



# ÅRSREDOVISNING Settler

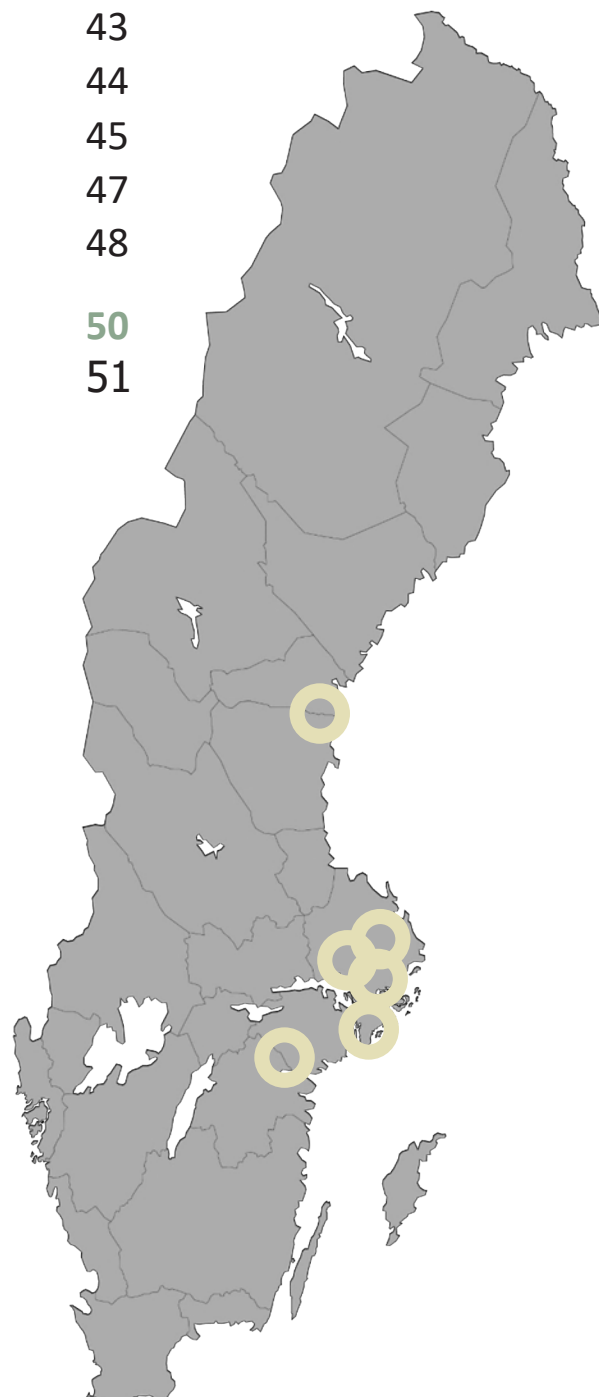


# 2023



# INNEHÅLL

2023 i korthet	3
VD har ordet	4
<b>Vår verksamhet</b>	<b>6</b>
Affärsidé	7
Affärsmodell, strategi och mål	9
<b>Hållbarhetsredovisning</b>	<b>11</b>
Dubbel väsentlighetsanalys	13
ESG	14
Hållbarhetsmål	17
Risker och riskhantering	23
<b>Var vi finns och varför</b>	<b>26</b>
Prioriterade kommuner	28
Projektportfölj	29
Våra projekt i detalj	30
<b>Bolagsstyrning</b>	<b>37</b>
Ägare och bolagsstruktur	38
Styrelse	39
<b>Finansiell information och räkenskaper</b>	<b>40</b>
Förvaltningsberättelse	42
Förändringar i eget kapital	43
Bolagets resultaträkning	44
Bolagets balansräkning	45
Bolagets kassaflödesanalys	47
Noter	48
<b>Bolagsordning</b>	<b>50</b>
Kontakt & underskrifter	51



Vi ser oss som nybyggare (Settlers) då vi ofta kommer till jungfrulig mark som vi får förmånen att på ett hållbart sätt få utveckla, förädla och möjlighet att förvalta. Med det uppdraget följer ett ansvar för kommande generationer som gör allt för att förvalta på bästa sätt.

## 2023

### VIKTIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

#### JANUARI

- Produktion Brf Arket i Uppsala fortlöper
- Förvärv av byggrätten Idenors-Akre 1:17 & 1:15 om totalt 60 bostäder i Hudiksvall

#### AUGUSTI

- Markansvisningsavtal tecknas med Uppsala kommun beträffande Kv Ängsnyckeln 1 om totalt 167 bostäder

#### SEPTEMBER

- Förvärv och tillträde av kv Drabanten 19 om totalt 26 bostäder i Nynäshamn

#### DECEMBER

- Produktionsstart avseende kv Drabanten 19 i Nynäshamn.
- Färdigställande av Brf Arket i Uppsala

### HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

#### APRIL

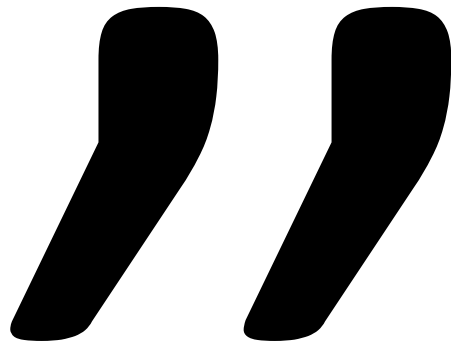
- Ramfinansiering tecknas om maximalt 160 MSEK
- Bygglovsbesked erhållet avseende Etapp 1 vid Idenors-Akre 1:17 & 1:15 i Hudiksvall.

#### MAJ

- Markansvisningsavtal undertecknas och skickas till Sollentuna kommun beträffande Kv Ekolodet 1 & 2 samt Etapp 4 vid Väsjo torg om totalt 260 bostäder



BYGGRÄTT



Under året som gått har fokus legat på att bygga upp Settlers byggrättsportfölj, vilket vid årets slut överträffade uppsatta mål.

ROBERT VANGSTAD  
VD

PROJEKTPORTFÖLJENS BOAREA, KVM

50 00000

ANTAL BOSTÄDER

817

ANTAL PROJEKT

7

#### NYCKELTAL SETTLER PROPERTIES

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022 (8 mån)
Nettoomsättning	20	0
Resultat efter finansiella poster	-272	-646
Soliditet (%)	5,8	40,9

Företaget har sitt säte i Stockholm.



VD HAR ORDET

# Förväntad vändning efter period av väldigt få byggstarter

Efter en period av ekonomisk osäkerhet kan vi skönja ett förbättrat marknadsläge under slutet av 2023 och början av 2024, framför allt drivet av sjunkande inflation och förväntade räntesänkningar. Settler Properties har stått stadigt genom denna period och har nu byggårtsportfölj som omfattar 817 bostäder med god potential när marknaden vänder.

## En marknad som vänder

Ett marknadsklimat med inflaterade byggpriser, volatila energipriser och höga kapitalkostnader har inneburit stora utmaningar för bostadsbranschen. Antalet produktionsstartade projekt har minskat kraftigt och väldigt snabbt. Något som inte märks kortsiktigt då många projekt har pågående produktion som avslutas under 2024. För Settler har detta inneburit möjligheter snarare än utmaningar. Vi har haft ett mindre projekt om 7 stadsradhus i Uppsala som färdigställdes i slutet av 2023 och såldes klart under våren 2024. I övrigt har vi passat på att utveckla och bygga upp vår portfölj av byggrätter. Vi ser en begynnande vändning under hösten 2024, framför allt drivet av sjunkande inflation och efterföljande räntesänkningar.

## Bostadsbristen förvärras ytterligare

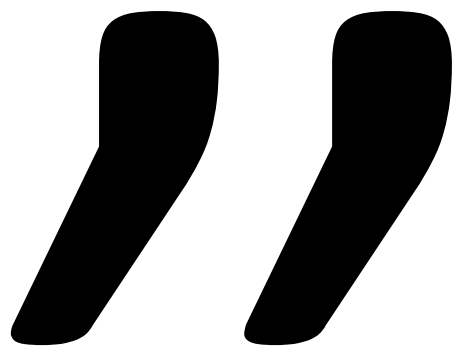
Bostadsbristen i Sverige är akut i så gott som samtliga områden vi fokuserar på, och den drivs dels av inflyttning till orter med arbetstillfällen eller möjlighet till högre studier, dels av en orolig omvärld. Utöver detta har en kraftigt inbromsande nyproduktion av bostäder under 2023 och sannolikt även 2024 förvärrat bostadsbristen ytterligare.

## Bostäder där människor mår bra

Vi sätter vårt sociala hållbarhetsarbete högt, vilket framför allt innebär att vi utvecklar bostäder och bostadsområden som på olika sätt främjar välmående och hälsa. Med när koppling till den senaste forskningen beaktar vi extra hur utemiljö och access till grönområden är utformat. Det finns alltid ett fokus på att utforma trygga områden och vi tänker att våra kunder ska vara stolta över var de bor med attraktiva boendemiljöer med gemensamma uteplatser, möjlighet till lek och generösa grönytor för samvaro, etc som ökar den sociala samvaron.

## Kostnadseffektiv produktion

Med lång erfarenhet av att genomföra projekt har vi utvecklat metoder och system för att hålla byggkostnaderna nere. En viktig komponent är tidiga analyser samt att vi arbetar nära med utvalda arkitekter och entreprenörer redan från ett tidigt skede i byggprocessen. samt använder standardiserade byggsystem och beprövade lösningar. Våra småhusprojekt genomför vi som generalentreprenad och vi själva håller ihop projekteringen. Det gör att vi kan driva en väldigt kostnadseffektiv produktion. När det gäller flerbostadshusprojekten upphandlar vi en totalentreprenad från större etablerade byggaktörer som vi har en relation till.



Vi ser fram emot att fortsätta att utveckla vår verksamhet under det kommande året, med fokus på att fortsätta leverera bostäder av hög kvalitet och med en bibehållen stark ekonomisk ställning.



### **Vi kan göra skillnad**

Alla våra byggnader är byggda enligt minst Miljöbyggnad Silver och har många gånger så låg energiförbrukning att de klassas som näranollenergibyggnader enligt Boverkets definition. Vår ambition är att hela tiden utveckla oss och våra bostäder med nya lösningar och system som minskar klimatavtrycket och förbrukningen av energi. Vi sätter ribban högt och planerar projekt med återbruk, återvinning av energi ur grävatten, snålspolande armaturer och kranar, fossilfria transporter, osv. Vi ställer inte bara höga krav på oss själva utan även på våra underleverantörer och samarbetspartners. Fastighetssektorn står för cirka 20% av alla Sveriges utsläpp av koldioxid så vi vet att vi verkligen kan göra skillnad.

### **Fokus på finansiering**

Vi har idag en väldigt fin byggrättsportfölj som fortsätter att växa i snabb takt. Ett flertal av dessa projekt är redo att både säljstartas och projekteras vilket innebär att vi under kommande året behöver få ett flertal finansieringslösningar på plats. Räntekostnaderna för att genomföra projekt har gått upp i takt med att Riksbankens styrränta har höjts, vilket främst påverkat våra byggkreditiv.

### **Fortsätta växa i Stockholmsregionen**

Under året har vi sett ett flertal markanvisningar som lämnats tillbaka till kommunen efter att flera aktörer inte kunnat eller velat tillträda och genomföra markförvärvet. Många gånger har priset varit för högt på marknaden och vi har sett en halvering eller mer i markpriserna. Det är på denna marknad som Settler har haft möjlighet att kliva in. Det gör att vi har väldigt fina ingångsvärden i våra projekt och ser fram emot att växa på en uppåtgående bostadsmarknad under de kommande åren.

### **Full fart framåt**

Under året har vi arbetat hårt för att dra nytta av de möjligheter som uppkommit. Vi har på rådande marknad lyckats producera starta ett småhusprojekt i Nynäshamn om 26 parhus. Förvärvat mark och arbetat fram ett antal markanvisningsmöjligheter. Jag är stolt över det arbete som jag och mina kollegor utfört och är övertygad om att vi har stärkt vår position som ett attraktivt fastighetsbolag med stor tillväxtpotential. Jag ser fram emot att fortsätta att utveckla vår verksamhet under det kommande året, med fokus på att fortsätta erbjuda bostäder av hög kvalitet och med en bibehållen stark ekonomisk ställning.

Stockholm i juni 2024

Robert Vangstad  
VD



# VÅR VERKSAMHET

Affärsidé  
Affärsmodell, strategi och mål  
Hållbarhetsredovisning  
Risker och riskhantering



AFFÄRSIDÉ

# Settler Properties vill utveckla bostäder med omtanke

Våra bostadslösningar är genomtänkta och smarta. Som bolag är vi sprungna ur bostadsproduktionen och genomförande av projekt. Vi drivs av att gå från ord till handling och vill se resultat som vi och kunderna är stolta över.

Företaget grundades 2022 av Magnus De Verdier, Robert Vangstad och Benjamin Toofani utifrån en gemensam vision om att bygga upp ett långsiktigt, familjeägt fastighetsbolag med fokus på aktiv utveckling och nyproduktion av attraktiva bostäder och bostadsområden.

Settler Properties affärsidé är att utveckla välbyggda och långsiktigt attraktiva stadsdelar och bostäder. Vi är en kompetent och värde-skapande bostadsbyggare som erbjuder hållbara och uppskattade lösningar för såväl individ som samhälle.

Vi arbetar medvetet och effektivt för att erbjuda bostäder som är kvadratsmarta, genomtänkta och flexibla. För oss innebär det stor funktion på smart yta, som också kan omdisponeras efter olika livssituationer och livsfaser. Det handlar om att planera långsiktigt i tidiga skeden. Det blir dessutom hållbart på lång sikt.

## Stabil partner

Bolaget har en stabil finansiell bas, en mycket hög genomförandekapacitet i egen regi och står stadigt på en tydlig, gemensam värdegrund avseende vilka vi är, hur vi bedriver vår verksamhet och vilket avtryck vi ämnar lämna efter oss. Det gör oss till en trygg och långsiktig partner till alla intressenter vi möter.

## Teori och praktik

Vi tror mycket på att tillföra en solid analys av området, förutsättningarna och kunderna innan vi sätter igång våra projekt. Varje område och projekt är unikt och genom att se oss som "Settlers" nybyggare har vi ett långsiktigt ansvar för kommande generationer vad vi planerar och bygger idag.

## Hållbarhet del i verksamheten

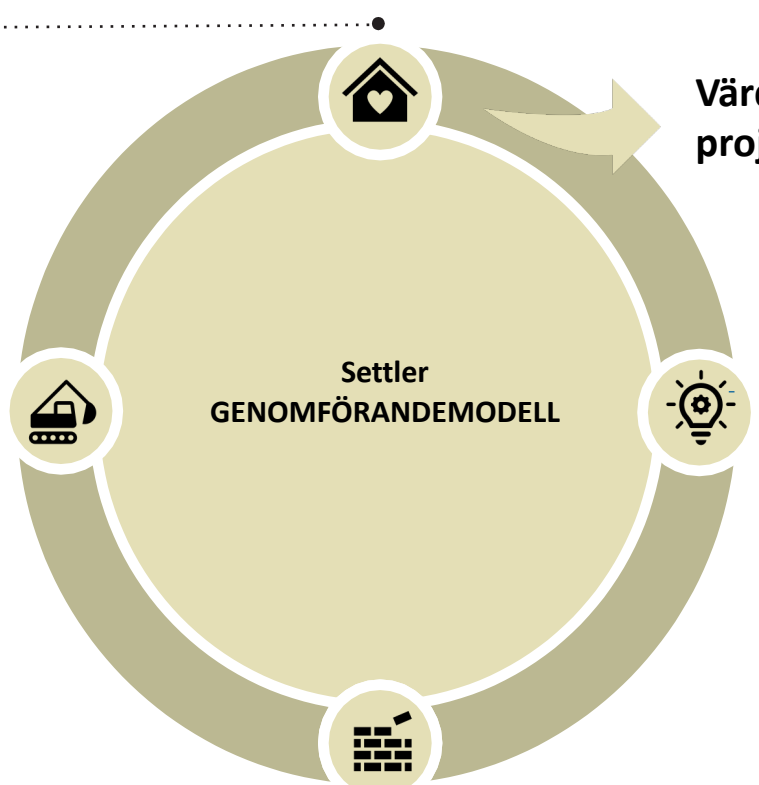
Vi tar socialt ansvar för boende och område, bland annat genom att fokusera på trygghet. Vi skapar ekonomisk hållbarhet, både för hyresgästerna och oss själva. Och som fastighetsutvecklare har vi stora möjligheter att ta vårt ansvar för miljömässig hållbarhet.

### Förvaltning och uthyrning

Robusta lösningar borgar för trygg och långsiktig förvaltning. Låga hyresnivåer ger låg vakansrisk.

### Produktion

Entreprenören involveras tidigt för lägre kostnad och bättre slutresultat.



Värdetillväxt och hyresintäkter finansierar nya projekt och utdelning

### Idé och markanskaffning

I första hand kommunal mark genom direktanvisning eller markanvisning.

### Fastighetsutveckling

Kvadratsmart, genomtänkt, flexibelt och hållbart. Smarta materialval.



## Settler Properties 2023-2024: Utveckling och genomförande

Vi har under de senaste två åren arbetat med att bygga upp bolagets byggrättsportfölj, främst med fokus på Stockholm och Mälardalen.

Våra bostäder ska vara lätta att sköta på lång sikt och vi använder oss därför av robusta lösningar och materialval som borgar för trygg och långsiktig förvaltning. Det ska vara både vackert och bra för de boende.

Det behöver ofta inte vara så svårt – det räcker att ställa sig frågan om jag skulle vilja bo här? Om jag skulle vara nöjd med utformningen och materialvalen? Svaret finns oftast redan.







# Affärsmodell för en öppnare bostadsmarknad

Fastighetsbolaget Settler Properties är specialiserade på småhus- och flerbostadshusprojekt. Beroende på konjunkturen och ser våra produktionsstarter olika ut. På rådande marknad har det varit bäst förutsättningar med radhus och parhusprojekt i attraktiva lägen i storstadsområden. Våra byggrätter finns i noga utvalda lägen i storstäder och tillväxtorter, där efterfrågan är stabil och det finns förutsättningar att sälja eller hyra ut även i en trögare marknad.

Settler Properties tillämpar strikta urvalskriterier och har enbart fastigheter och byggrätter i bra mikrolägen där efterfrågan på nya bostäder är hög oavsett konjunktur.

Bolagets affärsmodell kombinerar god avkastning med låg finansiell och operationell risk.

## STRATEGISK INRIKTNING

### Lönsam och uthållig tillväxt

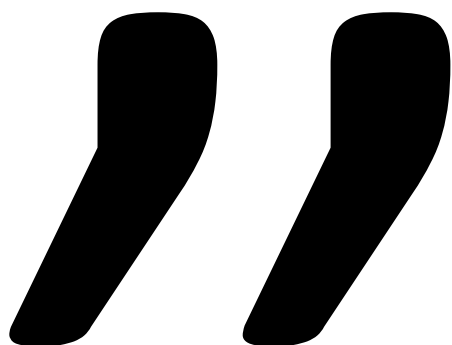
Settler Properties målsättning är att bygga upp ett starkt bolag med såväl löpande hyresflöden som projektvinster genom att utveckla bostäder från byggrätt till färdigt hus. Ambitionen är att projektvinster över tid ska återinvesteras i förvaltningsfastigheter så att verksamhetens löpande kostnader på sikt finansieras av driftnettot.

### Kostnadseffektivitet

Vår långa erfarenhet av att genomföra projekt gör att vi kan sätta realistiska tidplaner redan från början. Därmed har vi alltid tillräckligt med tid för nödvändig samordning och relevanta utredningar i projekteringen. Detta är viktiga förutsättningar både för bättre kostnads-effektivitet men även ur ett hållbarhetsperspektiv då detta minskar spill och minimera åtgången av material i genomförandet. Vi kan verkligen genomförandet då vi gjort detta under de senaste 15 åren och genomfört ett 50 tal projekt åt större fastighetsutvecklare.

### Hållbarhet integreras i allt vi gör

Vi integrerar hållbarhet i vår affärsverksamhet, men hänsyn till sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter. Vårt övergripande mål är att skapa mångfald på bostadsmarknaden genom att erbjuda hyresrätter och bostadsrätter som fler har råd att bo i.



Bolagets affärsmodell kombinerar god avkastning med låg finansiell och operationell risk. Övervärdet i ett projekt frigör eget kapital för nya investeringar samtidigt som verksamheten själv-finansieras genom konsultverksamhet.



## FINANSIELLA MÅL

1. Värdet på byggrättsportföljen ska överstiga 2 miljarder inom en 3-årsperiod.
2. Soliditet på koncernnivå ska uppgå till minimum 25 procent.
3. Belåningsgraden ska inte överstiga 65 procent, där finansieringskällorna ska vara en balans av lån i bank och obligationslån.

## HÅLLBARHETSMÅL

### E - Environment

1. Börja mäta utsläppen från bolaget från och med 2025
2. Minska utsläppen med 50% per kvm till 2030 i projekten
3. Reducera vattenkonsumtionen i våra projekt med 2% per år
4. Inkludera åtgärder för biologisk mångfald i samtliga projekt från 2024
5. Samtliga nyproducerade projekt ska möta kraven i Miljöbyggnad Silver

### S - Samhällsansvar

1. Olycksfria arbetsplatser
2. Ett samarbete med Universitet/Högskola per år
3. En plan för social hållbarhet i varje projekt från 2024

### G - Governance

1. Målet är att börja mäta och rapportera utsläppsdata 2025/2025. Fram till dess arbeta aktivt med att beskriva och utveckla hållbarhetsarbetet enligt CSRD & EU-taxonomin.

## OPERATIVA MÅL

	2023	2026	2030	
Antal byggrätter	300	1 000	5 000	
Antal bostäder i förvaltning	0	300	1 500	10



# Hållbarhetsredovisning

## Allmänna upplysningar

Detta är den första utökade hållbarhetsredovisningen som Settler Properties upprättar och syftar främst till att redovisa ambitionerna med hållbarhetsredovisningen framåt. Omsättningsmässigt och storleksmässigt så måste inte Settler hållbarhetsredovisa enligt årsredovisningslagen eller EUs taxonomiförordning, detta är en frivillig aktivitet. Målsättningen är dock att redovisningen kommer att ske enligt EUs nya hållbarhetsdirektiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) samt enligt standarden ESRS (European Sustainability Reporting Standard). På detta sätt redan nu anpassa oss för framtida krav på bolaget.

År	2023	2024	2025
Ambitionsnivå hållbarhetsredovisning:	1. Sätta strukturen	2. Börja mäta/automatisera	3. Rapportera & följa upp

## Systemstöd

För närvarande utvärderar vi lämpliga systemstöd som inkluderar digitalt rapporteringssystem för insamling av hållbarhetsdata. Målet är att vi ska automatisera så mycket som möjligt av rapporteringen i våra processer och dagliga arbete.

## Styrning

Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat och en naturlig del i vår dagliga verksamhet. Styrningen sker i våra processer, vår hållbarhetspolicy samt uppförandekoder. Bolagets hållbarhetsarbete sker huvudsakligen inom ramen för projekten och genomförandet. Det är där vi påverkar mest.

Hållbarhetsredovisningen har tagits fram av Settlers ledningsgrupp och godkänts av styrelsen. Settlers hållbarhetsredovisning 2023 är upprättad i enlighet med EU-Taxonomins sex miljömål.

1. Begränsning av klimatförändringar,
2. Anpassning till klimatförändringar,
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser,
4. Övergång till en cirkulär ekonomi,
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar,
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem och omfattar hela koncernen.

## Policyer

Alla som arbetar för Settler och i Settlers projekt omfattas av de policyer som antagits av styrelsen.

## Riskhantering

Strategiska risker rör främst tillgången till mark för nya projekt, kommersiella risker vid markanskaffning och planrisker. Vi arbetar aktivt med markanskaffning, gör noggranna förstudier med detaljerade projektkalkyler och villkorar markförvärv. Styrelse, ledning och projektledare äger ansvaret för att löpande identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter samt att ge förslag på olika åtgärder för att hantera dessa.



Liksom hos många andra växande fastighetsbolag är Settler Properties främsta risker förknippade med tillgången till mark och finansieringen av våra fastigheter. Men vi arbetar aktivt med hanteringen av alla de risker vi identifierat.



# Strategi & Väsentlighetsanalys

Settlers affärsidé är att skapa värde genom att utveckla mark, bostadsfastigheter och stadsdelar. Vi gör det i storstadsregionerna med fokus på Mälardalen och Stockholm där vi ser en tydlig befolkningstillväxt och behov av bostäder. I vårt dagliga arbete har vi tydlig påverkan på E (Miljömässiga), S (Samhällsansvar) och G (Bolagsstyrning) hållbarhetsfrågor. I vårt värdeskapande har vi både direkt och indirekt påverkan vilket analyseras då vi genomför den dubbla väsentlighetsanalysen av vår verksamhet.

## Intressentanalys och dialog

Som mindre bolag arbetar vi aktivt med att analysera våra intressenter och deras behov. Dialoger med kunder sker löpande från alla i styrelsen och ledningen och vi genomför kundundersökningar samt medarbetarundersökning. Dessa intressenter beaktas i den dubbla väsentlighetsanalys som vi genomför.

	MEDARBETARE	KUNDER	SAMARBETSPARTNERS	KOMMUN/SAMHÄLLET	ÄGARE
<b>Centrala frågeställningar vi arbetar med</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Arbetsmiljön och villkor</li><li>Socialt engagemang och känna att bolaget för skillnad</li><li>Jämlikhet och mångfald</li><li>Utvecklingsmöjligheter inom bolaget</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Involvera kunder tidigt i processen</li><li>Arbeta med trygghetsfrågor för utveckling av områden</li><li>Hållbara val i form av mobilitetsåtgärder, osv</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tydliga krav inom miljö och klimat</li><li>Säkerställa uppförandekod, internkontroller och god affärsetik</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Medborgardialoger i tidiga skeden</li><li>Långsiktighet och personlig engagemang</li><li>Tydlighet i rapportering och vad vi fokuserar på</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kundnöjdhet och goda ambassadörer för Settler</li><li>Ekonomisk stabilitet och att bolaget byggs för kommande generationer</li><li>Affärsmässighet och pålitlighet som ger långsiktiga relationer</li></ul>

## Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2023/2024 har Settler genomfört en förenklad version av dubbel väsentlighetsanalys av verksamheten. Analysen är baserad på de krav som anges i EU:s hållbarhetsrapporteringsstandard (ESRS). Detta är ett arbete som behöver ske vid flera tillfällen och syftet är att lyfta de frågor där bolaget har störst påverkan, både positivt som negativt, på hållbarhetsrelaterade frågor.

Syftet med den dubbla väsentlighetsanalysen är att identifiera vilka hållbarhetsområden som har väsentliga, potentiella positiva och negativa konsekvenser för människor eller miljön på kort och lång sikt. Det gäller också att identifiera och värdera vilka möjliga finansiella effekter detta kan få för bolaget.

## Settlers hållbarhetsmål

Vi har satt våra mål inom hållbarhet mot bakgrund från vad som framkommit i analysen ovan. Målen beslutas av Settlers styrelse och följer Settlers hållbarhetspolicy.

## ESG - Definition

### E (miljö):

- standarder för klimatförändringar, föroreningar, vatten och marina resurser, biologisk mångfald och ekosystem samt resursanvändning och cirkulärekonomi

### S (samhällsansvar):

- standarder för egen arbetskraft, arbetare i värdekedjan, påverkan på lokalsamhällen samt konsumenter och slutanvändare

### G (bolagsstyrning):

- standarder för affärsetik

## Bedömning av väsentlighet:

- Bedöma **påverkan** av företagets verksamhet för **människor och miljö**
- Påverkan kan vara faktisk/potentiell, positiv/negativ, direkt och indirekt (relaterade till värdekedjan)



## Finansiell väsentlighet:

- Eventuella **risker och möjligheter** som kan ge betydande **ekonomiska effekter**
- Dessa kan uppstå på grund av påverkan och beroenden till olika intressenter, och påverka faktorer som bidrar till företagsvärdet



# Dubbel väsentlighetsanalys

Settlers affärsidé är att skapa värde genom att utveckla mark, bostadsfastigheter och stadsdelar. Vi gör det i storstadsregionerna med fokus på Mälardalen och Stockholm där vi ser en tydlig befolkningstillväxt och behov av bostäder. I vårt dagliga arbete har vi tydlig påverkan på E (Miljömässiga), S (Samhällsansvar) och G (Bolagsstyrning) hållbarhetsfrågor. I vårt värdeskapande har vi både direkt och indirekt påverkan vilket analyseras då vi genomför den dubbla väsentlighetsanalysen av vår verksamhet.

## Intressentanalys och dialog

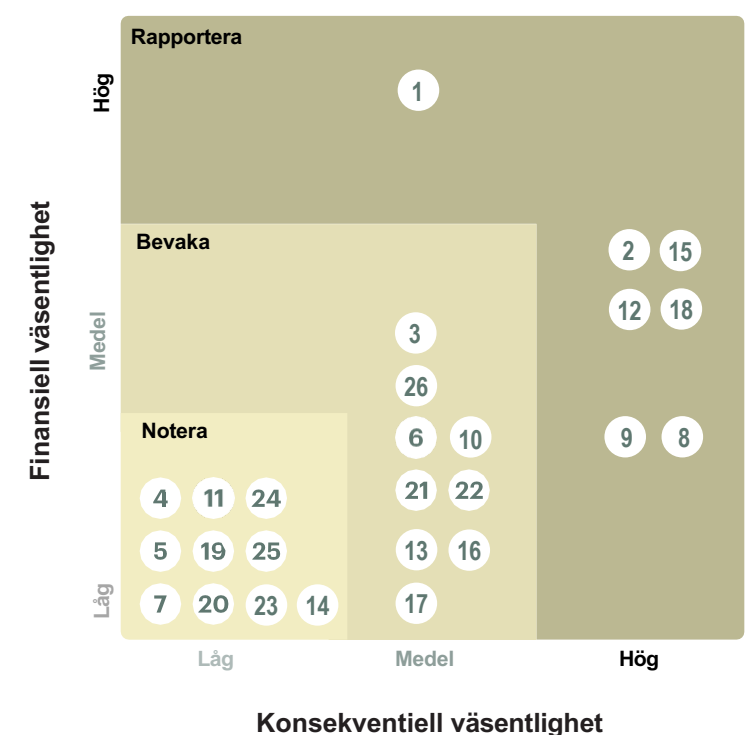
Som mindre bolag arbetar vi aktivt med att analysera våra intressenter och deras behov. Dialoger med kunder sker löpande från alla i styrelsen och ledningen och vi genomför kundundersökningar samt medarbetarundersökning. Dessa intressenter beaktas i den dubbla väsentlighetsanalys som vi genomför.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR / PÅVERKAN, RISKER OCH MÖJLIGHETER

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

#	ESRS standard	Hållbarhetsfrågor <sup>1)</sup>	Bedömning väsentlighet
1	ESRS E1	Anpassning till klimatförändringar	Hög
2	ESRS E1	Begränsning av klimatförändringar	Hög
3	ESRS E1	Energi	Medel
4	ESRS E2	Förorening av luft	Låg
5	ESRS E2	Förorening av vatten	Låg
6	ESRS E2	Förorening av mark	Medel
7	ESRS E2	Ämnen som inger betänkligheter	Låg
8	ESRS E3	Vatten	Hög
9	ESRS E4	Biologisk mångfald	Hög
10	ESRS E5	Resursinflöden och resursanvändning	Medel
11	ESRS E5	Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster	Låg
12	ESRS E5	Avfall	Hög
13	ESRS S1	Arbetsvillkor i egen verksamhet	Medel
14	ESRS S1	Likabehandling och lika möjligheter för alla i egen verksamhet	Låg
15	ESRS S2	Arbetsvillkor i värdekedjan	Hög
16	ESRS S2	Likabehandling och lika möjligheter för alla i värdekedjan	Medel
17	ESRS S2	Andra arbetsrelaterade rättigheter i värdekedjan	Medel
18	ESRS S3	Lokal påverkan och områdesutveckling	Hög
19	ESRS S3	Urfolks rättigheter	Låg
20	ESRS S4	Informationsrelaterade konsekvenser för kunder	Låg
21	ESRS S4	Personlig säkerhet för kunder	Medel
22	ESRS S4	Social inkludering för kunder	Medel
23	ESRS G1	Företagskultur	Låg
24	ESRS G1	Skydd för visselblåsare	Låg
25	ESRS G1	Förvaltning av förbindelser med leverantörer	Låg
26	ESRS G1	Korruption och mutor	Medel

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS



Under 2023 har vi genomfört en förenklad version av väsentlighetsanalysen. Hållbarhetsfrågor med hög väsentlighet är prioriterade och kommer att inkluderas i framtida rapportering. Planen är att till hållbarhetsredovisningen 2024 genomföra en nollmätning på identifierade hållbarhetsmål.



# E

# MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

## ENVIRONMENT

Genom vår verksamhet har Settler både en faktisk och potentiell påverkan på klimat och miljö. Påverkan förekommer såväl direkt, genom den egna verksamheten, som indirekt upp- och nedströms i värdekedjan. I alla led ska bolagets hållbarhets- arbete begränsa den negativa påverkan och maximera den positiva. Störst möjlighet till kontroll finns inom den egna verksamheten. I syfte att maximera effekten av hållbarhetsarbetet fokuseras arbetet till de områden som bedömts som mest väsentliga.

Dessa områden utgörs av klimatförändringar, vattenanvändning, biologisk mångfald, resursanvändning samt påverkan på lokalsamhället där vi verkar.

### HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:

- Klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Vatten
- Biologisk mångfald
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Lokalsamhället där vi verkar

### STYRDOKUMENT OCH POLICYER

- Hållbarhetspolicy
- Transport- och resepolicy
- Uppförandekod

Samtliga policyer antas av Settlers styrelse och är föremål för årlig revision.

## STRATEGI

Klimatförändringar medför risker på kort, medellång och lång sikt. Det kan exempelvis handla om ökade kostnader genom beskattning för växthusgaser eller förändrade regelverk, ökade krav på rapportering eller förändrad efterfrågan hos kunder. Det kan även innebära stigande kostnader för klimatanpassningar vid nyproduktion, investeringar i ny teknik samt ökade priser på material. Bolaget har därmed både omställningsrisker och klimatrelaterade fysiska risker.

Genom att regelbundet analysera och agera på dessa risker kan Settler genom att vara snabbfotade och entreprenöriella anpassa oss och hantera dessa risker.

## HÅLLBARHETSMÅL

Settler är redan idag väldigt koldioxideffektiva men har som mål att som bolag:

1. **mäta utsläppen** i den egna verksamheten under 2025 för att sedan lägga plan för minskning till 2030 inom scope 1 och Scope 2.

I projekten är målsättningen att:

2. **minska utsläppen** med 50% per kvadratmeter till 2030, samt uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2050.

3. Att **reducera vattenkonsumtionen** per kvadratmeter med 2% per år genom tekniska lösningar och beteendeförändringar hos de boende.

4. Att överväga/inkludera åtgärder för **biologisk mångfald i samtliga nyproduktionsprojekt**.

5. Att samtliga nyproducerade fastigheter ska möta kraven i certifieringen **Miljöbyggnad Silver**

## MÄTNING

Settlers målsättning är att börja mäta och rapportera utsläppsdata under 2025/2026 och kommer troligen ske enligt GHG-protokollet för Scope 1-3.

## STYRNING

Settlers styrelse/ledning arbetar aktivt och operativt i bolaget och är därmed 100% engagerade i hur bolagets klimatarbete fortskrider. Styrelsens och ledningens prestation beaktas utifrån hur väl bolaget utvecklas i linje med klimatmål. Ingen ekonomisk ersättning har knutits till hur utfall av klimatmål går.



# S SAMHÄLLSANSVAR

## SOCIAL HÅLLBARHET

Settler har genom sin verksamhet en faktisk och potentiell påverkan på egna medarbetare, lokalsamhällen och arbetstagare i värdekedjan.

I syfte att maximera effekten av hållbarhetsarbetet fokuseras det till de sociala områden som bedömts som mest väsentliga. Dessa områden utgörs av likabehandling och lika möjligheter för alla och arbetsvillkor för egna medarbetare såväl som arbetstagare i värdekedjan. Som utvecklare av bostäder och stadsdelar har Settler faktiska möjligheter att bidra med områdesutveckling och positiv lokal påverkan i och kring de fastigheter som bolaget utvecklar och på sikt även förvaltar.

Dessa områden utgörs av klimatförändringar, vattenanvändning, biologisk mångfald, resursanvändning samt påverkan på lokalsamhället där vi verkar.

### HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:

- Egna medarbetare
- Arbetskraft i värdekedjan
- Lokal påverkan och områdesutveckling

### STYRDOKUMENT OCH POLICYER

- Uppförandekod
- "Code of Conduct" – 3:e part
- Arbetsmiljöpolicy
- Policy för hälsa och säkerhet

Samtliga policyer antas av Settlers styrelse och är föremål för årlig revision.

## STRATEGI

Affärsmässighet, professionalism och engagemang är ledord som präglar Settler som bolag och dess medarbetare i allt vi gör. Medarbetarna är Settlers viktigaste tillgång för att fortsätta att utvecklas som framgångsrikt bolag. Settlers uppförandekod gäller för både anställda och konsulter som tas in i verksamheten. Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen visar att Settlers mest väsentliga frågor kopplat till den egna arbetskraften är likabehandling, hälsa och säkerhet på arbetsplatsen samt arbetet med lokal påverkan i de områden vi är med och utvecklar.

## HÅLLBARHETSMÅL

### 1. Arbete med att identifiera risker i arbetsmiljön

Settler arbetar proaktivt med att årligen planera, utföra och följa upp åtgärder för att förebygga negativ hälso-och arbetsmiljömässig påverkan och verka för en trygg och säker arbetsmiljö. Under 2023 har flera träningsutmaningar arrangerats för att motivera medarbetare till fysisk aktivitet. I egenskap av byggherre kan vi göra skillnad i olyckor och tillbud på byggarbetsplatsen. Målet är att uppnå olycksfria arbetsplatser.

### 2. Samarbete med universitet och högskolor

För Settler är det mycket viktigt med kopplingen till universitetet och högskolor och bolaget deltar på arbetsmarknadsdagar och ta emot studenter för praktikplats eller magisterarbeten. Målet är minst ett samarbete per år.

### 3. Plan för social hållbarhet i varje projekt

I varje bostadsprojekt som Settler genomför från 2024 och framåt ska det tas fram en plan för social hållbarhet som är anpassad för projektet och platsens behov. Den tar sin utgångspunkt i platsanalysen och dialogen med kommunen.

### 4. Dialoger med kunder och närsamhälle

För Settler är det viktigt att bidra till social hållbarhet i de projekt som vi utvecklar genom att läsa in oss och på djupet förstå behoven hos olika intressenter samt att föra nära dialog med kommun, medborgare, boende i närheten och framtida kunder.



# G GOVERNANCE

## BOLAGSSTYRNING

Settler har stora ambitioner om tillväxt. För att fortsätta utvecklas och skapa värden för bolagets intressenter ställs höga krav på en företagskultur präglad av sunda värde ringar, kollektivt entreprenörskap och ett affärs- etiskt agerande.

En stark företagskultur präglad av sunda värderingar har potential att främja ett ansvarfullt företagande och ett affärsetiskt korrekt agerande. På motsvarande sätt riskerar brister i affärsetik och företagskultur att medföra en negativ påverkan.

Oegentligheter, korruption och mutor riskerar att medföra en finansiell påverkan i form av merkostnader, böter, skadat rykte och förlorade affärer.

### HÅLLBARHETSARBETE KOPPLAT TILL:

- Affärsetik
- Företagskultur

### STYRDOKUMENT OCH POLICYER

- Uppförandekod
- Visselblåsarpolicy
- Säkerhets- och krisriktlinje
- Uthyrningsriktlinje
- Rutin för attestordning

Samtliga policyer antas av Settlers styrelse och är föremål för årlig revision.

## STRATEGI

För att hantera möjligheter och risker arbetar Settler med kontinuerlig utbildning i gällande policyer, ett aktivt arbete med att främja en sund företagskultur och implementering av system och processer som gör det möjligt att förebygga, upptäcka, utreda och vidta åtgärder vid incidenter.

## HÅLLBARHETSMÅL

Målet är att börja mäta och rapportera utsläppsdata 2025/2025. Fram till dess arbeta aktivt med att beskriva och utveckla hållbarhetsarbetet enligt CSRD & EU-taxonomin.

## VIKTIGA AKTIVITETER

### 1. Uppförandekod och ansvarsfulla affärer

Settlers uppförandekod och relaterade policyer bygger på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och antikorrupktion, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och ILO:s kärnkonventioner.

Varje medarbetare ansvarar för att följa uppförandekoden. Ledningen och personalansvariga chefer ansvarar för att samtliga medarbetare har kännedom och kunskap om hur de ska agera i enlighet med uppförandekoden.

### 2. Krav på leverantörer och samarbetspartners i värdekedjan

Settler ställer höga krav på att leverantörer och samarbetspartners följer de internationella riktlinjer som ligger till grund för bolagets uppförandekod. Det omfattar bland annat krav på att leverantörer och underleverantörer säkerställer en god arbetsmiljö för sina anställda, främjar sund konkurrens och motverkar brottslighet.

### 3. Visselblåsningsverktyg

För att möjliggöra för arbetskraft i värdekedjan att anonymt anmäla misstankar om avvikelser från lagar och regler som gäller arbetsvillkor eller mänskliga rättigheter finns en extern visselblåsarfunktion. Anmälningar av misstänkta överträdelser och oegentligheter kan göras via ett webbformulär som garanterar full anonymitet.

## MÄTNING

Settlers målsättning är att börja mäta och rapportera utsläppsdata under 2025/2026 och kommer troligen ske enligt GHG-protokollet för Scope 1-3.





# HÅLLBARHETSMÅL

## Långsiktigt ansvar för tre dimensioner av hållbarhet

Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Bygg- och fastighetssektorn har en viktig roll att fylla här. Settler arbetar för att bidra till att FN:s globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut fyra av de 17 målen

MILJÖMÄSSIGA	
Mål	Arbete under 2023 och planer för 2024
Börja mäta utsläppen från bolaget från och med 2025	<b>Mot 5 % minskning i totala utsläpp</b> <i>Settler har som mål att arbeta för att minska sina utsläpp (ton CO<sub>2</sub>e) Under 2024/2025 har bolaget ambitionen att påbörja arbetet med en klimafärdplan.</i>
Minska utsläppen med 50% per kvm till 2030 i projekten	<b>Minska utsläppen med 50% per kvm till 2030</b> <i>Settler verkar för att minska CO<sub>2</sub>e utsläppen med 50% per kvadratmeter till 2030, samt uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2050</i>
Reducera vattenkonsumtionen i våra projekt med 2% per år	<b>2% minskning i vattenanvändning</b> <i>Settler har arbetat för att minska vattenanvändning i nyproduktionsprojekt genom installation av snålspolande kranar. (m<sup>3</sup> per kvadratmeter).</i>
Införa åtgärder för biologisk mångfald i alla nyproduktionsprojekt	<b>Biologisk mångfald i fokus under 2023</b> <i>Settler har inkluderat åtgärder för att främja den biologiska mångfalden i samtliga markanvisningar och tävlingar man deltagit i under 2023.</i>
Samtliga nyproducerade projekt ska möta kraven i Miljöbyggnad Silver	<b>Miljöbyggnad Silver</b> <i>I samtliga markanvisningar under 2023 som lämnats in har bolaget angivit att de kommer att bygga enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande</i>

SAMHÄLLSANSVAR	
Mål	Arbete under 2024
Olycksfria arbetsplatser och minimera antalet tillbud	<b>Olycksfria arbetsplatser</b> <i>I egenskap av byggherre kan vi göra skillnad i olyckor och tillbud på byggarbetsplatsen. Målet är att uppnå olycksfria arbetsplatser</i>
Inga incidenter	<b>Inga incidenter</b> <i>För Settler är det mycket viktigt med kopplingen till universitetet och högskolor och bolaget deltar på arbetsmarknadsdagar och ta emot studenter för praktikplats eller magisterarbeten</i>
Plan för social hållbarhet i varje projekt	<b>Plan för social hållbarhet</b> <i>Med utgångspunkt i platsanalysen och dialogen med kommunen ska det tas fram en plan för social hållbarhet som är anpassad för projektet och platsens behov</i>

STYRNING	
Mål	Arbete under 2024
Mäta och rapportera utsläppsdata 2025/2025	<b>Påbörja mätning</b> <i>Målet är att börja mäta och rapportera utsläppsdata 2025/2025. Fram till dess arbeta aktivt med att beskriva och utveckla hållbarhetsarbetet enligt CSRD &amp; EU-taxonomin.</i>



# Rapportering enligt EU-taxonomin

EU-taxonomin är ett gemensamt klassificeringssystem framtaget av Europeiska Unionen (EU) för att styra finansmarknaden mot hållbara investeringar. EU-taxonomin tydliggör vad som är en hållbar ekonomisk aktivitet i en verksamhet. För att en aktivitet ska klassificeras som hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka betydande skada (DNSH) för något av de resterande målen och uppfylla kraven i enlighet med ett antal minimiskyddsåtgärder.

## Rapportering enligt EU-taxonomin

Settler kommer att omfattas av upplysningskraven enligt taxonomiförordningen och kommer att rapportera både andel av verksamheten som omfattas av EU-taxonomin (eligibility) och den andel som är förenlig med EU-taxonomin (alignment). De aktiviteter som är relevanta för Settler är avseende miljömål 1 och 4. :

HUR SETTLER OMFATTAS (ELIGIBILITY) AV EU-TAXONOMIN	
Miljömål	Omfattning (eligibility)
1. Begränsning av klimatförändringar	100%
2. Anpassning till klimatförändringar	ET
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser <sup>1)</sup>	ET
4. Omställning till en cirkulär ekonomi	100%
5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar	ET
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem	ET

1) Miljömål 3 – 6 börjar gälla från 2024, men bolaget ska rapportera hur stor andel av verksamheten som omfattas (eligibility) av dessa fyra miljömålen. Med ET menas ej tillämplig i dagsläget och därmed att bolaget inte omfattas av miljömålet.

Miljömål 1 är Omställning till en cirkulär ekonomi är relevant då detta miljömål innefattar aktiviteter som rör uppförande, renovering och rivning av byggnader.

Dessa miljömål ska rapporteras inom ett urval av relevanta ekonomiska aktiviteter inom avsnitt 7 i den delegerade förordningen om klimat. Detta avsnitt består i sin tur av sju underkategorier från 7.1 till 7.7.

Settlers verksamhet omfattar framför allt kategorin 7.1 nedan Uppförande av nya byggnader där störst andel av omsättning och utgifter genereras men även i viss mån för övriga nedan.

### 7.1 Uppförande av nya byggnader

7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning

7.4 Installation, underhåll och reparation av laddstationer för elfordon i byggnader (och parkerings- platser i anslutning till byggnader)

7.5 Installation, underhåll och reparation av instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda

7.6 Installation, underhåll och reparation av tekniker för förnybar energi (solceller)

## Redovisning EU-taxonomin 2024

I Settlers redovisning av EU-taxonomin inkluderas samtliga bolag i koncernen där Settler har finansiell kontroll. Även om bolaget inte har något formellt krav på att upprätta en redovisning enligt taxonomin än så har styrelsen beslutat att arbetet påbörjas och att alla aktiviteter 2024 ska prioritera allokering mot miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar inom 7.1 uppförande av nya byggnader.

## Hur CSRD hänger ihop med EU-taxonomin

CSRD länkar till artikel 8 i EU:s taxonomin, vilket innebär att de företag som omfattas av kraven i CSRD även omfattas av kraven på rapportering enligt EU-taxonomin, dvs. rapportering av andel omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som är förenliga med taxonomin.



## Miljöbyggnad Silver

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader. Systemet ägs och genomförs av Sweden Green Building Council. Certifieringen innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part, med regelbundna uppföljningar.

Vid mätningarna kontrolleras bland annat energianvändning och att el och värme kommer från miljösäkra alternativ. Andra faktorer är inom husmiljöns luftkvalité, ventilation, radonhalt, dagsljus och fukt. Byggnadsmaterialen måste dokumenteras korrekt och de värsta kemikalierna får inte finnas när man bygger nytt.

Presterar en byggnad en bra bit över de satta värdena kan den nå upp till Silver, vilket också är målet för Settler Properties. Här krävs det mer av byggnaden än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara mycket bättre.



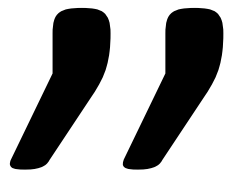


Magnus de Verdier, Hållbarhetschef i Settler Properties

Alla byggprojekt är miljöpåverkande, och vi vill begränsa de negativa effekterna av Settler Properties nyproduktion initialt och över byggnadens livstid.

Vi utvecklar och bygger hus med låg energi-förbrukning och våra projekt certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller annan likvärdig standard. Vi ställer också höga krav på våra entreprenörer och leverantörer samt väljer hållbara material och tillhandahåller en säker arbetsmiljö. Vi skapar grönytor och bereder marken väl för att hantera dagvatten, vilket motverkar översvämning. I de projekt där det är möjligt placeras solceller på taket.

Det ska vara lätt för våra boende att ha en hållbar livsstil. Vi anpassar fastigheterna för att främja gång, cykel och kollektivtrafik, återvinning, källsortering och delningsekonomi. För att förenkla sopsorteringen ser vi exempelvis till att det finns plats för olika sopfraktioner redan i bostaden och att miljörummen blir trevliga, ljusa, välutrustade och placerade på ett lämpligt ställe.



Det ska vara lätt att göra rätt. Hållbarhet är ingen separat aktivitet utan en naturlig och integrerad del av vår dagliga verksamhet

Genom individuell mätning och debitering av värme och tappvarmevatten, kombinerat med en app i telefonen, kan hyresgästerna bli mer medvetna om hur de påverkar miljön och vad det kostar.

Det ska vara lätt för våra boende att ha en hållbar livsstil. Vi anpassar fastigheterna för att främja gång, cykel och kollektivtrafik, återvinning, källsortering och delningsekonomi. För att förenkla sopsorteringen ser vi exempelvis till att det finns plats för olika sopfraktioner redan i bostaden och att miljörummen blir trevliga, ljusa, välutrustade och placerade på ett lämpligt ställe. Genom individuell mätning och debitering av värme och tappvarmevatten, kombinerat med en app i telefonen, kan hyresgästerna bli mer medvetna om hur de påverkar miljön och vad det kostar.

Vi arbetar aktivt med bilpooler, cykelpooler och fastighetsuppkoppling mot lokaltrafikbolag för turinformation. Genom att arbeta aktivt för att minska våra boendes bilanvändning begränsar vi behovet av parkeringsplatser och kan i stället göra mer plats för mötesplatser, grönska eller aktivitetsytor.

## HÅLLBARHETSPOLICY

Settler Properties tar ett långsiktigt ansvar för bolagets påverkan på människor och miljö. Vi vill bidra till att samhället utvecklas i en hållbar riktning.

### Ekonomisk hållbarhet

Vår långsiktiga hållbarhetsstrategi ger en naturlig grund för ekonomiskt hållbar tillväxt. Vår målsättning är att säkra den långsiktiga tillväxten utan negativa konsekvenser för ekologisk och social hållbarhet.

### Miljömässig hållbarhet

Vi tar ansvar för en hållbar utveckling på de orter där vi verkar och för den påverkan som fastighetsdriften har på den globala miljön.

- Nybyggnation: Vi jobbar med hållbara material, använder resurser som energi och vatten så effektivt som möjligt och bygger våra bostäder med hög miljöstandard.
- Fastighetsförvaltning: Vi fokuserar på energianvändning och avfallshantering, med mera.

### Social hållbarhet

Settler Properties vill vara en engagerad part på de orter där vi är verksamma och vi samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners för att uppnå detta. Internt inom företaget handlar det om att våra medarbetare ska må bra, utvecklas och trivas samt att de ska kunna uppnå en bra balans mellan arbete och fritid.

### Hållbart företagande

Settler Properties verkar för en hållbar utveckling av den egna verksamheten och av samhället i stort. Det sker genom fokus på kvalitet och effektiv resursförbrukning, värdeskapande förbättringsarbete och kundorienterad verksamhetsutveckling. Beslut, åtgärder och agerande ska ske på ett sådant sätt att bolaget vinner samhällets, branschens och kundernas förtroende, nu och i framtiden. Medarbetarna skall ha tydliga mål för verksamheten, väl definierade arbetsuppgifter och befogenheter samt förutsättningar att kunna utföra sina uppdrag på bästa möjliga sätt.



# FN:s Globala Hållbarhetsmål

Agenda 2030 är vägledande i arbetet för att den globala utvecklingen ska vara långsiktigt hållbar. Bygg- och fastighetssektorn har en viktig roll att fylla här. Settler arbetar för att bidra till att FN:s globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut fem av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta för bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka. För att ytterligare koppla dessa till bolagets verksamhet har även de underliggande delmålen analyserats, för att identifiera de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas



## 11. HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN



### 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad

Settler tar en aktiv roll i utvecklingen av hela områden och stadsdelar. Genom att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer bidrar Settler till att utveckla bostadsområden och öka tryggheten.



### 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering

En blandning av arbetsplatser och bostäder ger fler arbetsmöjligheter i lokalmiljön och skapar nya mötesplatser..



### 11.6 Minska städernas miljöpåverkan

Lösningar för ökad mobilitet, som närhet till kollektivtrafik, cykelvägar och elbilspooler prioriteras i utvecklingen av fastigheter och områden, liksom grönområden och yta för hälsa och rekreation. Settler arbetar också för att främja en effektiv avfallshantering och minskad nedskräpning genom att hålla rent och fint i områdena.



## 13. BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA



### 13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer

Settler utvecklar kontinuerligt kartläggning av klimatrelaterade risker och möjligheter i enlighet med rekommendationerna från Taskforce on Climate-related Financial Disclosures. Bolaget genomför även klimatriskanalyser på byggnadsnivå i linje med EU-taxonomins riktlinjer.



### 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Bolaget arbetar med kartläggning av klimatrelaterade risker och möjligheter och har som målsättning att utarbeta handlingsplaner relaterat till projektgenomförande utifrån lokala och regionala förutsättningar.



## 12. HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION



### 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall

Settler strävar efter att minimera mängden kemikalier och avfall, att använda mindre skadliga material samt beakta försiktighetsprincipen vid materialval och kemikaliehantering.



### 12.5 Minska mängden avfall markant

För att främja hållbar konsumtion och produktion, strävar Settler efter en varsam användning av material, med fokus på ökad återvinning. Hyresgäster och köpare av BRF uppmuntras också att

källsortera och på olika sätt öka återvinningen. Bolaget kommer att öka fokus på återbruk vi kommande projekt genom tex CC-build för att bidra till en ökad cirkularitet samt arbeta för att öka graden av källsortering.



## 9. HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR



### 9.2 Främja inkluderande och hållbar industrialisering

Settler stödjer hållbar industrialisering och innovation och arbetar kontinuerligt med effektivare resursanvändning.



### 9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet

Settler strävar också efter att öka andelen återvunnet och återbrukat material vid nybyggnation samt öka användandet av ny teknik bland annat genom ökad digitalisering i våra projekt.

Vid nybyggnation är bolaget beroende av transporter, och det pågår ett ständigt arbete för att optimera dessa så mycket som möjligt för att minska miljöpåverkan ytterligare.



## 8. ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT



### 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik

Settler planerar att arbeta tillsammans med högskolor och universitet för att ta in personer på praktik och som Masters studenter.



### 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

Settler arbetar aktivt i upphandlingar och inom bolaget för att skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla.



Foto: Robert Vangstad, Alnarp SLU

## En aktiv roll i samhället

Settler Properties samverkar med andra aktörer i samhället för att utveckla bostadssektorn och samhällsbyggandet i stort.

### **Sweden Green Building Council**

Settler Properties är medlem i Sveriges ledande organisation för hållbart samhällsbyggande, som också ingår i ett globalt nätverk. Sweden Green Building Council, SGBC, erbjuder verktyg och utbildning i miljöcertifiering av byggnader och stadsdelar för att utveckla och påverka bebyggelsen så att den blir mer hållbar, och skapa byggnader och platser som ger människor sunda miljöer att leva, arbeta och leka i.

### **Tryggare Sverige/BoTryggt 2030**

Stiftelsen Tryggare Sverige är en partipolitiskt och religiöst obunden organisation vars mål är att förbättra hjälpen till brottsdrabbade och att främja utvecklingen inom det brottsförebyggande området. Arbetet är inriktat på att finna nya idéer, nya samverkansformer och nya lösningar. Stiftelsen ligger bakom BoTryggt2030, en standard i

form av en handbok för brottsförebyggande arbete i bostadsområden som utvecklats i samarbete mellan fastighetsägare, branschorganisationer och kommuner. Boet Bostad har bidragit till att ta fram handboken, vars syfte är att säkerställa att framtida stadsmiljöer är säkra och trygga att leva i.

### **Möta riks- och lokalpolitiker**

Settler Properties har även direktkontakt med politiker på lokal och riksnivå för att informera om vad som skulle underlätta för oss för att bygga hyresrätter och småhus och därmed motverka bostadsbristen.

### **Lokalt engagemang vid platsutveckling**

Som en viktig del i vår platsanalys ingår att engagera oss i de personer som bor och arbetar på en specifik ort. Vi gör detta genom olika verktyg såsom webbenkäter, intervjuer, medborgardialoger, etc. Syftet är att få en direktkontakt och kunskap från de som bor och verkar i ett område.



# Strukturerat arbete med att begränsa bolagets risker

Som fastighetsutvecklingsbolag på bostadsmarknaden möter Settler Properties bland annat kommersiella risker som är förknippade med fastighetskostnader, vakanser och politiska beslut och regeländringar, samt finansierings och hållbarhetsrisker. Vi arbetar strukturerat för att begränsa risker i samtliga led.

Settler Properties strukturerade riskhantering delas in i de fyra huvudgrupperna Strategiska, Operativa, Finansiella respektive Hållbarhets-risker. I varje kategori har vi valt ut några fokusområden som är särskilt relevanta för vår verksamhet.

Strategiska risker rör främst tillgången till mark för nya projekt, kommersiella risker vid markanskaffning och planrisker. Vi arbetar aktivt med markanskaffning, gör noggranna förstudier med detaljerade projektkalkyler och villkorar markförvärv.

Operativa risker är bland annat förknippade med kostnader för våra byggprojekt. Vi använder fastprisavtal

med etablerade entreprenörer och kräver att de ställer garantier.

Finansiella risker är kopplade till finansiering, inte minst räntehöjningar och berör expanderande fastighetsbolag i större utsträckning än andra bolag. Detta behöver mötas med en spridning på olika finansieringskällor.

Hållbarhetsrisker är också påtagliga för alla företag i vår bransch, eftersom byggprojekt är miljöpåverkande genom bland annat materialanvändningen. Vi arbetar medvetet med detta, och miljöcertifierar till exempel våra hus enligt standarden Miljöbyggnad Silver.



Liksom hos många andra växande fastighetsbolag är Settler Properties främsta risker förknippade med tillgången till mark och finansieringen av våra fastigheter. Men vi arbetar aktivt med hanteringen av alla de risker vi identifierat.



## STRATEGISKA RISKER

RISKER	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
<b>Tillgång till nya projekt</b>			
Begränsad tillgång till kommunal mark för nyproduktion av bostäder kan dämpa Settler Properties tillväxt	<p>Proaktiv och löpande dialog med kommuner.</p> <p>Kontinuerlig analys av marknadsläget.</p>	Låg	Hög
<b>Kommersiella risker vid markanskaffning</b>			
Oönskat ekonomiskt utfall av påbörjade projekt.	<p>Inför varje markförvärv upprättar Settler Properties en investeringskalkyl med tydligt definierade ekonomiska trösklar för att säkerställa projektets kommersiella lönsamhet.</p> <p>Ett bindande överlåtelseavtal föregås alltid av en noggrann due diligence ur teknisk, legal, miljö- och skattemässig synpunkt.</p>	Låg	Hög
<b>Planrisk</b>			
Kommunens detaljplanearbete avbryts eller fördröjs.	Förvärv av mark i tidiga skeden villkoras till dess att detaljplanen vinner laga kraft. På avtals dagen erlägger Settler Properties en handpenning, vanligtvis 5–10 procent. Slutlikvid erläggs först när projektets detaljplan har vunnit laga kraft eller bygglov har beviljats.	Låg	Medel
<b>Politiska beslut och regeländringar</b>			
Politiska beslut och regeländringar kan leda till ändrade förutsättningar för bolagets verksamhet	<p>Settler Properties följer aktivt utvecklingen av lagar, regler och praxis.</p> <p>Analys av eventuella effekter och om möjligt proaktivt agerande.</p> <p>Robust affärsidé och arbetsätt begränsar bolagets känslighet för förändringar.</p>	Medel	Medel
<b>Makroekonomisk instabilitet</b>			
Fastighetsmarknad påverkas i hög utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom allmän konjunkturutveckling, utveckling på de finansiella marknaderna, tillväxt, sysselsättningsutveckling, produktionstakt på bostäder, förändring i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer.	Makroekonomiska och geografiska risker hanteras genom analys av omvärlden, trender och drivkrafter som påverkar bolaget samt de mikromarknader där bolaget innehar eller överväger att förvärva fastigheter.	Medel	Hög





## OPERATIVA RISKER

RISKER	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
<b>Produktion</b>			
Oförutsedda kostnader för nyproduktion.	Settler Properties begränsar kostnader genom att handla upp produktion uteslutande genom totalentreprenadavtal till fast pris av välrenommerade och finansiellt starka entreprenadbolag.  Entreprenören avkrävs tydliga prestationsgarantier till exempel en moderbolags- eller bankgaranti.	Låg	Hög

## FINANSIELLA RISKER

RISKER	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
<b>Finansieringsrisk</b>			
Finansiering kan inte erhållas, eller erhålls till kraftigt ökade kostnader.	Användning av flera olika finansieringsformer och källor. Styrelsen utvärderar löpande spridningen av kapitalbindningen samt storleken på låneramar och placeringar.	Medel	Hög
<b>Likviditetsrisk</b>			
Risk för att det inte finns likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden.	Interna likviditetsprognoser upprättas löpande.	Medel	Hög
<b>Ränterisker</b>			
Ränteutgifter påverkas av marknadsräntor och av Kreditinstitutens marginaler samt Settler Properties strategi avseende räntebindning. Det finns en risk att Settler Properties ränteutgifter ökar om marknadsräntorna stiger eller om bolaget binder sina räntor vid en nivå som är högre än marknadsräntan.	Settler Properties har en finanspolicy som fastställs av styrelsen som reglerar bindingsstruktur och användning av räntederivat.	Medel	Hög

## HÅLLBARHETSRIKES

RISKER	HANTERING	RISKNIVÅ	PÅVERKAN
<b>Miljöpåverkan</b>			
Settler Properties verksamhet, nyproduktion påverkar miljön på olika sätt	Nya projekt certifieras enligt standarden Miljöbyggnad Silver. Användning av el från förnybara källor. Främjar en hållbar livsstil i bolagets bostadsfastigheter.	Låg	Hög
<b>Klimatförändringar</b>			
Klimatförändringar med exempelvis ökad nederbörd kan komma att öka bolagets kostnader för fuktskador och kräva investeringar för att motverka påverkan	Nya projekt certifieras enligt standarden Miljöbyggnad Silver. skapar grönytor och bereder marken väl för att hantera dagvatten, vilket motverkar översvämning. Arbete för att förbättra biologisk mångfald bidrar till fördröjning av vattenflöden. Medveten bevakning. Dessa risker kan öka på sikt.	Låg	Hög



# VAR VI FINNS OCH VARFÖR

Prioriterade kommuner  
Projektportfölj  
Våra projekt i detalj





# 14 prioriterade kommuner i Stockholmsregionen

Settler Properties fokuserar i första hand på storstadsregionen Stockholm där efterfrågan är hög oavsett konjunktur. Sedan starten 2022 har vi aktivt bearbetat ett stort antal kommuner i regionen.

Settler Properties använder sig av en tvådelad urvalsmodell för att välja kommuner där vi vill etablera oss. Med utgångspunkt i politisk vilja, demografiska förutsättningar, kommunikationer

bostadsbestånd och allmän uppfattning om attraktivitet har vi identifierat 14 kommuner som särskilt intressanta för oss att verka i. Detta gäller både kommunala markanvisningar och förvärv av privata byggrätter.

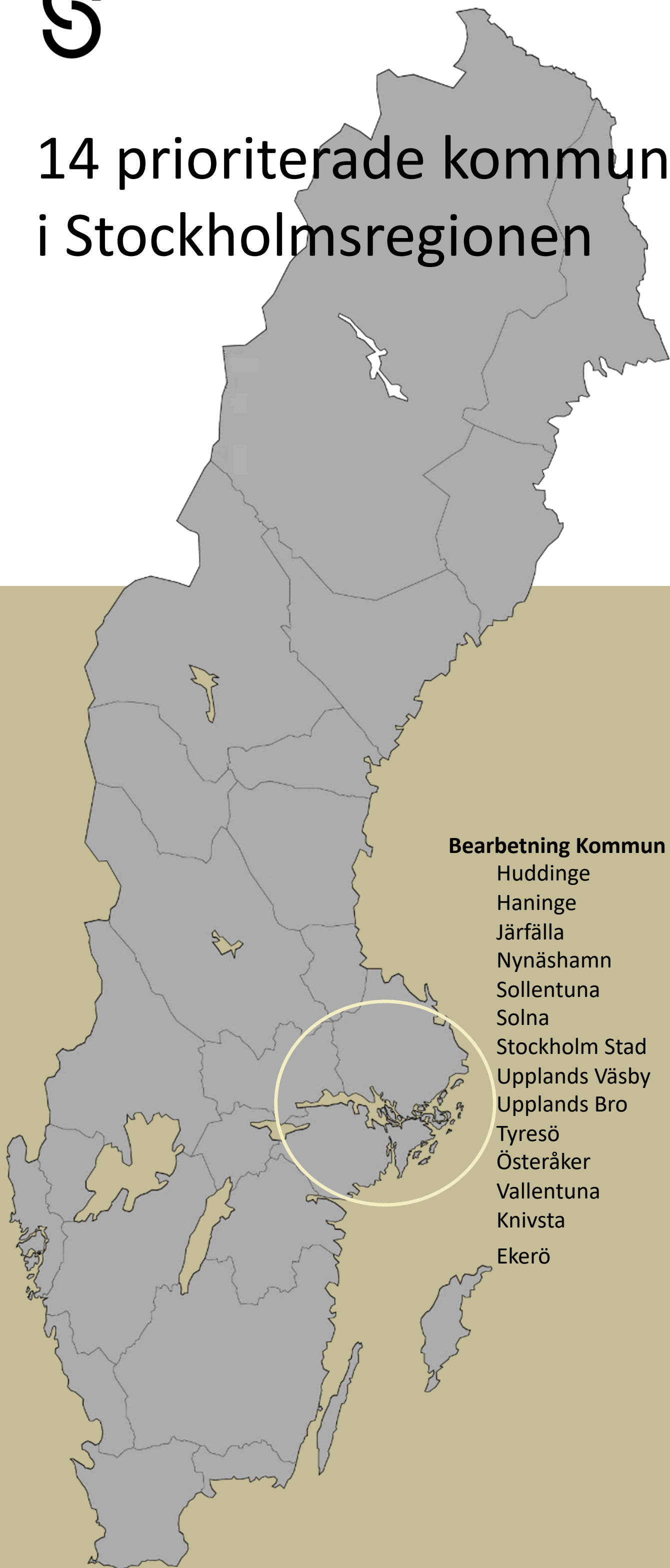
Settler Properties urvalsprocess



Prioriterad kommun som är särskilt intressant för Settler Properties

# S

## 14 prioriterade kommuner i Stockholmsregionen



Bearbetning Kommun	Småhus/Radhus	Flerbostadshus
Huddinge	x	x
Haninge	x	x
Järfälla	x	
Nynäshamn	x	
Sollentuna		x
Solna		x
Stockholm Stad		x
Upplands Väsby	x	x
Upplands Bro	x	x
Tyresö	x	x
Österåker	x	
Vallentuna	x	
Knivsta	x	
Ekerö	x	



# Settler Properties projektportfölj

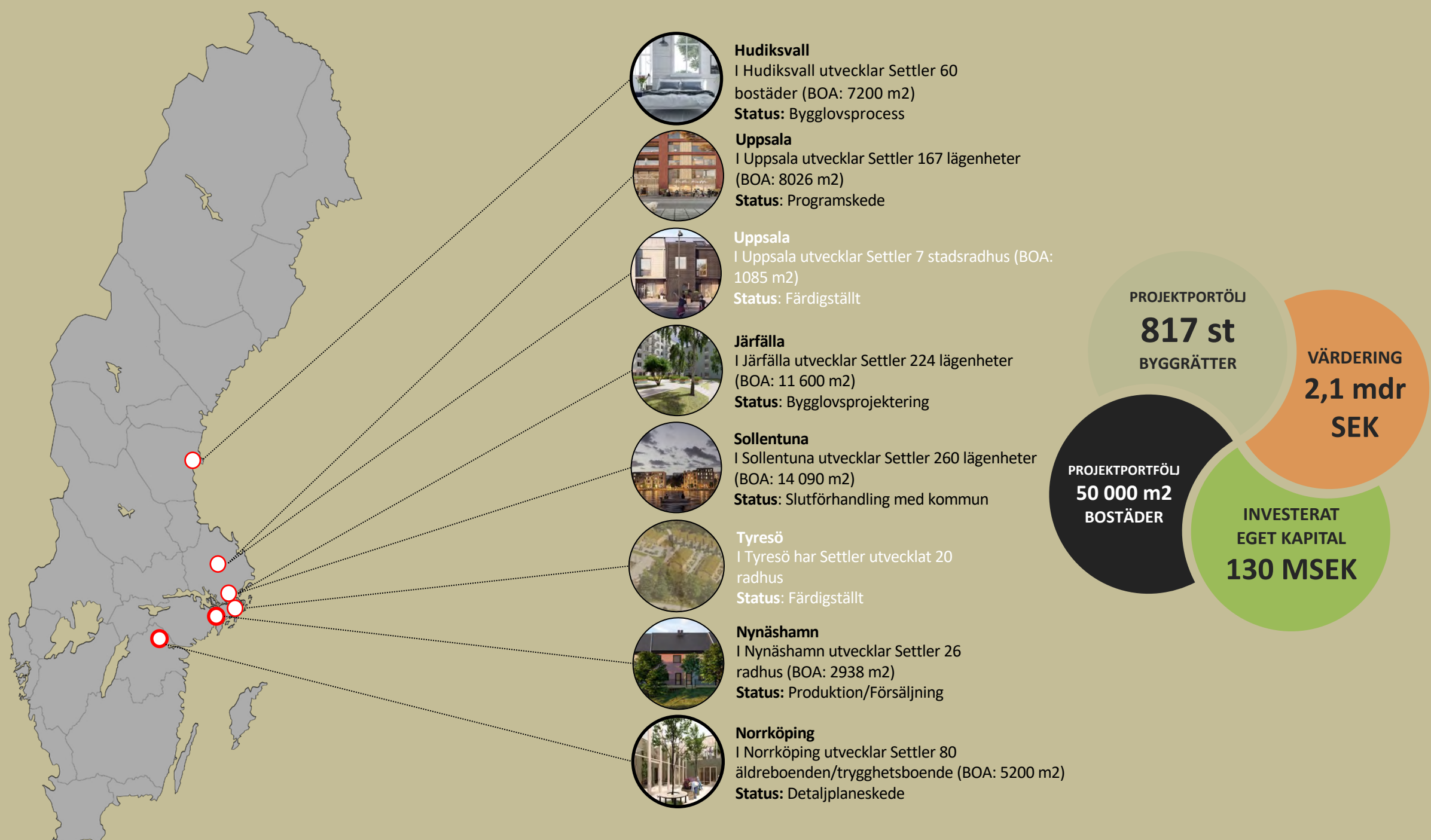
Settler Properties har sju byggrätter. Totalt omfattar byggrättsportföljen 817 bostäder. Settler arbetar aktivt med prioriterade kommuner för att ta fram projektidéer och utvecklingsprojekt som omvandlas till markanvisningsavtal och byggrätter. Det gäller både för småhus/parhus/radhus samt för flerbostadshus.

Parallellt med att uppvakta kommuner som markägare så är vi även aktiva på den privata marknaden. Radhusprojektet på Tyresö om 20 småhus, 7 "townhouses" i Uppsala, de 26 radhusen i Nynäshamn samt småhusen i Hudiksvall har alla förvärvats från privata markägare.

En gedigen omvärldsanalys och lokal marknadsanalys ligger bakom Settlers förvävsstrategi av byggrätter. Denna revideras varje år utifrån de förutsättningar som gäller.

Inför årsredovisningen 2024 avser vi genomföra en extern värdering av byggrättsportföljen och publicera den här.

På följande sidor visar vi upp några av de projekt som vi arbetar med just nu.



# Havsfrun i Nynäshamn



## Nynäshamn

Från Nynäshamn är det smidigt att ta sig till Stockholm med bil, pendeltåg eller buss. Dessutom erbjuder hamnen möjligheter till äventyrliga resor till Gotland och Polen, medan skärgårdsbåtarna tar dig ut på vackra skärgårdsutflykter. För de som är i farten vid pendlingsstider finns även direktbussar och tåg, vilket ger en ännu snabbare och bekväm resa in till Stockholm. Ta en kort promenad till stadens centrum för att utforska de lokala butikerna eller koppla av på någon av de mysiga kaféerna. Din nya adress ger dig tillgång till allt vackert som Nynäshamn har att erbjuda. Oavsett om du längtar efter shopping eller bara vill njuta av lugnet som ditt radhus ger – här får du det bästa av båda världar.

Nära kustlinjen i natursköna Nynäshamn byggs nu 26 stycken radhus i Brf Havsfrun på 113 kvm. Samtliga har egen uteplats och trädgård belägna mot grönskande parkmiljö eller innergård.

## Investeringsmotiv

- ▶ Efterlängtade bostäder av kommuninvånare i centrala Nynäshamn.
- ▶ En relativt modest prissättning med ROI: 40% jämfört med andra pågående bostadsutvecklingsprojekt
- ▶ Vacker havsutsikt i delar av projektet
- ▶ Nära till kommunikationer, nöjen, handel, skola och promenadstråk



# Timmergläntan i Hudiksvall



## Hudiksvall

Området ligger 7 minuter med buss från Hudiksvalls centrum. 180 meter väster om bostadsområdet finns busshållplatser som trafikeras av linje 38 med förbindelser till Hudiksvalls centrum och Saltvik. Längs Saltviksvägen, ca 150 meter söder om planområdet, finns busshållplats som trafikeras av linje 4 som förbinder Idenors skola med centrum, Östra skolan och Maln.

I angränsning till området ligger Skogsgläntans förskola på gångavstånd. Närmsta grundskola, Idenors skola, är belägen cirka 825 meter sydöst om planområdet. Möjlighet att gå och cykla till skolan finns med separerad gång- och cykelväg längs del av Grinnövägen och längs hela Saltviksvägen.

På skolan går cirka 200 elever, från förskoleklass upp till årskurs 6. Skolan har ett fritids där cirka 85 elever är inskrivna.

## Investeringsmotiv

- Efterlängtade bostadstyp av kommuninvånare i Hudiksvall, då det inte byggts småhus/radhus på länge.
- Projektet gränsar till ett etablerat bostadsområde i centrala Hudiksvall med närhet till kommunikationer, affär, golfbana och förskola/skola



# Tallbohovshöjden i Järfälla



## Tallbohov/Söderhöjden

Fastigheten är belägen i bostadsområdet Tallbohov i Järfälla kommun, cirka 15 km från centrala Stockholm. Tallbohov och Söderhöjden är en del av södra Jakobsberg och ingår i utbyggnaden av den regionala stadskärnan Barkarby-Jakobsberg. Inom planområdet utvecklar både Tornet och Engelbrekt Utveckling mer än 500 bostäder.

Ett stort utbud av kommersiell service finns i Barkarby Handelsplats som har fler än 80 butiker samt i Jakobsbergs Centrum med ett 100-tal butiker och restauranger samt en vårdcentral. Direkt norr om Fastigheten **planeras** en ny gång- och cykelbro över E18 som kommer stärka kopplingen ännu mer till Barkarbystaden.

## Investeringsmotiv

- ▶ Sista obebyggda tomten i nom den nya detaljplanen på Söderhöjden.
- ▶ Nära pendeltåg/tunnelbana samt handel och skola.
- ▶ Bra marknadsförutsättningar i kommunen
- ▶ Miljöklassning: MB Silver
- ▶ Mobilitet: Bilpool, Cykelpool/Verkstad, Laddplatser
- ▶ Möjlighet till etappvis inflyttning.





# Ängsnyckeln i Uppsala



## Ängsnyckel – Östra Sala Backe

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en intressant och sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe med Årsta och Gränby. De bärande värden i strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön till den östra delen av Uppsala stad och attraherar olika människor utifrån bakgrund, livsstil, intressen, kultur och livsskede. Den nya strukturen gör det enklare, tydligare och tryggare att röra sig mellan stadens olika delar och fungerar på så sätt som en "brygga" och mötesplats mellan stadsdelarna. Östra Sala backe bidrar till att ge de östra stadsdelarna en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med bostäder och verksamheter blandat.

Kvarteren är utformade med öppningar mot Johannesbäcksgatan och tvärgatorna för att släppa in så mycket sol och ljus som möjligt på gårdarna. Gårdarnas grönska kan på det sättet bli synlig från gatan och berika gaturummet. Generösa öppningar i kvarteren kan också bidra till att öka tryggheten på de allmänna platserna, genom att livet på gårdarna blir synligt från gatan.

## Investeringsmotiv

- ▶ Återbruksprojekt – 20% av allt synligt material
- ▶ Projektet klimatpåverkan kommer vara max 140 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA enligt klimatdeklarationen. Energi max 60 kWh/m<sup>2</sup> Atemp.
- ▶ Miljöklassning: MB Silver samt Noll CO<sub>2</sub> enligt SGBC
- ▶ Mobilitetsåtgärder, Solceller & klimatförbättrad betong
- ▶ Del av Uppsalas satsning på Viable Cities – kommer bli ett referensprojekt för vad som är möjligt att bygga idag
- ▶ Planerad försäljningsstart sommaren 2025.
- ▶ Joint Venture tillsammans med Heba Fastigheter AB



# Ekolodet i Sollentuna



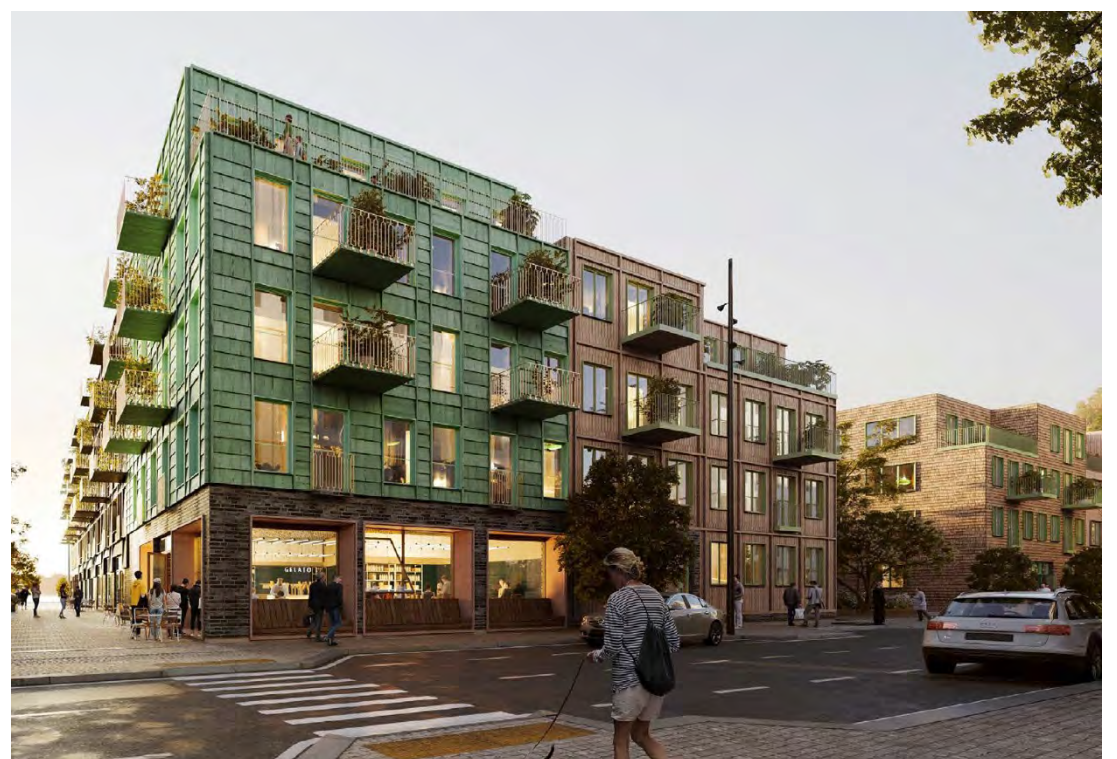
## Väsjö Torg

Visionen för Väsjön är en småskalig, variationsrik och naturnära stadsmiljö med det aktiva livet i centrum. På sikt finns här möjlighet för över 4 000 bostäder i form av flerbostadshus, stadsradhus och villor. Väsjön ligger mellan Törnskogens och Rösjöskogens naturreservat. Det ger unika möjligheter till en aktiv vardag. På gångavstånd finns fyra sjöar. Tre av dem ligger till större delen i orörd natur – Fjäturen, Snuggan och Rösjön. Väsjön är den fjärde sjön och den ligger centralt i området. Väsjön får torgplatser, parkstråk, strandpromenad och anslutning till kringliggande naturreservat.

Vid Väsjö torg utvecklas ett just nu ett område med stadskvaliteter men ändå med småskalighet och variation. Här kommer det att finnas allmän plats med det stora torget och flera små torg, gågator med mötesplatser, kajpromenaden. Totalt omfattas Väsjö Torg av ca 16 bostadskvarter (drygt 1 000 bostäder) en matbutik (ca 1 000 kvm) och mindre lokaler, utveckling av nya Väsjöskolan (2 etapper, F-9, kommunal), Idrottshall/gympahall och ett mobilitetshus (2 stycken med totalt ca 750 platser).

## Investeringsmotiv

- ▶ Väsjöns bästa läge - Vattennära med utsikt över skidbacken
- ▶ Blandade upplåtelseformer – Både bostadsrätter och hyresrätter. Ikano Bostad i full produktion, Magnolia och JM kommer därefter.
- ▶ Miljöklassning: MB Silver
- ▶ Parkeringsköp – ilget behov av garage
- ▶ Bra timing för kommande marknad - Bygglov och försäljningsstart i Q1 2025
- ▶ Förmånligt markpris – 4 000 kr/BTA





# BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning  
Ägare och bolagsstruktur  
Styrelse







# Bolagsstyrning

Settler Properties är ett svenskt aktiebolag som grundades 2022. Bolagsstyrningen sker i enlighet med aktiebolagslagen, vilket innebär att de tre beslutsorganen är bolagsstämman, styrelse och verkställande direktör, vilka står i ett hierarkiskt förhållande till varandra. Kontrollorgan kommer framgent bli bolagets revisor, som utses av bolagsstämman. Bolaget omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, men har implementerat stora delar av koden i sina styrdokument.

## Årsstämma 2023

Årsstämman fastställde resultaträkning och balansräkning per den 31 december 2022. I enlighet med styrelsens förslag beslutades att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret. Den balanserade vinsten minus årets förlust innebär 46 771 kr som balanseras i ny räkning.

- Styrelsen och den verkställande beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Det antecknades att styrelsens ledamöter och den verkställande direktören avstått från att rösta för ansvarsfrihet för egen del.
- Årsstämman fastställde att ingen ersättning utgår till styrelseledamöter och fastställde beslut om revisor.
- Robert Vangstad, Magnus De Verdier och Benjamin Toofani, omvaldes som ordinarie styrelseledamöter. Magnus De Verdier omvaldes som styrelseordförande.

## Styrelsens arbete 2023

Styrelsens arbetsordning gäller för styrelsearbetet inom Settler Properties AB samt i relevanta delar för dess dotterbolag.

Styrelsen har inplanerade möten under året med stående beslutspunkter samt specifika beslut för respektive möte, se figuren här intill. Därutöver tillkommer möten för transaktioner och andra ärenden som aktualiseras.

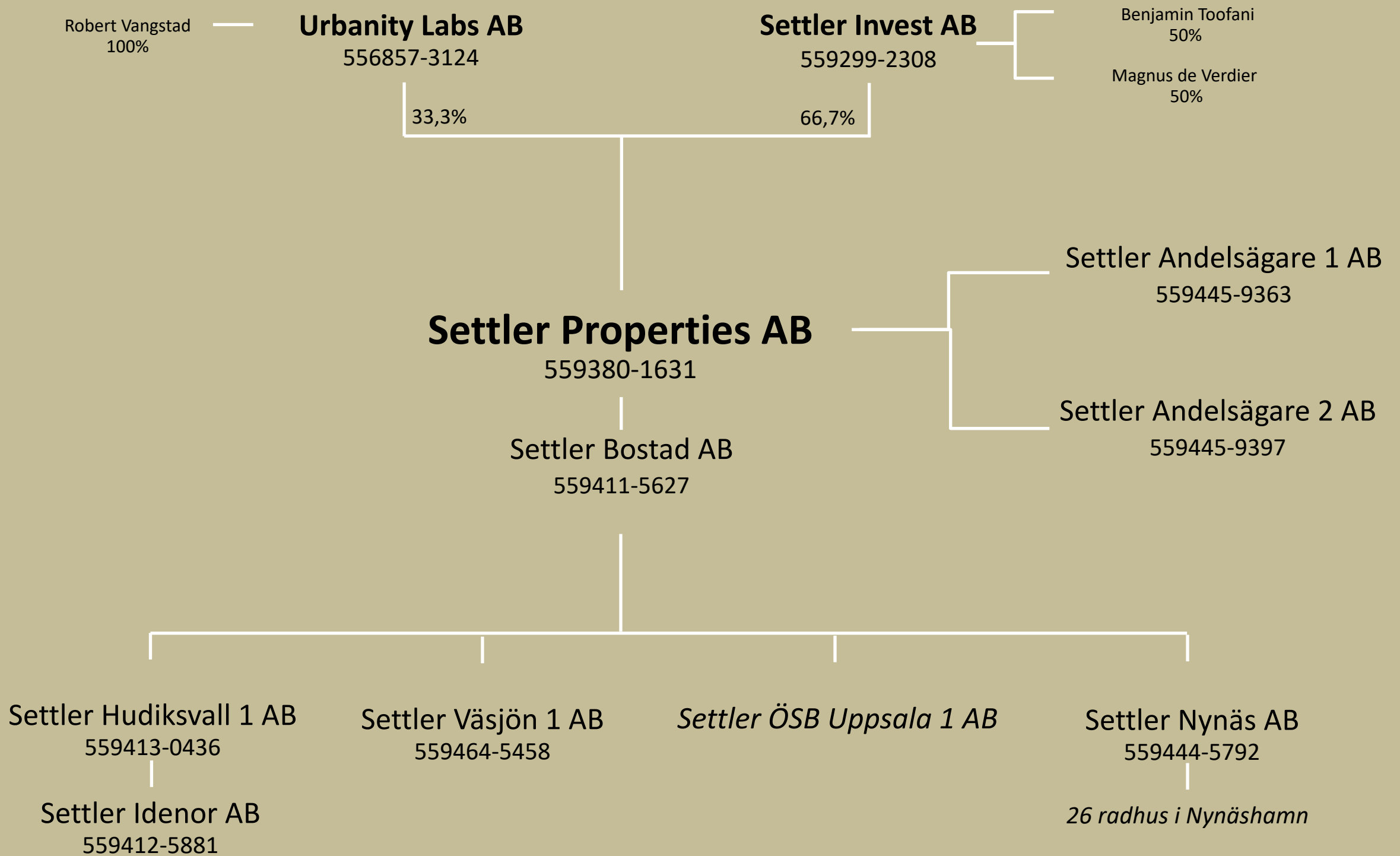




# Ägare och koncernstruktur

Settler Properties AB grundades 2022 av Magnus de Verdier, Benjamin Toofani och Robert Vangstad. Grundarna har fortsatt kontroll över bolaget genom sitt innehav genom ägarbolagen Settler Invest samt Urbanity Labs. Framtida ägarstruktur kommer att utökas med Settler Bygg AB som blir koncernens byggbolag.

Aktieägare	Andelar
Urbanity Labs	33,3%
Settler Invest	66,7%





# Styrelse



**Magnus De Verdier**  
Ordförande sedan 2022

Född 1979

Magnus har 20 års erfarenhet från nordiska bygg- och fastighetsbranschen. De senaste 10 åren vid det egenutvecklade konsultbolaget Toofab. Han är specialiserad som byggherreombud och projektledare i bostadsutvecklingsprojekt. Magnus har stor erfarenhet av utveckling av hyresrättsprodukter och besitter förmågan att säkerställa affärsmässig genomförbarhet. Magnus är civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan och reservofficer inom Försvarsmakten.



**Robert Vangstad**  
Ledamot och VD sedan 2022

Född 1971

Robert har lång bakgrund inom projektutveckling av bostäder och kommer närmast från en befattning som vd för noterade Nischer Properties AB (List NGM). Före Nischer grundade Robert Nyhem Bostad som tog fram ett eget byggsystem för att bygga hyresrätter med en industriell metodik. Bolaget såldes till Nischer Properties AB. Bland tidigare meriter kan nämnas positionen som affärsutvecklingschef på JM samt VD för anläggningsbolaget Markona. Robert är byggnadsingenjör, dubbel fil kand. statsvetenskap/beteendevetenskap samt en Master Business Administration examen från Warwick University, UK.



**Benjamin Toofani**  
Suppleant sedan 2022

Född 1977

Benjamin har 20 års erfarenhet från den svenska fastighetsbranschen som grundare av CM bolaget Toofab. Han är specialiserad inom projektutveckling, projektledning och genomförande av bostadsutvecklingsprojekt. Han kännetecknas av djup teknisk kompetens i kombination med ett drivet affärssinne. Benjamin har civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan.



# FINANSIELL INFORMATION OCH RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse  
Koncernens resultaträkning  
Koncernens rapport över totalresultat  
Koncernens balansräkning  
Förändringar i koncernens eget kapital  
Underskrifter  
Revisionsberättelse





S





# Förvaltningsberättelse

Settler Properties AB

## Information om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta underliggande bolag som investerar och arbetar med fastighetsutvecklingsprojekt.

Bolaget bildades 2022.

## Bakgrund

Bolagets företagsledare har många års erfarenhet av att kravställa och förbättra produktionsmetoder för effektivt och hållbart byggande av bostäder. Som projekterings- och projektledare åt flera av Sveriges största bostadsbyggare samt erfarenheten av att utveckla ett eget byggsystem för att bygga industriellt med trä kan vi ha en hållbar produktionsmetodik. Vi har erfarenhet från flera olika miljöbyggnadssystem, klimat-deklarationer samt NollCo2 certifieringar och hur dessa samordnas med kraven från EU Taxonomin och CSRD. Vi älskar koldioxidfria stomsystem, och tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi aktivt i den omställning vår bransch och samhället i övrigt nu genomgår för att möta målet om att reducera koldioxidutsläppen med 55% till 2030.

## Övriga bolag i koncernen

- Settler Invest AB, 559299-2308, äger 66,7 % och Urbanity Labs AB, 556857-3124, äger 33,3 % av Settler Properties AB.

- Settler Bostad AB, 559411-5627, är ett underliggande bolag till Settler Properties AB som svarar för genomförande av bostadsrättsprojekt inom ramen för Settler Properties ABs förvävsstrategi.

- Settler Hudiksvall AB, 554113-0436, är ett ägarbolag av bolaget som innehar mark-anvisningen om cirka 60 småhus i Idenor, Hudiksvall.

- Settler Väsjön 1 AB, 559464-5458, är bolaget som skriver markaviseringsavtal med Sollentuna Kommun för Ekolodet 1 och 2 i Väsjön.

- Settler Nynäs AB, 559444-5792, är bolaget som äger marken i Nynäshamn och låter uppföra 26 radhus år BRF Havsfrun i Nynäshamn.

- Settler Andelsägare 1 AB, 559445-9363 och Settler Andelsägare 2 AB, 559445-9397 är bolag som direkt eller indirekt genom dotterbolag, äga och förvalta fast och lös egendom, exploatera fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022 (8 mån)
Nettoomsättning	20	0
Resultat efter finansiella poster	-272	-646
Soliditet (%)	5,8	40,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningens ökning beror på påbörjad fakturering i bolaget.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

## Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Interna likviditetsprognoser upprättas löpan de, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader.



# Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	764 500	-646 052	143 448
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-646 052	646 052	0
Erhållna aktieägartillskott		200 000		200 000
Årets resultat			-271 677	-271 677
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>318 448</b>	<b>-271 677</b>	<b>71 771</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 100 000 kr (100 000 kr).

Ovillkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 864 500 kr (664 500 kr).

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	318 448
årets förlust	-271 677
	<b>46 771</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	46 771
	<b>46 771</b>

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



# Bolagets resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-05-11 -2022-12-31 (8 mån)
<b>RESULTATRÄKNING</b>			
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		20 001	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 001</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-161 196	-574 097
Personalkostnader	2	-129 286	-71 896
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-290 481</b>	<b>-645 992</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-270 480</b>	<b>-645 992</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 197	-60
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 197</b>	<b>-60</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-271 677</b>	<b>-646 052</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-271 677</b>	<b>-646 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-271 677</b>	<b>-646 052</b>



# Bolagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	798 738	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>798 738</b>	<b>0</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	4	95 000	25 000
Fordringar hos koncernföretag	5	96 600	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 600</b>	<b>25 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>990 338</b>	<b>25 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Fordringar hos koncernföretag		19 191	0
Övriga fordringar		217 493	142 806
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>236 684</b>	<b>142 806</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		11 555	183 005
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 555</b>	<b>183 005</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>248 239</b>	<b>325 812</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 238 577</b>	<b>350 812</b>



# Bolagets balansräkning EK

	Not	2023-12-31		2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		25 000		25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>		<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		318 448		764 500
Årets resultat		-271 677		-646 052
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>46 771</b>		<b>118 448</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 771</b>		<b>143 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6			
Skulder till koncernföretag		1 125 333		0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 125 333</b>		<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		26 474		178 786
Övriga skulder		0		28 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 000		0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 474</b>		<b>207 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 238 577</b>		<b>350 812</b>



# Bolagets kassaflödesanalys

Belopp i TKR	2023	2022-01-01 – 2022-12-31
Den löpande verksamheten	-271 677	-646 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-271 677</b>	<b>-646 052</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-93 878	-142 806
Ökning (+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-165 890	207 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-531 445</b>	<b>-581 495</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-798 738	0
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-166 600	-25 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-965 338</b>	<b>-25 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Emission	0	25 000
Upptagna lån	1 125 333	0
Erhållna aktieägartillskott	200 000	764 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 325 333</b>	<b>789 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-171 450</b>	<b>183 005</b>
Likvida medel vid årets början	183 005	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 555</b>	<b>183 005</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### 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 Medelantal anställda

	2023	2022-05-11 -2022-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	798 738	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>798 738</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>798 738</b>	<b>0</b>

Avser kostnader för markanvisningstävlingar och relaterade markanvisningsavgifter.

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000	0
Inköp	70 000	25 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 000</b>	<b>25 000</b>

Settler Bostad AB, 559411-5627, 100%

Settler Andelsägare 1 AB, 559445-9363, 100%

Settler Andelsägare 2 AB, 559445-9397, 100%





# Noter

## Not 5 Fodringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Settler Bostad AB	30 000	0
Urbanity Labs AB	66 600	0
	<b>96 600</b>	<b>0</b>

## Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Settler Invest AB, 559299-2308	1 125 333	0
	<b>1 125 333</b>	<b>0</b>



# Bolagsordning

## § 1 Företagsnamn

Aktiebolagets företagsnamn är Settler Properties AB.

## § 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

## § 3 Verksamhet

Förvaltning och utveckling av fastigheter

## § 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 25 000 och högst 100 000 sek.

## § 5 Antal aktier

Antal aktier ska vara lägst 250 och högst 1 000.

## § 6 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter med lägst 0 och högst 10 suppleanter.

## § 7 Revisorer

Bolaget ska inte ha revisor. Bolagsstämman kan dock enligt reglerna i aktiebolagslagen välja att ändå utse revisor.

## § 8 Kallelse

Kallelse sker genom e-post, fax eller brev inom den tid som anges i aktiebolagslagen.

## § 9 Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.
7. Beslut om följande.
  - a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
  - b) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
  - c) Ansvarfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.
9. Val till styrelsen och i vissa fall av revisorer.
10. Annat ärende, som ska tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

## § 10 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 jan - 31 dec.

## § 11 Förförbehåll

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, ska genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan ska framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse eller, om någon förköpsberättigad begär det, av notariuspublicus. Om flera aktier erbjudits ska aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps ska betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.



# Kontakt & underskrifter

Settler Properties  
Fridhemsgatan 51  
112 46 Stockholm

E-post:  
[info@settlerproperties.se](mailto:info@settlerproperties.se)

Hemsida  
[www.settlerproperties.se](http://www.settlerproperties.se)

Robert Vangstad, VD  
Telefon: 072-531 33 00  
E-post: [robert.vangstad@settlerproperties.se](mailto:robert.vangstad@settlerproperties.se)

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus de Verdier  
Ordförande

Robert Vangstad  
Ledamot

