

HÅLLBARHETSRAPPORT

2021

 **TITANIA**





Hållbarhetsrapportens innehåll

Om Titanias hållbarhetsarbete	25	Säker och trygg arbetsmiljö	32
Inledning	25	Krav och uppföljning i leverantörskedjan	32
Hållbarhetsstrategi: Fokus, mål och väsentliga aspekter	25	Fokus: Ekonomisk hållbarhet	33
Riskhantering	27	Uppförandekod	33
Intressenter och Intressentmodell	28	Transparens	33
Intressentdialog	29	Motverkande av korruption	33
Fokus: Klimat & miljö	30	Nyckeltal: Ekonomiskt värdeskapande för Titania och viktiga intressenter	33
Nyckeltal avfallshantering, energiförbrukning och växthusgasutsläpp	31	Fokus: Attraktiva och trygga boenden	34
Fokus: Social hållbarhet	32	Inkluderande och attraktiva bostadsområden	34
Medarbetare och ledarskap	32	Svanencertifiering	35
Jämlikhet, mångfald, antidiskriminering och inkluderande	32		

HÅLLBARHETSRAPPORT

Titania är en snabbväxande aktör inom fastighetsbranschen och har på några få år etablerat sig som en stadsbyggare med kapacitet att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt. Titania grundades år 2005 och har sedan start drivits med ett geografiskt fokus på Stockholmsregionen. Titanias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter.

Titania växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden och kontroll av hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. Att kontrollera hela värdekedjan ger också möjlighet och ansvar att beakta den hållbarhetspåverkan som kommer i leverantörskedjan. Det handlar om klimatpåverkan i byggprocessen, materialval, avfallshantering, arbetsmiljö och mycket mer. I grunden handlar Titanias verksamhet om att bidra till Stockholms tillväxt. Titania vill möjliggöra, genom verksamheten, till arbetsmöjligheter i projekt, social inkludering i bostadsområden, attraktiva och trygga boenden och livsmiljöer för boende och brukare med minsta möjliga påverkan på miljö och klimat.

Hållbarhetsstrategi:

Fokus, mål och väsentliga aspekter

Under slutet av hösten har Titania tagit hjälp externt för att utveckla en hållbarhetsstrategi som kommer hjälpa Titania att fokusera och integrera de mest viktiga hållbarhetsaspekterna i kärnverksamheten framåt. Under hösten har Titania även genomlyst styrning av nybyggnationsprojekt mot EU:s taxonomi för att förstå nuläge kopplat till efterlevnad mot taxonomin. EU:s taxonomi är också ett viktigt ramverk att kartlägga mot strategin eftersom det belyser de mest betydelsefulla miljö-, klimat- och sociala hållbarhetsaspekterna inom bygg- och fastighetsbranschen.

Identifierandet av Titanias väsentliga hållbarhetsaspekter är grundat i en omvärlds-, nuläges- bransch- och intressentanalys. De väsentliga aspekterna har aggregerats i 4 fokusområden – Klimat & Miljö, Social hållbarhet, Ekonomisk hållbarhet och Attraktiva och trygga boenden. Inom varje fokus har Titania ett framåtriktat åtagande/ambition. FN:s globala hållbarhetsmål har även analyserats mot hållbarhetsstrategin där följande mål har koppling till Titanias affär och hållbarhetsarbete:

7. Hållbar energi för alla
8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
11. Hållbara städer och samhällen
12. Hållbar konsumtion och produktion
13. Bekämpa klimatförändringarna
15. Ekosystem och biologisk mångfald
16. Fredliga och inkluderande samhällen
17. Genomförande och globalt partnerskap

Under 2022 kommer Titania arbeta med att konkretisera och implementera den övergripande strategin ner i det vardagliga arbetet med projekt utifrån de identifierade prioriterade hållbarhetsfrågorna samt utifrån de övergripande hållbarhetsmål som tagits fram. Som långsiktigt mål ska Titania ha netto-nollutsläpp 2045 i linje med Bygg- och anläggningssektorns fossilfria färdplan.

De policys och styrande dokument som styr Titanias hållbarhetsarbete är:

- Sustainability policy
- Code of Conduct
- HR Policy
- Corporate governance policy
- Risk management procedures

Eftersom leverantörskedjan utgör en väsentlig del av Titanias värdekedja och Titania har möjlighet att positivt påverka denna så kommer det under 2022 att tas fram en separat uppförandekod för leverantörer.

Klimat och miljö

Övergripande mål

Åtagande: Bidra till grön samhällsomställning

- 2045 – Nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan
- Miljömässigt hållbara material: Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar

Fokus

Åtagande: Bidra till grön samhällsomställning

- Hållbar energianvändning
- Begränsa klimatförändringen
- Klimatanpassning
- Cirkulär resursanvändning
- Medvetna materialval
- Främja biologisk mångfald
- Effektiv vattenanvändning

Social hållbarhet

Övergripande mål

Åtagande: Vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare

- Titania ska ta ansvar för att reducera sociala risker i leverantörskedjan genom att ställa krav och följa upp leverantörer

Fokus

Åtagande: Vara en attraktiv och ansvarsfull arbetsgivare

- Nöjda medarbetare
- Säker och trygg arbetsmiljö
- Mänskliga rättigheter
- Krav och uppföljning i leverantörskedja
- Främjande av jämställdhet och mångfald

Ekonomisk hållbarhet

Övergripande mål

Åtagande: Ansvarsfull bolagsstyrning

- Lagefterlevnad och transparens
- Anti-korruption
- Grön finansiering

Fokus

Åtagande: Ansvarsfull bolagsstyrning

Attraktiva och trygga boenden

Övergripande mål

Åtagande: Skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden

- Långsiktigt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanen-märkning eller motsvarande miljöcertifiering

Fokus

Åtagande: Skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden

- Social inkludering och lokalt samhällsengagemang
- Trygga bostadsområden
- Hälsa och välbefinnande för boende och brukare
- Miljöcertifiering enligt Svanen



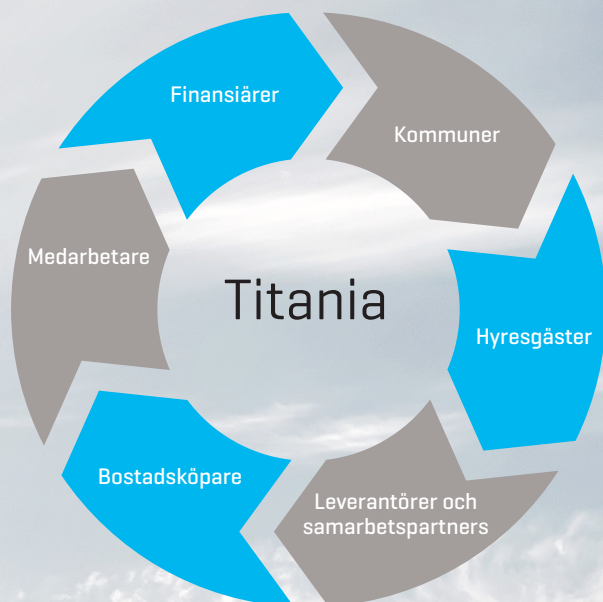
RISKHANTERING

Som en del av den nya hållbarhetsstrategin har Titania sett över de mest väsentliga riskerna kopplat till hållbarhet och listat dem nedan i tabellen.

Risker	Beskrivning av risker	Riskhantering
Fysiska klimatrisker kopplat till klimatförändringen	Fysiska klimatrisker relaterat till klimatförändringen som nederbörd, vind, värme kan påverka och skada byggnader som Titania bygger och äger. Det är en reell risk som behöver identifieras, utvärderas, hittas lösningar på och implementeras där det är nödvändigt.	Titania kommer att utvärdera att ta fram en riktlinje för klimatanpassning vilket innebär att klimatrisk- och sårbarhetsanalyser genomförs i projekt. Titania har även satt långsiktigt mål om att bli klimatneutral till 2045 i linje med Sverige och färdplan för fossilfri bygg och anläggningssektor.
Risk för oegentligheter	Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedömer Titania som begränsad, men ändå något som måste tas i beaktning eftersom Titania sysslar med stora inköp av material, produkter och tjänster och försäljning av högt eftertraktade bostäder.	En Code of Conduct har tagits fram som inkluderar riktlinjer för affärsetik. Dokumentet är baserat på de tio principerna i FN:s Global Compact. Koncernens personal har informerats om innehållet i dokumentet och ska utbildas fortlöpande i frågor kring korruption och affärsetik. År 2022 ska en separat uppförandekod för leverantörer tas fram.
Regulatoriska och legala krav kopplat till hållbarhet	Risk att Titania inte lever upp till lagkrav eller förväntningar från investerare och andra intressenter kopplat till hållbarhet i bygg- och fastighetssektorn. Det kommer regulatoriska krav från EU och nationellt samt ramverk som investerare vill att Titania ska förhålla sig till kopplat till klimat, miljö och sociala aspekter.	Eftersom Titania är ett mindre börsnoterat bolag sett till organisation är Titania beroende av externt stöd för att bevaka och stötta Titania kopplat till det regulatoriska och lagstiftande området inom hållbarhet.
Risk för att inte attrahera och behålla kompetent personal	Risk för att inte attrahera eller kunna behålla rätt kompetens inom Titania.	Titania strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare på flera sätt. Företaget är ett snabbväxande företag med möjligheter till stor delaktighet och egen personlig utveckling samt karriärsutveckling. Initiativtagande och ambition premieras.
Arbetsmiljörisker	På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner o.s.v. 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 utförandet. 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.	Bolagets årliga sammanställning visar att det systematiska arbetsmiljöarbetet följs på ett tillfredsställande sätt i företagets projekt. Arbetsmiljörisker hanteras i projekt vid projekterings-, planerings- och byggmöten.
Risk för brott mot mänskliga rättigheter	Titania är medvetna om att det finns risker kopplat till brott mot mänskliga rättigheter i bygg- och fastighetsbranschen. Det kan handla om dåliga arbetsvillkor, diskriminering, att arbetare inte kan ansluta sig till fackföreningar mm. Den största risken ligger inom materialleverantörer till Titantias projekt där materialet utvinns och produceras i högriskländer.	Genom att ta fram en separat uppförandekod för leverantörer att bilägga avtal för relevanta leverantörskategorier krävs att Titania sina riktlinjer inom bl.a mänskliga rättigheter. I Titantias HR-policy klargörs även nolltolerans mot all form av diskriminering.

INTRESSENTER

Titania har sedan tidigare identifierat sex intressentgrupper utifrån intressenter som har stor betydelse för Titanias kärnverksamhet samt intressenter som Titania har betydande påverkan på. Nedan figur och tabell på sid 29 visar Titanias intressentmodell samt betydande hållbarhetsaspekter per intressentgrupp för Titania.



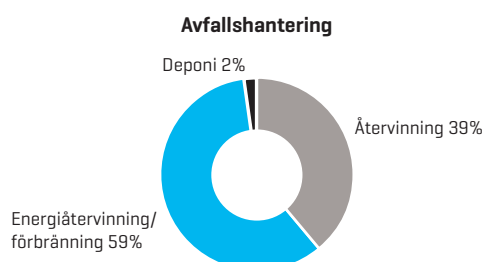
Intressenter	Betydande hållbarhetsaspekter	Dialogytor
Finansiärer [banker, investerare]	- Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch, därmed är möjligheten till kapitalanskaffning av stor betydelse för Titanias utveckling. - Börsnoteringen i december 2021 sätter också Titania under större förväntningar regulatoriskt men också avseende transparens. - Bankers och institutionella investerares förväntningar på hållbara företag ökar där EU:s taxonomi och TCFD:s ramverk är viktiga ramverk att hantera framåt.	Kontakt med investerare, banker etc. sker frekvent, både digitalt och vid fysiska möten. Hållbarhetsfrågor utgör ett betydande inslag i denna dialog.
Kommuner	- Offentliga aktörer ska gå i bräschen för hållbar utveckling. Kommuner har en stor roll i att driva frågorna på lokal nivå och samarbeta med aktörer som drivs i samma riktning. - Detta innebär att fastighetsbolag som kan förstå kommunens behov för ett hållbart, tryggt och inkluderande samhällsbyggande också blir attraktiva att samarbeta med. - Det är därför centralt för Titania att förstå kommuners behov och kunna förbli en pålitlig partner för kommuner framåt.	- Kontakt med kommuner sker i samband med detaljplanearbete och byggande. - Kommunerna kan ha varierande fokus vad gäller hållbarhetsfrågor. Hos vissa ligger fokus på miljömässig hållbarhet medan den hos andra kommuner snarare ligger på social eller ekonomisk hållbarhet. - Kontakten sker digitalt, per telefon eller vid fysiska möten.
Hyresgäster	Dialog, trygghet, hälsa, mötesplatser, kundservice är alla viktiga hållbarhetsfrågor för både Titania och värdeskapande för Titanias hyresgäster.	- Fysiska möten sker både vid kontraktsskrivning samt vid inflyttning. - Förvaltare sköter den löpande kontakten både digitalt och fysiskt. Titania lägger mycket tid och resurser på uppsökande verksamhet i kontakten med hyresgäster.
Leverantörer och samarbetspartners	Titania är inte längre ett entreprenadbolag med direkt kontroll över underentreprenörer och leverantörer. Därför är det viktigt mot leverantörer/entreprenörer att tydliggöra krav och uppföljning avseende miljömässiga och sociala frågor i projekt.	- I samband med upphandling och pågående arbetas hållbarhetsfrågor upp med leverantörer och entreprenörer. - Under 2022 kommer Titania att ta fram en uppförandekod för leverantörer som ska vara styrande för uppföljningen av hållbarhetsfrågor i Titanias projekt.
Bostadsköpare	God information om hur fastigheten ska skötas på bästa sätt för en ansvarsfull ekonomisk förvaltning.	- Information lämnas i skriftlig form vid tillträde. Genomgång sker också vid fysiskt möte. - Överlämning från byggande styrelse till styrelse bestående av bostadsköpare görs enligt fastlagd rutin.
Medarbetare	- Titania arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare ska trivas, utvecklas och vara stolta över sin arbetsplats. - Organisationens utveckling kommer vara centralt framåt i Titanias tillväxtresa. Därför kommer frågor kring ledarskap, arbetsmiljö, individers utveckling, hälsa och välbefinnande att vara viktiga.	- Medarbetarsamtal ska ske årligen. Titania ska också lägga resurser på personlig utveckling i form av utbildning och kurser etc. - I dialogen mellan ledning och medarbetare ska fokus ligga på delaktighet och vilja till eget beslutsfattande ska premieras.

FOKUS:

KLIMAT & MILJÖ

Ett klimat under förändring påverkar och ställer krav både på de som lever i samhället och på Titania som bygger det. Sverige har som mål att bli ett klimatneutralt land till år 2045. Bygg- och anläggningssektorn har ett stort ansvar då branschen idag står för ca en femtedel av landets klimatpåverkan och cirka 30% av Sveriges totala energianvändning. Samtidigt växer landets befolkning och behovet av nya bostäder, lokaler och infrastruktur ökar. Det är en stor utmaning att lyckas producera byggnader med låg klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald alla är frågor som också måste hanteras. Som långsiktigt mål ska Titania ha netto-nollutsläpp 2045 i linje med Bygg- och anläggningssektorns fossilfria färdplan.

Titantias bakgrund som totalentreprenör gör att Titania kan ansvara för byggprocessens alla steg från tidiga skeden till funktionsfärdiga byggnader. Titania är anpassningsbara i byggandet och har erfarenhet av att bygga i olika typer av system så som trä, betong, stål och glas samt med prefabricerade byggelement. Redan 2020 kommunicerade Titania hållbarhetsmålet att långsiktigt ska majoriteten av Titantias bostäder produceras med trästommar. Under 2021 antogs ytterligare ett hållbarhetsmål att på längre sikt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande certifiering.



Att välja Svanen som huvudsakligt miljöcertifieringssystem framöver lämpar sig särskilt bra för bostäder. Ett Svanenmärkt hus värderas med livscykelperspektiv och uppfyller bland annat krav på låg energiförbrukning samt byggprodukter och material. Kraven som ställs bidrar till att främja en cirkulär ekonomi, minskad klimatpåverkan, spara resurser och bevara biologisk mångfald. Samtliga av dessa fördelar kopplas väl samman med Titantias åtagandepunkter för en grön samhällsomställning. Förutom de miljömässiga fördelarna med att följa Svanens krav finns det affärsmässiga möjligheter med ett välkänt varumärke som attraherar hyresgäster.

Flertalet av Titantias bostadsprojekt präglas av ett naturnära boende. När dessa projekt utvecklas brukar tre ledord användas; Bevara, Tillgängliggöra och Tillföra. Tanken är att bevara så mycket av den omgivande naturen som möjligt. Exempel på projekt är det färdigställda Skogskvarteren där nivåskillnader och skog bevarats och husen tagit plats runtom. I framtida projektet Hallunda Gårdspark har ett särskilt nät av gångstråk planerats för att tillgängliggöra den omkringliggande naturen. Projektet Kristineberg i Vallentuna, som är i planeringsskede, kommer tillföra ekologiska värden genom att husen får sedumtak, regnvattensystem installeras och insektshotell placeras ut i området.

Avfallshantering

Avfallshantering 2021	Ton
Återanvändning	0,4
Återvinning	52,3
Energiåtervinning/förbränning	80,1
Deponi	2,7
Okänd avfallsbehandling	0
Totalt	135,5

Kommentar: Statistiken kommer från bolagets enda avslutade projekt 2021; Valsjöberget i Österåker.

Inget farligt avfall rapporterat i projektet.

Energiförbrukning

Energiförbrukning 2021	Energi MWh
El	805
Fjärrvärme enligt lokala miljövården	1 608
Fjärrkyla (lokala vårdn)	8
Drivmedel från tjänsteresor (egna fordon) (diesel och bensin)	30
Total energiförbrukning från köpt energi	2 451

Energiintensitet	kWh/kvm BOA
Växthusgasintensitet	211

Kommentar: Emissionsfaktorer för fjärrvärme är hämtade från Energiföretagen.

Energiförbrukning avser Titantias egna fastigheter i Alby samt från hyrda lokaler.

Antal kvm BOA: 11 617

Växthusgasutsläpp

Scope 1 – Direkta utsläpp 2021	ton CO ₂ ekv
Drivmedel från egen kontrollerade fordon	6,6

Scope 2 – Indirekta utsläpp 2021	
El	68,4
Fjärrvärme	69,1
Fjärrkyla	0

Scope 3 – Indirekta utsläpp 2021	
Produktion och distribution från bränslen (drivmedel och fjärrvärme)	2,1

Totalt	146,2
---------------	--------------

Scope 1 – Direkta utsläpp 2021	kgCO ₂ ekv/kvm BOA
Växthusgasintensitet	12,6

Kommentarer: Det är första året som Titania redovisar sin klimatpåverkan enligt GHG Protocol. Bolaget är medvetna om att störst klimatpåverkan kommer från uppförande av byggnader. I år redovisas en liten del av Titantias klimatpåverkan i scope 3. Emissionsfaktorer för klimatpåverkan är hämtade från Byggföretagens klimatberäkningsverktyg och Energiföretagen -Fjärrvärmens lokala miljövården 2020.

Scope 2 data kommer från Titantias egna fastigheter i Alby samt hyrda lokaler

Antal kvm BOA: 11 617

FOKUS:

SOCIAL HÅLLBARHET

Medarbetare och ledarskap

Prestations- och kompetensutveckling är viktiga fokusområden på Titania. Titania tror på att utveckla och få fram det bästa ur Titanias medarbetare. Titanias prestations- och utvecklingsramverk strävar efter att balansera affärsbehov och krav med individuella karriärutvecklingsmål samt beakta perspektivet av balans mellan arbete och privatliv.

Medarbetardialoger är både bakåtblickande som framåtblickande med uppföljning och planering av framtida prestationsutveckling. Titania tillämpar en överenskommen struktur med ett formellt medarbetarsamtal per år.

Titaniakoncernen har vid årets slut 19 heltidsanställda medarbetare, samt två personer med timanställning. I styrelsen har det skett vissa förändringar under året och består idag av Titanias VD [man] samt två externa medlemmar [en man och en kvinna]. I ledningen sitter i nuläget två män, VD och CFO för Titania.

Fördelning av medarbetare per kön och åldersfördelning

	≤35 år	36–50 år	≥51 år
Kvinnor	4	1	0
Män	3	6	5
TOTAL	7	7	5

Jämlikhet, mångfald, anti-diskriminering och inkluderande

Titania tror starkt på lika möjligheter till anställning, utbildning och karriärutveckling. Titania strävar efter arbetsglädje, engagemang och trygghet för alla anställda samt att tillämpa lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet, könsuttryck, ålder, sexuell läggning, funktionshinder, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning för alla anställda. Titania har nolltolerans mot diskriminering och trakasserier och incidenter ska rapporteras, hanteras och följas upp av närmsta chef. Under 2021 har inga incidenter skett som

kommit till Titanias kännedom. Arbetet med jämställdhet och mångfald bör bedrivas effektivt i enlighet med lokala lagar och i samarbete med anställda och fackföreningar.

Säker och trygg arbetsmiljö

På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker; risk för fall, risk för nedfallande objekt, risk för skada vid arbeten med olika maskiner o.s.v. 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 utförandet. Utveckling av arbetssätt, processer, rutiner och ansvar mellan Titania och entreprenörer är ett fokus framåt. I projekt är arbetsmiljöfrågor en stående punkt på projektmöten som hålls regelbundet.

Under 2021 har det skett en arbetsplatsolycka hos underentreprenör i projekt Brf Skogsgungan. Olyckan hanterades av projektchef som införde skyddsåtgärder därefter samt rapporterade olyckan till Arbetsmiljöverket.

Krav och uppföljning i leverantörskedjan

Titania är ett mindre fastighetsbolag som gått från att vara ett entreprenadbolag och utförare i byggprojekt till att blivit en byggherre med anlitate entreprenörer för utförande. Det blir då än mer viktigt att hantera risker som följer med byggprojekt med externa utförare. En del av dessa risker är kopplat till korruption samt brister inom mänskliga rättigheter och undermåliga arbetsvillkor.

Under 2022 kommer Titania ta fram en separat uppförandekod för leverantörer att inkludera i större upphandlingar som bedöms relevanta samt konkretisera hur uppföljning och kravställande kan göras proportionerligt mot de resurser som Titania förfogar över. Mänskliga rättigheter, anti-korruption, arbetsvillkor och hälsa är även ett prioriterat fokusområde från EU som finns inkluderat i EU:s taxonomi.

FOKUS:

EKONOMISK HÅLLBARHET

Uppförandekod

Titania strävar efter att vara en pålitlig partner för de intressenter Titania engagerar sig med, vilket inkluderar kunder, affärspartners, kollegor och de samhällen där Titania verkar. Titanias uppförandekod syftar till att möjliggöra och stödja oss att vara en pålitlig partner genom att beskriva de principer som anställda och Titanias relaterade affärspartners förväntas följa i sitt dagliga arbete. Titanias uppförandekod är baserad på de tio principerna i United Nations Global Compact.

Samtliga medarbetare har blivit informerade om Titanias uppförandekod som tillgängliggjorts under 2021. Titanias uppförandekod inkluderar bland annat affärsetiska aspekter, principer för motverkande av korruption, mänskliga rättigheter, miljö och arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.

Transparens

Titania strävar efter en hög grad av transparens i kommunikationen med aktieägare och samhället i stort. Titania avslöjar alltid aktuell och korrekt information om väsentliga frågor angående finansiella och icke-finansiella prestationer. Redovisning, dokumentation och rapportering följer alltid gällande regler och föreskrifter samt relevanta kvalitetsstandarder.

Motverkande av korruption

Titania följer alltid nationella anti-korruptionslagar och regler där Titania verkar och arbetar aktivt för att förhindra korruption, mutor och utpressning i samband med affärsverksamheten. Titania eller tredje part som agerar på uppdrag av Titania, accepterar inga erbjudanden, löften om mutor eller andra otillbörliga fördelar från Titania till offentliga tjänstemän eller affärspartners för att få eller behålla affärer.

Gåvor eller förmåner gjorda för att bygga relationer, som inte förmedlar några otillbörliga fördelar, bör användas med försiktighet men kan tillåtas under vissa omständigheter, t.ex. för måltider med affärspartners.

Nyckeltal: Ekonomiskt värdeskapande för Titania och viktiga intressenter

Ett sätt att spegla ekonomiskt värdeskapande för Titania är att visa hur direkt ekonomiskt värde genereras till Titania och distribueras till leverantörer i projekt, medarbetare, finansiärer, myndigheter, lokalsamhälle och aktieägare. Tabellen nedan illustrerar genererat och distribuerat ekonomiskt värdeskapande under 2021.

Ekonomiskt värdeskapande: Skapat direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat, 2021

	mkd
Skapat direkt ekonomiskt värde genererat	
Intäkter (driftnetto+intäkter från finansiella investeringar och försäljning av tillgångar)	485

Distribuerat direkt ekonomiskt värde

Verksamhetskostnader (Produktion- och driftkostnader mm)	365
Löner, ersättningar och pensionskostnader	17
Utbetalningar till finansiärer	41
Kostnadsförd skatt och sociala avgifter	5
Föreslagen utdelning	0

Behållet direkt ekonomiskt värde

Skapat direkt värde - Distribuerat direkt värde	56
---	----

Kommentar: Resultatindikator kommer från Global Reporting Initiative [GRI 201-1].

FOKUS:

ATTRAKTIVA OCH TRYGGA BOENDEN



Inkluderande och attraktiva bostadsområden

Att skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden är centralt för Titanias verksamhet. Bolagets strategi är att tillskapa nya byggrätter genom aktivt planarbete och nära samarbete med kommuner. För varje projekt sätts den lokala kommunens vision först och används som ramverk vid utformningen. Titania har erfarenhet av att arbeta i områden där markpriser tenderar att vara relativt låga, däribland så kallade miljonprogramsområden med utvecklingspotential, där tillskapade värden får stor hävstångseffekt.

Ett exempel på projekt av denna typ är Tingstorget i Botkyrka kommun som färdigställdes under 2019. I projektet har det aktivt arbetats med miljonprogrammets generella problem och att ta fram möjliga lösningar för dessa ur ett stadsplaneringsmässigt perspektiv. Utformningen av ytor mellan husen har varit högt prioriterande för att skapa trygghet, tillgänglighet och tydlighet som indikerar vilka ytor som är offentliga, halvvoffentliga, och privata.

Under hösten 2021 genomfördes en uppföljning av projektet som presenterades i en rapport beställd av Titania. Undersökningen har bestått av flera delar och bland annat har intervjuer och enkäter använts tillsammans med statistisk analys för att presentera effekter av stadsutveckling i ett särskilt utsatt område. Slutrapporten visar på att området har blivit mer

attraktivt för nyinflyttade och de nya bostäderna uppskattas till stor del av boende i närheten av Tingstorget. Dessutom har nyproduktionen lockat en mer blandad målgrupp sett till personers bakgrund jämfört med de gamla lägenheterna. Representanter från kommunen och polisen ser mycket positivt på projektet vid Tingstorget. Närområdet har fått tillgång till mer service och allmänna samlingspunkter samt en känsla av att området har blivit tryggare. Polisen konstaterar att det inte blivit fler brott i området trots mycket fler invånare och är i övrigt mycket positiva till områdets förbättring.

Genom att ha kompletterat området med fler mindre lägenheter har det möjliggjorts för ungdomar som växer upp i området att köpa eller hyra egen bostad i hemmakvarteren. På detta vis har Titania hjälpt till att bryta den så kallade "Lyckoparadoxen", som är ett vanligt förekommande mönster i mer utsatta områden. Den innebär att ekonomiskt lyckade hushåll lämnar området och ersätts med ekonomiskt svaga hushåll. Det uppstår en negativ spiral som koncentrerar ekonomiskt svaga hushåll till särskilda områden.

Rapporten har nu visat att cirka hälften av de nyinflyttade till de nyproducerade bostadsrätterna flyttade från tidigare hyrt boende, vilket tyder på att förstagångsköpare har getts möjlighet att ta sig in på marknaden. Från att Albyberget tidigare haft många större hyresrätter är det nu 62 procent ensamboende utan barn.



Statistiken i rapporten visar på att boende på Albyberget har närmast sig övriga kommuner när det kommer till hushålls-inkomst, att området haft den största förbättringen av andel medelhög/hög ekonomisk standard i kommunen, samt att de boendes utbildningsnivå har ökat och nu ligger nära kommunens genomsnitt. Dessa punkter anses som särskilt positiva då dilemmat tidigare har varit att de som fått en bättre ekonomi flyttat ifrån Albyberget.

En annan mycket önskad effekt är att den upplevda attraktiviteten för Albyberget har ökat bland alla grupper; såväl boende på Tingstorget som övriga Albyberget samt boende i både hyres- och bostadsrätter. Den upplevda tryggheten har ökat från innan nyproduktionen vid Tingstorget till idag, och inställningen till trygghet visar sig ha en positiv förändring både av de boende på Tingstorget och Övriga Albyberget. Läs mer om projektet och rapporten i sin helhet på titania.se.

Det övergripande strategiarbete som har påbörjats under året innefattar åtagandet att skapa attraktiva och trygga boenden. Detta innebär bland annat att Titania vill fortsätta arbeta med social inkludering och lokalt samhällsengagemang. Även trygghet i bostadsområdet samt hälsa och välbefinnande för boende och brukare anses vara viktiga punkter vid stadsutvecklingsprojekt.

För att fortsätta det lokala samhällsengagemanget även efter slutförande av projekt har Titania valt att sponsra idrottsföreningen IK Frej under 2021. Föreningens verksamhet och dess värdegrundsarbete är något som delas av Titania, och samarbetet innebär också att Titania syns i området nära aktuella projekt i Täby och Vallentuna.

Svanencertifiering

Slutligen har det under hösten 2021 kommunicerats ett långsiktigt hållbarhetsmål att Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning ska erhålla Svanenmärkning eller motsvarande miljöcertifiering. Ett sådant arbete innebär att en god inomhusmiljö för de boende hamnar högt på agendan, med bland annat indikatorer för fuktkontroll, dagsljus, akustik och skadliga ämnen. I ett Svanenmärkt hus ställs alltså höga krav på använda material för att kunna säkerställa en sund boendemiljö utöver syftet att minska miljöpåverkan. Det Svanenmärkta huset har en låg energianvändning och höga krav har ställts på en kvalitetssäkrad byggprocess. De boende i ett Svanenmärkt hus kan därför känna sig trygga med att de bor i ett hälsosamt hus med låg miljöpåverkan.

www.titania.se