johan Westring	Chef Ackvisition och Exploatering
Andreas Wik	Chef Projektutveckling och Chef Förvaltningsfastigheter
Anna Slätteby	Chef Försäljning och Kunderbjudande
David Lundgren	Chef Produktion

Nedan följer information om Besqabs koncernledning. Uppdrag i dotterbolag inom Besqab-koncernen anges inte.

Carola Lavén (född 1972)

Se ovan under "Styrelse"

Fredrik Jonsson (född 1967)

Vice VD

Utbildning: Civilingenjör, KTH.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Customer First AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): VD i Niam AB samt styrelseledamot i ett antal av Niams fonder.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): –

Anna Jepson (född 1983)

CFO sedan 2023

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan, Civilingenjör KTH.

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i Exerton AB (publ).

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): CFO i Svenska Handelsfastigheter och i Exerton.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): –

Johan Westring (född 1969)

Chef Ackvisition och Exploatering

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 17 230 aktier.

Andreas Wik (född 1980)

Chef Projektutveckling och Förvaltningsfastigheter

Utbildning: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan.

Pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i KD Invest AB.

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Head of Asset Management, Europe på Artmax AB (inklusive styrelseuppdrag i koncernbolag) samt Regionchef Stockholm på NCC Property Development.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 930 aktier.

Anna Slätteby (född 1975)

Chef Försäljning och Kunderbjudande

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): –

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 1 898 aktier.

David Lundgren (född 1970)

Chef Produktion

Utbildning: Högscoleingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan.

Pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag (senaste fem åren): Chef Produktion och Avdelningschef Småhusproduktion på Bonava Sverige samt styrelseledamot i Leif Lundgren Arkitekt Aktiebolag.

Innehav i Besqab (inklusive närstående): 1 300 aktier.

Ersättningar till Besqabs styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare

Styrelsens ledamöter erhåller ersättning enligt årsstämmans beslut. På Besqabs årsstämma den 27 april 2023 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 470 000 SEK till ordföranden och med 290 000 SEK vardera till övriga av stämman valda ledamöter som inte är anställda i Besqab, eller totalt 1 630 000 SEK.

VD:s ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare föreslås av VD och godkänns av styrelsens ordförande. Besqabs gällande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes av årsstämman den 27 april 2023 och finns tillgängliga på Besqabs hemsida.

Av tabellen nedan framgår den ersättning som VD och ledning i Besqab erhöll under räkenskapsåret 2023.

Belopp i MSEK	Lön	Rörlig ersättning ¹	Övriga förmåner ²	Pensionskostnad	Summa
VD	4,0	0,2	0,2	1,2	5,6
Andra ledande befattningshavare	11,6	0,5	0,5	3,7	16,3
Summa	15,6	0,7	0,7	4,9	21,9

Styrelseledamöterna i Besqab har inte rätt till några förmåner efter att de frånträtt sina uppdrag som styrelseledamöter. Det finns inga avtal mellan Besqab och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver rätt till ersättning om deras anställning upphör till följd av ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva aktier i Besqab. Besqab har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöters eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Utskott

Inom Besqabs styrelse finns inga inrättade utskott eller kommittéer, utan alla frågor behandlas av styrelsen i sin helhet. Styrelsen anser att detta är ändamålsenligt.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag är Besqabs revisor med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Ernst & Young Aktiebolag har varit Besqabs revisor under hela den period som omfattas

av den historiska finansiella informationen i Prospektet avseende Besqab. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR (Föreningen Auktoriserade Revisorer). Ernst & Young Aktiebolags besöksadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

Bolagsstyrning

Besqab tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Koden ska tillämpas av alla bolag vars aktier eller depåbevis handlas på en reglerad marknad i Sverige. Syftet med Koden är att stärka förtroendet för de svenska börsbolagen genom att främja en positiv utveckling av bolagsstyrningen i dessa bolag. Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god bolagsstyrning med en högre ambitionsnivå. Denna norm är emellertid inte tvingande utan kan frångås på enskilda punkter förutsatt att bolaget för varje avvikelse redovisar hur man gjort i stället och motiverar varför. Besqabs bolagsstyrning avviker från punkten 2.4 i Koden genom att styrelsens ordförande är ordförande i valberedningen.

¹ Rörlig ersättning är kontant ersättning som syftar till att stimulera anställda att prestera bättre, att stanna kvar i bolaget och att utveckla sina respektive ansvarsområden att ytterligare bidra till Besqabs affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet. Rörlig ersättning mäts mot förutbestämda mål och har en maximinivå över vilken ingen ersättning utfaller.

² Övriga förmåner består av kost-, parkering-, sjukvårds- och bilförmåner.

Legala frågor och kompletterande information avseende Besqab

Allmän bolagsinformation

Besqab AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades och den 29 november 2005 och registrerades vid Bolagsverket den 14 december 2005. Besqabs företagsnamn registrerades den 24 februari 2011 och är även dess handelsbeteckning. Besqabs organisationsnummer är 556693-8881. Besqabs verksamhet bedrivs i enlighet med svensk lagstiftning. Besqabs verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och dess identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300U5KUVJBT6HLL49. Besqabs adress är Golfvägen 2, 182 11, Danderyd, och telefonnumret till Besqabs huvudkontor 08-409 416 00. Besqabs hemsida är www.besqab.se. Informationen på Besqabs, eller någon annan hemsida som omnämns i Prospektet, ingår inte i Prospektet om den inte har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "*Kompletterande finansiell information för Besqab – Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Enligt Besqabs bolagsordning ska föremålet för Besqabs verksamhet vara att Besqab direkt och indirekt ska bedriva fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet. Besqab är moderbolag i Besqab-koncernen vars verksamhet huvudsakligen bedrivs via direkt eller indirekt ägda dotterbolag. Antalet dotterbolag uppgick per den 31 december 2023 till 88 stycken.

Väsentliga avtal

Besqab har inte, under de två senaste åren, ingått något väsentligt avtal (bortsett från avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten) och är inte heller part i något annat avtal som innehåller rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Besqab-koncernen (bortsett från avtal som ingåtts inom ramen för den löpande verksamheten).

Transaktioner med närstående

Besqab tillämpar IAS 24 vid bestämmande av närstående parter. Information om Besqabs transaktioner med närstående framgår av not 10, not 11 samt not 11 i Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020. Informationen om Besqabs transaktioner med närstående enligt ovan införlivas i Prospektet i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Kompletterande finansiell information för Besqab – Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Under fjärde kvartalet 2023 har ett avtal om lånelöfte ingåtts med Skirner AB. Skirner AB är huvudägare i Besqab och Besqabs styrelseordförande är delägare och styrelseordförande i Skirner AB. Avtalet innebär att Besqab kan uppta lån från Skirner AB om maximalt 200 MSEK. Per dagen för Prospektet har inget lån upptagits. För perioden 1 januari 2023 fram till dagen för Prospektet har inga andra väsentliga närståendetransaktioner genomförts.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Besqab är i den löpande verksamheten från tid till annan involverad i tvister eller andra förfaranden. Med undantag för vad som anges nedan har Besqab inte varit part i något myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Besqabs kännedom riskerar att inledas), som bedöms skulle kunna få betydande effekter på Besqab-koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

En säljare av ett fastighetsägande bolag har under 2022 framställt ett krav på, och därefter under andra kvartalet 2023 även påkallat skiljeförfarande avseende, ytterligare betalning om 55,8 MSEK med påstående om att säljaren skulle ha rätt till en viss uppräknig av köpeskillingen. Besqab har bedömt kravet som ogrundat och bestridit kravet, varför det inte har föranlett någon förändrad bedömning om köpeskillingens storlek. Om säljaren skulle vinna framgång med sitt krav vid en eventuell talan i skiljedomstol skulle det innebära att köpeskillingen ska räknas upp med totalt 103,9 MSEK.

Redogörelse från Besqabs styrelse

Beskrivningen av Besqab på sidorna 30-32, 45-56 samt 74-79 i Prospektet har granskats av Besqabs styrelse.¹ Styrelsen anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Besqab.

Danderyd, 18 februari 2024

Besqab AB (publ)
Styrelsen

¹ Styrelseordförande Olle Nordström har på grund av intressekonflikt enligt Takeover-reglerna inte deltagit i styrelsens granskning av informationen i Prospektet. Carola Lavén, som både är verkställande direktör och styrelseledamot i Besqab, har inte deltagit i styrelsens granskning av informationen i Prospektet med anledning av potentiell intressekonflikt.

Bolagsordning för Besqab AB (publ), org. nr 556693-8881

§ 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn ska vara Besqab AB (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Danderyds kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt och indirekt bedriva fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 200 000 000 kronor och högst 800 000 000 kronor.

§ 5 Aktieantal

Antalet aktier i bolaget ska vara lägst 20 000 000 och högst 80 000 000.

§ 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fyra (4) och högst tio (10) ledamöter.

§ 7 Revisorer

Bolaget ska ha en (1) till två (2) revisorer. Till revisor får även registrerat revisionsbolag utses.

§ 8 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

§ 9 Deltagande på bolagsstämma

Aktieägare som vill delta vid bolagsstämma ska göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

Biträde till aktieägare får medföras vid bolagsstämman endast om aktieägaren anmäler antalet biträden (högst två) på det sätt som anges i föregående stycke.

§ 10 Ort för bolagsstämma

Bolagsstämma ska hållas i Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, Österåker eller Uppsala.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Utlåtande från Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Till styrelsen i
Besqab AB
Golfvägen 2
182 11 Danderyd
Sverige

31 januari 2024

Till styrelsen i Besqab AB

Den 31 januari 2024, offentliggjorde Aros Bostadsutveckling AB ("Aros") ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab AB ("Besqab") om att förvärva samtliga 46 268 052 utestående aktier i Besqab ("Besqab Stamaktie"). För varje Besqab Stamaktie, erbjuder Aros 1,0388 nyemitterad stamaktie i Aros ("Aros Stamaktie") och 0,06924 nyemitterad preferensaktie i Aros ("Aros Preferensaktie") ("Erbjudandet"). Erbjudandet motsvarar totalt 48 063 252 nyemitterade Aros Stamaktier och 3 203 600 nyemitterade Aros Preferensaktier.

Baserat på stängningskurserna för Besqab Stamaktie, Aros Stamaktie och Aros Preferensaktie den 30 januari 2024 uppgår det totala värdet av Erbjudandet till 1 861 miljoner kronor, eller 40,2 kronor per Besqab Stamaktie. Besqab Stamaktie är noterad på Nasdaq Stockholm och Aros Stamaktie och Aros Preferensaktie är noterade på Nasdaq First North Growth Market.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC", "vi" eller "oss") har fått i uppdrag av styrelsen i Besqab att som oberoende expert bedöma skäligheten av Erbjudandet ur ett finansiellt perspektiv för aktieägarna i Besqab (vårt "Utlåtande").

Vår oberoende bedömning av Erbjudandet inkluderar relativvärdering av Besqab och Aros. Relativvärderingen baseras bland annat på historisk och aktuell värderelation samt en substansvärdering. Vi har samlat in information och genomfört de analyser som vi bedömt vara nödvändiga och relevanta för att kunna uttala oss kring skäligheten av Erbjudandet.

Som underlag för vår bedömning har vi bland annat tagit del av följande information:

- a) publikt tillgänglig information om Besqab och Aros så som:
 - historiska årsredovisningar och kvartalsrapporter, och
 - pressmeddelanden,
- b) pressmeddelande innehållandes Erbjudandet,
- c) diskussioner med Besqabs rådgivare,
- d) marknadsdata såsom handelsvolym, pris och omsättning för Besqab Stamaktie, Aros Stamaktie och Aros Preferensaktie,
- e) information från finansiella databaser, såsom Capital IQ, Refinitiv Eikon och Mergermarket, och



f) andra analyser och information som PwC har bedömt som relevanta för detta Utlåtande.

Vårt Utlåtande grundar sig på de finansiella, ekonomiska, marknadsmässiga och övriga förhållanden samt den information som tillhandahållits oss per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan påverka de antaganden som legat till grund för vår värdebedömning och vi påtar oss inte något ansvar för att uppdatera, revidera eller bekräfta vårt Utlåtande.

Vi har förlitat oss på att den information som lämnats och på annat sätt gjorts tillgänglig för oss av representanter för Besqab har varit korrekt och fullständig i alla väsentliga avseenden.

PwC har inte agerat som finansiella rådgivare till Besqab i samband med Erbjudandet. Vårt arvode för detta uppdrag är inte beroende av vederlagets storlek, i vilken utsträckning Erbjudandet accepteras eller huruvida Erbjudandet fullföljs eller ej.

Detta Utlåtande har tillställts styrelsen i Besqab i syfte att utgöra underlag för dess ställningstagande avseende Erbjudandet och vi accepterar inget ansvar för dess användning till andra ändamål än detta.

Med beaktande av ovanstående förutsättningar och reservationer är det PwC:s uppfattning att Erbjudandet per denna dag, ur ett finansiellt perspektiv, är skäligt för Besqabs aktieägare.

PwC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jon Walberg".

Jon Walberg
Partner

Utlåtande från styrelsen i Besqab

PRESSMEDDELANDE 2024-01-31 KL. 07:35

Uttalande från styrelsen i Besqab med anledning av Aros Bostads offentliga uppköpserbjudande

Styrelsen i Besqab rekommenderar enhälligt aktieägarna i Besqab att acceptera Aros Bostads offentliga uppköpserbjudande.

Detta uttalande görs av styrelsen¹ i Besqab AB (publ) ("Besqab" eller "Bolaget") i enlighet med punkt II.19 i Aktiemarknadsnämndens Självregleringskommittés Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM ("Takeover-reglerna").

Bakgrund

Med avsikten att gå samman för att bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala har Aros Bostadsutveckling AB (publ) ("Aros Bostad") idag genom ett pressmeddelande lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Besqab att överlåta samtliga aktier utgivna av Besqab till Aros Bostad, mot vederlag i form av nyemitterade stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad ("Erbjudandet"). Aros Bostad erbjuder 1,04² nyemitterade stamaktier och 0,07³ nyemitterade preferensaktier av serie B i Aros Bostad för varje befintlig aktie i Besqab. Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på samtliga utestående aktier⁴ i Besqab, uppgår till cirka 1 861 miljoner SEK, vilket motsvarar cirka 40,2 SEK per aktie i Besqab.⁵ Aros Bostad har åtagit sig att inte höja vederlaget i Erbjudandet.

Erbjudandet innebär en budpremie om (i förhållande till stängningskursen för Aros Bostads stamaktier om 33,2 SEK och preferensaktie av serie B om 82,8 SEK på Nasdaq First North Growth Market den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet):

- 44,2 procent i förhållande till stängningskursen för Besqabs aktie på Nasdaq Stockholm den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet;
- 37,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Besqabs aktie på Nasdaq Stockholm under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet; och
- 43,4 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Besqabs aktie på Nasdaq Stockholm under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

¹ Styrelseordförande Olle Nordström har på grund av intressekonflikt enligt Takeover-reglerna inte deltagit i styrelsens utvärdering eller beslut rörande Erbjudandet. Carola Lavén, som både är verkställande direktör och styrelseledamot i Besqab, har inte deltagit i styrelsens beslut om rekommendation avseende Erbjudandet med anledning av potentiell intressekonflikt.

² Siffran har avrundats, den exakta siffran är 1,03880 stamaktier för varje stamaktie i Besqab.

³ Siffran har avrundats, den exakta siffran är 0,06924 preferensaktier av serie B för varje stamaktie i Besqab.

⁴ Baserat på totalt 46 268 052 aktier i Besqab, exklusive egna aktier som återköpts av Besqab (för närvarande 92 145 aktier).

⁵ Erbjudandets totala värde är baserat på stängningskursen för Aros Bostads stamaktier om 33,2 SEK den 30 januari 2024 och preferensaktie av serie B om 82,8 SEK den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

PRESSMEDDELANDE 2024-01-31 KL. 07:35

Aros Bostad har erhållit bindande åtaganden och avsiktsförklaringar från aktieägare i Besqab som tillsammans representerar cirka 73 procent av rösterna och kapitalet i Besqab. Familjen Douglas (inkl. bolag), Olle Engkvists stiftelse, Sven Jemsten med familj (inkl. bolag), Carl Wale med familj (inkl. bolag), Paradeigma Partners AB, Kristian Wale med familj, Lars Öberg med familj (inkl. bolag), Paradigm Capital Value och AB Tuna Holding som tillsammans representerar cirka 36 procent av rösterna och kapitalet i Besqab, har ingått bindande åtaganden att acceptera Erbjudandet. Därutöver har familjen Nordström (inkl. bolag), vars innehav tillsammans representerar cirka 37 procent av rösterna och kapitalet i Besqab, uttryckt avsikt att efter publicering av Besqabs bokslutskommuniké för helåret 2023 den 2 februari 2024, då den så kallade stängda perioden löper ut, ingå motsvarande åtagande att acceptera Erbjudandet. Mot bakgrund av ovan har Olle Nordström inte deltagit i styrelsens utvärdering och beslut avseende rekommendationen av Erbjudandet.

Acceptperioden för Erbjudandet beräknas inledas den 20 februari 2024 och avslutas den 12 mars 2024.

Erbjudandets fullföljande är bland annat villkorat av att det accepteras i sådan utsträckning att Aros Bostad blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Besqab och att samtliga för Erbjudandet och för genomförandet av förvärvet av Besqab erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter erhålls på för Aros Bostad acceptabla villkor. Erbjudandets fullföljande är vidare villkorat av att aktieägarna i Aros Bostad, vid extra bolagsstämman i Bolaget som avses hållas omkring den 16 februari 2024 beslutar att bemyndiga styrelsen i Aros Bostad att emittera nya stamaktier och preferensaktier av serie B i Aros Bostad genom en apportemission till de aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet och fattar andra erforderliga beslut för att genomföra Erbjudandet. Aktieägare i Aros Bostad som innehar cirka 83 procent av rösterna i Aros Bostad har åtagit sig att rösta för ett sådant förslag. Aros Bostad har åtagit sig att inte fullfölja Erbjudandet om det inte accepteras i sådan grad att Aros Bostad blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av det totala antalet utestående aktier i Besqab. Vad gäller övriga fullföljandevillkor har Aros Bostad förbehållit sig rätten att, helt eller delvis, frångå dessa.

Styrelsen i Besqab har efter en skriftlig förfrågan från Aros Bostad tillåtit Aros Bostad att genomföra en begränsad så kallad due diligence-undersökning avseende Besqab i samband med förberedelserna för Erbjudandet. Besqab har även genomfört en begränsad, motsvarande, due diligence-undersökning avseende Aros Bostad. Inom ramen för Aros Bostads due diligence-undersökning har Aros Bostad inte tagit del av någon insiderinformation (såsom definierat i enlighet med (EU) 596/2014 Marknadssmissbruksförordningen) rörande Besqab som inte därefter har offentliggjorts av Besqab. Inom ramen för Besqabs due diligence-undersökning har Besqab inte tagit del av någon insiderinformation rörande Aros Bostad.

För vidare information gällande Erbjudandet, se det pressmeddelande som Aros Bostad offentliggjorde idag och den erbjudandehandling avseende Erbjudandet som kommer att publiceras innan acceptperioden inleds. Information om Erbjudandet finns på: www.besqab2024.se.

Styrelsen har anlitat Lenner & Partners Corporate Finance AB som finansiell rådgivare och Cirio Advokatbyrå AB som legal rådgivare i samband med Erbjudandet. Styrelsen har också uppdragit åt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("PwC") att avge ett värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet. Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Styrelsens rekommendation

Styrelsen har i sin bedömning av Erbjudandet tagit hänsyn till en rad relevanta faktorer, däribland, men inte uteslutande, rådande marknadssituation, Bolagets finansiella ställning och framtida möjligheter och risker, samt historisk utveckling av Bolagets aktie.

Styrelsen har även använt sig av metoder som är vanligt förekommande för att utvärdera offentliga uppköpserbjudanden, såsom en analys av Bolagets och Aros Bostads värdering i förhållande till jämförbara noterade bolag, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden, aktiemarknadens syn och förväntningar på Bolagets och Aros Bostads lönsamhets- och kursutveckling, samt styrelsens syn på Bolagets förutsättningar för långsiktig värdeutveckling. Vid utvärderingen av Erbjudandet har styrelsen även gjort analyser av Besqab och Aros Bostad med fokus på utbytesrelationen i Erbjudandet. Styrelsen noterar även att aktieägare som tillsammans representerar cirka 36 procent av rösterna och kapitalet i Besqab har ingått åtaganden att acceptera Erbjudandet samt att familjen Nordström (inkl. bolag), vars innehav tillsammans representerar cirka 37 procent av rösterna och kapitalet i Besqab, uttryckt avsikt att ingå motsvarande åtagande att acceptera Erbjudandet.

Styrelsen delar Aros Bostads syn, såsom framgår i Aros Bostads pressmeddelande, att ett samgående mellan bolagen kommer skapa en konkurrenskraftig och ledande aktör på marknaden. Genom sin väsentligt större storlek kommer det sammanslagna bolaget få en starkare marknadsposition och dessutom kapacitet att ta ytterligare marknadsandelar. Ett samgående kommer att innebära skalfördelar avseende kostnader för ett noterat bolag och central administration. Samgåendet förväntas resultera i ett bredare och mer attraktivt kunderbjudande. Därtill ser styrelsen att samgåendet kan bidra till en starkare finansiell grund för det nya bolaget, med bland annat stabilare kassaflöden och nya möjligheter till konkurrenskraftig finansiering, vilket ökar det nya bolagets förmåga att verka framgångsrikt på en konkurrenssatt marknad. Styrelsen gör också bedömningen att det ökade börsvärdet för det sammanslagna bolaget, i kombination med en mer diversifierad ägarbas, kan väntas öka intresset för det nya bolagets aktie och därmed positivt inverka på likviditeten i aktiehandeln.

Under förutsättning att Erbjudandet fullföljs och vid full anslutning i Erbjudandet kommer aktieägarna i Besqab inneha cirka 47 procent av rösterna och cirka 45 procent av kapitalet i det sammanslagna bolaget.⁶

Därtill har styrelsen tagit hänsyn till det värderingsutlåtande (fairness opinion) som PwC lämnat på styrelsens uppdrag. I detta utlåtande framgår att PwC anser att Erbjudandet är skäligt för Bolagets aktieägare ur finansiell synpunkt, baserat på de förutsättningar och antaganden som anges i värderingsutlåtandet.

Styrelsen noterar att Erbjudandet innebär en budpremie om 44,2 procent i förhållande till stängningskursen för Besqabs aktie på Nasdaq Stockholm den 30 januari 2024, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Gällande värdet på Erbjudandet uppmanas aktieägare i Besqab att följa värdet på Aros Bostads stamaktier och preferensaktier av serie B under acceptperioden och notera att värdet på

⁶ Aros Bostads och Besqabs aktieägare kommer att äga cirka 55 procent respektive 45 av kapitalet i det nya bolaget. Andel röster och kapital i det nya bolaget är beräknat baserat på 53 908 026 utestående stamaktier och 8 497 950 utestående preferensaktier av serie B i Aros Bostad. I beräkningen har inte ALM Equitys 2 141 725 konvertibler i Aros Bostad som berättigar till 2 141 725 nya stamaktier beaktats. Med beaktande av de utestående konvertiblerna, vilka kommer konverteras senast den 31 oktober 2024, skulle Besqabs aktieägars andel av Aros Bostad uppgå till cirka 46 procent av rösterna och cirka 44 procent av kapitalet.

PRESSMEDDELANDE 2024-01-31 KL. 07:35

Erbjudandet kommer att förändras över tid i linje med förändringar i kursen på Aros Bostads stamaktier och preferensaktier av serie B.

Med hänsyn taget till ovanstående anser styrelsen att Erbjudandet är attraktivt för aktieägarna i Besqab. Mot bakgrund av detta rekommenderar styrelsen enhälligt aktieägarna i Besqab att acceptera Erbjudandet.

Effekter på Besqab och dess anställda

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, baserat på vad Aros Bostad uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kan komma ha på Besqab, särskilt sysselsättningen, samt sin uppfattning om Aros Bostads strategiska planer för Besqab och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Besqab bedriver sin verksamhet.

I Aros Bostads pressmeddelande anges att det nya bolagets VD kommer att vara Aros Bostads nuvarande VD Magnus Andersson och det nya bolagets CFO kommer att vara Besqabs nuvarande CFO Anna Jepson. Vidare anges att det nya bolagets koncernledning kommer att bestå av personer från både Aros Bostad och Besqab, vilket säkerställer en mångsidig och kompetent koncernledning. Av pressmeddelandet framgår vidare att avsikten är att en extra bolagsstämma i Aros Bostad ska sammankallas efter fullföljandet av Erbjudandet för att välja en ny styrelse där både Aros Bostads nuvarande styrelseordförande Per Rutegård och Besqabs nuvarande styrelseordförande Olle Nordström kommer föreslås ingå med Per Rutegård som styrelseordförande. Vidare anger Aros Bostad att den nya styrelsen även kommer att inkludera medlemmar från både Aros Bostads och Besqabs nuvarande styrelser.

I Aros Bostads pressmeddelande anges att genom samgåendet slås två mycket professionella och kompetenta organisationer med liknande värderingar samman, vilket skapar en stabil grund att växa vidare ifrån. Vidare anges att det nya bolaget kommer ha inriktning på en stark projektutvecklings- och försäljningsorganisation med ett tydligt affärsmannaskap samt kund- och hållbarhetsfokus, vilket skapar förutsättningar för lönsam tillväxt. Enligt Aros Bostads pressmeddelande är avsikten att det nya bolagets fortsatta verksamhet ska bedrivas med medarbetare från båda bolagen och att huvudkontoret ska vara placerat i Stockholm. Vidare anges att ett samgående mellan Aros Bostad och Besqab bedöms vara ömsesidigt fördelaktigt för båda bolagen och förväntas förse medarbetarna med goda möjligheter för framtida kompetensutveckling.

Styrelsen utgår från att detta är en korrekt beskrivning och har i relevanta hänseenden ingen anledning att ha en annan uppfattning.

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Danderyd den 31 januari 2024

Besqab AB (publ)

Styrelsen

PRESSMEDDELANDE 2024-01-31 KL. 07:35

För ytterligare information:

Sara Mindus, Styrelseledamot

Christina Durling, Kommunikationschef, 08-409 416 26, christina.durling@besqab.se

Bifogade filer:

Fairness opinion

Denna information är sådan som Besqab AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 31 januari 2024, klockan 07.35 (CET).

Besqab utvecklar bostäder i eftertraktade lägen i Stockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar hela processen från köp och förädling av mark till färdigställande och förvaltning av bostäder och vårdboenden. Besqab grundades 1989 och företagets aktie (BESQ) är noterad på Nasdaq Stockholm sedan 2014. Mer information på besqab.se

BESQAB

info@besqab.se | besqab.se

STOCKHOLM | Box 5 | 182 11 Danderyd | Golfvägen 2 | 08-409 416 00

UPPSALA | Dag Hammarskjölds väg 28 | 751 83 Uppsala | 018-470 58 00

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skattefrågor som kan aktualiseras med anledning av Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på gällande svensk skattelagstiftning vid tidpunkten för Prospektet och tar inte hänsyn till lagändringar som sker efter denna tidpunkt. Vidare är sammanfattningen endast avsedd som allmän information samt avser endast fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges.

Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet, och omfattar exempelvis inte:

- skattekonsekvenser av tvångsinlösen,
- situationer då aktier innehas i en kapitalförsäkring eller på ett så kallat investeringssparkonto som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning,
- situationer då aktier innehas av handels- eller kommanditbolag,
- situationer då aktier innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet,
- bestämmelserna om skattefri kapitalvinst och utdelning (inklusive avdragsförbud för kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade,
- 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 för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- de särskilda skatteregler som gäller för vissa typer av företag, exempelvis investmentföretag och försäkringsbolag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige,
- utländska företag som har varit svenska företag, eller
- eventuella andra transaktioner inom ramen för Erbjudandet än avyttring av aktier i Besqab mot aktier i Aros Bostad.

Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga en oberoende skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet med anledning av Erbjudandet, inklusive (men inte begränsat till) tillämpligheten och effekten av utländsk skattelagstiftning, skatteavtal och andra regler som kan vara tillämpliga.

Sammanfattningen är baserad på antagandet att aktierna i såväl Besqab som Aros Bostad anses vara marknadsnoterade i skattehänseende.

Avyttring av aktier i Besqab mot aktier i Aros Bostad

Aktieägare i Besqab som accepterar Erbjudandet och därigenom erhåller nya aktier i Aros Bostad i utbyte mot aktier i Besqab anses ha avyttrat aktierna i Besqab. Förutsatt att försäljningen av aktierna i Besqab till Aros Bostad kommer att ske på marknadsmässiga villkor samt att Aros Bostad vid utgången av det kalenderår under vilket avyttringen av aktierna i Besqab genomförs innehar aktier i Besqab överstigande sammanlagt 50 procent av det totala antalet röster i Besqab, kan reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten vara tillämpliga för fysiska personer och reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten vara tillämpliga för aktiebolag. Förutsatt att Erbjudandet genomförs, avser Aros Bostad att inneha aktier i Besqab på så sätt att denna förutsättning är uppfylld.

Aros Bostad avser att ansöka om ett allmänt råd från Skatteverket avseende marknadsvärdet på aktier i Aros Bostad vid tidpunkten för andelsbytet. Detta värde kan nyttjas för beräkning av kapitalvinst för den som inte tillämpar reglerna om andelsbyte.

Information om värdet kommer att tillhandahållas på Skatteverkets webbplats, www.skatteverket.se.

Fysiska personer

Fysiska personer anses ha förvärvat aktierna i Aros Bostad för en ersättning motsvarande omkostnadsbeloppet för aktierna i Besqab, om reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga. I sådant fall kapitalvinstbeskattas inte andelsbytet och det behöver inte heller deklarerars.

Om en fysisk person upphör att vara bosatt eller stadigvarande vistas inom EES-området, och reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten har tillämpats, ska kapitalvinsten som uppkom vid andelsbytet dock tas upp till beskattning (så kallad avskattning). Vid avskattning anses andelarna i Besqab som avyttrade för en ersättning motsvarande det marknadsvärde på erhållna aktier i Aros Bostad som gällde vid tidpunkten för andelsbytet.

Aktiebolag

Aktiebolag som uppfyller villkoren för uppskov med beskattning av en kapitalvinst vid avyttring av aktier enligt reglerna om uppskovsgrundande andelsbyten, och önskar att tillämpa dessa, måste redovisa kapitalvinsten i sin deklaration samt framställa yrkande om uppskov med beskattningen. Kapitalvinsten hänförlig till avyttringen av aktierna i Besqab fastställs och fördelas sedan på aktierna i Aros Bostad såsom ett uppskovsbelopp.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på aktierna i Aros Bostad som erhålls vid tidpunkten för avyttringen av aktierna i Besqab och omkostnadsbeloppet för de avyttrade aktierna i Besqab. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Som alternativ till genomsnittsmetoden kan den så kallade schablonmetoden tillämpas vid försäljning av marknadsnoterade aktier. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Beskattning av aktieägare i Aros Bostad efter slutförande av Erbjudandet

Fysiska personer

För fysiska personer beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital med 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Som alternativ till genomsnittsmetoden kan den så kallade schablonmetoden tillämpas vid försäljning av marknadsnoterade aktier. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Om aktieägaren redan äger aktier i Aros Bostad av samma slag och sort före acceptandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Aros Bostad efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas särskilda turordningsregler. Aktier i Aros Bostad ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

Kapitalvinster ska tas upp det beskattningsår då avyttring sker och avyttringstidpunkten inträffar när det föreligger ett för parterna bindande avtal. För marknadsnoterade aktier är hela kapitalvinsten skattepliktig.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer under samma år på aktier och marknadsnoterade delägaraktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier som inte kan dras av på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av återstående del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer innehålls preliminärskatt på utdelningar på aktier i svenska bolag med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, som inkomst av näringsverksamhet med 20,6 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under Beskattning av aktieägare i Aros Bostad efter slutförandet av Erbjudandet – Fysiska personer.

En kapitalförlust på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägaraktier. Om en del av en sådan kapitalförlust inte kan dras av, får den dras av mot motsvarande kapitalvinster i andra bolag inom samma koncern, under förutsättning att bolagen i fråga kan utväxla koncernbidrag mellan varandra samt att båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle haft det om inte någon av de juridiska personernas bokföringsskyldighet upphör). En kapitalförlust som inte kan dras av får föras vidare och dras av på ovan angivet sätt nästkommande beskattningsår utan någon tidsbegränsning.

Om ett aktiebolag har begärt uppskov avseende beskattning av kapitalvinst vid avyttring av aktier i Besqab ska uppskobsbeloppet återföras till beskattning senast när erhållna aktier i Aros Bostad avyttras eller upphör att existera. Om aktiebolaget redan ägde aktier i Aros Bostad av samma slag och sort före acceptandet av Erbjudandet eller förvärvar sådana aktier i Aros Bostad efter acceptandet av Erbjudandet, tillämpas särskilda turordningsregler. Aktier i Aros Bostad ska anses ha avyttrats i följande ordning.

1. Aktier förvärvade före Erbjudandet.
2. Aktier förvärvade genom Erbjudandet.
3. Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige (begränsat skattskyldiga) och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag är normalt skattskyldiga till svensk kupongskatt. Detsamma gäller t.ex. utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som riktats till samtliga aktieägare eller samtliga aktieägare av ett visst slag.

Kupongskattesatsen uppgår som huvudregel till 30 procent men reduceras vanligen genom tillämpning av skatteavtal.

I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av kupongskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället, förutsatt att Euroclear eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Aktieägare berättigade till reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om kupongskatt innehållits med en skattesats om 30 procent.

För närvarande utreds ett förslag till ny svensk lag om källskatt på utdelning som avser att ersätta den nu gällande kupongskattelagen (1970:624). Vid tidpunkten för Prospektet har ett slutligt lagförslag ännu inte presenterats, men beroende på dess innehåll och om det resulterar i lagstiftning kan ett sådant förslag komma att påverka i Sverige begränsat skattskyldiga aktieägare i Aros Bostad.

Avseende svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttring av aktier, se ovan under "*Avyttring av aktier i Besqab mot aktier i Aros Bostad – Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige*".

Handlingar införlivade genom hänvisning

Nedanstående information införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör därmed en del av Prospektet och ska läsas som en del härav. De delar av nedanstående dokument som inte hänvisas till bedömer Bolaget antingen inte vara relevanta för en investerare eller så återges informationen på annan plats i Prospektet. Informationen som införlivas genom hänvisning

finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Aros Bostads webbplats (www.arosbostad.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning enligt vad som anges nedan.

Från Bolagets bokslutskommuniké avseende perioden 1 januari – 31 december 2023 införlivas följande information

Sidhänvisning

Resultaträkning – segmentsredovisning	13
Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning	14
Kassaflödesanalys – segmentsredovisning	16
Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag – IFRS	19
Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag – IFRS	20
Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag – IFRS	21
Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag – IFRS	22
Koncernens noter	25–28

Bolagets bokslutskommuniké avseende perioden 1 januari – 31 december 2023 finns på följande länk:
<https://mb.cision.com/Main/16425/3925508/2593458.pdf>

Från Bolagets årsredovisning 2022 införlivas följande information

Sidhänvisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning	40
Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning	42
Kassaflödesanalys i sammandrag – segmentsredovisning	44
Förvaltningsberättelse	46–50
Koncernens rapport över totalresultat	51
Koncernens rapport över finansiell ställning	52
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	53
Koncernens rapport över kassaflöde	54
Koncernens noter	55–71
Revisionsberättelse	86–88

Bolagets årsredovisning för 2022 finns på följande länk:
<https://api.arosbostad.se/app/uploads/2021/11/Aros-Bostad-Arsredovisning-2022.pdf>

Från Bolagets årsredovisning 2021 införlivas följande information

Sidhänvisning

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning	38
Balansräkning i sammandrag – segmentsredovisning	39
Kassaflödesanalys i sammandrag – segmentsredovisning	41
Förvaltningsberättelse	43–47
Koncernens rapport över totalresultat	48
Koncernens rapport över finansiell ställning	49
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	50
Koncernens rapport över kassaflöde	51
Koncernens noter	52–68
Revisionsberättelse	81–83

Bolagets årsredovisning för 2021 finns på följande länk:
<https://api.arosbostad.se/app/uploads/2021/11/Aros-Bostad-Arsredovisning-2021.pdf>

Adresser

Bolaget

Aros Bostadsutveckling AB (publ)

Sveavägen 31
111 34 Stockholm
Tel: 08-678 66 40
www.arosbostad.se

Finansiell rådgivare till Bolaget

SEB Corporate Finance

Kungsträdgårdsgatan 8
111 47 Stockholm

Legal rådgivare till Bolaget

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB

Vasagatan 7
101 23 Stockholm

Bolagets revisor

Ernst & Young Aktiebolag

Hamngatan 26
111 47 Stockholm

Denna sida har avsiktligen lämnats blank.



Aros Bostad

Aros Bostadsutveckling AB (publ)
Sveavägen 31
111 34 Stockholm
08 - 678 66 40
info@arostad.se
www.arostad.se

