

**Årsredovisning**  
för  
**Settler Invest AB**  
559299-2308

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-17.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Magnus Gunnar De Verdier , Styrelseledamot  
2025-10-23

Styrelsen och verkställande direktören för Settler Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget har som affärsinriktning att äga och förvalta underliggande bolag som dels äger och förvaltar egna fastigheter samt dels investerar i fastighetsutvecklingsprojekt.

Bolaget bildades 2021.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Settler Invest AB har under året erhållit tilläggsköpeskilling hänfört till avyttring aktier i konsultbolaget Toofab AB, vilket var en affär som genomfördes under 2022.

Settler Invest AB har genom dotterbolag färdigställt ett bostadsprojekt i Uppsala.

Settler Invest AB har tidigare år finansierat ett markanvisningsavtal om drygt 10 000 m<sup>2</sup> BTA i Uppsala. Processen att arbeta fram produkten har under året fortskridit.

Settler Invest AB har tidigare år finansierat ett förvärv av byggrätt om drygt 8 000 m<sup>2</sup> BTA i Hudiksvall. Under verksamhetsåret har man erhållit bygglovsbesked gällande Etapp 1 och förberett för säljstart.

Settler Invest AB har tidigare år finansierat ett förvärv av mark om drygt 3 200 m<sup>2</sup> BTA i Nynäshamn. Under verksamhetsåret har produktion och säljprocess pågått.

Settler Invest AB har genom dotterbolag säkerställt att byggrätten i Järfälla ritats om från 151 till 225 lägenheter i syfte att möta en vändande bostadsmarknad. Därefter har bygglovsbesked erhållits, en totalentreprenad upphandlats och finansiering säkrats.

Settler Invest AB har finansierat ett markanvisningsavtal om ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA i Sollentuna. Dessutom så ligger det utöver detta en option om ca 8000 m<sup>2</sup> BTA i samma avtal.

Settler Invest AB har finansierat ett markförvärv med en byggrätt i Åre.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagen under Settler Invest har som ambition att vidareutveckla de olika strategiska benen. Affärsidén är utveckling och förvaltning av attraktiva och hållbara boenden och bostadsområden i Region Stockholm. Vi är övertygade om att det går att kombinera radikalt minskat koldioxidutsläpp vid fastighetsutveckling med vacker gestaltning och omsorg om detaljerna.

Efter räkenskapsårets slut så produktionsstartade man ett flerbostadsprojekt i Järfälla samt skrev ett markanvisningsavtal avseende ca 10 000 m2 BTA i Solna

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	1 569	1 329	33 979	18 477
Soliditet (%)	84,5	98,7	92,9	55,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	52 416 369	1 328 812	<b>53 770 181</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 328 812	-1 328 812	<b>0</b>
Årets resultat			1 568 767	<b>1 568 767</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>53 745 181</b>	<b>1 568 767</b>	<b>55 338 948</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 745 181
årets vinst	1 568 767
	<b>55 313 948</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	55 313 948
	<b>55 313 948</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		-1	-1
		<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-62 221	-66 462
		<b>-62 221</b>	<b>-66 462</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-62 222</b>	<b>-66 463</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		685 923	1 395 275
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	-25 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 062 524	0
		<b>1 723 447</b>	<b>1 395 275</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 661 225</b>	<b>1 328 812</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 661 225</b>	<b>1 328 812</b>
Skatt på årets resultat		-92 458	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 568 767</b>	<b>1 328 812</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	4	14 058 010	13 789 205
Fordringar hos koncernföretag	5	33 371 590	39 258 873
		<b>47 429 600</b>	<b>53 048 078</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 429 600</b>	<b>53 048 078</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		681 049	0
Övriga fordringar		15 830 899	459 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		381 475	0
		<b>16 893 423</b>	<b>459 449</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 202 163</b>	<b>961 953</b>
		<b>18 095 586</b>	<b>1 421 402</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**65 525 186**

**54 469 480**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

53 745 181

52 416 369

Årets resultat

1 568 767

1 328 812

**55 313 948**

**53 745 181**

**Summa eget kapital**

**55 338 948**

**53 770 181**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

1 072 787

0

Övriga skulder

1 000 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**2 072 787**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

92 458

0

Övriga skulder

7 990 994

669 300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

29 999

29 999

**Summa kortfristiga skulder**

**8 113 451**

**699 299**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**65 525 186**

**54 469 480**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

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

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>MOORE Allegretto AB</b>		
Revisionsuppdrag	26 250	15 000
	<b>26 250</b>	<b>15 000</b>

## Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	660 923	1 395 275
	<b>660 923</b>	<b>1 395 275</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 789 205	13 430 805
Inköp	0	358 400
Försäljningar	-25 000	0
Aktieägartillskott	293 805	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 058 010</b>	<b>13 789 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 058 010</b>	<b>13 789 205</b>

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 258 873	20 806 186
Tillkommande fordringar	17 253 345	18 852 687
Avgående fordringar	-22 459 578	-400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 052 640</b>	<b>39 258 873</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 052 640</b>	<b>39 258 873</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Settler Development	1 072 786	0
	<b>1 072 786</b>	<b>0</b>



Stockholm 2025-10-17

*Magnus Gunnar De Verdier*  
Magnus Gunnar De Verdier  
Ordförande

*Benjamin Toofani*  
Benjamin Toofani  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-17

*Peter Johansson*  
Peter Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Settler Invest AB**  
Org.nr 559299-2308

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Settler Invest AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Settler Invest ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Settler Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Settler Invest AB, Org.nr 559299-2308

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Settler Invest AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Settler Invest AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Settler Invest AB, Org.nr 559299-2308

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:  
[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

***Anmärkning***

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2025-10-17

*Peter Johansson*

---

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor