

# HÅLLBARHETSREDOVISNING

---

2020

2020

---

# HÅLLBARHETSRAPPORT

Detta är Titaniakoncernens andra hållbarhetsrapport. Den avser räkenskapsåret 2020. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga enheter som konsolideras i Titania Holding AB:s (org.nr 556887-4274) koncernredovisning för samma period, vilka finns specificerade i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6:e och 7:e kapitlet.

Koncernens styrelse har vid undertecknande av års- och koncernredovisningen även godkänt hållbarhetsrapporten. 2020 har varit ett år av stora strukturella förändringar för Titania-koncernen. Byggproduktionsverksamheten med egen personal, som historiskt varit koncernens huvudsyssla, avslutades under året och arbetet med att utvärdera möjligheterna, och förbereda organisationen inför, att børsintroducera Titania Holding AB (publ) har inletts. Förändringsprocessen är pågående och den nya organisatoriska strukturen förväntas vara färdig vid årsskiftet 2021-2022. Ett resultat av omstruktureringen är att nya styrande dokument och policies, framtagna i samband med en framtida börsnotering, håller på att ersätta gamla.

## Bolagsstruktur

Titania Holding AB (publ) är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom förvaltning av fastigheter och fastighetsutveckling med fokus på Stockholmsområdet. Företagsgruppen kallas Titania-koncernen, nedan kallat koncernen, och de flesta företagen ägs till 100 procent av Titania Holding direkt eller via dotterbolag.

Dotterbolaget Titania Fastighetsholding AB utgör toppen i den gren av koncernen som sysslar med ägande av fastigheter och försäljning av färdigutvecklade lagakraftvunna byggrätter. Byggrätterna säljs i bolagsform bl a till bostadsrättsföreningar.

Dotterbolaget Titania AB projektleder interna entreprenader som utförs av olika underentreprenörer. Titania AB kontrakteras

som totalentreprenör och genomför med helhetsansvar byggprocessens alla steg från tidig projektering till funktionsfärdiga byggnader.

## Ansvar och styrning

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för förvaltningen av koncernen. Det ansvaret innefattar alla frågor relaterade till hållbart företagande. Kvalitets- och miljöansvarige (som sitter med i styrelsen) har till arbetsuppgift att ta fram väsentlighetsanalys samt förslag till hållbarhetsrapport för godkännande av styrelsen. Styrelsen ansvarar för att årligen se över, och om det anses nödvändigt, revidera de policies och övriga styrande dokument som relaterar till hållbart företagande. Kvalitets- och miljöansvarige ansvarar för att policies, riktlinjer etc kommuniceras till koncernens medarbetare. De policies som applicerats och använts under 2020 täcker områden inom kvalitet, miljö, arbetsförhållanden, säkerhet, diskriminering, sociala förhållanden och våra leverantörer.

Under 2020 har koncernen inlett processen för en framtida börsintroduktion. I samband med detta har nya policies och styrande dokument tagits fram, bland annat en ny hållbarhetspolicy (Sustainability Policy). Dessa kommer formellt att ersätta tidigare policies och styrande dokument under år 2021:

- Sustainability Policy
- Code of Conduct
- HR Policy
- Corporate Governance Policy
- Risk Management Procedure

### STYRELSE

Övergripande ansvar för hållbart företagande, policies och övriga styrande dokument.

### KVALITETS- OCH MILJÖANSVARIG

Genomförande av väsentlighetsanalys och intern kommunikation om organisationens hållbarhetsarbete.

### ORGANISATIONEN

Ledare

Medarbetare

Förståelse och efterlevnad av företagets policies och riktlinjer.

## Affärsmodell

Koncernen har en bred kompetens i att driva bostadsproduktion i egen regi och utför inte längre några externa entreprenader. Projekt i egen regi kan kontrolleras hela vägen från projektdefiniering, detaljplan, all projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning och till slutavlåmnade. Titania AB kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige. Det möjliggör att vi också kan ha bättre kontroll över vår miljömässiga påverkan genom materialval, energiförbrukning och design av projekt.



## Väsentlighetsanalys

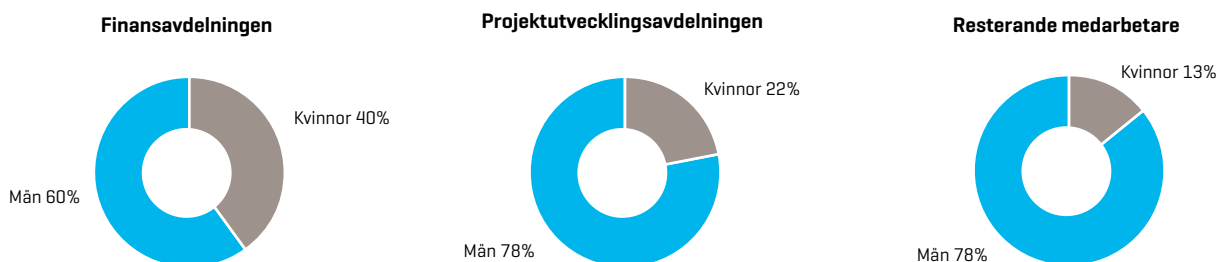
Inför upprättandet av 2019 års hållbarhetsrapport genomförde koncernens kvalitets- och miljöansvarige, Mats Janson, en väsentlighetsanalys av de aspekter inom hållbart företagande som berör verksamheten. Analysen har fokuserat på områdena miljö, sociala förhållanden, personalfrågor, antikorrupcion, mänskliga rättigheter och styrningsfrågor. I korthet har väsentlighetsanalysen gjorts genom att först identifiera koncernens primära intressenter. Dessa bedömdes vara, utan inbördes ordning: finansärer, anställda, bostadsköpare, hyresgäster, kommuner och leverantörer. Med utgångspunkt från de primära intressenterna har de viktigaste hållbarhetsaspekterna identifierats och rangordnats utifrån betydelse och vår möjlighet att påverka. Resultatet av analysen framgår av innehållet i hållbarhetsrapporten för år 2020. Framöver avser koncernen att i dialog med de intressenter som anses vara av störst vikt för verksamheten utvärdera valet av information i vår rapportering.

## Medarbetare

Titania arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare ska trivas, utvecklas och vara stolta över sin arbetsplats. Konstruktions- och fastighetsutvecklingsbranschen är traditionellt sett en mansdominerad bransch vilket är något som vi vill vara med att förändra och bidra till en mer jämställd arbetsplats. Detta kommer vi göra genom att bland annat stötta och uppmuntra kvinnor inom branschen. Titania ska vara en plats där alla är välkomna, oavsett kön, sexuell läggning, funktionsvariationer, religion eller etnicitet. Som en del i vårt utvecklingsarbete har vi som mål att uppnå en jämlik struktur i ledningsgruppen och styrelse under de kommande åren. I dagsläget består både ledning och styrelse enbart av män.

Covid-19 pandemin har påverkat koncernens verksamhet i relativt låg utsträckning. Medarbetare har haft möjlighet att arbeta hemifrån och den generella omställningen till digitala möten upplevs mestadels som positiv och tidsbesparande. Medarbetarna erbjöds i pandemins inledande skede tester för antikroppar och pågående infektion. Handsprit och alkogel har placerats ut i koncernens lokaler för medarbetare och besökare.

## Totalt antal medarbetare: 18





## ESG RAMVERK

För att fortsätta utveckla vårt arbete har vi analyserat vårt hållbarhetsarbete med hjälp av ramverket ESG som är uppbyggd på de tre komponenterna miljö, sociala värden och styrning. Modellen nedan är baserad på information från ESG-formuläret som återfinns på vår hemsida.

### Miljö

- Miljövänliga material och minskat transportavstånd.
- Avfallshantering och cirkulära flöden.
- Bostäder som främjar biodiversitet, fossilfria transporter och minskad energianvändning.

### Sociala värden

- Skapa diversifierade bostadsområden med både hyres- och bostadsrätter.
- Antikorrupktion, mänskliga rättigheter.
- Vålgörenhetsprojekt.
- Uppbyggnad av säkra, upplysta och öppna områden.
- Code of conduct.

### Bolagsstyrning

- Styrelsen är ansvarig för policys, styrdokument och lagefterlevnad.
- Kvalitets- och miljöchefen ingår i styrelsen.
- Löpande utbildning om antikorrupktion, lagar och aktuella regelverk.

## RISKER OCH RISKHANTERING

Nedan följer en genomgång av identifierade risker relaterade till hållbarhet.

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<p><b>Arbetsplatsolyckor</b></p>	<p>På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner osv. Förutom den mänskliga tragedin vid allvarliga skador eller dödsfall kan sådana händelser leda till enorma problem för koncernens verksamhet. Byggherren befrias aldrig från arbetsmiljöansvaret och behöver ha någon form av system för att följa upp och säkerställa att arbetsmiljöarbetet fungerar under projekteringen och utförandedelen.</p> <p>Eftersom koncernen numera är en ren beställare som handlar upp olika uppdragstagare för genomförande av sina fastighetsprojekt är det av yttersta vikt att övertagande av arbetsmiljöansvar tydligt framgår i avtal mellan parterna. För mer information kring detta hänvisas till Arbetsmiljööverkets broschyr Vem ansvarar för vad inom bygg- och anläggning [ADI 631].</p>	<p>Riskhantering: vår årliga sammanställning visar att våra riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete följs på ett tillfredsställande sätt på våra projekt.</p> <p>Under 2020 har arbeten skett på ett padelhallsprojekt i Botkyrka och ett bostadsprojekt i Österåker, samt ett villaprojekt i Kalifornien, USA. Samtliga har upphandlats som totalentreprenader där uppdragstagaren tagit över arbetsmiljöansvaret. På projekten har arbetsmiljöarbetet fungerat tillfredsställande och inga allvarliga arbetsplatsolyckor har inträffat.</p>
<p><b>Diskriminering</b></p>	<p>Branschen koncernen verkar i är fortfarande i hög grad mansdominerad vilket medför en risk för diskriminering av personer av avvikande kön. Diskriminering pga kön, trosuppfattning, ålder, sexuell läggning och ursprung är straffbart enligt lag och kan dessutom i hög grad skada koncernens anseende och rykte.</p>	<p>Titaniakoncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering. Koncernens Diskriminerings- och jämställdhetspolicy kommer under 2021 att ersättas av HR Policy där riktlinjer gällande diskriminering och jämställdhet ingår. Vid genomgång av risker för diskriminering av olika karaktär inom koncernen under år 2020 har det inte framkommit att det skulle föreligga några stora problem.</p> <p>Lönesättningen utgår endast från prestation, vår etniska mångfald ses generellt som en tillgång av medarbetarna och det förekommer ingen diskriminering pga kön. Anställda har informerats om vår nya HR-policy och att vara uppmärksamma på avvikelser från denna. Nyanställda får läsa igenom våra policys vid anställning. Anställda har också möjlighet att skriva avvikelserrapport i händelse av diskriminering. Inga händelser av allvarlig art har rapporterats under 2020.</p>
<p><b>Växthusgasutsläpp och klimatförändringar</b></p>	<p>Växthusgasutsläpp leder med mycket stor sannolikhet till en höjning av den globala medeltemperaturen. Denna utveckling utgör i dagsläget inte någon omedelbar risk för koncernens pågående verksamhet, men det måste ändå ses som självklart för en aktör av vår storlek att göra vad vi kan för att motverka densamma. I ett längre tidsperspektiv innebär utvecklingen dessutom en betydande risk för koncernens verksamhet och produktion, i form av ökad nederbörd, varmare klimat, materialbrist etc. Dessa förändringar kan potentiellt innebära en omvandling av fastighetsbranschen som påverkar vår affärsmodell i mycket hög grad.</p>	<p>Minimeringen av koncernens fordonspark har fortsatt under år 2020. Vi har nu ett mycket litet antal fordon som används i verksamheten i jämförelse med tidigare. Vi har under flera år lyckats klara våra mål vad gäller antal fordon med senaste miljöklass vilket innebär att minst 40 procent av fordonen ska ha minst miljöklass Euro 6.</p> <p>Samtliga bilar med miljöklass lägre än Euro 5 har sålts under 2020. Eftersom antalet fordon i dagsläget är så litet bedöms vår fordonsrelaterade miljöpåverkan vara begränsad vilket såklart är mycket positivt. Vad gäller de byggnader vi uppför följer vi noga de lagar och regler som gäller i dagsläget. Det är av stor vikt att detta beaktas i samband med projekteringen av nya projekt. De konsulter vi använder måste vara kunniga och insatta i gällande regelverk eftersom dessa ständigt revideras.</p>

Risk	Beskrivning	Riskhantering
<p><b>Avfallshantering</b></p>	<p>Byggande producerar en stor mängd avfall. Vi måste därför, både av miljömässiga och kostnads- mässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall vår verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Vi ska enbart arbeta med seriösa entreprenörer, leverantörer och avfallshanterings- aktörer som har kapaciteten att föra detaljerad avfallsstatistik och hos vilka vi kan säkerställa att avfallet tas om hand på rätt sätt.</p>	<p>Koncernen har under 2020 upphört med bygg- produktionsverksamhet med egen personal, vilket medför att avfallshantering framgent kommer att skötas av de uppdragstagare Titania anlitar för genomförandet av sina byggprojekt, i entreprenad- form. På de projekt som pågått under 2020 med externa entreprenörer bedöms avfallshanteringen ha skötts tillfredsställande.</p>
<p><b>Mänskliga rättigheter</b></p>	<p>Vår genomgång uppvisar inte att det finns några särskilda risker för brott mot de mänskliga rättigheterna inom eller till följd av vår verksamhet. Vår verksamhet är koncentrerad till Sverige som får anses vara ett lågriskland i detta hänse- ende.</p>	<p>Vi arbetar för att upprätthålla mänskliga rättigheter med hjälp av vår Code of Conduct och övriga policydokument men bedömer att inget separat dokument behövs.</p>
<p><b>Mutor och korruption</b></p>	<p>Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer vi som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom vi sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder.</p>	<p>En Code of Conduct har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Dokumentet är baserat på de tio principerna i FN:s Global Compact-initiativ. Koncernens leverantörer förväntas följa dessa riktlinjer och dokumentet ska biläggas kontrakt vid upphandlingar relaterade till koncernens projekt. Koncernens personal har informerats om innehållet i dokumentet och ska utbildas fortlöpande i frågor kring korruption och affärsetik.</p>



## Utfall 2020

### Arbetsplatsolyckor

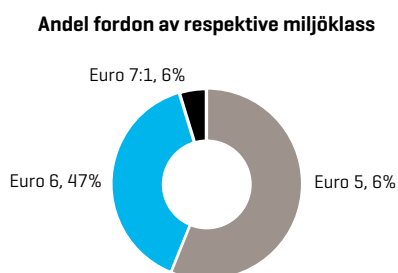
Inga arbetsplatsolyckor av allvarlig art har rapporterats på koncernens projekt under 2020.

### Diskriminering

Inga incidenter relaterade till diskriminering inom koncernen har rapporterats under 2020.

### Växthusgasutsläpp och klimatförändringar

Minimeringen av koncernens fordonspark har fortsatt under år 2020. I dagsläget klarar 53 procent av våra bilar detta krav, se diagram nedan. Samtliga bilar med miljöklass lägre än Euro 5 har sålts under 2020.



### Avfallshantering

Bolaget har detaljerad uppföljning på det material som blir avfall under byggnation och detta hanteras utav en tredje-partsaktör som antingen återanvänder, återvinner eller förbränner materialet. Den metall som går att återvinna smälts ner och används som konstruktionsmetall. Kemikalier som går att återanvända tas om hand och de kemikalier som inte går att återvinna och inte klassas som miljöfarliga, förbränns. All plast återvinns och resterande deponi används till exempelvis fjärrvärme. Den elektronik som blir avfall sorteras även den och hanteras utifrån de olika komponenterna som de är uppbyggda av. Vi samarbetar med väl etablerade slutmottagare så som Vattenfall, Stena och SRV. För en mer detaljerad beskrivning av mängden och typ av avfall som uppstått under 2020, se bilaga på sid 82.

### Mutor, korruption

Inga incidenter relaterade till mutor och korruption inom koncernen har inträffat under 2020.

### Mänskliga rättigheter

Inga incidenter relaterade till brott mot de mänskliga rättigheterna inom koncernen har inträffat under 2020.

## HÅLLBARHETSPLANERING FÖR 2021

2021 kommer i hög grad att präglas av implementation av en ny organisatorisk struktur som en framtida börsintroduktion medför. I detta arbete ingår en stor mängd hållbarhetsrelaterade frågor, kring till exempel styrelsesammansättning och könsfördelning, vilka i dagsläget är under utredning. Som ett led i det arbetet kommer även en rad hållbarhetsrelaterade mål att fastställas för koncernen.

Titania har med projektet Tingtorget, ett bostadsprojekt i Botkyrka bestående av över 740 bostäder byggda 2016 - 2019, profilerat sig som en aktör med mycket stor trovärdighet när det gäller frågor kring social hållbarhet i nya bostadsområden. Det är ett långsiktigt mål för koncernen att bygga vidare på detta och utföra fler projekt av liknande typ i andra kommuner i Storstockholmsområdet,

något flera kommuner visat intresse för. Inom hållbarhetsområdet är det främst inom social hållbarhet, genom de bostadsområden Titania bygger, som vi bedömer att vi har möjlighet att verkligen göra en avgörande skillnad, som dessutom är långsiktig. Koncernen överväger att införa en sk visselblåsarfunktion under 2021. Olika alternativ för praktisk implementering av detta håller på att ses över.

[www.titania.se](http://www.titania.se)