ÅRSREDOVISNING 2022

TITANIA

Innehåll

Titania i korthet	3
Historik	4
Året i korthet	6
Viktiga händelser under året	8
VD har ordet	10
Titanias verksamhet	14
Finansiella och operativa mål	16
Strategi	17
Titanias fastigheter	19
Projekt Tingstorget	24
Miljonprogramområdenas generella utmaningar	28
Finansiering	30
Hållbarhetsrapport	33
Aktien	52
Förvaltningsberättelse	56
Bolagsstyrningsrapport	62
Styrelse och revisor	64
Ledningsgrupp	65
Flerårsöversikt	66
Koncernens finansiella rapporter	68
Koncernens redovisningsprinciper och noter	74
Moderbolagets finansiella rapporter	90
Moderbolagets redovisningsprinciper och noter	94
Årsredovisningens undertecknande	97
Revisionsberättelse	98
Definitioner	102
Övrig information	103

Titania är ett fastighetsbolag med fokus på egen utveckling av bostäder i Stockholmsregionen. Bolaget har kapacitet att ansvara för större stadsutvecklingsprojekt från tidiga skeden i detaljplaneprocessen till färdigbyggda nya bostadsområden. Titania behåller en majoritet av det som bolaget bygger som hyresrätter för egen förvaltning. Bolaget har funnits sedan år 2005 och är noterat på Nasdaq First North.

Masmo, Huddinge

FRÅN KONSTRUKTION OCH BYGG
TILL PROJEKT OCH FÖRVALTNING

2002
Einar Janson Bygg grundas av Einar Janson med inriktning som entreprenör inom ombyggnation.

2004
Mats Janson och Nikan Ghahremani går med i Titania, och blir senare minoritetsägare.

2005
Titania AB grundas.

2006
Fokus på större byggprojekt inom VVS, badrumsrenovering etc.

2008
Titanias första steg som bostadsutvecklingsföretag – börjar utveckla vindsvåningar och lägenheter på bottenplan.

2009
Säkrar hittills största projekt: ombyggnad av 1 500 enheter och fasadrenovering för Wallenstam.

2014
Företaget transformeras till att bli bostadsutvecklare.

2015
En betydande projektpipeline tar form.

2016
Det första bostadsutvecklingsprojektet i Ullna, Täby, är färdigt, totalt 109 enheter, arkitektbyrå Sandell Sandberg.

Byggnation i projektet Tingstorget påbörjas.

2017
Modellvillan, Enskede, står färdig med totalt 15 enheter och väljs till "Årets Stockholmsbyggnad" 2017.

200 lägenheter i projektet Tingstorget färdigställdes.

2018
Ytterligare 300 lägenheter i Tingstorget färdigställdes, totalt 500 klara.

2019
Titania utses till "Mästergasell" av DI, Sveriges ledande affärstidning.

Ytterligare 241 lägenheter vid Tingstorget färdigställs, totalt 741 klara, och projektet slutförs.

2020
Fastigheten Byamannen 2, Tingseken, bestående av ett hyresrättsbestånd om 246 av de 741 lägenheterna, blir fullt uthyrd tidigt under 2020 – koncernens första egna fastighetsbestånd.

2021
Titania emitterar obligation om 400 mkr, noterar B-aktien på Nasdaq First North Growth Market och genomför nyemission om 430 mkr.

Lärpojken 3 säljs.

Projekt Valsjöberget färdigställs.

2022
Titania tillträder och byggstartar Täby Boulevard som kommer att omfatta 226 bostäder.

Säljer en fastighet i Malibu för 14,1 miljoner USD.

2023
Titania förvärvar detaljplanelagd mark invid Rågsved Centrum i Stockholm.

Titania tillträder fastigheten Hallängen 5 som ligger i Nynäshamns kommun.

Vallentuna kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan omfattande 76 bostäder.

Detaljplan avseende en samhällsfastighet på Lidingö går ut på granskning.

Högsåtra, Lidingö

TITANIA 2022

TITANIAS UTVECKLING UNDER 2022

2022 var ett händelserikt och utmanande år för Titania och för branschen i stort. Trots nedskrivningar i värden på Titanias fastigheter och byggrätter som påverkade resultatet negativt var det ett stabilt år med ökade nettoomsättning, hyresintäkter och driftnetto. Vi är i ett bra läge med god likviditet och beviljade, men ej utnyttjade, byggnadskreditiv för pågående projekt. Vi tycker att det är en spännande tid där vi ser stora möjligheter och så länge vi får ihop lönsamhetskalkyler och finansiering med de förutsättningar vi prognosticerar för framtida hyror så kommer vi att fortsätta att dra igång nya projekt.

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	206 765	173 363
Driftnetto, tkr	23 840	22 177
Resultat före skatt, tkr	-171 555	147 211
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,86	2,03
Balansomslutning, tkr	1 671 140	1 750 304
Avkastning på eget kapital, %	-16,2	16,9
Soliditet, %	45,7	50,3
Belåningsgrad, %	34,7	24,9

1 212 416
TKR, FASTIGHETSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

278
ANTAL BOSTÄDER

30 031
TKR, HYRESINTÄKTER

Tingstorget, Botkyrka

VIKTIGA HÄNDELSER
UNDER ÅRET

Första kvartalet

- Titania tillträdde första delen av projektet Täby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage.
- Titania utsåg Lago Kapital som likviditetsgarant. Syftet med likviditetsgarantin är att förbättra likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp- och säljkurs under pågående handel.

Andra kvartalet

- Titania tillträdde den andra och sista delen av projektet Täby Boulevard. Produktion av bostäderna pågår.
- Titania vann en markanvisning med laga kraft-vunnen detaljplan i Sigtuna kommun om drygt 7 000 kvm ljus BTA. Markanvisningsområdet ligger invid Mårsta centrum och pendeltågsstationen. Projektet består av cirka 91 lägenheter i varierande storlekar och ett parkeringsgarage.
- Titanias projekt i Husby omfattande 200 bostäder gick ut på samråd.
- Titania driver tillsammans med Vallentuna kommun en detaljplan invid Vallentuna centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 60 hyreslägenheter i flerbostadshus. Vallentuna kommunstyrelses plan- och miljöutskott beslutade den 3 maj att sända ut detaljplanen på granskning.
- Titania erhöll, efter godkännande från innehavarna av Titanias obligation, utbetalning av den likvid som tidigare fanns låst på ett pantsatt bankkonto. Titania har tack vare detta stärkt sin kassa med 136 mkr.
- Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun antog detaljplanen för Titanias projekt i Prästviken.
- Titania tecknade avtal om förvärv av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:174 som ligger i Vallentuna centrum, cirka 100 meter från Roslagsbanans station. På fastigheten uppförs för närvarande en byggnad som kommer bestå av 1 269 kvm BOA smålägenheter samt garage i bottenplan.
- Titanias projekt i Högsätra, Lidingö gick ut på samråd.

Tredje kvartalet

- Titania sålde via dotterbolag företagets fastighet i Malibu i USA för 14,1 miljoner USD motsvarande drygt 143 miljoner SEK med snittvalutakurs på 10,16 SEK per USD per 25 juli 2022. Titanias kostnader för projektet, före måklararvoden och lokala skatter, var cirka 80 miljoner SEK.

Fjärde kvartalet

- Wojciech Wondell som har arbetat i Titania-koncernen under 14 år utsågs till COO.
- Titania mottog två stora internationella priser på European Property Awards. Ett pris för "Hållbar bostadsutveckling" och ett pris inom kategorin "Bostadsutveckling 20+ lägenheter".
- Detaljplanen för Titanias projekt i Hallunda gård skickades ut för granskning. Hela detaljplanen omfattar ett område på cirka 20 hektar där Titania är ensam byggaktör.

Efter periodens utgång

- Mark- och miljödomstolen upphävde beslut att anta detaljplan för Prästviken.
- Titania tillträdde detaljplanelagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken förvärvades av Stockholm stad och projektet är planerat att slutföras under 2025.
- Titania förvärvade bostadsmodulproducenten och fastighetsutvecklaren New Living (fd. Junior Living). Förvärvet omfattar hela verksamheten och innefattar totalt tre bolag.
- Titania har via bolagsförvärv tillträtt kassaflödesfastigheten Hallången 5 som ligger i Ösmos centrala del i Nynäshamns kommun.
- Titania har tillsammans med Vallentuna kommun drivit detaljplanen "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum omfattande 76 st bostäder i flerbostadshus. Vallentuna kommunfullmäktige beslutade den 27 mars 2023 att anta planen.
- Detaljplan avseende en samhällsfastighet på Lidingö om cirka 5 500 kvm BTA gick ut på granskning.
- Titania tecknade lån i linje med Swedbanks ramverk för hållbar upplåning och finansiering. Lånet avser Fastigheten Byamannen 2 vid området Tingstorget, som ägs av Titania och finansieras via lån från Swedbank. Det nya avtalet innebära en villkorsmässig uppgradering av det befintliga lånet på fastigheten, ingen ökning av skuldsättningen.

VD HAR ORDET

2022 var den stora omsvängningens år för fastighetsbolag i allmänhet och bostadsbolag i synnerhet. Optimismen från hösten 2021 med försäljningar av hyresrätter på rekordlåga avkastningskravsnivåer och skyhöga substanspremier för noterade bostadsbolag har förbytts till pessimism med få transaktioner och substansrabatter. Nu är det på sin plats att vakta sin likviditet men samtidigt ha i åtanke att de bästa affärerna ofta kan göras i oroliga tider.

”

Vi är i ett bra läge med god likviditet och beviljade, men ej utnyttjade, byggnadskreditiv för pågående projekt. Vi tycker att det är en spännande tid där vi ser stora möjligheter och så länge vi får ihop lönsamhetskalkyler och finansiering med de förutsättningar vi prognosticerar för framtida hyror så kommer vi att fortsätta att dra igång nya projekt.

Titanias affärsidé är kopplad till kontinuerlig värdeuppgång som är attraktivitetsdriven, inte räntedriven

Den bostadsutvecklingsaffär Titania driver har ett långsiktigt vinstfokus kopplat till tro på framtida tillväxt, attraktivitet och betalningsförmåga i just Stockholmsregionen. I regionen väljer vi sedan ut de specifika platser där vi tror att den relativa värdeuppgången kommer vara som störst. När vi år 2016 som första aktör på flera decennier gick in och byggde i Alby i Botkyrka, gjorde vi det inte för att vi hade en förhoppning om fortsatta värdeuppgångar som resultat av centralbankers fortsatta räntesänkningar eller andra övergående makrorelaterade fenomen. Vi byggde därför att vi hade en tro på att platsen, med vår bebyggelse, i jämförelse med andra platser, skulle komma att ha en högre relativ värdeutveckling kopplat till successivt högre betalningsvilja för att hyra bostäder. En jämförelse med avkastningskravens utveckling för hyresrätter sedan dess ger också vid handen att det är den bedömningen marknaden har gjort. Avkastningskraven för bostäder utanför innerstad och närförort i Stockholm var de som sänktes mest både i relativa termer och procentenheter under perioden 2016-2022, enligt uppgifter från Catella. Attraktiviteten och betalningsviljan för att hyra bostäder i vårt bestånd i Alby är också nu, i tider av oro, intakt med fortsatt långa kötider. Det är mot bakgrund av det man skall läsa följande resonemang om värderingar.

Värdenedskrivningar under året och framtida byggstarter

Under året har nedskrivningar i värden på Titanias fastigheter och byggrätter skett vilket är huvudskälet till bolagets negativa resultat. Titanias värderingar kommer från externa värderare (Novier). Värderingarna speglar att marknaden i nuläget präglas av oro både för fortsatt prisfall på bostadsrätter och för att värderingar av hyresrättsbestånd sänks. Det senare som konsekvens av att räntehöjningar innebär en generell ökning av avkastningskraven. Utöver detta har produktionskostnader och driftskostnader för fastigheter ökat. Det finns en större risk generellt för bostadsutvecklare att inte kunna finansiera projekt och som om det inte räckte finns det dessutom en oro för att Sverige är på väg att gå in i en lågkonjunktur. Generellt finns det inte mycket som pekar åt rätt håll för bostadsutvecklare.

Titania ser trots allt detta fortsatta möjligheter att göra långsiktigt goda affärer, så länge vi håller oss till rätt projekt och rätt lägen. Det är fel tid att satsa på bostadsutvecklingsprojekt där man kan hamna i likviditetskris om inte prognosticerad försäljning ger förväntat utfall men för hyresrättsprojekt, i Stockholmsregionen, ser vi mycket låg risk i att projekten inte skulle ge förväntade hyresintäkter. Framför allt har vi en stark tro på den långsiktiga positiva framtida hyresutvecklingen och värdeuppgången som vi redan sett för vårt projekt i Alby. Titania har god kassa, säkrade kreditfaciliteter för pågående projekt och avser hålla fast vid den långsiktiga planen för att bygga upp ett förvaltningsbestånd från den byggrättsportfölj företaget innehar. För utpräglade bostadsrättsprojekt i vår portfölj kommer vi däremot, i ett oroligt läge som detta, att vara mer försiktiga med att byggstarta.

Värderingarnas koppling till räntenivå och centralbankers agerande

Med tanke på hur sänkta värderingar slagit mot Titanias resultat under året följer här en genomgång för hur man kan resonera kring det generellt och för vårt bolag specifikt. Mycket förenklat kan man säga att vi under de senaste tio åren upplevt en period då tongivande centralbanker i västvärlden, med viss variation, försökt stimulera ekonomin och uppnå önskvärd inflation genom att sänka räntan till historiskt låga nivåer. Utöver detta har centralbankerna i omgångar på olika sätt fört in mer likviditet i penningsystemet. Resultatet av det har bland annat varit en inflation i tillgångsvärden såsom fastigheter. Nu när denna era verkar ha tagit slut och vi har kraftig inflation och för första gången på ett decennium en, ur ett historiskt perspektiv, mer normal styrränta på över en procent så frågar sig många om de drastiskt höjda fastighetsvärdena under denna period snarare var en anomali och att vi nu kommer gå tillbaka till mer normala avkastningskrav som inte bygger på att kostnaden för att låna pengar är nära noll.

Värderingarnas koppling till säkerheten i hyresflöden

Undantagandes generella räntenivåer och andra faktorer på makronivå beror ett fastighetsbolags värde på hur avkastningskraven på individuella fastigheter utvecklas relativt andra bolag. Bedömningen av säkerheten i ett hyreskassaflöde för en bostadsfastighet beror främst på vakansrisken beroende på geografiskt läge. Generellt gäller att ju närmare tätorters centrum desto mindre bedöms risken att man inte skall finna en ny hyresgäst om vakans uppstår och desto säkrare bedöms alltså intäkten från hyresbetalningarna vara. Detta är självklarheter för de som har grundläggande kunskap om fastighetsekonomi men när man för in den hyresreglering för bostäder som varit en realitet i Sverige i olika former sedan 1942 så blir det mer komplext. Hyresregleringen som idag bygger på bruksvärdessystemet tar en viss hänsyn till lägesfaktorn men inte tillräckligt för att kompensera för attraktiviteten i till exempel Stockholmsregionen, vilket leder till att reglerade hyror, även för nyproduktion, ligger under den faktiska betalningsviljan och köer uppstår. Vi har i större delen av Stockholms län sedan över två decennier en situation där vakanser för hyresrätter inte förekommer och där antal köande och kötiderna för att erhålla hyresbostad successivt ökar. Som resultat av detta har vi också en trend där gapet i avkastningskrav för bostäder mellan innerstaden och ytterområden successiv har minskat. Siffror från Catella visar att mellan 2005 och 2022 minskade avkastningskravet för bostäder i Stockholms innerstad med 29 procent. Under samma period minskade avkastningskravet för bostäder i Stockholms ytterförorter, utanför innerstad och närförort, med 55 procent. Titania är verksamma i ytterförorterna eftersom vår bedömning är att den långsiktiga trenden med, relativt sett, större sänkningar av avkastningskrav i dessa områden kommer att fortsätta. Troligen är trenden på kort sikt inte tillräckligt stark för att motverka de makroekonomiska skälen till generellt höjda avkastningskrav, men på lång sikt tror vi på att Stockholmsregionen kommer ha mer utjämnade låga avkastningskrav på bostäder som avspeglar den generellt låga vakansrisken.

Vilket avkastningskrav på bostäder sätter marknaden när den reella vakansrisken närmar sig noll?

Vår hypotes är att vid en viss nivå på säkerhet i ett hyresflöde upphör marginalnyttan med adderad säkerhet att ha betydelse för avkastningskravet. Den extra säkerhet som ges av att det krävs 20 års kötid i stället för 15 års kötid att erhålla en lägenhet resulterar inte, i sig, i ytterligare sänkning av avkastningskravet. Full säkerhetsnivå är redan uppnådd, botten för avkastningskrav kopplat till säkerhet att hitta hyresgäster är nedan nådd.

Tittar man på hyresbostäder i Stockholms innerstad så har avkastningskravet de senaste 20 åren legat relativt stabilt. Detta trots att kötiden för att erhålla lägenhet ökat successivt, med ett snitt på 1,7 procent samt med fluktuationer på 0,8 procent upp och 0,5 procent ned. Under samma period då riskfria nominella räntan (tioårig svensk statsobligation) pendlat mellan 4,86 procent och 0,01 procent. Om avkastningskrav för hyresbostäder i Stockholms innerstad, med de reglerade hyror vi har, kan antas motsvara den långsiktiga prissättningen av ett inflationskompenserat hyreskassaflöde där den reella vakansrisken bedöms vara noll så kan man använda detta som riktmärke för bedömning av avkastningskravens utveckling inom andra geografiska områden. Det som är intressant är att avkastningskraven på denna typ av tillgång, baserat på jämförelsen med riskfria räntan, inte har varit så beroende av räntesvängningar utan har hållit sig relativt stabil.
Vi tror inte att Stockholms yttre förorter är på väg mot den botten avseende avkastningskrav som innerstaden uppvisar där ytterligare ökning av kötider för att erhålla bostad inte innebär en sänkning av avkastningskravet. Vi tror däremot att förorterna närmar sig en liknande graf alltmer vilket visas i den långsiktiga trenden ovan där Stockholms förorter blir allt mer lika innerstaden vad gäller kötider och avkastningskrav fortsätter över tid. Ur detta följer också att avkastningskrav i Stockholms förorter inte med nödvändighet kommer att följa varje fluktuation i den generella räntebanan (som andra orter i Sverige) utan att man snarare följer den mer stabila trend som Stockholm innerstad har följt.

Värderingar skall ses ut ett långsiktigt perspektiv

På lång sikt tror vi att vi gör en bra affär, även i termer av fastighetsvärderingar, i att bygga i Stockholmsområdet på våra typer av projekt även nu. Även om avkastningskraven skulle höjas temporärt och fastighetsvärden därmed skulle sjunka ytterligare så finns det långsiktiga trender inom den region vi är verksamma i vad gäller efterfrågan, utbud och betalningsförmåga som på sikt kommer att trumfa tillfälliga räntefluktuationer vad gäller värderingar på fastigheter. Uppvärderingarna av bostäder under de gångna åren har inte enbart berott på de extremt låga räntorna utan är till stor del drivet av faktisk efterfrågan och den låga vakansrisken.

Vad exemplet från innerstaden visar är hur investerare över tid och över alla svängningar i räntan har nöjt sig med en relativt låg avkastning för det säkra inflationskompenserade kassaflöde som hyresbostäder i Stockholm ger. Vårt mål är att från vår projektportfölj bygga upp ett eget förvaltningsbestånd och kassaflödena hamnar bara hos oss själva så för oss har fastighetsvärdena inget egenvärde i sig men däremot har de stor betydelse för vår förmåga att finansiera oss framöver. Med höga fastighetsvärden kan vi få ut större volym billigare lån och därmed expandera snabbare.

En spännande tid till mötes

Avslutningsvis är det inte genom uppvärderingar av byggrätter (eller befintliga fastigheter) som Titanias vinster kommer att genereras framöver. Värderingarna speglar marknadspriser för det fall byggrätter skulle säljas vid tidpunkten för värderingarna men Titanias plan är inte att sälja de egenutvecklade byggrätterna på en generisk marknad utan att ur dessa skräddarsydda projekt använda vår kompetens att kostnadseffektivt producera attraktiva bostäder som realiserar platsen och lägets inneboende värde. Det är i den utvecklingen vårt värdeskapande framöver genereras och den stannar inte vid projektets färdigställande utan kommer att fortsätta att öka så länge Stockholmsregionen har tillväxt.

Vi är i ett bra läge med god likviditet och beviljade, men ej utnyttjade, byggnadskreditiv för pågående projekt. Vi tycker att det är en spännande tid där vi ser stora möjligheter och så länge vi får ihop lönsamhetskalkyler och finansiering med de förutsättningar vi prognosticerar för framtida hyror så kommer vi att fortsätta att dra igång nya projekt. Om fler företag pausar projekt blir utbudet mindre när väl våra projekt är klara vilket bara är en fördel.

Stockholm i april 2023

Einar Janson, VD

TITANIAS VERKSAMHET

Titanias verksamhet består, i huvudsak, av tre delar: projektutveckling, produktion och förvaltning. Något som särskiljer Titania från de flesta andra aktörer i fastighetsbranschen är Titanias kontroll över hela värdekedjan – från de tidiga projektutvecklingsskedena via byggandet till förvaltningen av de färdiga bostäderna. Titania besitter kompetens i alla delar av processen och Titania anser att slutresultatet blir mycket bättre om ansvaret för ett projekt ligger hos samma personer från start till mål, istället för att delas mellan olika inblandade som saknar överblick över helheten.

Projektutveckling
All nyproduktion i större skala i Sverige föregås av en lång period bestående av detaljplaneprocesser, bygglovsprocesser, planering, projektering, och så vidare. Det tar i regel flera år från det att idén till ett nytt projekt föds till det första spadtaget. Att bygga helt nya bostadsområden är komplext och det är mängder av frågetecken som behöver rätas ut, val som måste göras och beslut som måste fattas innan man kan sätta igång och bygga. Finns inte en detaljplan antagen för området behöver en sådan tas fram. Det är en komplicerad och lång process där det är av stor vikt att utvecklaren är drivande, kompetent och innovativ för att slutresultatet ska bli så bra som möjligt. Det är nämligen här hela grunden för ett lyckat projekt läggs.

Även saker som kan tyckas vara triviala i de tidiga skedena kan komma att få väldigt stora konsekvenser senare. Vill det sig riktigt illa kan några felaktiga tidiga val vara skillnaden mellan ett lyckat och ett misslyckat projekt. Det är på grund av detta det är oerhört viktigt med en hög grad av kompetens hos dem som leder projektutvecklingen. Titania vågar påstå att bolaget besitter den kompetensen. Titania menar vidare att det är lika viktigt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt Titania är det bara på detta sätt det är möjligt att få en verklig överblick över ett komplext projekt. Saknas överblicken är det stor risk att saker hamnar mellan stolarna, att missförstånd uppstår, att ansvarsfördelningen blir oklar o.s.v. När man tittar på många mindre lyckade bostadsprojekt är det ofta här det har gått fel: ingen har haft övergripande kontroll från start till mål utan projektet har vandrat som en stafettpinne mellan olika inblandade och ingen känner riktigt ansvar för helheten. Titania är övertygade om att det valda arbetssättet säkerställer en kostnadseffektiv process och en slutprodukt med hög kvalitet ur alla synvinklar – arkitektoniskt, hållbarhetsmässigt och nyttjandemässigt.

Produktion
Innan Titania började bygga bostäder i egen regi sysslade bolaget under många år med komplexa renoveringsentreprenader åt externa beställare. Med hjälp av den erfarenheten besitter bolaget stor kompetens när det kommer till att driva storskaliga entreprenader. Utan kompetent styrning riskerar byggentreprenader att bli ineffektiva, dyra och inte sällan rent kaotiska. Det är oerhört mycket att hålla reda på för att allt ska flyta på: logistik, kostnader, tidplaner, arbetsmiljö, oförutsedda problem och hinder, underentreprenörer o.s.v. Fastighetsbolag som inte själva sitter på den här kompetensen är av naturliga skäl sårbara när de ska bygga nytt – de är ju beroende av att de entreprenörer de kontrakterar kan leverera den kompetens och struktur de själva saknar, något dessa långt ifrån alltid kan. Titania har som sagt inte detta problem. Medarbetarna kan projektledning, upphandling, ekonomisk styrning etc. men också det rent byggtekniska, ner till skruv- och mutternivå. Titania vet hur man bygger industriellt, med en hög grad av prefabricering, utan att göra avkall på de arkitektoniska kvaliteterna.

Förvaltning
Titania arbetade under många år med stambyten med kvarboende. Det var en mycket bra skola för att förstå hur det fungerar att arbeta med människor, i deras egna hem. Med tiden lärde Titania sig en mängd knep för att göra allt så smidigt som möjligt, både för de boende och för Titania. Den här kunskapen är med när Titania numera förvaltar sitt eget bestånd av hyresrätter. Förvaltningen är en helhet som omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, hantering av felanmälningar o.s.v. För att underlätta för både Titania och hyresgästerna används smidiga digitala lösningar och moderna förvaltningsmetoder i teknikens framkant. Titania vet hur snabbt tekniken kan springa ifrån en om man inte är på tå och Titania vet också vilka krav människor idag ställer på att deras vardag ska fungera, utan en massa strul. När man har ett fokus på långsiktigt ägande, med hög kvalitet för boende och lokalhyresgäster, duger det helt enkelt inte att använda gårdagens metoder för dagens utmaningar. Det är därför Titania lägger mycket tid och energi på att alltid vara uppdaterade kring allt som gäller förvaltning av fastigheter.

TITANIAS AFFÄRSMODELL BYGGER PÅ:

- Total kontroll över hela värdekedjan från tidig projektutveckling genom byggfas till fastighetsförvaltning.
- En projektledare från början till slut möjliggör en total översikt över processen och optimerad lönsamhet.
- Mycket tid och stora resurser i tidig projektfas för att minimera irreparabla fel senare i processen.
- Avtal om gemensam vision och genomförande med alla intressenter.
- Nära samarbeten inom design och arkitektur.

1. Projektering och planering
Titania utser en projektledare tidigt i projektet innan ett anbud i markallokering har lämnats in.

Detta säkerställer en total översikt över ett komplext projekt från början till slut.

Titania bygger kostnadseffektivt och gör samtidigt medvetna val för att varje projekt ska få ett bra helhetsintryck.

2. Finansiering
Under planeringsfasen inleder företaget en finansieringsdiskussion med en önskad finansieringspartner.

För att minimera finansieringskostnaderna finns ingen förpliktigad finansiering förrän 1-2 månader före byggstart då finansieringspartnern ansöker om kreditbeslut.

3. Byggnation
Effektiv byggfas genom en detaljerad utvecklingsplan med tydliga krav och tidplan för leverantörer.

Med noggrann planering kan byggfasen börja så tidigt som den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

4. Slutförande
Titania har en blandning av sålda utvecklingsprojekt och projekt under förvaltning
TItanias strategi är att växa förvaltningsportföljen.

TItania har flera projekt på gång som kommer att utöka förvaltningsportföljen.

5. Förvaltning
Titanias mål är att behålla cirka 70 procent av de bostäder som TItania producerar som hyresrätter under egen förvaltning.

Täby Park, Täby

FINANSIELLA OCH OPERATIVA MÅL

Operativa mål

Produktion av bostäder
Koncernen ska över tid genomföra byggstart av minst 500 bostäder per år.

Framtagande av byggrätter
Koncernen ska via avtal med markägare eller egna markförvärv i kombination med kommunala markanvisningar eller planbesked säkerställa start av framtagande av minst 500 nya byggrätter för bostäder årligen.

Andel bostäder under egen förvaltning
Hyresintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av Koncernens totala hyresintäkter.

Fastighetsvärde
År 2027 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 8 mdkr.

Hållbarhetsmål

Miljömässigt hållbara material
Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar.

Miljöcertifiering
Långsiktigt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande miljöcertifiering.

Finansiella mål

Substansvärde
Hänförligt till stamaktieägare ska substansvärdet per aktie långsiktigt öka med minst 20 procent per år över en konjunkturcykel.

Finansiella riskbegränsningar

Belåningsgrad
Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på Koncernens tillgångar.

Soliditet
Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent.

Räntetäckningsgrad
Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 ggr.

Högsätra, Lidingö

STRATEGI
FÖR TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

Affärsprocess i egen regi

Titania ska med egen kompetens kontrollera och styra hela värdekedjan från projektidé till färdig förvaltningsbyggnad.

? För att ha aktuell förståelse för lönsamhetskritiska faktorer måste Titanias företrädare ha inblick i processerna.

✔ Titanias egna projektchefer, fastighetschef och övrig berörd egen kompetens ska själva aktivt vara ansvariga för alla beslut av vikt för lönsamhet inom projekt och förvaltningsfastigheter.

Satsa på stora projekt

Titania ska både inom fastighetsförvaltning och projektutveckling satsa på större sammanhållna projekt med många enheter.

? För att det ger stordriftsfördelar och får leverantörer intresserade även i högkonjunktur.

✔ Komma med genomtänkta idéer för att förverkliga kommunernas visioner för speciella platser för stora projekt, och få möjlighet att genomföra dessa tack vare goda referenser från genomförda projekt.

Värdetillväxt genom projektutveckling

Titania ska ta fram nya detaljplaner som ger byggrätter på den mark Titania kontrollerar.

? Avkastningskraven vid förvärv av enbart befintliga bostäder är redan så låg att den förväntade värdetillväxten bara genom effektiviserad förvaltning är låg i jämförelse med om Titania utvecklar nytt.

✔ Förvärva befintliga bostadsområden med potential för utveckling samt använda Titanias renommé för att erhålla kommunala markanvisningar för utveckling av nya områden.

Fokus på hyresrätter

Titania ska styra projektutveckling av bostäder mot hyresrätter som upplåtelseform i mesta möjliga mån.

? Hyresrätter är konjunkturokänsliga, låttfinansierade och ger valmöjlighet av kassaflöde eller avyttring.

✔ Antingen genom förvärv av tomträtter eller genom att utveckla byggrätter utanför stadskärnorna där låga markpriser gör att projekten, trots den reglerade hyresmarknadens begränsningar, är lönsamma som hyresrätter även om man förvärvar marken till marknadspris.

Bygga relation med kommuner

Titania ska se kommunerna som den viktigaste part för värdeutvecklingen av Titanias fastigheter och projekt.

? Det kommunala planmonopolet och de prioriteringar som görs inom detta bestämmer villkor och utfall för en stor del av verksamheten.

✔ Titania ska bygga förtroende och kontinuerligt lära sig hur kommuner fungerar och vilka behov specifika kommuner har så att bolaget kan kunna erbjuda lösningar som gagnar både kommunen i fråga och Titania.

Skapa tilltalande arkitektur

Titania ska bygga med arkitektur som är intressant och håller hög klass.

? För att arkitektoniska kvaliteter borgar för fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuellt för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

✔ Genom att fokusera på visuella effekter och projektera smart i tidigt skede så att merkostnaderna med hög arkitektonisk ambition reduceras.

Skapa stadsmässiga kvaliteter

Titania ska, där så är möjligt, skapa förutsättningar för mötesplatser med intressant utbud i form av restauranger, caféer och liknande.

? För att stadsmässiga kvaliteter och utbud skapar arbetstillfällen, främjar trygghet och leder till fortsatt attraktivitet och värdestegring i förvaltningsskedet även för bostäderna och för att det krävs för att Titania ska fortsätta vara aktuella för tilldelning av storstadsregionernas attraktiva markanvisningar.

✔ Genom att projekteringsmässigt och tekniskt låsa lokaler på bottenplan till viss användning och genom att arbeta nära de framtida hyresgästerna och genom förståelse för deras affär skapa de rätta förutsättningarna för att de ska lyckas.

Tingstorget, Botkyrka

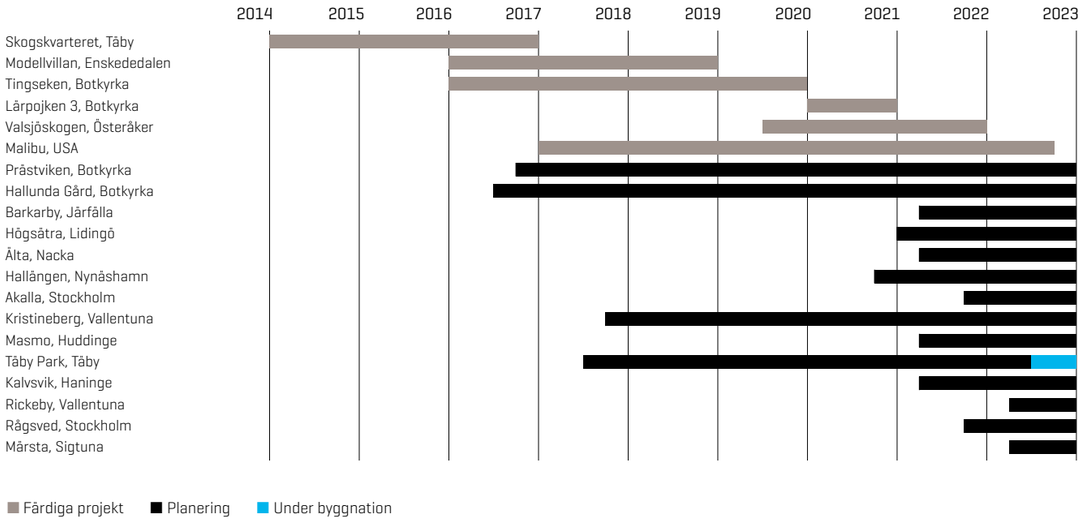
TITANIAS FASTIGHETER

Våra fastigheter och utvecklingsprojekt finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta områden för att skapa värde för både oss och samhället som helhet.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Status	Adress	Kommun	Beräknat färdigställande/ färdigställt	Antal bostäder	BOA / LOA
Tingseken	Färdigställt	Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 289
Herrång	Förvärv	Herrångsvägen	Norrtälje	1953	27	1 472
Prånstviken	Kommande	Sankt Botvids väg	Botkyrka	2025 – 2027	701	39 392
Hallunda gård	Kommande	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2024 – 2027	718	47 290
Barkarby	Kommande	Barkabyfältet	Järfälla	2026	406	18 400
Högsätra	Kommande	Högsätravägen	Lidingö	2025	–	5 000
Älta	Kommande	Älta	Nacka	2027	178	7 298
Hallängen	Kommande	Nyblevägen	Nynäshamn	2027	270	9 375
Akalla	Kommande	Hanstavägen	Stockholm	2026	200	8 200
Kristineberg	Kommande	Arningevägen	Vallentuna	2026	117	14 436
Masmo	Kommande	Varvsvägen	Huddinge	2026 – 2027	400	28 150
Täby park	Pågående	Galoppfältet	Täby	2024	226	9 182
Kalvsvik	Kommande	Haninge	Haninge	2027	100	6 300
Vallentuna Prästgård	Kommande	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 269
Rickeby	Kommande	Mörbyvägen	Vallentuna	2024 – 2025	60	2 300
Rågsved	Kommande	Centrala Rågsved	Stockholm	2025	200	7 827
Mårsta	Kommande	Centrala Mårsta	Sigtuna	2025	91	5 436
Total					**3 967**	**221 616**

Fastigheter och utvecklingsprojekt



HALLUNDA GÅRD

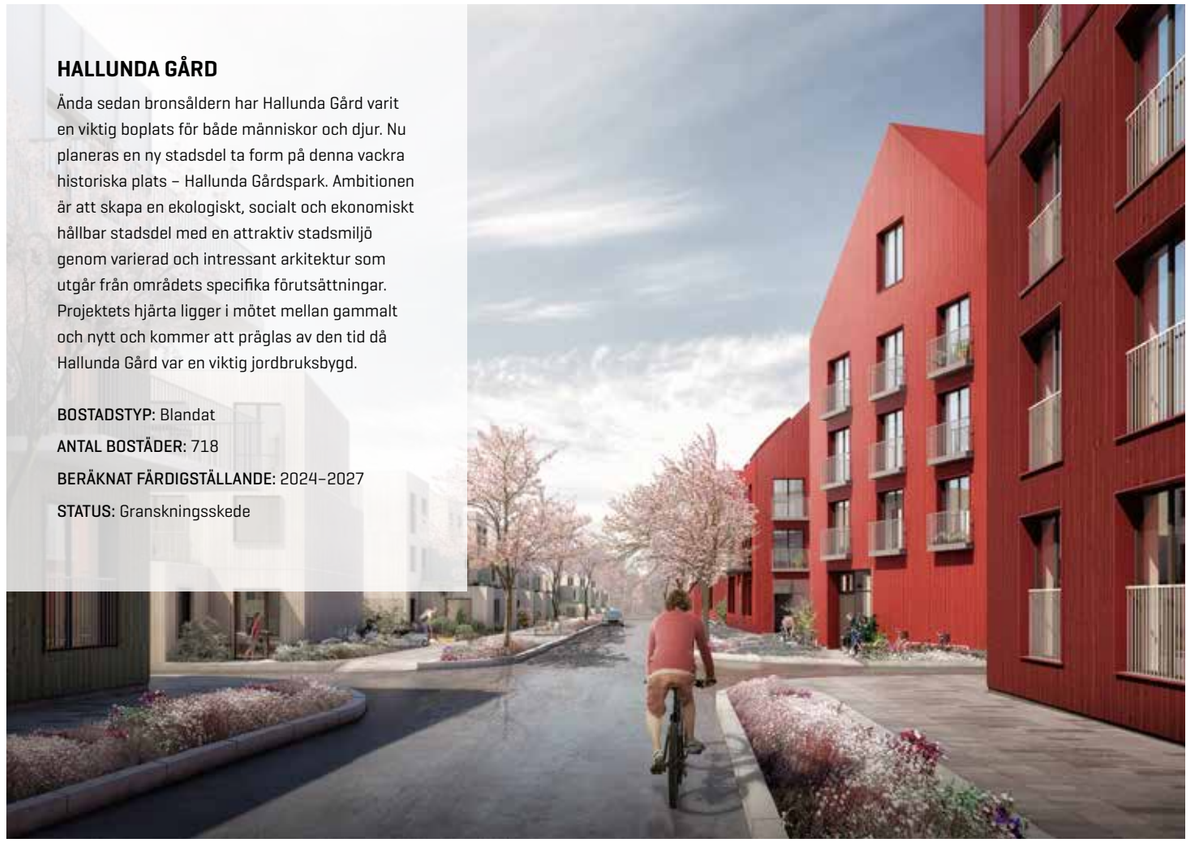
Ända sedan bronsåldern har Hallunda Gård varit en viktig boplats för både människor och djur. Nu planeras en ny stadsdel ta form på denna vackra historiska plats – Hallunda Gårdspark. Ambitionen är att skapa en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stadsdel med en attraktiv stadsmiljö genom varierad och intressant arkitektur som utgår från områdets specifika förutsättningar. Projektets hjärta ligger i mötet mellan gammalt och nytt och kommer att präglas av den tid då Hallunda Gård var en viktig jordbruksbygd.

BOSTADSTYP: Blandat

ANTAL BOSTÄDER: 718

BERÅKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2024–2027

STATUS: Granskningsskede



PRÅSTVIKEN

Strax söder om Stockholm i Botkyrka kommun planläggs för ett nytt bostadsområde, Prästviken. Kulturmiljön med Botkyrka kyrka, den gamla arrendatorsbostaden och Asptunavägen har varit tongivande för områdets utformning. Den nya bebyggelsen harmonierar med den omkringliggande kulturmiljön genom färgsättning och utformning. Skalan varierar mellan 2–5 våningar.

BOSTADSTYP: Blandat

ANTAL BOSTÄDER: 701

BERÅKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2025–2027

STATUS: Granskningsskede

BARKARBY

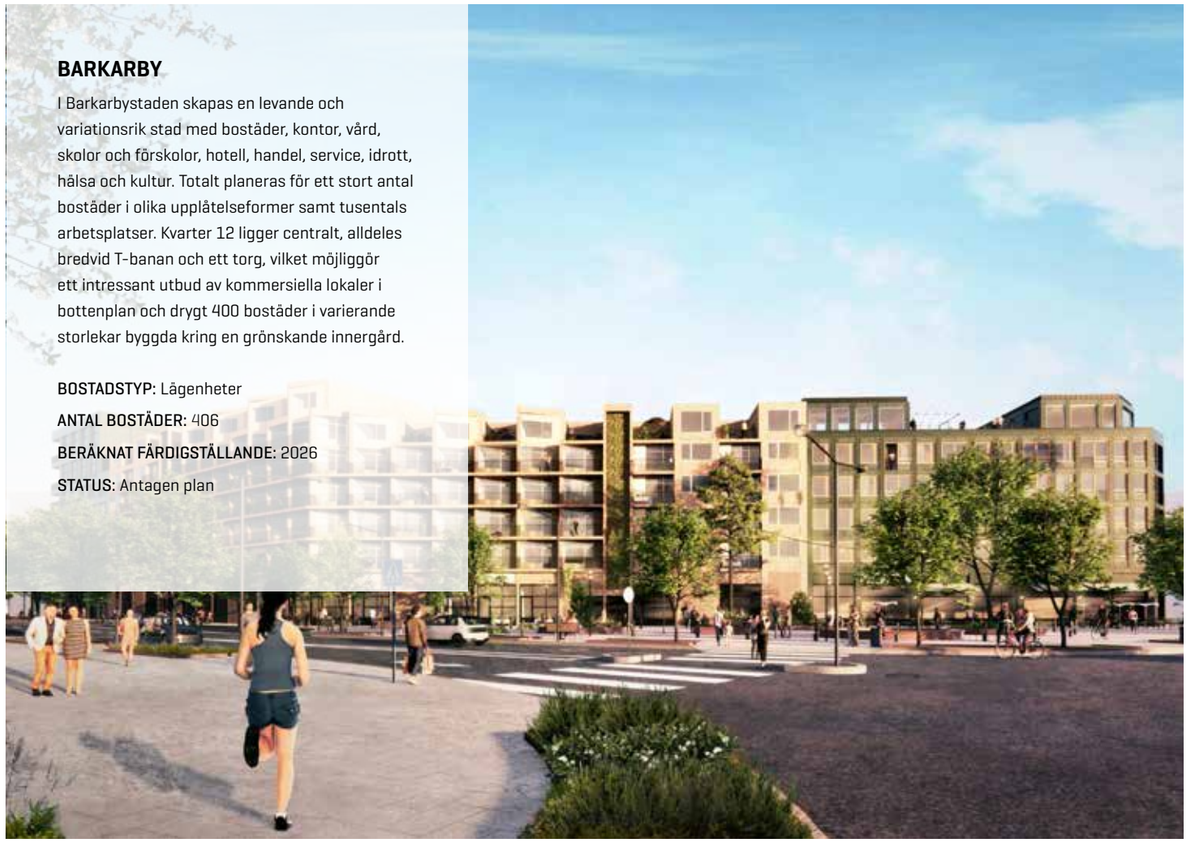
I Barkarbystaden skapas en levande och variationsrik stad med bostäder, kontor, vård, skolor och förskolor, hotell, handel, service, idrott, hälsa och kultur. Totalt planeras för ett stort antal bostäder i olika upplåtelseformer samt tusentals arbetsplatser. Kvarter 12 ligger centralt, alldeles bredvid T-banan och ett torg, vilket möjliggör ett intressant utbud av kommersiella lokaler i bottenplan och drygt 400 bostäder i varierande storlekar byggda kring en grönskande innergård.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 406

BERÅKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2026

STATUS: Antagen plan



MASMO

Kommunstyrelsen i Huddinge kommun beslutade den 31 maj 2021 att bevilja Titania Projektutveckling AB:s och Huge Bostäder AB:s gemensamma ansökan om att erhålla planbesked för byggnation av ca 500 nya lägenheter på fastigheterna Drakskeppet 1 och del av Haga 1:108 belägna i anslutning till Masmo tunnelbanestation. För den del av området som ligger på Huge Bostäders mark har Titania och Huge Bostäder ingått intentionsavtal för framtida förvärv av planerade byggrätter.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: ca 400

BERÅKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2026–2027

STATUS: Planbesked

HALLÄNGEN

Titania har vunnit sin första markanvisning i Nynäshamn kommun och tar rollen som ankarbyggaktör i utvecklingen av centrala och södra Ösmo. Ösmos södra och centrala delar ska förtätas och ge plats för totalt cirka 700–1400 nya bostäder, butiker, restauranger och andra verksamheter. I kommunens markanvisningstävling har kommunstyrelsen utsett Titania till den första aktören som får utveckla i området.

BOSTADSTYP: Lägenheter, radhus

ANTAL BOSTÄDER: 270

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2027

STATUS: Planprogram

TÄBY PARK

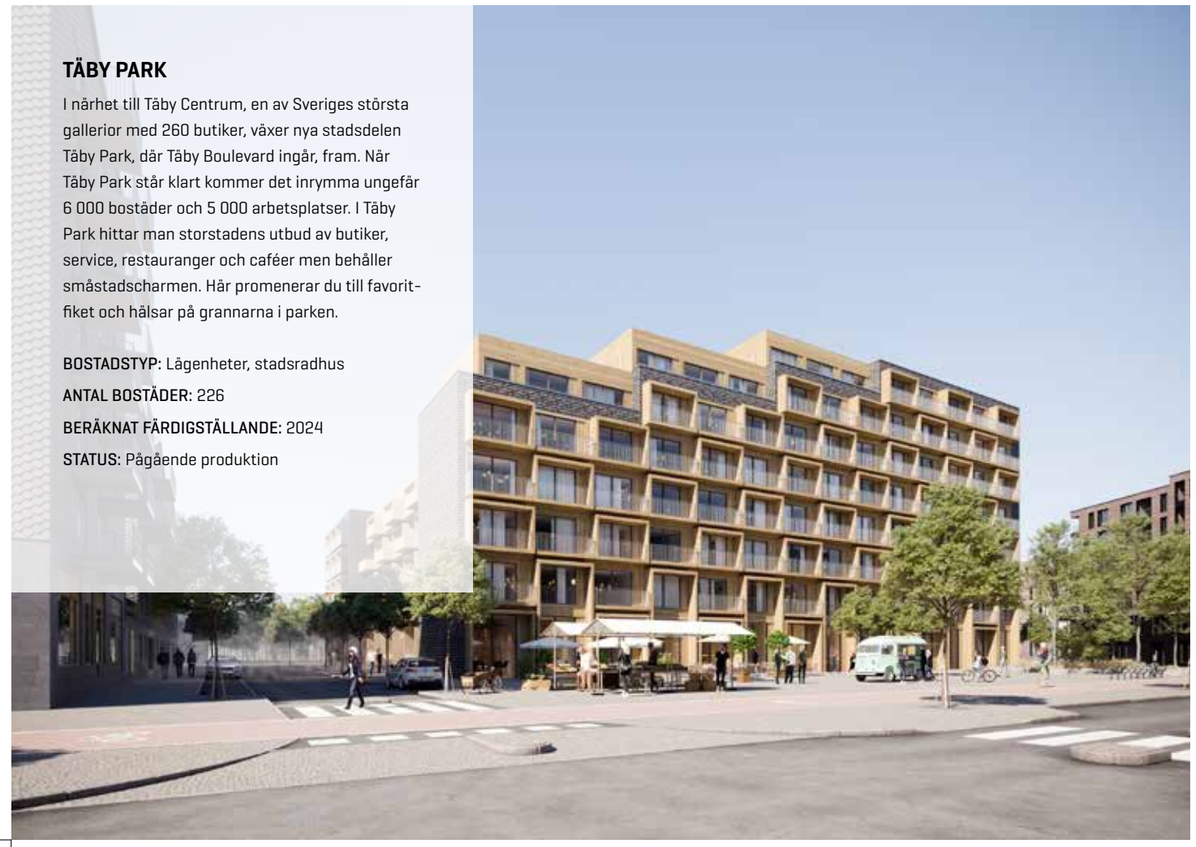
I närhet till Täby Centrum, en av Sveriges största gallerior med 260 butiker, växer nya stadsdelen Täby Park, där Täby Boulevard ingår, fram. När Täby Park står klart kommer det inrymma ungefär 6 000 bostäder och 5 000 arbetsplatser. I Täby Park hittar man storstadens utbud av butiker, service, restauranger och caféer men behåller småstadscharmen. Här promenerar du till favoritfiket och hålsar på grannarna i parken.

BOSTADSTYP: Lägenheter, stadsradhus

ANTAL BOSTÄDER: 226

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2024

STATUS: Pågående produktion



AKALLA

Exploateringsnämnden i Stockholms stad beslutade den 16 december 2021 att tilldela Titania Projektutveckling AB, ett helägt dotterbolag till Titania Holding AB (publ), en markanvisning om ca 200 bostäder inom fastigheten Akalla 4:1 i Husby, en stadsdel i Västerort inom Stockholms kommun. Tilldelningen skedde genom direktanvisning via jämförelseförfarande.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: 200

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2026

STATUS: Samråd

RÅGSVED

Titania har förvärvat detaljplanelagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken ligger ca 300 meter från Rågsveds T-banestation. Byggnationen beräknas starta under 2023. Fastigheten Bjurbäcken 11 består av 11 104 kvm ljus BTA bostadsbyggrätter, 445 kvadratmeter ljus BTA lokalarea och garage med 70 platser. Projektet innehåller mestadels mindre, yteffektiva lägenheter.

BOSTADSTYP: Lägenheter

ANTAL BOSTÄDER: ca 200

BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE: 2025

STATUS: Antagen plan

PROJEKT I FOKUS:
TINGSTORGET

EXPLOATÖR FÖR KOMMUNER
EXEMPELPROJEKT TINGSTORGET, OMVANDLING AV UTSATT OMRÅDE

Den som arbetat med Titania i någon form känner förmodligen till en sak som verkligen kännetecknar Titania: bolagets starka tro på utvecklingspotentialen i Storstockholms miljonprogramsområden. Titania har bland annat utvecklat och byggt ett helt nytt bostadsområde, Tingstorget, i Botkyrka kommun, bestående av över 740 lägenheter och ett flertal verksamheter. Här beskriver Titania hur bolaget arbetar och tänker, med konkreta exempel tagna från detta projekt – från storleken på föreningar till besparingarna som kan förstöra helhetsintrycket av ett helt område samt slutligen våra förslag till andra kommuner hur stadsutveckling i denna typ av områden kan få positiv effekt.

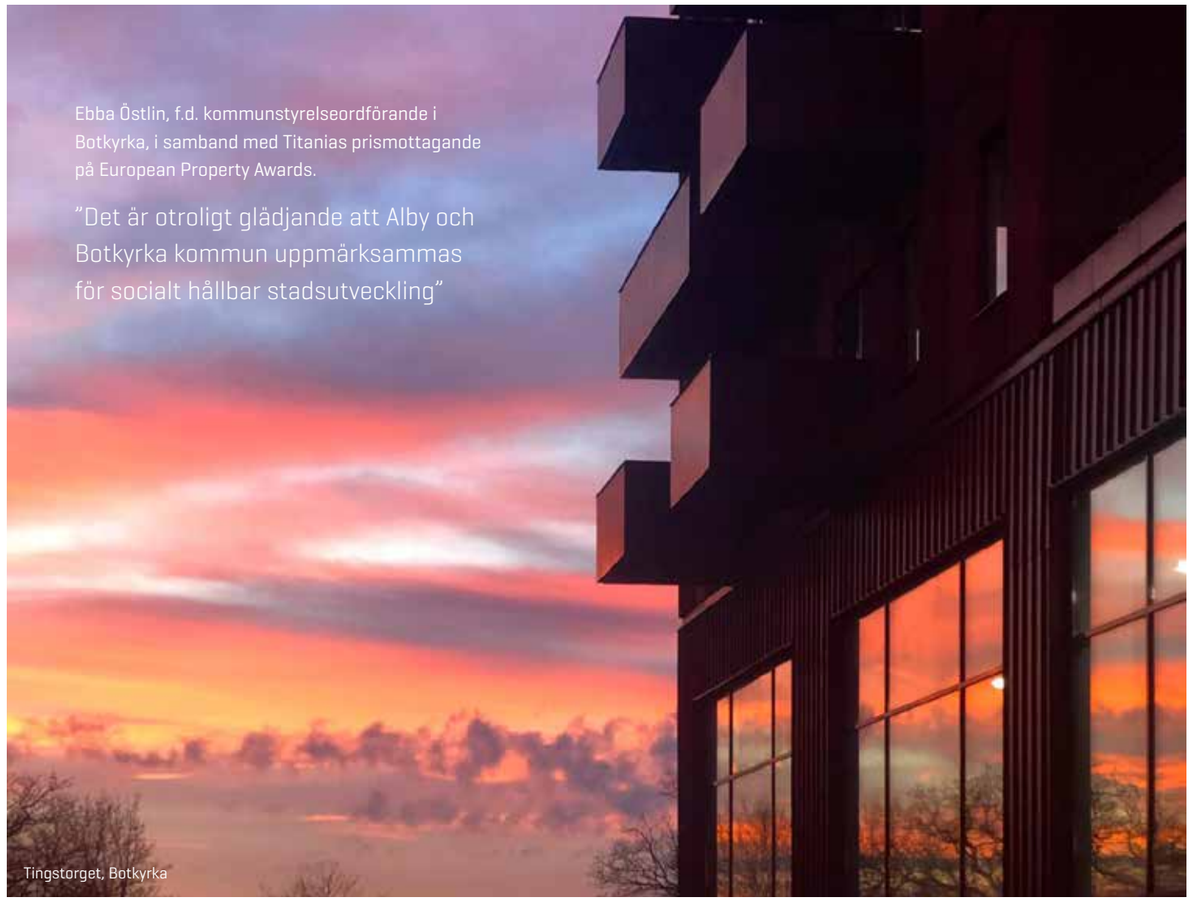
Byggstart samma dag som lagakraftvunnen detaljplan
Titania fick projektet som ensam aktör vilket förenklade all planering, all kommunikation med övriga aktörer och alla beslut vilket i kombination med ett intensivt arbete bidrog till att detaljplanen för projektet kunde drivas igenom på bara 18 månader (från tecknande av markanvisningsavtal till lagakraftvunnen detaljplan) och att byggstart kunde ske direkt på dagen då detaljplanen vann laga kraft. Byggnationen av drygt 740 lägenheter och 1 000 kvm kommersiella lokaler, garage m.m. färdigställdes på bara tre år.

Samma projektledning från start till mål
Projektledaren för Tingstorget har varit en och samma person från det tidiga arbetet med Titanias anbud i markanvisningstävlingen och vidare under projektets alla skeden (detaljplanearbetet, projekteringen, byggnationen o.s.v.) till slutförandet. Anledningen till detta är att Titania menar att det är av oerhört stor vikt att den som leder projektutvecklingen i ett senare skede också ansvarar för själva produktionen. Enligt Titania är det bara på detta sätt möjligt att få en verklig överblick över ett komplext projekt. Saknas överblicken är det stor risk att saker hamnar mellan stolarna, att missförstånd uppstår, att ansvarsfördelningen blir oklar o.s.v. Det är också en klar fördel för alla övriga inblandade, inte minst kommunen, att dialogen kring ett komplext projekt förs med samma person från början till slut.

Investeringar för hela området
Projektet var tillräckligt stort för att Titania själva skulle ha ekonomiska möjligheter att göra investeringar som på längre sikt gagnar hela området och även det omkringliggande samhället. Investeringar av denna typ innefattar bland annat aktivitetsbaserade bottenplan med restauranger (trots dålig kommersiell utgångspunkt), hög nivå på gestaltning och fullföljande även av delar av projektet som, isolerade, innebar förluster – som exempelvis att bygga ett hus ovanpå en tunnelbanestation.

Ett av husen har byggts ovanpå tunnelbanestationen, en dyr men för projektet som helhet väldigt lyckad investering.

Bara två hustyper men ändå varierat
Projektet består egentligen bara av två hustyper (ett punkthus och ett lamellhus) men med hjälp av skiftande kulörer, varierande hushöjder, sadeltak med takkupor, huskroppar som står vridna i förhållande till varandra, varierad balkongsättning osv har området fått variation och liv. I bottenplanen finns lägenheter och lokaler med stora fönster och områdets garage är förlagt helt under mark med "dold" entré. Husgårdar har utförts halvavskilda och områdets stora höjdvariationer har behållits.


Ebba Östlin, f.d. kommunstyrelseordförande i Botkyrka, i samband med Titanias prismottagande på European Property Awards.

"Det är otroligt glädjande att Alby och Botkyrka kommun uppmärksammas för socialt hållbar stadsutveckling"

Tingstorget, Botkyrka

Tillvaratagande av övriga inblandades intressen
Titania lade tidigt fram en plan för hur befintliga fastighetsägares och intressenters intressen skulle tillvaratas och skötte självständigt kommunikationen och genomförandet med dessa. Exempel:

a) Ett LSS-boende i ett plan låg på platsen och skulle ha blockerat genomförandet av ett gemensamt torg och tusentals kvadratmeter bostäder. Det fanns en stark vilja från brukarna och brukarnas familjer att vara kvar på samma plats och utöver det finns en uttalad (både politisk och institutionell) vilja i idén kring LSS-boenden att de ska integreras i befintlig bebyggelse snarare än att läggas i separata enplansbyggnader. Titanias idé gick ut på att integrera LSS-boendet i ett av bostadshusen som skulle byggas i gränsen mot annan fastighet. Hela projektplaneringen gjordes med utgångspunkt från att detta hus skulle byggas och så snart det var färdigställt skulle LSS-verksamheten flytta in och deras befintliga byggnad skulle rivas. Manövern gick enligt plan och möjliggjordes tack vare kommunikation och samarbete i god tid med berörda kommunala förvaltningar och de som drev verksamheten.

b) Bostadshuset med det nya LSS-boendet låg, på grund av en vägs placering, delvis på en privat intilliggande fastighetsägares mark. Titania skötte själva förhandling med köp av mark från denna fastighetsägare för att möjliggöra genomförande av projektet.

c) Vid tunnelbanenedgången låg en grillkiosk som hyrdes av en näringsidkare av ett kommunalt ägt fastighetsbolag som ägde fastigheten. Titania skötte själva förhandling kring tillfällig omlokalisering av näringsidkaren under byggnationen och utformade ett upplägg där näringsidkaren skulle få kontrakt på en lokal i en av de nya byggnaderna efter att byggnationen var färdigställd vilket också skedde.

d) En av idéerna med området var att integrera en tunnelbanenedgång i området. Detta gjorde Titania genom att bygga ett bostadshus med ett gym i bottenplan runt den befintliga tunnelbanenedgången. Genomförandet krävde omfattande planering och kommunikation med SL som har servitut på nedgången.

Tingstorget, Botkyrka

Tingstorget, Botkyrka

Knutpunkt med stora utmaningar

Tingstorget utgjorde en knutpunkt där människor och trafik behövde passera vilket innebar utmaningar i genomförandet. Bland annat förekom följande utmaningar:

- En större låg- och mellanstadieskola låg placerad så att skolbarn behövde passera över Tingstorget.
- En tunnelbanenedgång låg i centrum av området.
- En busshållplats låg invid centrum av området.
- Den centrala gång-/cykelvägen från Albyberget med 1 300 befintliga lägenheter går ner genom Tingstorget.
- Utöver ovanstående faktorer byggdes Tingstorget högexploaterat på en mycket liten yta vilket innebar att trycket att få in och ut stora mängder material var högt.

De stora utmaningarna hanterade Titania genom planering och kommunikation med kommunala förvaltningar och andra intressenter i tidiga skeden. Provisorier anordnades som säkerställde att tillgänglighet fanns på plats men den stora bärande idén i att få ett genomförande som tacklade utmaningarna ovan var att genom industriellt tänkande i produktion och logistik dels korta byggtiden, dels reducera antalet arbetsmoment som behövde utföras på plats.

Med kort byggtid upplevs störningarna i tillgänglighet som överkomliga för berörda parter, reducerat antal arbetsmoment på plats (byggarbetsplatsen blir snarare en sammanfognings- och monteringsplats) minskar buller och antal arbetare på plats vilket minskar störningar.

Kort byggtid ger utöver ovanstående fördelar även möjlighet för kommersiella lokaler att etableras samtidigt och få del i köpkraften när alla boende redan flyttat in.

Effektivt och industriellt med bibehållen kvalitet

Titania har på Tingstorget visat att man kan genomföra byggnation effektivt, industrialiserat och på kort tid men ändå med bibehållande av hög kvalitet i genomförandet. Detta har möjliggjorts dels genom detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet, dels genom tydliga krav på och tidiga kontakter med leverantörer och fabriker. Fasaderna är helt prefabricerade men ger inte intrycket av att vara gjorda av sammanfogade fasadelement. Detta har åstadkommits bland annat genom fasningar och variationer i fasadelementen men också i genomtänkta detaljlösningar exempelvis vid hörn och fogar mellan elementen. De komplicerade sadeltaken byggdes i en fabriksanläggning som Titania förvärvat för ändamålet i ett närliggande industriområde. Badrummen genomfördes som moduler fabricerade med kakling av robotar i Kalix och nerfraktade och monterade enligt just in time-principen.

Besparingar får inte förstöra helhetsintrycket

Titania är av uppfattningen att upplevelsen av kvalitet innebär utgifter som inte är omedelbart motiverbara ekonomiskt eller ens går att låsa in i detaljplaneskedet men som betalar sig i det långa loppet i företagets attraktivitet som partner för kommuner. Besparingar ska göras i det stora – hur effektivt byggnationen planeras – inte genom att snåla på utförandedetaljer som förvanskar helhetsidén med projektet oproportionerligt mycket. På Tingstorget är ett exempel på detta att det har kostat flera miljoner kronor att göra husen helt monokroma (ventilationsaggregat, stuprör, undersidor av balkonger, räcken etc. har alla samma kulör), men hade Titania inte tagit dessa kostnader utan använt aluminiumräcken, standardmålade ventilationsaggregat och så vidare hade helhetsintrycket av området förvanskats.

Aktivitetsbaserade bottenplan möjliga med rätt planering

Titania har på Tingstorget visat att man även i den typen av områden som har dåligt marknadsmässigt underlag kan få till aktivitetsbaserade bottenplan med den typ av attraktiva stadsmässiga kommersiella lokaler som skapar mötesplatser och liv och rörelse. Tingstorget har idag tre olika restauranger trots att marknadsundersökningar innan projektet visade enbart på möjligheten av en. Detta har möjliggjorts dels genom kommunikation med kommunen i detaljplaneskedet kring hur man genom utformning av torg, exploateringsgrad och lägenhetsstorlekar kan möjliggöra önskat utbud och dels genom att Titania medvetet har planerat för detta med anpassade investeringar för restauranganpassning (såsom fettavskiljare, ventilationsanläggningar, större fönster – det betyder att inte låta hyresgästen stå för dessa kostnader) och även anpassat hyresnivåer nedåt för att restaurangverksamheten ska gå ihop. Med ett tänkande kring att till exempelvis restauranger är till gagn för hela områdets värde långsiktigt sett väljer Titania att lägga kostnader på detta trots att det i ett kortsiktigt perspektiv skulle vara mer fördelaktigt att hyra ut lokalerna till högstbjudande, oavsett om detta tillförde området något.

Aktivitetsbaserade bottenplan kan höja ett område enormt mycket. Vid Tingstorget finns idag tre restauranger, ett gym, en frisör, en körskola och en närlivsbutik. Innan byggnationen fanns här en enda kiosk, inget annat.

Stora föreningar möjliggör helhetstänkande

Titania har även en modell för hur man ska säkerställa karaktären på området, bland annat för typen av kommersiella lokaler, då fastigheten överlåts till en bostadsrättsförening. Modellen går ut på att skapa tillräckligt stora bostadsrättsföreningar (Brf Tingshöjden består till exempel av 358 lägenheter, en storlek som HSB och Riksbyggen kunde bygga på 60- och 70-talen men är mycket ovanlig idag) för att möjliggöra helhetstänkande kring värdet av gott utbud samt att inte hålla typen av lokaler öppet utan via riktade investeringar i installationer enligt ovan låsa bostadsrättsföreningen till att hyra ut lokalen till önskvärd typ av verksamhet.

Detaljerad projektering redan i tidigt skede

Titania arbetar enligt principen att för att åstadkomma ovanstående (överenstämmelse mellan vision och genomförande i alla dessa delar – samordning med övriga intressenter vad avser – gestaltning, tidsperspektiv och områdeskaraktär) så krävs att företaget är berett att lägga kostnader på en relativt detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet. Detta kan vara frustrerande eftersom detaljplaneprocessen alltid innehåller stickspår som måste prövas och sedan förkastas av olika skäl. Men sker det inte en relativt detaljerad projektering redan i detaljplaneskedet så löper man, speciellt på trånga platser som Tingstorget, en stor risk att i ett alldeles för sent skede upptäcka saker som att hela byggnader behöver breddas med någon meter om man inte tagit hänsyn till vilket mått något brandschakt eller liknande behöver. Det säger sig självt att sådant kan leda till stora problem om detaljplanen hunnit vinna laga kraft. Utöver projekteringen i tidigt skede krävs självklart också genuin erfarenhet av byggnation och kommunikation redan i detaljplaneskedet med leverantörer och sakkunniga om vad som är möjligt att åstadkomma.

Förståelse för kommunens vision

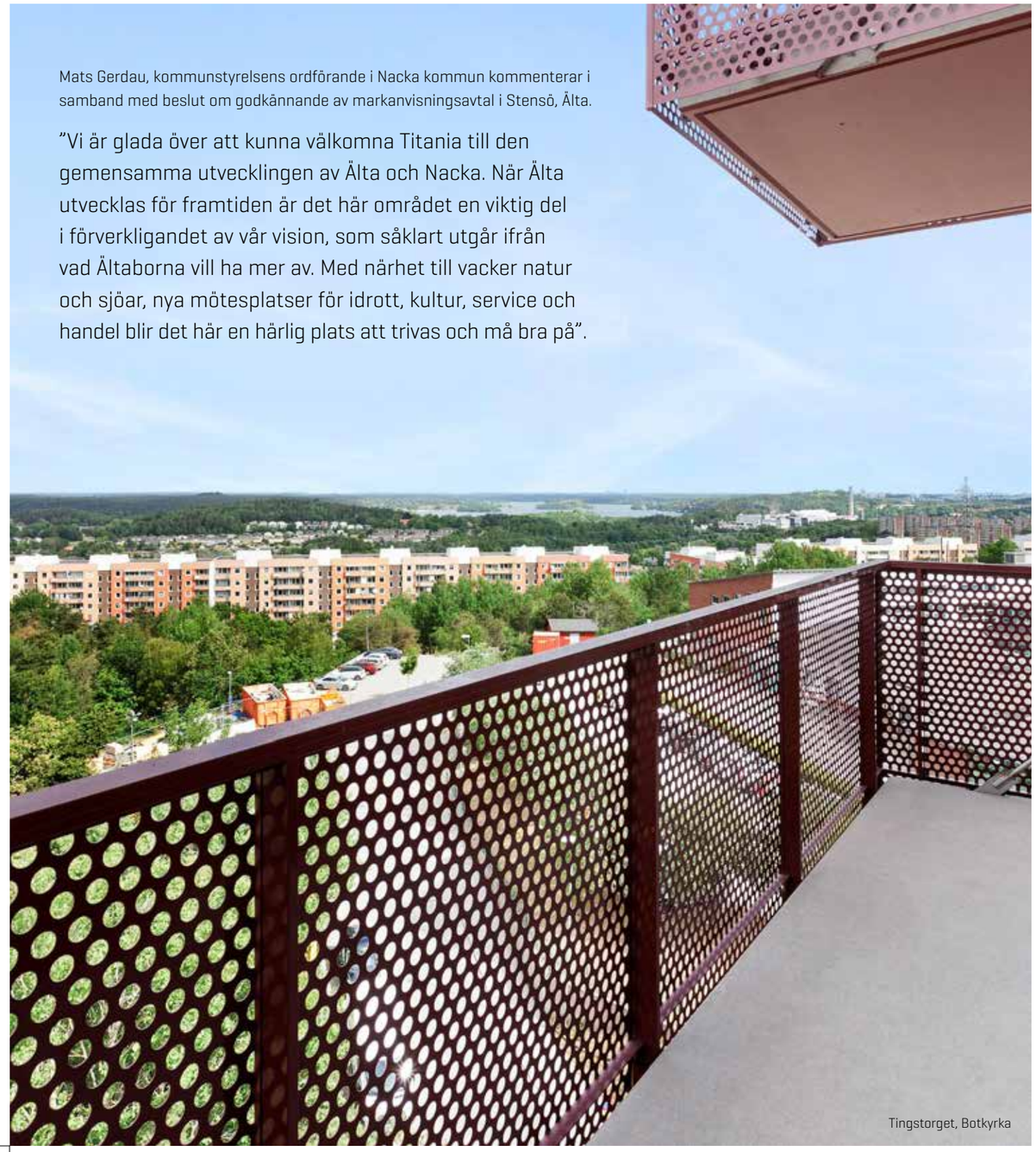
Realismen i vad som kan genomföras är centralt i Titanias arbete. Förståelsen för kommunens vision och förståelsen för hur avgörande det är att Titania som fastighetsutvecklare kommunicerar förutsättningarna för att förverkliga denna och sedan genom hela projektet arbetar för att förverkliga densamma är Titanias stora styrka. Överensstämmelse mellan vision och slutligt utförande är något Titania värderar mycket högt. Den bebyggelse Titania föreslår på en plats ska också kunna byggas i verkligheten. Det är tyvärr inte helt ovanligt att visionsbilder skapade med datorns hjälp visar få likheter med det färdigbyggda resultatet, vilket kan leda till stor besvikelse och en känsla av att ha blivit lurad hos de kommuntjänstemän och politiker som skrivit avtal med en exploatör. Titania vågar påstå att det är sällan överensstämmelsen är så stor som den är i det här fallet.

MILJONPROGRAMOMRÅDENAS
GENERELLA UTMANINGAR

Många av Sveriges miljonprogramsområden dras med liknande arkitektoniska och stadsplanerings-mässiga problem som de vid Tingstorget. Titania listar några av dessa problem och beskriver hur Titania anser att man ska lösa dem:

Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordförande i Nacka kommun kommenterar i samband med beslut om godkännande av markanvisningsavtal i Stensö, Älta.

”Vi är glada över att kunna välkomna Titania till den gemensamma utvecklingen av Älta och Nacka. När Älta utvecklas för framtiden är det här området en viktig del i förverkligandet av vår vision, som såklart utgår ifrån vad Ältaborna vill ha mer av. Med närhet till vacker natur och sjöar, nya mötesplatser för idrott, kultur, service och handel blir det här en härlig plats att trivas och må bra på”.



Tingstorget, Botkyrka

Trafikseparering sidén skapar oattraktiva miljöer som upplevs som otrygga av människor som bor i området och andra (trafikmässigt – bilar kör fort på breda vägar, socialt – gångtunnlar etc. upplevs som otrygga). De skapar barriärer och hindrar möten.

✔ Trafikseparering en bryts upp med olika åtgärder där staden som mötesplats är idealet – det som idag uppfattas som vägar görs om för att uppfattas som gator, detta görs genom att göra vägar smalare, bredda trottoarer och eventuella cykelstråk, möjliggöra kantstensparkering, lägga husens entréer direkt i anslutning till trottoar och gata för att få en känsla av stadsstruktur. Detta möjliggör rivning av gångbroar, gångtunnlar och att biltrafik, cykel och gående kan mötas i mänskligt tempo. Andra åtgärder för att åstadkomma detta kan vara att låta gatstensbeläggning på exempelvis ett torg flyta ut över ett övergångsställe för att indikera att man är inne i en zon där man ska sakta ner mer än vad regleringar anger.

Plansprängning av mark där den naturliga terrängen inte längre anas berövar platsen sitt sammanhang och tillsammans med husens likformighet skapar det storskaliga, sterila och monotona miljöer.

✔ Bebyggelsen anpassas om möjligt till den naturliga terrängens höjdvariationer och naturmark sparas så att platsen upplevs hänga ihop med omkringliggande terräng.

Områdena präglas av ett överskott på hårdgjorda ytor.

✔ Vissa ytor behöver av nödvändighet vara hårdgjorda (vägar, torg etc.) men platser som inte behöver det, som husgårdar, kan med fördel förses med växtlighet och genomsläppliga beläggningar.

Utformningen av utemiljön (mark mellan hus) är likformig över hela områdena med samma typ av växtlighet, beläggningar etc. Bristen på avgränsning mellan offentlig miljö, halvoffentlig, kvartersgård, husgård, privat uteplats etc. förtar boendes känsla av tillhörighet och att bry sig om ”mikronärområdet”. Det skapar istället otrygga anonyma miljöer som saknar ägare. Områdena får inte den dynamik som uppstår i miljöer där mer privata aktiviteter som boende i husen kan ägna sig åt, som grillning på husgården, pågår sida vid sida med att besökare från andra områden cyklar igenom området till exempel.

✔ Utemiljöerna får tydliga visuella avgränsningar utan att för den skull bygga barriärer. Skillnader i växtlighet, utformning och symboliska avgränsningar indikerar vilka delar av platsen som är torg (helt offentligt), kvarterspark (halvoffentligt), husgård (avsedd för de som bor bara i angränsande hus) och privat (uteplats till bostad).

Områdena är ofta skapade utifrån idén om en separering av boende och arbetsplatser vilket leder till att områdena är tömda på folk under delar av dagen och saknar liv och rörelse som uppstår där arbetsplatser är integrerade i boendemiljöer.

✔ Med god planering och anpassade investeringar kan man även i områden med dåligt marknadsmässigt underlag få till aktivitetsbaserade bottenplan med den typ av attraktiva stadsmässiga kommersiella lokaler som skapar mötesplatser och liv och rörelse.

Husens form och fasader är likformiga och synligt industriellt producerade med synliga skarvar i byggelementen. Bristen på variation och en upplevelse av att det byggda inte har skapats av mänsklig hand bidrar till att det upplevs som sterilt.

✔ Husens raka linjer bryts upp formmässigt till exempel med vinklade tak, takkupor, variation i balkongsättning, variation i fasadstruktur.

Bottenplanen är stängda, oftast utan butiker eller lägenheter i bottenplan. Istället har stängda cykelrum, tvättstugor etc placerats här. Utformningen bidrar till att skapa stängda mörka otrygga miljöer.

✔ Husens bottenplan öppnas, görs intressanta, görs aktivitetsbaserade etc, antingen med kommersiella lokaler, bostäder eller någon form av öppna gemensamhetsutrymmen. Teknikutrymmen och cykelrum placeras i mörka delar.

Områdena dras idag ofta med sociala problem där problem med integration, få arbetsplatser och låg köpkraft innebär ytterligare en utmaning att omvandla områdena i positiv riktning.

✔ Om möjligt ska upplåtelseformer varieras så att de nya områdena får inslag av både ägande (bostadsrätter eller annan form) och hyresrätter. Ägande i form av bostadsrätter möjliggör för lokalt boende potentiella köpare att köpa något inom ”sitt” område och byta upp sig, en möjlighet som annars sällan finns i dessa områden där den potentiella köparen försvinner från området vilket leder till ytterligare dränering av köpkraft.

FINANSIERING

Titania finansierar sina tillgångar med återkommande kassaflöden genererade från förvaltningsfastigheter och vanliga banklån. Bolaget har en relativt låg belåningsgrad, en stabil kassa och goda bankrelationer vilka är förutsättningar för en framgångsrik finansieringsverksamhet.

Bankfinansiering

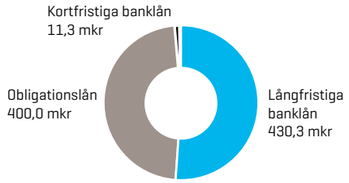
Förfalloår	Räntebindning, mkr	Räntetak, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %	Ränta, %
2023	–	–	–	11,3	2,5	Stibor 3M+1,4
2024	225,0	5,0	50	430,3	97,5	Stibor 3M+1,4
2025	225,0	5,0	50	–	–	–
Totalt			**100**	**441,6**	**100**	

Obligationslån

Förfalloår	Förfallomånad	Belopp, mkr	Ränta, %
2023	–	–	-
2024	Mars	400,0	Stibor 3M+8,0
Totalt		**400,0**	

Obligationen om 400 mkr nettoredovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationens löptid. Obligationen är upptagen till handel på Nasdaq Stockholm, med en löptid på 3 år.

Kapitalbindning



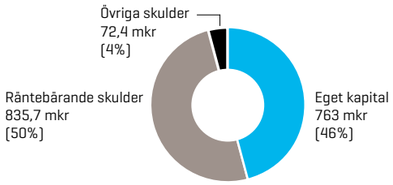
Totalt, finansiering

Förfalloår	Räntebindning, mkr	Räntetak, %	Andel, %	Kapitalbindning, mkr	Andel, %
2023	–	–	–	11,3	1,34
2024	225,0	5,0	50	830,3	98,7
2025	225,0	5,0	50	–	–
Totalt				**841,6**	**100**

Kapitalförsörjning

Förfalloår	Mkr	Andel, %
Eget Kapital	763,0	46
Räntebärande skulder	835,7	50
Uppskjuten skatteskuld	0,0	0
Övriga skulder	72,4	4
Total balansomslutning	**1 671,1**	**100**

Kapitalförsörjning



Täby Park, Täby

Lorum ipsum

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 möjlighet och ansvar att beakta den hållbarhetspåverkan som uppkommer 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. Genom verksamheten vill Titania bidra till att skapa arbetsmöjligheter i projekt, social inkludering i bostadsområden, attraktiva och trygga livsmiljöer för boenden och brukare. Detta med minsta möjliga påverkan på miljö och klimat.

Hållbarhetsstrategi:
Fokus, mål och väsentliga aspekter

Under 2022 har arbetet fortsatt med att implementera och vidareutveckla den hållbarhetsstrategi som tagits fram under föregående år. Strategin hjälper Titania att fokusera och integrera de mest viktiga hållbarhetsaspekterna i kärnverksamheten. Bolaget har under året också arbetat med förberedelser för rapportering enligt EU-taxonomin och kommande EU-direktiv om hållbarhetsrapportering, CSRD.

Titania beslutade vid slutet av året att skriva under Klimatarena Stockholms klimatlöfte för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor år 2030. Som deltagare är Titania med och samarbetar för att ligga i linje med Parisavtalet och accelerera klimatomställningen i Stockholms län. Ambitionen är att gå före och vara förebilder i branschen inom olika fokusområden. Inom fokusområdet Bygg- och anläggning är målet att "alla bygg- och anläggningsprojekt i Stockholms län byggs och byggs om klimatneutralt och förvaltas resurseffektivt 2030".

Läs mer om Titania och Klimatarenan under fokusområdet Klimat och miljö.

Identifierandet av Titanias väsentliga hållbarhetsaspekter är grundat i en omvärlds-, nulåges-, bransch- och intressentanalys. De väsentliga aspekterna har aggregerats i fyra 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 verksamhet 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 har Titania arbetat 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 Titanias projekt i Stockholms län vara klimatneutrala år 2030 i linje med Klimatarena Stockholms klimatlöfte.

De policys och styrande dokument som styr Titanias hållbarhetsarbete är:

- Titanias hållbarhetspolicy
- Titanias uppförandekod
- Titanias HR-policy
- Titanias bolagsstyrningspolicy
- Titanias riskhanteringspolicy

Under 2022 har arbete med att ta fram en uppförandekod för leverantörer utförts. Målsättningen är att implementera denna uppförandekod under 2023.

FN:S GLOBALA MÅL

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda för hållbar utveckling som innehåller 17 globala mål som ska uppnås till år 2030. Globala målen och Agenda 2030 är den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling som världens ledare någonsin har antagit.
I begreppet hållbar utveckling integreras de tre dimensionerna av håll- barhet: social, ekonomisk och miljömässig. Nedanstående mål har identifierats som kopplade till Titanias verksamhet och hållbarhetsstrategi.

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

Tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen är en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag som fattigdom, klimatförändringar och en inkluderande tillväxt

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

Idag befinner sig mer än hälften av världens arbetstagare i osäkra anställningar Anständiga arbetsvillkor främjar en hållbar ekonomisk tillväxt och är en positiv kraft för hela planeten.

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Hållbar stadsutveckling omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

Hållbar konsumtion innebär inte bara miljöfördelar utan även sociala och ekonomiska fördelar såsom ökad konkurrenskraft, tillväxt på såväl den lokala som globala marknaden, ökad sysselsättning, förbättrad hälsa och minskad fattigdom.

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

Klimatförändringarna är ett verkligt och obestridligt hot mot hela vår civilisation. Genom utbildning, innovation och efterlevnad av våra klimatförpliktelser kan vi göra nödvändiga förändringar för att skydda planeten

15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Hållbara ekosystem och biologisk mångfald är grunden för vårt liv på jorden. Att tillgodose mänsklighetens behov av livsmedel, energi, vatten, mineraler och råmaterial utan att skada den biologiska mångfalden är en avgörande utmaning för vår överlevnad.

16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN

Fredliga samhällen och frihet från våld utgör både ett mål och ett medel för hållbar utveckling. Våld och kriminalitet innebär inte bara mänskligt lidande, det raserar också grunden för samhällets ekonomiska, miljömässiga och sociala utveckling

17 GENOMFÖRANDE OCH PARTNERSKAP

Världen är idag mer sammankopplad än någonsin tidigare och Globala målen kan bara förverkligas genom globalt partnerskap och samarbete.

HÅLLBARHETSSTRATEGI

Klimat och miljö

Övergripande mål

Åtagande: Bidra till grön samhällsomställning

- År 2045 – Nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan
- Miljömässigt hållbara material: Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar
- Långsiktigt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande miljöcertifiering

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

Fokus

Åtagande: *Ansvarsfull bolagsstyrning*

- Lagefterlevnad och transparens
- Anti-korruption
- Grön finansiering

Attraktiva och trygga boenden

Övergripande mål

Åtagande: Skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden

Fokus

Åtagande: *Skapa inkluderande och attraktiva bostadsområden*

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

Lorum ipsum

RISKHANTERING

Som en del av den nya hållbarhetsstrategin har Titania sett över de mest väsentliga riskerna kopplat till hållbarhet. I nedan tabell beskrivs dessa risker och Titanias hantering.

Risker	Beskrivning av risker	Riskhantering
Fysiska klimatrisker kopplat till klimat-förändringen	Fysiska klimatrisker relaterat till klimatförändringen som nederbörd, vind, vårme 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 utvärderar framtagandet av en riktlinje för klimatanpassning vilket innebär att klimatrisk- och sårbarhetsanalyser genomförs i projekt. Titania har även satt som långsiktigt mål att koncernens projekt i Stockholms län ska vara klimatneutrala år 2030 i linje med Klimatarena Stockholms klimatlöfte.
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 Uppförandekod 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 2023 ska en separat uppförandekod för leverantörer implementeras.
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. Titania har utvecklat ett väl fungerande samarbete med olika aktörer med specialistkompetens inom hela hållbarhetsspektrat.
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 Titanias projekt där materialet utvinns och produceras i högrisländer.	Genom en separat uppförandekod för leverantörer att bilägga avtal för relevanta leverantörskategorier kravställer Titania sina riktlinjer inom bl.a mänskliga rättigheter. Separat uppförandekod för leverantörer kommer att implementeras under 2023. I Titanias 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 39 visar Titanias intressent-modell samt betydande hållbarhetsaspekter per intressentgrupp för Titania.

Täby Park, Täby

INTRESSENTDIALOG

Intressenter	Betydande hållbarhetsaspekter	Dialogytor
Finansiärer (banker, investerare)	• Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch, därmed är möjligheten till kapitalanskaffning av stor betydelse för Titanias utveckling. • Bolegets börsnoteringen sätter 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 vårdeskapande 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 arbete tas hållbarhetsfrågor upp med leverantörer och entreprenörer. • Titania har som målsättning att under 2023 implementera 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.

PROJEKT I FOKUS:
KRISTINEBERG

Friluftsstadsdelen Kristineberg är en helt ny stadsdel som planeras i sydöstra Vallentuna. Den nya stadsdelen ligger i anslutning till centrala Vallentuna, mellan Påtåker och Bällsta. Stadsdelen är ett av Vallentunas större utvecklingsområden. När hela området är utbyggt kommer det att rymma cirka 1800 bostäder, flera skolor, torg och lekplatser. Titanias del omfattar 117 bostäder i form av kedjehus, radhus och villor. Kristineberg ska bli en föregångare ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv med avsikten att inspirera andra stadsbyggnadsprojekt.

Parisa Liljestrand, f.d. kommunstyrelseordförande i Vallentuna kommun, i samband med att detaljplan för Kristineberg etapp 1 vann laga kraft.

”Vi är väldigt glada för att vi äntligen har en detaljplan som har vunnit laga kraft. Det här är ett av kommunens största utvecklingsområden, där vi har ett stort fokus på hållbarhet. Vi ser framför oss ett område där natur, rekreation, miljötänk går hand i hand med vad ett modernt boende erbjuder. Det blir en stadsdel i skogen.”

Kristineberg, Vallentuna

Samtliga byggaktörer i Kristineberg har därför tagit fram egna avsiktsförklaringar med hållbarhetsinsatser. Innehållet i avsiktsförklaringarna är uppbyggt kring fyra teman:

Utemiljöer och gestaltning – En stadsdel i samklang med naturen och En resilient och klimatanpassad stadsdel med vatten och grönska.

Resurseffektiv och hållbar stadsdel – En energieffektiv stadsdel med låg klimatpåverkan och En hälsosam bebyggd miljö utan onödig resursförbrukning.

Hållbara transporter – En gång- och cykelstadsdel med god kollektivtrafik.

Social hållbarhet – Ett samhälle där alla får sina rättigheter respekterade.

Full pott för Titanias hållbarhetssatsning

Ett poängsystem har tagits fram där de olika byggaktörernas miljö- och hållbarhetsinsatser kan nå olika nivåer för sina prestationer. För att nå upp till den bästa stjärnnivån behöver byggaktörerna göra ytterligare insatser för miljö och hållbarhet utöver de som tidigare har avtalats i kommunens miljöprogram. Där byggaktören överträffar miljöprogrammets lägstanivå i respektive tema tilldelas de en stjärna. Titanias projekt tar full pott i antal stjärnor. Nedan listas åtgärderna inom respektive tema:

Utemiljöer och gestaltning

Värdefulla naturområden i Kristineberg ska så långt som möjligt bevaras och tillgängligheten till naturmiljöerna ska öka utan för stort slitage på känsliga hällmarker. Naturvärden som påverkas negativt av utbyggnaden ska så långt som möjligt kompenseras. I stadsdelen ska andelen hårdgjorda ytor begränsas så att ytor för infiltration och fördröjning bevaras.

- En naturvärdesinventering på nivå *detalj* med tillägg för *värdeelement* har genomförts och ger förslag på skydd av värdeelement eller på kompensationsåtgärder, och planstrukturen anpassas för att bevara naturvärdesklassade och skyddsvärda områden såsom värdefulla träd och hällmarker. Detta säkras genom upprättande av skötselplan samt genom skyddsåtgärder under tiden som området byggs ut.
- Kompensationsåtgärder genomförs för att förstärka de nya bebyggda ytorna så att de bildar ett sammanhang med omgivande naturområdena. För etapp 1 tas specifika kompensationsåtgärder fram som anpassas till den närliggande naturmiljön och den mark som tas i anspråk.
- Grönytefaktorer (GYF) för kvartersmark och allmän platsmark tas fram för att bland annat stödja genomförandet av kompensationsåtgärder. GYF tas fram i samverkan mellan kommun och exploatör.
- På lämpliga platser längs gaturummen ska sparas karaktäristiska barrträd så långt detta är möjligt.
- För att förstärka de stödjande ekosystemtjänsterna, kompensera för eventuell förlust av boträd och förbättra rekreativa upplevelsevärden sätts fågelholkar, insektshotell och ev. bikupor och fladdermusholkar upp på lämpliga platser.
- Allmän platsmark, kvartersmark och gatumark ska höjdsättas så att gatorna kan användas som sekundära avrinningsvägar vid skyfall så att det inte riskerar att bli stående vatten runt fasaderna. Gator höjdsätts så att antalet lågpunkter minimeras, självfall erhålls och antalet pumpstationer minimeras.
- Parkeringsplatser på allmän platsmark ersätts med genomsläppliga material (så kallade permeabla) där det är lämpligt.
- Trädplantering vid gata (i belagda ytor) ska ske med skelettjord, biokol eller likvärdigt alternativ.
- Torrdammar (en torr översvämningsyta) för att hantera tillfälliga översvämningar orsakade av skyfall finns inom programområdet.
- Byggnader ska anpassas för att bidra till de lokala ekosystemtjänsterna, såsom minskat buller, förbättrad luftkvalitet och dagvattenhantering, genom t.ex. gröna tak och gröna väggar. Åtgärderna genomförs där det är tekniskt och gestaltningsmässigt möjligt.

> **Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet**
>
> - *Markbeläggning på tomter i 100% permeabla material*
> - *Privata p-platser invid husen i permeabelt material (armerat gräs)*
> - *Naturtomter när det är möjligt*
> - *Förskjutningar mellan husvolymerna för att skapa variation i gaturummet som bidrar till avskärmning och platsbildningar*
> - *Sammanhängande större grönområde för kultiverad eller naturlig växtlighet centralt i området. Binder samman området och skapar naturliga informella passager, ”genvägar”. Delar samtidigt upp bebyggelsen i mindre delar och förstärker känslan av naturnära och hållbart boende*

Resurseffektiv och hållbar stadsdel

De boende ska uppmuntras till smarta och medvetna val. Bostäder bör därför utrustas med informations- och kommunikationsteknik som ger boende snabb och enkel information om förbrukning av el, vatten och värme. Kommunen ska föregå med gott exempel och minst en fastighet som kommunen upprättar ska byggas som ett plusenergihus eller likvärdigt alternativ.

Det ska vara enkelt att sortera sitt avfall. Fastighetsnära hämtning av utsorterat avfall förenklar för invånarna vilket leder till ökad andel sorterat avfall.

- Inför exploateringen ska entreprenörer redovisa hur man säkerställer att skadorna på naturmiljön och värdefulla träd minimeras. Länsstyrelsernas rekommendationer gällande skydd av träd vid arbeten ska gälla, t.ex. ska träd skyddas med staket under genomförandeskedet så att rötter inte tar skada.
- Kommunens egna byggnader ska uppnå minst Miljöbyggnad klass silver (≤ 75 procent av BBR). Övrig bebyggelse ska motiveras att nå upp till samma eller bättre energiprestanda.
- Primärenergifaktorer (enligt SOU 2008:25) ska användas för planering och val av energihushållningsåtgärder. Alla byggnader bör sikta mot att uppnå kraven för "Miljöbyggnad brons" gällande energislag.
- Samtliga lägenheter och lokaler bör ha individuell mätning av el och varmvatten som möjliggör för de boende att få snabb och enkel information om sin förbrukning.
- Uppvärmning av byggnader ska så långt som möjligt ske med ett energisnålt alternativ där förnybara källor och värmeåtervinning eftersträvas.
- Husen ska lokaliseras och utformas så att ljus och energi från lågt stående vintersol kan tillvaratas och så att sommarsolen avskärmas.
- Byggnaderna bör vara anpassade för att enkelt kunna montera eller integrera solceller och andra förnybara energilösningar på fasader och tak. Taklutning och placering av objekt på taken bör optimeras för att säkerställa en god solenergipotential.
- Målet är att all elektricitet som används i området ska vara producerad med hjälp av förnybara energikällor.
- Laddmöjligheter för el- och hybridfordon ska finnas på varje flerfamiljsfastighet, vid centrumnoderna samt större gemensamma anläggningar (t.ex. idrottsplats). P-laddningsnormer ska utvecklas och appliceras för flerbostadshus respektive verksamhetslokaler.

Kristineberg, Vallentuna

- Belysning på kvartersmark ska utformas med energieffektiv teknik avseende styrning, verkningsgrad och totaleffekt. Belysningsprodukten ska även vara miljövänlig och gestaltningsmässigt tillfredställande avseende utformning och ljus.
- Inomhusmiljön i bostäder och lokaler ska vara god med en hälsosam luftkvalitet. Detta säkerställs bl.a. genom effektiv styrning av ventilation.
- Skolor och förskolor byggs och inreds med giftfritt material (leksaker, möbler, köks- och serveringsutrustning med mera).
- I varje kvarter med flerfamiljshus ska finnas minst ett kållsorteringsutrymme med hög brukarkvalité som är lättillgängligt för alla, även personer med funktionsnedsättning.

> **Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet**
>
> - *Fasadmaterial av Thermowood eller likvärdigt*
> - *Papptak Icopal Mono Noxite eller likvärdigt*
> - *Anlägga solceller på tak*

Hållbara transporter

Kristinebergs transportsystem ska ge alla människor samma möjlighet att ta sig fram oavsett ålder, ekonomiska förutsättningar eller funktionsnedsättning. Kommunen och exploatörer tar gemensamt fram och genomför Mobility Management-insatser så att områdets parkeringstal för bil kan sänkas. Det ska vara attraktivt att gå och cykla och tydliga kopplingar ska finnas för gång- och cykeltrafik såväl inom området som till andra stadsdelar. Cykelparkeringar ska vara attraktiva och lättillgängliga för cyklisterna.

- Inrättande av en bil- och cykelpool med framförallt transport-/lådcyklar ska vara en prioriterad mobility managementåtgärd som möjliggör en sänkning av P-normen.
- Lättåtkomliga, bekvåma och säkra cykelparkeringar med väderskydd och låsmöjligheter anläggs nära entréer till service- och verksamhetslokaler.
- Bil-P-norm sätts till mellan 0,6-1,2 (p-norm för zon 1, flerbostadshus), och görs flexibel, d.v.s. så att normen kan sänkas om Mobility Management-åtgärder genomförs.
- Plats för bilpoolsbilar (parkering och service) och laddstolpar ska finnas centralt lätt tillgängligt i området.
- Boende och verksamma inom området erbjuds en personlig resplan/resecoachning för att stimulera till och underlätta användning av hållbara resealternativ.

> **Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet**
>
> - *Gångstråk mellan bebyggelsen*

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten innebär att skapa ett samhälle där alla får sina rättigheter respekterade, oavsett behov och förutsättningar. Stadsstrukturen måste ta hänsyn till alla människors behov och rörelsemönster och för att nå dit behöver man bland annat arbeta med integration, trygghet, tillgänglighet, jämställdhet, folkhälsa, livskvalitet, kultur, mångfald.

- Förstärkning och etablering av leder (såväl stigar som anläggande av GC-vägar) görs för att minimera slitage och skador orsakade av den förväntade ökade användningen. Historiska stigar tillvaratas och bevaras. Åtgärderna gäller såväl inom Kristineberg som i Gävsjödalen, där t.ex. anläggande av en naturstig ska genomföras.
- Lokala målpunkter för rekreation och lek, som lekplatser och grillplatser, ska finnas i tillräcklig omfattning. Minst en lekplats i området ska utformas som en naturlekplats där områdets skogskaraktär utnyttjas. Några av målpunkterna ska även vara anpassade till barn och vuxna med funktionsnedsättning.
- Ytorna avsatta i plankartan för torrdammar ska göras lämpliga och tillgängliga för spontana fritidsaktiviteter, som t.ex. för bollspel.
- Kristinebergs centrumdel/ar ska utformas så att det är attraktivt att handla i närområdet och därmed understödja god bärkraft på verksamheter som levererar daglig service, t.ex. livsmedelsbutik/er och kvartersrestauranger.
- System för att återanvända eller vidareförädla varor och produkter såsom t.ex. textil, leksaker och möbler möjliggörs i Hemvårnsgården. Det innebär t.ex. att ett bytesrum eller "makerspace" med utrymmen och verktyg för t.ex. reparationer och slöjd m.m. inrättas.

> **Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet**
>
> - *Odlingsplatser som ökar den sociala integrationen*
> - *Husen har en social planlösning med gemensamhetsytorna samlade på entrévåningarna med en tydlig koppling till uteplatsen*
> - *Fasaderna med generösa glaspartier är gestaltade med en fin avvägning gällande vision om social transparens mellan grannar och avskildhet.*
> - *Gemensamma fruktträdgårdar att ta hand om tillsammans och mötas i.*

FOKUS:
KLIMAT & MILJÖ

KLIMATARENA STOCKHOLMS KLIMATLÖFTE - KLIMATNEUTRALA PROJEKT ÅR 2030

Strax innan årets slut skrev Titania på Klimatarena Stockholms Klimatlöfte. På Klimatarena Stockholm samarbetar företag, offentliga aktörer och akademi för klimatdriven verksamhetsutveckling i Stockholms län. Ambitionen är att gå före inom olika fokusområden.

Målet för fokusområde bygg och anläggning är att alla bygg- och anläggningsprojekt i Stockholms län byggs och byggs om klimatneutralt och förvaltas resurseffektivt senast 2030. Det innebär att utsläppen av växthusgaser från bygg- och anläggningsprojekt i länet minst halveras från 2022 till 2030.

Klimatlöftet kan idag skrivas under av aktörer inom bygg- och anläggningssektorn och är anpassat utifrån de olika aktörernas rådighet och förutsättningar att bidra. Titania är med och samarbetar på Klimatarena Stockholm för att ligga i linje med Parisavtalet och accelerera klimatomställningen i Stockholms län med ambition att gå före inom olika fokusområden. Titania ska stegvis via delmålen för olika fokusområden förverkliga den gemensamma målsättningen i den egna verksamheten samt följa upp och redovisa förflyttningen i förhållande till delmålen. Som deltagare förväntas man delta aktivt i Klimatarena Stockholms gemensamma arbete och ta ett tydligt klimatledarskap i branschen.

Klimatlöftets målsättning

Alla bygg- och anläggningsprojekt i Stockholms län byggs och byggs om klimatneutralt och förvaltas resurseffektivt. För att förverkliga målsättningen behöver vi en utveckling från linjära till cirkulära processer där vi nyttjar den redan byggda miljön i så hög grad som möjligt genom att bevara, utveckla och uppgradera befintlig bebyggelse samt återbruka byggmaterial. Vi åtar oss att bidra till och skynda på den cirkulära omställningen i bygg- och anläggningsprocessen.

2025 - Titania har byggstartat minst ett klimatneutralt projekt.
2030 - Titanias projekt i Stockholms län är klimatneutrala.

Utsläppen av växthusgaser ska vid byggnation minst halveras från 2022 till 2030.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupp Återbruksmarknad

Arbetet utförs inom olika arbetsgrupper som fokuserar på olika delar i klimatomställningsprocessen. Arbetsgrupp återbruksmarknadomställningen till en cirkulär bygg- och anläggningssektor innebär att vi i mycket större utsträckning behöver återbruka det byggmaterial som redan finns i omlopp. För att få till ett kommersiellt återbruk behövs bland annat en bred samverkan för att höja kompetensen och skapa förutsättningar för exempelvis mellanlager och logistik. I arbetsgruppen återbruksmarknad erbjuder Klimatarena Stockholm en mötesplats där länets aktörer kan träffas och göra verkstad tillsammans. Arbetet inleds under våren 2023 med regelbundna arbetsgruppsträffar och undersöker samtidigt vad vi kan göra här och nu för att få igång en regional återbruksmarknad för byggmaterial i praktiken.

Arbetsgrupp cirkulär planering - vi står inför ett paradigmskifte. Under hundra år har vi byggt upp den samhällsplanering som vi känner till idag. Att bygga nytt har varit en självklarhet när en stad ska växa. Men att bygga nytt medför också en stor förbrukning av naturresurser som påverkar miljö och klimat negativt. Vi behöver därför ställa om och tänka cirkulärt. I arbetsgruppen cirkulär planering arbetas för att i den fysiska planeringen, maximera användningen av befintlig bebyggelse, planera för återbruk av byggmaterial och designa nyproduktions- och ombyggnationsprojekt på ett cirkulärt sätt.

Arbetsgrupp klimatberäkningar - ambitionen inom Klimatarena Stockholm är att gå före och halvera utsläppen i bygg- och anläggningsprojekt i Stockholms län till 2030. Deltagarna på Klimatarenan skriver under ett gemensamt klimatlöfte och förväntas redovisa sin förflyttning. För att halvera utsläppen och kunna jämföra resultat är det viktigt att alla räknar på samma sätt. På Klimatarena Stockholm arbetar nu en referensgrupp av sakkunniga och experter med att ta fram gemensamma beräkningsanvisningar för nyproduktion.

Arbetsgrupp klimatsmarta material - livscykelanalyser visar att tillverkningen av byggmaterial står för omkring 80 procent av byggskedets klimatpåverkan. Att välja klimatsmarta material till bygg- och anläggningsprojekt är därför av stor betydelse för att halvera utsläppen till 2030. Nya arbetssätt och ny teknik behöver en snabb utbredning i branschen. Arbetsgruppen klimatsmarta material startas i början av 2023 med fokus på vad som kan göras här och nu för att minska klimatpåverkan i bygg- och anläggningsprojekt.

SOLCELLER

Titania kommer att installera solceller på taken på flera av koncernens projekt. Elproduktion från solceller ger inga koldioxidutsläpp, precis som vind- och vattenkraft. Solen räknas som en förnybar energikälla vilket innebär att källan inte tar slut, till skillnad från exempelvis kol, olja och naturgas. Förnybara energikällor är bättre för klimatet än icke förnybara energikällor.

Fördelar med solkraft:

- Släpper inte ut några växthusgaser eller andra utsläpp under drift
- Solen är en energikälla som inte tar slut och är därför även en förnybar energikälla
- Solen är en generös energikälla och är en gratis resurs, till skillnad från till exempel kol och olja
- Solcellerna genererar inga restprodukter i drift och kräver minimalt med underhåll
- Solkraft har en ringa påverkan på den biologiska mångfalden
- Solceller kan med fördel monteras på tak och tar då inte upp någon extra yta

ÅTERBRUK

Titania planerar att återbruka material och produkter på så många av koncernens projekt som möjligt. Byggsektorn i Sverige genererar cirka 12 miljoner ton avfall varje år. Mycket av det som slängs skulle kunna återanvändas, enligt undersökningar som gjorts på återvinningscentraler. På så sätt nyttjar man resurserna bättre och minskar klimatpåverkan från resursutvinning, produktion och avfallshantering. Återanvändning ökar livslängden på produkter och material och minskar avfallsmängderna, samtidigt som det är ett effektivt sätt att nyttja resurserna bättre och minska klimateffekter kopplat till resursutvinning, produktion och avfallshantering. Det finns en stor potential för återanvändning av byggprodukter eftersom detta fortfarande är relativt ovanligt. Ett hinder för ökad återanvändning av byggvaror i Sverige är bristen på information, kunskap och medvetenhet i värdekedjan. Ett av fokusområdena för Klimatarena Stockholm som Titania är en del av är att råda bot på denna brist genom att bilda en särskild arbetsgrupp dedikerad till just återbruk.

SVANEN

Titania har som långsiktigt hållbarhetsmål att de 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.

SEDUMTAK

Titania planerar att på flera projekt anlägga sedumtak. Sedumtak är tak med levande växter som takbeläggning. Tak med växtlighet har använts länge i Sverige och idag hittar vi sedumtak på så väl timmerstugor som moderna funkisradhus. Till växtfamiljen sedum hör örter och suckulenter, som fetknopp och fetblad, som tack vare att de inte har djupa rotsystem klarar sig med ett tunt lager jord och inte riskerar att förstöra taket under. De är också tåliga för torka. Växterna kan under året skifta i rött, rosa, gult, vitt och grönt.

Fördelar med sedumtak:

- Isolerar byggnaden
- Dämpar buller
- Tar hand om förorenat dagvatten
- Förbättrar luftkvalitén, då växterna binder luftföroreningar och damm
- Jämnare temperatur inomhus (det blir svalare om sommaren och varmare om vintern)
- Skyddar tätskiktet från UV-ljus, vilket förlänger tätskiktets livslängd
- Bra för djurlivet, ex fjärilar, insekter och fåglar

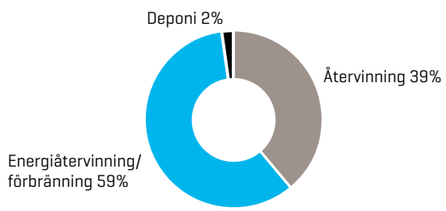
Ett klimat under förändring påverkar och ställer krav både på de som lever i samhället och på Titania som bygger det. Sverige har som mål att bli ett klimatneutralt land till år 2045. Bygg- och anläggningssektorn har ett stort ansvar då branschen idag står för ca en femtedel av landets klimatpåverkan och cirka 30 procent 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 ska beaktas. Som långsiktigt mål ska Titanias projekt i Stockholms län vara klimatneutrala år 2030 i linje med Klimatarena Stockholms klimatlöfte.

Titanias bakgrund som totalentreprenör gör att Titania har gedigen förståelse 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 och material så som trä, betong, stål och glas samt med prefabricerade byggelement. Titania har som långsiktigt hållbarhetsmål att majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar. Ett annat hållbarhetsmål är att på längre sikt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanenmärkning eller motsvarande certifiering.

Att välja Svanen som huvudsakligt miljöcertifieringssystem lämpar sig särskilt bra för bostäder. Ett Svanenmärkt hus värderas med livscykelperspektiv och uppfyller bland annat krav på låg energianvändning 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 Titanias 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 Titanias 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 det framtida projektet Hallunda Gårdspark har ett sårskilt 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. Vallentuna kommun har tagit fram ett mycket ambitöst miljöprogram för området och skapat ett poängsystem för åtgärder som adderar extra hållbarhetsmässiga värden. Titanias projekt har fått högsta möjliga poäng.

Avfallshantering



Avfallshantering

Avfallshantering 2022	Ton
Återanvändning	6,2
Återvinning	28,5
Energiåtervinning/förbränning	55,1
Deponi	1,6
Okänd avfallsbehandling	4,3
Totalt	**95,7**

Kommentar: Statistiken kommer från de pågående projekten Täby Boulevard och Vallentuna Prästgård.

Inget farligt avfall rapporterat i projektet.

Energiförbrukning

Energiförbrukning 2022	Energi MWh
El	1 149
Fjärrvärme enligt lokala miljövärden	1 355
Fjärrkyla (lokala värden)	8
Drivmedel från tjänsteresor (egna fordon) (diesel och bensin)	24
Total energiförbrukning från köpt energi	**2 536**

Energiintensitet	kWh/kvm BOA
Energiintensitet	129

Kommentar: Emissionsfaktorer för fjärrvärme är hämtade från Energiföretagen.

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

Antal kvm BOA: 19 640

Växthusgasutsläpp

Scope 1 – Direkta utsläpp 2022	ton CO_2ekv
Drivmedel från egen kontrollerade fordon	4,7

Scope 2 – Indirekta utsläpp 2022	
El	79,9
Fjärrvärme	58,3
Fjärrkyla	0
Totalt	**146,2**

Scope 1 – Direkta utsläpp 2022	kgCO_2ekv/kvm BTA
Växthusgasintensitet Scope 1 och 2	12,6

Kommentarer: Emissionsfaktorer för klimatpåverkan är hämtade från Byggföretagens klimatberäkningsverktyg och Energiföretagen -Fjärrvärmens lokala miljövärden 2020.

Störst klimatpåverkan vid uppförande av nya byggnader kommer från de utsläpp som redovisas i Scope 3. Titania är i processen att undersöka och utvärderar möjligheten att rapportera utsläpp i Scope 3 i framtiden.

Scope 2-data kommer från Titanias egna fastigheter samt hyrda lokaler.

Antal kvm BTA: 19 640

Kristineberg, Vallentuna

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.

Tingstorget, Botkyrka

Titaniakoncernen hade vid årets slut 19 heltidsanställda medarbetare. Styrelsen bestod 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	3	0
Män	2	7	3
TOTAL	**6**	**10**	**3**

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 2022 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 med mera. Förutom den mänskliga tragedin vid allvarliga skador eller dödsfall kan sådana händelser leda till stora 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 mycket viktigt. I projekt är arbetsmiljöfrågor en stående punkt på projektmöten som hålls regelbundet.

Under 2022 har inga arbetsplatsolyckor skett som kommit till Titanias kännedom.

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. I rollen som upphandlande part av entreprenader och diverse tjänster behöver Titania bland annat hantera risker kopplade till korruption samt brister inom mänskliga rättigheter och undermåliga arbetsvillkor. Bolaget har under 2022 tagit fram en uppförandekod för leverantörer vilken kommer inkluderas vid större upphandlingar.

Titanias uppförandekod för både medarbetare och leverantörer baseras på de tio principerna i United Nations Global Compact. Samtliga medarbetare har blivit informerade om Titanias uppförandekod. 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 2022.

Ekonomiskt värdeskapande: Skapat direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat*, 2022

	mkr
Skapat direkt ekonomiskt värde genererat	
Intäkter (driftnetto+intäkter från finansiella investeringar och försäljning av tillgångar)	208
Distribuerat direkt ekonomiskt värde	
Verksamhetskostnader (Produktion- och driftkostnader mm)	-156
Löner, ersättningar och pensionskostnader	-12
Utbetalningar till finansiärer	-54
Kostnadsförd skatt och sociala avgifter	33
Föreslagen utdelning	0
Behållet direkt ekonomiskt värde	
Skapat direkt värde - Distribuerat direkt värde	19

* Resultatindikator kommer från Global Reporting Initiative (GRI 201-1).

Förberedelse inför CSRD

Under 2023 kommer Titania att inleda arbetet med att förbereda koncernen inför det nya EU-direktivet CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) som stegvis kommer att implementeras under de kommande åren. CSRD kravställer viss information som tidigare varit frivillig och säkrar därmed att information om företags hållbarhetsarbete finns tillgänglig för investerare.

FOKUS:
ATTRAKTIVA OCH TRYGGA BOENDEN

Valsjöskogen, Österåker

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. Något som i hög grad kännetecknar Titania är vår starka tro på utvecklingspotentialen i Storstockholms sk miljonprogramsområden, 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 miljonprogrammens 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, halvoffentliga, 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 det befintliga beståndet. 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 svagare hushåll. Det uppstår en negativ spiral som koncentrerar ekonomiskt svaga hushåll till särskilda områden.

Rapporten visar 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 närmat sig övriga kommuner när det kommer till hushållsinkomst, 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.

Framtida projekt

Titania har flera projekt under utveckling med en profil liknande Tingstorgets. Några exempel:

Rogaland – Titania ska bygga ca 200 bostäder i ett nytt område bestående av sex kvarter och sammanlagt 900 bostäder i Husby. Området ska utvecklas till ett urbant stråk med blandad bebyggelse, verksamhetslokaler mot gatan och förbättrade gång- och cykelmöjligheter.

Masmo – Titania ska bygga ca 400 bostäder vid Masmo tunnelbanestation. Det befintliga torget ska förstärkas och andra inslag är aktiva bottenvåningar och en omvandling av befintlig väg till levande stadsgata med cykelbana.

Bjurbäcken 11 – Titania ska bygga ca 200 bostäder vid Rågsved Centrum. Projektet är en del av Stockholm stads områdesplanering för hela Hagsätra och Rågsved med ca 3000 nya bostäder, fler förskolor, parker och lokaler för service och kultur. Särskilt fokus ligger på social hållbarhet genom stor variation av bostäder och aktiviteter. Målsättningen är bättre stadsdelar för alla, präglade av jämställdhet och trygghet.

För mer information om Titanias projekt, besök titania.se.

Sponsring

Titania har en vilja att stödja lokala samhällsinsatser och andra verksamheter som t ex idrottsföreningar. Ett exempel på detta är att Titania sponsrat idrottsföreningen IK Frej under 2022. Titania ser mycket positivt på föreningens verksamhet och dess värdegrundsarbete.

AKTIEN

Titanias B-aktie är sedan den 10 december 2021 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Vid sista handelsdag för 2022 uppgick Titanias aktiekurs till 7,26 kr motsvarande ett börsvärde på cirka 519 mkr.

Aktiens utveckling och omsättning

Titania noterades den 10 december 2021 på Nasdaq Stockholm First North för 20 kr per aktie. Under året uppgick det volymviktade medelpriset till 12,74 kr. Titanias aktiekursutveckling under året resulterade i en minskning på cirka 68 procent. Under samma måtperiod minskade Carnegie Real Estate Index med 45 procent, vilket indikerar en nedgång för hela sektorn. Totalt omsattes cirka 3,1 miljoner av Titanias B-aktie till ett värde av cirka 39 Mkr kronor under 2022.

Optionsprogram

Titania införde under 2021 ett incitamentsprogram för Titanias nyckelpersoner som omfattar 1 159 985 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. För detaljerad information, se not 8 på sid 81.

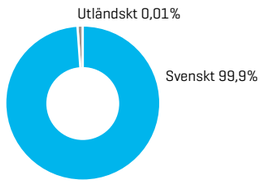
Utdelningspolicy

Titanias övergripande mål är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Titania avser därför inte att ge någon aktieutdelning under de närmaste åren då överskott från verksamheten kommer gå till att påbörja fler produktionsprojekt samt till att förvärva fler fastigheter och projekt.

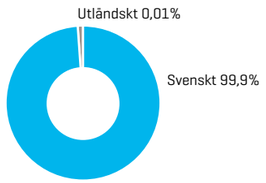
Ägarinformation

Noteringen av bolagets stamaktie av serie B i december 2021 tillförde Titania många nya aktieägare. De tio största ägarna kontrollerade vid årets utgång tillsammans cirka 96,2 procent av kapitalet och 98,5 av röstetalet. Tabellen på sidan 53 visar Titanias största aktieägare per den 31 december 2022, baserat på information från Modular Finance Monitor.

Geografisk fördelning av aktieägandet, kapital



Geografisk fördelning av aktieägandet, röster



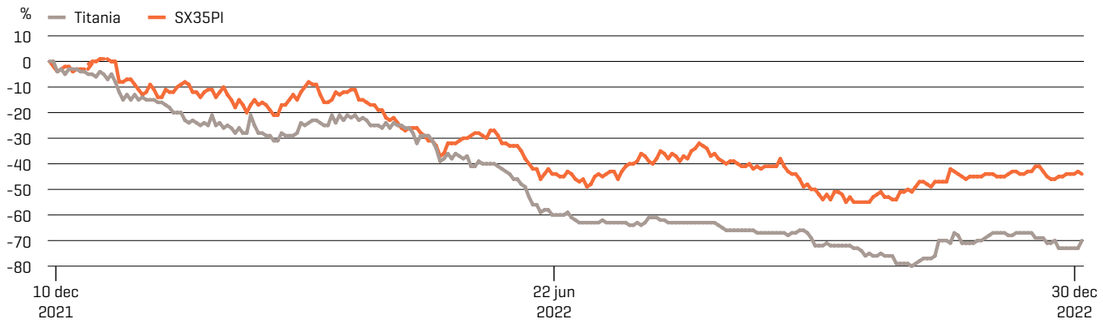
Ägarstruktur fördelning storleksklasser

Storleksklass	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1 - 1 000	333 938	0,47	0,18	1 440	77,34
1 001 - 2 000	5 169	0,01	0,00	4	0,21
2 001 - 5 000	5 600	0,01	0,00	2	0,11
5 001 - 10 000	27 113	0,04	0,01	4	0,21
10 001 - 50 000	133 463	0,19	0,07	7	0,38
50 001 - 100 000	0	0,00	0,00	0	0,00
100 001 - 500 000	1 675 269	2,34	0,91	5	0,27
500 001 - 1 000 000	2 345 575	3,28	1,27	3	0,16
1 000 001 - 10 000 000	28 221 861	39,47	27,57	4	0,21
10 000 001 - 50 000 000	37 309 913	52,18	69,19	1	0,05
50 000 001 -	0	0,00	0,00	0	0,00
Okänd innehavsstorlek	1 442 099	2,02	0,78	392	21,05
Totalt	**71 500 000**	**100,00**	**100,00**	**1 862**	**100,00**

Ägarfördelning

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Einar Janson Invest AB	10 000 000	27 309 913	52,18	69,19
Nikan Ghahremani Invest AB	2 500 000	6 800 000	13,01	17,28
Futur Pension	–	7 664 361	10,72	4,17
Jacob Karlsson	–	7 507 500	10,50	4,08
Fjärde AP-fonden	–	3 750 000	5,24	2,04
PEG Capital Partners AB	–	990 000	1,38	0,54
Avanza Pension	–	690 575	0,97	0,38
Andra AP-fonden	–	665 000	0,93	0,36
Jeffrey Ghahremani	–	494 448	0,69	0,27
Christer Engman	–	439 500	0,61	0,24
Övriga	–	3 289 906	4,7	1,9
Totalt top 10	**12 500 000**	**56 311 297**	**96,24**	**98,54**
Övriga	0	2 688 703	3,76	1,46
Totalt	**12 500 000**	**59 000 000**	**100,00**	**100,00**

Aktiens utveckling



Tingstorget, Botkyrka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om företaget

Titania Holding AB (publ) (bolaget), med säte i Stockholms kommun, är koncernmoder till ett antal företag verksamma inom förvaltning av fastigheter och fastighetsutveckling med fokus på Stockholmsområdet. Kärnverksamheten är bostäder med ett långsiktigt mål att äga och förvalta flera tusen bostäder. Titania arbetar långsiktigt med en industriell effektivitet som ofta kopplas till en tilltalande arkitektur. Företagsgruppen kallas Titania eller Titaniakoncernen (koncernen). Koncernens verksamhet bedrivs huvudsakligen via direkt eller indirekt ägda dotterbolag. Samtliga koncernbolag är etablerade i Sverige med undantag för Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc, USA.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets största ägare är Einar Janson Invest AB (52 procent av antalet aktier) och Nikan Ghahremani Invest AB (13 procent av antalet aktier). Dessa bolag ägs i sin tur av privatpersonerna Einar Janson, Mats Janson och Nikan Ghahremani.

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 bland annat till bostadsrättsföreningar.

Dotterbolaget Titania Projektutveckling AB är det koncernbolag som utvecklar byggrätter från tidigt skede av en projektidé via kontraktering med kommun eller annan part för utveckling av ett område över till detaljplaneprocessen och förprojektering vilken slutligen leder fram till skapandet av lagakraftvunna byggrätter.

Dotterbolaget Titania AB är det koncernbolag som hanterar upphandlingar och projektleder interna entreprenader under produktionsskedet. Titania AB kontrakteras som totalentreprenör och genomför med helhetsansvar byggprocessens alla steg.

Koncernen har en bred kompetens i att driva bostadsproduktion i egen regi som kan kontrolleras hela vägen från projektdefiniering, detaljplan, projektering, marknadsföring, försäljning, kapitalanskaffning till slutavlämnade. Koncernen kan på detta sätt, från de tidigaste skedena, hantera de största bostadsutvecklingsprojekt som görs av enskilda aktörer i Sverige.

Kort om Titania

Titania är ett fastighetsbolag med fokus på Stockholmsregionen med huvudkontor i Stockholm. Titania växer främst genom egen utveckling av nya bostadsområden där Titania kontrollerar hela värdekedjan från framtagande av nya detaljplaner till byggnation och slutligen till den långsiktiga förvaltningen av fastigheterna. I Titanias mer omfattande projekt genomför Titania stadsutveckling på en nivå som både genererar stora värdeökningar för Titania som bolag och även adderar stora värden för lokalsamhället som helhet i form av ökad social och ekonomisk hållbarhet.

Finansiella mål

Hänförligt till stamaktieägare ska substansvärdet per aktie långsiktigt öka med minst 20 procent per år över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 70 procent relativt marknadsvärdet på koncernens tillgångar. Soliditeten på koncernnivå ska långsiktigt inte understiga 25 procent. Räntetäckningsgraden på koncernnivå ska långsiktigt överstiga 1,5 gånger. Bolagets förvaltningsresultat för 2027 ska uppgå till 200 mkr.

Bolagsstyrning

Bolaget följer Nasdaq First North Growth Market rulebook och följer på frivillig basis Svensk kod för bolagsstyrning. Läs mer om bolagets bolagsstyrning på sid 62.

Information om verksamheten under år 2022

Koncernen har under 2022 fortsatt med projekt inom nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter i olika skeden. Arbetet har innefattat projektledning i pågående projekt, projektering och utredningar i detaljplaneskedet.

Under det fjärde kvartalet har detaljplanen för Titanias projekt i Hallunda gård skickats ut för granskning. Hela detaljplanen omfattar ett område på cirka 20 hektar där Titania är ensam byggaktör.

Under det tredje kvartalet sålde Titania via dotterbolag företagets fastighet i Malibu i USA för 14,1 miljoner USD motsvarande drygt 143 miljoner SEK. Titanias kostnader för projektet, före mäklararvoden och lokala skatter, var cirka 80 miljoner SEK.

Wojciech Wondell som har arbetat i Titania-koncernen under 14 år utsågs till COO.

Under det andra kvartalet erhöll Titania, efter godkännande från innehavarna av Titanias obligation, utbetalning av den likvid som tidigare fanns låst på ett pantsatt bankkonto. Titania har tack vare detta stärkt sin kassa med 136 mkr.
Titania vann en markanvisning med laga kraft-vunnen detaljplan i Sigtuna kommun om drygt 7 000 kvm ljus BTA. Markanvisningsområdet ligger invid Märsta centrum och pendeltågsstationen. Projektet består av cirka 91 lägenheter i varierande storlekar och ett parkeringsgarage. Titania tillträdde den andra och sista delen av projektet Täby Boulevard som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage. Produktion av bostäderna pågår.

Titania tecknade avtal om förvärv av fastigheten Vallentuna Prästgård 1:174 som ligger i Vallentuna centrum, cirka 100 meter från Roslagsbanans station. På fastigheten uppförs för närvarande en byggnad som kommer bestå av 1 269 kvm BOA smålägenheter samt garage i bottenplan. Titania driver tillsammans med Vallentuna kommun en detaljplan invid Vallentuna centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 60 hyreslägenheter i flerbostadshus. Vallentuna kommunstyrelses plan- och miljöutskott beslutade den 3 maj att sända ut detaljplanen på granskning.

Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun antog detaljplanen för Titanias projekt i Prästviken. Titanias projekt i Husby omfattande 200 bostäder gick ut på samråd. Titanias projekt i Högsåtra, Lidingö gick ut på samråd.

Under det första kvartalet tillträdde Titania den första delen av projektet Täby Boulevard samt erhöll bygglov och byggstartade projektet som innefattar 226 bostäder, 700 kvm kommersiella lokaler och garage. Titania utsåg Lago Kapital som likviditetsgarant. Syftet med likviditetsgarantin är att förbättra likviditeten i aktien och minska skillnaden mellan köp- och säljkurs under pågående handel.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Titanias fastighetsbestånd var vid kvartalets utgång fortsatt fullt uthyrt utan några vakanser. Antalet bostäder under förvaltning uppgick till 278 stycken (246). Omsättningen uppgick till 206 765 tkr (173 363) och är till stor del hänförlig till försäljningen av projektfastigheten i Malibu, USA som såldes för ca 143 mkr. Hyresintäkterna uppgick till 30 031 tkr (28 036) och uppvisar ökningar vilket är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningarna är hänförliga till ökade hyror och fler hyresgäster. Driftnettot summerades till 23 840 tkr (22 177). Under året har driftskostnaderna ökat jämfört med föregående år.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 33 903 tkr (-20 671). I resultatet ingår aktiverat arbete som uppgår till 176 039 tkr (105 904) och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter. Ökningen jämfört med föregående år förklaras av ökade nedlagda kostnader i våra projekt.

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -151 509 tkr (197 956). Värdeförändringarna är orealiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de orealiserade värdeförändringarna kommer att fluktuera över tid. Minskningen beror dels på att Titanias byggrätter har minskat i värde och dels på att fler tillträden av förvaltningsfastigheter/framtida byggrätter skedde under föregående år vilket generade positiva orealiserade värdeförändringar. Värderingen av fastigheterna baseras på externa värderingar. Finansnettot uppgick till -53 948 tkr (-41 984). Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av ett utökat förvaltningslån och högre räntor till följd av marknadsläget. Under året har även avskrivningar för kringkostnader tillhörande obligationen och investering i räntetak drivit finansieringskostnaderna. Titania har rörliga räntor men ränterisken har begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap. Koncernens obligationslån omfattas ej av denna cap.

Resultat efter skatt uppgick till -132 686 tkr (103 782).
Det negativa resultatet jämfört med fg år beror främst på orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter där även byggrätter samt pågående projekt avsedda för långsiktig förvaltning ingår.

Kommentar till moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Moderbolagets resultat efter skatt uppgick under helåret 2022 till -104 445 tkr (-59 640). Förändringen jämfört med föregående år förklaras av ett negativt resultat från andelar i koncernföretag och högre finansiella kostnader.

Aktien

Titania har två aktieslag, aktier av serie A och av serie B.
A-aktien är onoterad och B-aktien är noterad på Nasdaq First North Growth Market sedan december 2021. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 715 tkr (715). Antalet aktier uppgick på balansdagen till 71 500 000 stycken. Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. Antalet kända aktieägare på balansdagen uppgick till 1862 stycken. För lista över de största aktieägarna hänvisas till avsnittet Aktien på sidorna 52 – 53 i årsredovisningen

Ersättning

Ersättningsutskottet bestod av Knut Pousette och Gunilla Öhman som ordförande. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare.

Väsentliga händelser efter räkenskapsperiodens utgång

Mark- och miljödomstolen upphävde beslut att anta detaljplan för Prästviken.

Titania tillträdde detaljplanelagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken förvärvades av Stockholm stad och projektet är planerat att slutföras under 2025.

Titania förvärvade bostadsmodulproducenten och fastighetsutvecklaren New Living (fd. Junior Living). Förvärvet omfattar hela verksamheten och innefattar totalt tre bolag.

Titania har via bolagsförvärv tillträtt kassaflödesfastigheten Hallängen 5 som ligger i Ösmos centrala del i Nynäshamns kommun.

Titania har tillsammans med Vallentuna kommun drivit detaljplanen "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum omfattande 76 st bostäder i flerbostadshus. Vallentuna kommunfullmäktige beslutade den 27 mars att anta planen.

Detaljplan avseende en samhällsfastighet på Lidingö om cirka 5 500 kvm BTA gick ut på granskning.

Titania tecknade lån i linje med Swedbanks ramverk för hållbar upplåning och finansiering. Lånet avser Fastigheten Byamannen 2 vid området Tingstorget, som ägs av Titania och finansieras via lån från Swedbank. Det nya avtalet innebar en villkorsmässig uppgradering av det befintliga lånet på fastigheten, ingen ökning av skuldsättningen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ser möjlighet till expansion genom produktion av bostäder och samhällsfastigheter som till största del planeras att behållas i eget ägande. Även om fastighetspriserna har sjunkit den senaste tiden och kan sjunka mer den kommande tiden till exempel som följd av ytterligare räntehöjningar eller lagändringar avseende beskattning så pekar prognoser gällande långsiktiga demografiska trender på att efterfrågan på fastigheter i Stockholm kommer att vara fortsatt stark. Mycket tack vare dagens relativt låga takt i byggande och få aktörer på marknaden. Koncernen är heller inte låst till att bygga bostäder med en viss upplåtelseform utan har i sina bostadsprojekt möjlighet att välja mellan hyresrätter och bostadsrätter. Detta är en styrka som minimerar risker och ökar flexibiliteten tack vare att den mark Titania har köpt och kommer köpa framöver har ett pris som är tillräckligt lågt för att skapa lönsamma hyresrättsbestånd. Titania har för närvarande knappt 4 000 byggrätter i olika skeden av detaljplane- eller bygglovsprocessen.

Verksamheten

Det finns utöver det som har skrivits ovan inga väsentliga händelser avseende bolagets verksamhet, ställning eller resultat.

Hållbarhetsupplysningar

Arbetsplatsolyckor. På stora byggprojekt finns det arbetsmiljömässiga risker. 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. Titanias årliga sammanställning visade att riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete följs.

Diskriminering. Branschen som koncernen verkade i 2022 är fortfarande i hög grad mansdominerad vilket medför en risk för diskriminering av personer av avvikande kön. Titaniakoncernen har sedan många år haft en absolut nolltolerans mot all form av diskriminering.

Utsläpp. Det är en stor utmaning att producera byggnader med låg klimatpåverkan och energianvändning samtidigt som även cirkulär resursanvändning, föroreningar, vattenanvändning, biologisk mångfald måste hanteras. Som långsiktigt mål ska Titanias projekt i Stockholms län vara klimatneutrala år 2030 i linje med Klimatarena Stockholms klimatlöfte.

Titanias åtagande är att bidra till en grön samhällsomställning genom

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

Avfallshantering. Byggande producerar en stor mängd avfall. Titania måste därför, både av miljömässiga och kostnadsmässiga skäl, se till så att hanteringen av det avfall Titanias verksamhet genererar sker på ett professionellt och effektivt sätt. Koncernen har upphört med byggproduktionsverksamhet med egen personal, vilket medför att avfallshantering framgent kommer att skötas av de uppdragstagare Titania anlitar för genomförandet av sina byggprojekt, i entreprenadform.

Mutor och korruption. 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. Titanias uppförandekod inkluderar riktlinjer för affärsetik. Koncernens personal informeras och utbildas löpande. Läs mer om Titanias hållbarhetsarbete på sid 33.

Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för finansiella risker. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att: säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden, säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, optimera koncernens finansnetto och hantera finansiella risker så som marknadsrisk, valutarisk, ränterisk, kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk.

Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av bolagets risker. De ramar som gäller för detta fastställs av styrelsen och revideras årligen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till VD. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från de fastställda ramarna.

Marknadsrisk

Om priserna på fastigheter skulle gå ned ytterligare kan det komma att påverka Titanias försäljning av bostadsrätter samt även värderingen av förvaltningsfastigheter. Över tid bedömer Titania dock att priserna på bostäder kommer att fortsätta öka, minst i paritet med inflationen.

Valutarisk

Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, då alla väsentliga enheter inom koncernen har kronor som rapporteringsvaluta och ingen försäljning eller inköp i annan valuta.

Ränterisk

Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta hos banker och eventuella obligationslån. Vid utgången av 2022 har koncernen inga lån som löper med fast ränta. All upplåning i koncernen är i svenska kronor. Ränterisken hänförlig till Titanias bankfinansiering har begränsats genom ett räntetak, en så kallad Cap.

Koncernens upplåning samt fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånens ränta sätts periodvis och exponeras därför för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras. Storleken på bolagets kundfordringar är små eftersom Titanias affärsidé är att bygga fastigheter som Titania till största del själva behåller. Individuella risklimiter hos bolagets kunder fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och styrelsen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala sina skulder, bedöms även koncernens förväntade kreditförluster som oväsentliga.

Likviditetsrisk

Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Överskottslikviditet undviks i den mån det går genom god planering. VD följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden.

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter att refinansiera Titania, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Såväl storleken som tidpunkten för koncernens potentiella framtida kapitalbehov beror på koncernens framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad. Bolagets mål är dock att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor och upprätthålla utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Finansiella instrument

Koncernen har inga finansiella instrument som redovisas till verkligt värde för något av räkenskapsåren som omfattas av denna årsredovisning. Alla finansiella tillgångar och finansiella skulder värderas till anskaffningsvärde eller upplupet anskaffningsvärde.

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, generera positiva kassaflöden, finansiell stabilitet och kunna tillgodose verksamhetens investeringsbehov för att den ska kunna fortsätta att generera avkastning till aktieägarna. Det långsiktiga målet är att ha en effektiv hantering av relationen mellan kapitalfinansiering och extern skuldfinansiering.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av soliditet. Detta nyckeltal beräknas som totalt eget kapital i relation till totala tillgångarna.

Koncernen har en strategi som innebär att soliditeten inte får understiga 25 procent i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, inte helt att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag i nästa stycke.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 15 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Värdering av projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan i stället avyttrar en projektfastighet i förtid. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget ytterligare nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, kr	599 342 270,20
Årets resultat	-104 444 720,82
Summa	**494 897 549,38**

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	494 897 549,38

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Principer för bolagsstyrning

Titania Holding AB (publ) tillämpar svenska lagar, Svensk kod för bolagsstyrning och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Titania Holding AB (publ) har upprättat den här bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Svensk kod för bolagsstyrning.

Riktlinjerna avseende Svensk kod för bolagsstyrning finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning (www.bolagsstyrning.se). Interna riktlinjer för bolagsstyrning såsom bolagsordning, instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive VD samt processbeskrivning för intern kontroll finns att tillgå hos Titania Holding AB (publ).

I den här bolagsstyrningsrapporten beskrivs bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen i Titania Holding AB (publ) avseende räkenskapsåret 2022. Den svenska koden för bolagsstyrning tillåter att avvikelser från normer görs om dessa avvikelser beskrivs med angivande av skäl och alternativ lösning. Titania Holding AB (publ) följer koden.

System för intern kontroll och riskhantering

Instruktioner för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen finns i de styrande dokumenten Riskhanteringspolicy och Instruktion för den finansiella rapporteringen.

Titania identifierar, bedömer och hanterar risker baserade på bolagets visioner och mål. En bedömning av strategiska, operationella, efterlevnadsmässiga och finansiella risker ska göras årligen av ledningen.

Mer detaljerad riskbedömning för nyckelprocesser ska göras åtminstone årligen. Baserat på riskidentifikationen och riskbedömningen ska interna kontroller utformas och implementeras för hantering av riskerna. De interna kontrollerna ska sättas som krav för att beskriva miniminivån som förväntas för att upprätthålla en effektiv internkontrollmiljö inom respektive process.

En självbedömning av minimikrav gällande kontroller för riskreducering för varje affärsprocess ska årligen göras och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen. CFO ansvarar för självbedömningsprocessen.

Titanias finansmanual ska på ett tydligt och konkret sätt beskriva hur bolagets finansiella verksamhet, ledning och uppföljning ska fungera. Bilagorna till finansmanualen innehåller information om de olika policyerna, instruktioner och annan dokumentation som fungerar som vägledning och stöd för det löpande arbetet. Finansmanualen uppdateras av CFO årligen.

Aktieägarnas rösträtt

Bolaget har två aktieslag, serie A och serie B. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Varje A-aktie i Titania berättigar innehavaren till tio röster på bolagsstämma och varje B-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i bolaget.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Titanias bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter. Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Ändring av bolagsordning sker enligt aktiebolagslagens bestämmelser.

Styrelsens sammansättning

För närvarande består bolagets styrelse av tre ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman.

Fullgörande av uppgifter som vanligtvis ankommer på ett revisionsutskott

Styrelsen har valt att inte inrätta ett revisionsutskott. De uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott fullgörs istället i sin helhet av styrelsen och hanteras inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet.

Ersättningsutskott

Bolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Knut Pousette och Gunilla Öhman. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare.

Mångfaldspolicy

Bolaget tillämpar punkt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy:

Styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Valberedningens sammansättning

Titania har ingen valberedning utan inkluderar istället principer för valberedningen i kallelsen till bolagsstämman.

Styrelsens arbete

Styrelsens främsta uppgift är att ta tillvara bolagets och aktieägarnas intressen, utse VD samt ansvara för att bolaget följer tillämpliga lagar, bolagsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen svarar även för att koncernen har en lämplig struktur så att styrelsen på bästa sätt kan utöva sitt ägaransvar över de i koncernen ingående dotterbolagen samt att bokföringen, förvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kan kontrolleras på ett betryggande sätt. Minst en gång per år ska styrelsen utan närvaro av bolagsledningen träffa bolagets revisor, samt fortlöpande och minst en gång per år utvärdera VD:s arbete.

Styrelsens ledamöter

Styrelsen består av Knut Pousette, styrelseordförande, Gunilla Öhman, styrelseledamot och Einar Janson, styrelseledamot tillika grundare av Titania-koncernen, VD, ej oberoende.

Styrelsens oberoende

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Av styrelsens tre ledamöter är två oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och dess större aktieägare.

Styrelsens sammanträden och närvaro

Under 2022 höll styrelsen 11 ordinarie möten och 2 per capsulam. VD och bolagets CFO, deltar på styrelsens sammanträden. Andra tjänstemän deltar vid behov som föredragande av särskilda ärenden. Styrelsen har behandlat och arbetat med frågor rörande strategi, hållbarhet, projekt och finansiering.

Närvaro vid styrelsemöten 2022	Antal styrelsemöten*
Knut Pousette, Styrelseordförande	13/13
Einar Janson	13/13
Gunilla Öhman	13/13
Anders Söderlund	10/13

* Varav två styrelsemöten per capsulam.

Styrelseutvärdering

Styrelseutvärdering har gjorts under 2022.

Den verkställande direktören

VD är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och VD anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för VD. VD ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är VD ansvarig för finansiell rapportering i bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

VD ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

Information om VD: Einar Janson, 48 år, filosofie kandidatexamen i idéhistoria, grundare av Titaniakoncernen, den största aktieägaren, ej oberoende.

Revisor

Revisor väljs vid bolagsstämma. Bolagets oberoende revisor är KPMG AB, med Fredrik Sjölander som huvudansvarig revisor.

Överträdelser av marknadsplatsens regelverk

Bolaget har under räkenskapsåret 2022 inte gjort sig skyldigt till några överträdelser av regelverket för Nasdaq First North Growth Market.

STYRELSE OCH REVISORER

Knut Pousette

Styrelseordförande sedan 2021

Född: 1972

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieägande i Bolaget: Knut Pousette innehar 50 000 aktier i Bolaget. Knut Pousette innehar 446 148 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:1.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot i Eastern Light AB, Företagsparken AB, Point AB, Broadgate Asset Managment AB och Vrenen AB.

Einar Janson

Styrelseledamot sedan 2012

Född: 1974

Utbildning: Fil.kand. i idéhistoria, Stockholms universitet.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Nej

Aktieägande i Bolaget: Einar Janson innehar 97,5 procent av aktierna i Einar Janson Invest AB som innehar 10 000 000 A-aktier och 27 309 913 B-aktier i Bolaget.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och VD i Einar Janson Invest AB samt styrelseledamot, styrelseordförande och/eller VD i ett flertal av dess koncernföretag.

Gunilla Öhman

Styrelseledamot sedan 2021

Född: 1959

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieägande i Bolaget: Gunilla Öhman innehar 8 620 aktier i Bolaget. Gunilla Öhman innehar 44 615 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:1.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot i Atvexa AB, Carrara Communication AB, Dentalum AB och Fasadgruppen Group AB.

REVISOR

Fredrik Sjölander

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Medlem i FAR

Övriga väsentliga uppdrag: Medcap AB, Yubico, Sveafastigheter Fersen, Tyresö Bostäder.

* Aktieinnehav per 10 mars 2023

LEDNINGSGRUPP

Anders Söderlund

CFO sedan 2019

Född: 1980

Utbildning: Magisterexamen i redovisning, Stockholms universitet.

Aktieägande i Bolaget: Anders Söderlund innehar 225 000 aktier i Bolaget. Anders Söderlund innehar 223 074 teckningsoptioner i LTIP 2021/2024:2.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot eller styrelseordförande i ett flertal av Titanias koncernbolag.

Einar Janson

VD sedan 2005

Född: 1974

Utbildning: Fil.kand. i idéhistoria, Stockholms universitet.

Aktieägande i Bolaget: Einar Janson innehar 97,5 procent av aktierna i Einar Janson Invest AB som innehar 10 000 000 A-aktier och 27 309 913 B-aktier i Bolaget.

Övriga uppdrag (urval): Styrelseledamot och VD i Einar Janson Invest AB samt styrelseledamot, styrelseordförande och/eller VD i ett flertal av dess koncernföretag.

* Aktieinnehav per 10 mars 2023

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen, tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	206 765	173 363	64 502	131 472	504 331
Resultat efter finansiella poster	-171 555	147 211	92 708	122 016	34 472
Balansomslutning	1 671 140	1 750 304	1 128 192	1 057 513	1 128 593
Soliditet, %	45,7	50,3	30,8	24,4	33,0

Moderbolaget, tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 839	7 074	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	-101 702	-59 640	-24 825	4 079	-15 591
Balansomslutning	893 046	1 006 146	538 436	570 826	598 077
Soliditet, %	55,5	59,6	44,1	45,9	51,5

Siffrorna avseende året 2018 är inte omräknade enligt IFRS.

KONCERNENS
FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	6	206 765	173 363
Övriga rörelseintäkter		744	1 099
		207 509	**174 461**
Entreprenadkostnader*	9	-263 969	-202 275
Fastighetskostnader*		-5 743	-5 244
Övriga externa kostnader*	7	-53 143	-58 800
Personalkostnader	8	-17 652	-22 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 139	-12 208
Aktiverat arbete för egen räkning		176 039	105 904
Rörelseresultat före värdeförändringar		**33 903**	**-20 671**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	–	11 909
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-151 509	197 956
Rörelseresultat efter värdeförändringar		**-117 606**	**189 194**
Finansiella intäkter	10	275	43
Finansiella kostnader	11	-54 223	-42 026
Finansnetto		**-53 948**	**-41 984**
Resultat före skatt		**-171 555**	**147 211**
Aktuell skatt	12	-13 718	-126
Uppskjuten skatt	12	52 587	-43 303
Årets resultat		**-132 686**	**103 782**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-132 686	103 782
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

Resultat per aktie, räknat på periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Kr	Not	2022	2021
Resultat per aktie, före och efter utspädning	13	-1,86	2,03

* Omklassificering har skett av jämförelsesiffrorna för fastighetskostnader till entreprenadkostnader och övriga externa kostnader. Jämförelsesiffran för rörelseresultat före värdeförändringar är oförändrad.

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2022	2021
Årets resultat		**-132 686**	**103 782**
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		16 079	5 888
Övrigt totalresultat för året		**16 079**	**5 888**
Summa totalresultat för året		**-116 606**	**109 670**
Summa totalresultat för året hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-116 606	109 670
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	731	1 037
Förvaltningsfastigheter	15	1 212 416	1 013 198
Inventarier	17	5 393	7 889
Nyttjanderättstillgångar	18	23 736	31 268
Övriga långfristiga fordringar	19	48 321	44 931
Summa anläggningstillgångar		**1 290 597**	**1 098 322**
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	21	106 096	96 493
Färdigställda bostäder		–	13 705
Råvaror och förnödenheter		–	56
Kundfordringar	22	3 965	6 739
Övriga fordringar	23	11 356	222 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 914	3 433
Likvida medel		255 212	308 826
Summa omsättningstillgångar		**380 542**	**651 982**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 671 140**	**1 750 304**

KONCERNENS BALANSRÄKNING, forts.

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	715	715
Reserver		16 039	-40
Övrigt tillskjutet kapital	24	422 137	422 137
Balanserat resultat inklusive årets resultat		324 136	456 822
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**763 027**	**879 634**
Summa eget kapital		**763 027**	**879 634**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	824 479	736 183
Leasingskulder		17 811	25 877
Avsättningar	27	–	1 936
Uppskjuten skatteskuld	26	–	52 255
Summa långfristiga skulder		**842 290**	**816 251**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25	11 250	9 228
Leasingskulder		6 067	6 114
Leverantörsskulder		16 398	21 873
Aktuell skatteskuld		561	269
Övriga kortfristiga skulder	28	842	2 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	30 706	14 076
Summa kortfristiga skulder		**65 823**	**54 419**
Summa skulder		**908 112**	**870 670**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 671 140**	**1 750 304**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

		Hänförligt moderbolagets aktieägare			
Tkr	Aktie-kapital	Om-räknings-reserv*	Över-kurs-fond	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**50**	**-5 928**	**–**	**353 490**	**347 612**
Fondemission	450	–	–	-450	–
Nyemission	215	–	422 137	–	422 352
Årets resultat	–	–	–	103 782	103 782
Övrigt totalresultat för året	–	5 888	–	–	5 888
Summa totalresultat för året	**–**	**5 888**	**–**	**103 782**	**109 670**
Utgående balans per 31 december 2021	**715**	**-40**	**422 137**	**456 822**	**879 634**
Ingående balans per 1 januari 2022	**715**	**-40**	**422 137**	**456 822**	**879 634**
Årets resultat	–	–	–	-132 686	-132 686
Övrigt totalresultat för året	–	16 079	–	–	16 079
Summa totalresultat för året	**–**	**16 079**	**–**	**-132 686**	**-116 606**
Utgående balans per 31 december 2022	**715**	**16 039**	**422 137**	**324 136**	**763 027**

* Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter vårdeförändringar	-117 606	189 194
Justering för poster som		
inte ingår i kassaflödet:		
– Avskrivningar	9 139	12 909
– Avsättningar	-1 936	–
– Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	151 509	-197 956
– Ej realiserad valutaeffekt	16 278	6 102
Erhållen ränta	35	43
Erlagd ränta	-54 222	-42 026
Betald inkomstskatt	-13 094	2 216
	-9 897	**-29 518**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Ökning/minskning av projektfastighet	-10 325	-28 819
Ökning/minskning av rörelsefordringar	229 999	-45 848
Ökning/minskning av rörelseskulder	9 142	-84 799
Summa förändring av rörelsekapital	**228 816**	**-159 466**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**218 919**	**-188 984**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella tillgångar	-349 533	-25 685
Ökning långfristiga finansiella placeringar	-4 049	–
Minskning långfristiga finansiella placeringar	658	-1 000
Försäljning av förvaltningsfastighet	–	98 936
Netto likviditetspåverkan på försäljning av andelar i dotterföretag	–	166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-352 924**	**72 416**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	95 877	218 084
Amortering av skuld	-10 226	-236 350
Amortering av leasingskuld	-5 258	-6 415
Nyemission	–	422 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**80 393**	**397 457**
Årets kassaflöde	**-53 614**	**280 888**
Likvida medel vid årets början	308 826	27 938
Likvida medel vid årets slut	**255 212**	**308 826**

NOTER
KONCERNEN

NOT 1
NOTER TILL KONCERNREDOVISNINGEN

Allmän information
Denna årsredovisning omfattar moderföretaget Titania Holding AB (publ), organisationsnummer 556887-4274 samt dess dotterföretag. Titania Holding AB (publ) är ett moderbolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm med adress Jakobsbergsgatan 22, 111 44, Stockholm, Sverige.

Koncernens och moderbolagets huvudinriktning är att äga och förvalta förvaltningsfastigheter. Vidare uppför och säljer koncernen färdigutvecklade lagakraftvunna byggrätter som säljs i bolagsform till bland annat bostadsrättsföreningar.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr). Uppgift inom parantes avser jämförelseåret.

Styrelsen har den 14 april 2023 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

NOT 2
SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Noten innehåller en förteckning över de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

(i) Grund för rapporternas upprättande
Koncernredovisningen för Titania-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värdering av förvaltningsfastigheter värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 2.

(ii) Nya och ändrade IFRS utgivna av IASB
Nya och ändrade IFRS utgivna av IASB avseende räkenskapsår som inleds 2022-01-01 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

(iii) Eventualförpliktelser
Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Koncernredovisning
(i) Dotterföretag
Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Titania ingår ett entreprenadavtal med en bostadsrättsförening (beställare). Slutkunden köper en nyttjanderätt i föreningen motsvarande en särskild lägenhet. Eftersom Titania har kontroll över bostadsrättsföreningen under uppförandeperioden och fram till dess att försäljning sker till slutkund så konsolideras dessa enheter.

(ii) Rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar.

Rörelseförvärv
Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Tillgångsförvärv
Vid förvärv av dotterföretag som utgör ett tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden varvid ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas. Den initialt fördragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut. Transaktionskostnader läggs till och eventuell rabatt för uppskjuten skatt reducerar anskaffningsvärdet för förvärvade tillgångar. Vid första omvärderingstillfället redovisas rabatten för latent skatt i resultatet och vid försäljning av tillgången redovisas lånnad skatterabatt i rearesultatet. Vilkorade köpeskillingar tas upp till det värde som sannolikt kommer att falla ut. Fram till dess att betalning utgår, redovisas den villkorade köpeskillingen som en finanasiell skuld.

Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Segmentsrapportering
För Titania utgörs högste verkställande beslutsfattaren av VD då det främst är denne som är ansvarig för att fördela resurser och utvärdera resultat. Bedömningen av koncernens rörelsesegment ska baseras på den finansiella information som rapporteras till VD. Verksamheten delas upp i två olika rörelsesegment; färdiga projekt och pågående projekt & övrigt. Varje segment följs upp med avseende på den operativa verksamheten och rapporteras regelbundet till koncernledningen för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledning följer upp driftsresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheter och investeringar.

Omräkning av utländsk valuta
(i) Funktionell valuta och rapportvaluta
De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (kr), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

(ii) Transaktioner och balansposter
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen.

Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i rapporten över totalresultat. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i rapporten över totalresultat som finansiella intäkter eller kostnader. Alla övriga valutakursvinster och – förluster redovisas i posten "Övriga rörelsekostnader" respektive "Övriga rörelseintäkter" i rapporten över totalresultat.

(iii) Omräkning av utländska koncernföretag
Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta.

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen.
- Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till svenska kronor till årets genomsnittskurs.
- Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Ackumulerade vinster och förluster i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

Intäktsredovisning
Hyresintäkter
Hyresavtalen avser hyresintäkter från förvaltningsfastigheter och klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Avisering sker i förskott och hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Titanias sida.

Hyresintäkterna omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräkning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt samt tilläggsdebitering i form av extratjänster så som värme, el, vatten, sopor och snöröjning m.m. Titania har analyserat extratjänsterna för att fastställa om bolaget agerar huvudman eller agent för dessa tjänster och kommit fram till att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman och att eventuella serviceintäkter inkluderade i faktureringen är ovåsentliga.

Intäkter från försäljning av projektutvecklade bostäder som bostadsrätter
Den totala intäkten för utvecklandet och byggandet av bostäder som bostadsrätter (markförsäljning, projektering och byggnation), redovisas vid en tidpunkt. Intäkten för att upplåta och överlåta en bostadsfastighet redovisas vid den tidpunkt när kontroll överförs till lägenhetsköparen, dvs slutkunden, vilket sker när den individuella bostadsrättsinnehavaren tillträder sin lägenhet. Vid denna tidpunkt infaller också rätt till betalning för respektive lägenhet. Den redovisade intäkten baseras på beräknad intäkt enligt den ekonomiska planen per såld bostad inom bostadsrättsprojektet och redovisas i samband med tillträde av respektive bostad. Redovisad kostnad per såld bostad baseras på bostadens andel av fastighetens totala kostnad. Under byggnationstiden redovisas upparbetade kostnader som en varulagertillgång, inom posten Projektfastigheter och bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder konsolideras.

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då kontrollen över tillgången övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande fysisk besittning, rätten till betalning, köparens godkännande av fastigheten samt när huvudsakliga risker, förmåner och legal äganderätt övergår till köparen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Vanligtvis redovisas intäkter från försäljning av fastigheter på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpeavtalet.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt
Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i koncernens rapport över totalresultat, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och –lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Leasing
Koncernen agerar både som leasegivare och leasetagare. För mer information som leasegivare se avsnitt Intäktsredovisning.

Titania som leasetagare
Koncernens leasingavtal avser i allt väsentligt lokaler för kontor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderåttstillgångar och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Leasingskulden redovisas initialt till nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden och
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

Leasingavgifter hänförliga till korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde avser i allt väsentligt kontorsutrustning.

Optioner att förlänga och säga upp avtal

Optioner att förlänga eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontor. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det är rimligt säkert att de kommer att utnyttjas.

Immateriella tillgångar

Programvaror

Programvaror som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde och har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Utgifter för programvaror hänförliga till immateriella tillgångar som bedöms uppfylla kriterierna för aktivering nedan redovisas som en tillgång i balansräkningen.

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Programvaror: 5 år

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Kostnader för underhåll kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingskostnader som är direkt hänförliga till utveckling av projekt som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när följande kriterier är uppfyllda:

- det är tekniskt möjligt att färdigställa dem så att de kan användas
- företagets avsikt är att färdigställa dem och att använda eller sälja dem
- det finns förutsättningar att använda eller sälja dem
- det kan visas hur de genererar troliga framtida ekonomiska fördelar
- adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja dem finns tillgängliga
- de utgifter som är hänförliga till dem under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Direkt hänförbara utgifter som balanseras som en del av utvecklingsarbeten innefattar utgifter för anställda och externa konsulter.

Övriga utvecklingskostnader, som inte uppfyller dessa kriterier, kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingskostnader som tidigare kostnadsförts redovisas inte som tillgång i efterföljande period.

Balanserade utvecklingskostnader som mött aktiveringskriterierna ovan har en bestämbar nyttjandeperiod. Avskrivningar påbörjas från den tidpunkt då tillgången är färdig att användas. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandeperioden.

Anskaffningsvärdet för balanserade utgifter för utvecklingsarbeten som förvärvats i ett rörelseförvärv är verkligt värde vid förvärvstillfället. Tillkommande utgifter redovisas på samma sätt som beskrivs ovan. I efterföljande perioder redovisas dessa immateriella tillgångar till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar innefattar förbättringsutgifter på annans fastighet och inventarier. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar på tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

- Förbättringsutgifter på annans fastighet: 20 år
- Inventarier: 5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter, pågående projekt och byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består av både bostadsfastigheter och kommersiella lokaler.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som skrivs ned bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns i allt väsentligt oberoende kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar (andra än goodwill) som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument

Koncernens finansiella tillgångar och skulder utgörs av posterna; övriga långfristiga- respektive kortfristiga fordringar, kundfordringar, upplupna intäkter, likvida medel, räntebärande långfristiga- respektive kortfristiga skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, checkräkningskredit och upplupna kostnader.

a) Första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.
Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i rapporten över totalresultat.

b) Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorin upplupet anskaffningsvärde förutom villkorade köpeskillingar som redovisas till verkligt värde över resultatet. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna kundfordringar, övriga långfristiga- och kortfristiga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel.

För koncernens finansiella tillgångar bedöms deras redovisade värde vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet då de avser kortfristiga fordringar varmed diskonteringseffekten är ovåsentlig.

c) Finansiella skulder – Klassificering och värdering

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av räntebärande långfristiga- respektive kortfristiga skulder, övriga långfristiga skulder, checkräkningskredit, leverantörsskulder och upplupna kostnader.

För koncernens finansiella skulder (utöver leasingskulden) bedöms deras redovisade värde vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet då de avser kortfristiga skulder varmed diskonteringseffekten är ovåsentlig. Avseende upplåning se not 25.

d) Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från rapporten över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i rapport över totalresultat. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

e) Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

f) Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslångd. För att måta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten övriga rörelsekostnader.

g) Kundfordringar

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Kundfordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kreditreservering.

h) Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, banktillgodohavanden. Övriga kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel när de har förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten, lätt kan omvandlas till kassamedel till ett känt belopp och är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer. Checkräkningskredit redovisas i balansräkningen som låneskulder i kortfristiga skulder.

i) Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

j) Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

k) Låneutgifter

Särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Kvalificerade tillgångar är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts. Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiverbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

l) Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster. Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Varulager
(i) Projektfastigheter
Posten utgörs av de fastighetsprojekt som klassificerats som projektfastigheter. Avsikten med dessa fastigheter är att sälja dem efter färdigställandet. I anskaffningsvärdet för projektfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras avseende pågående projekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande.

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader.

Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

(ii) Färdigställda bostäder
Bostadsrätter som innehas för försäljning värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

(iii) Råvaror och förnödenheter
Varulagret redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Ersättningar till anställda
a) Kortfristiga ersättningar till anställda
Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerade inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaden redovisas i rapporten över totalresultat i takt med att tjänsterna utförs av de anställda. Skulden redovisas som förpliktelse avseende ersättningar till anställda i koncernens balansräkning.

b) Pensionsförpliktelser
Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Avgifterna redovisas som personalkostnader i rapporten över totalresultat när de förfaller till betalning.

c) Incitamentsprogram
Bolaget införde under fjärde kvartalet 2021 ett incitamentsprogram för bolagets nyckelpersoner som omfattade 1 159 985 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/lösenpriset för nyteckning av B-aktier med teckningsoptionerna uppgick till 146 procent av bolagets noteringskurs vilket motsvarar 29,1 kronor per aktie. De utställda optionerna kan lösas in under det fjärde kvartalet 2024. Optionerna köptes till marknadspris och det finns inget belopp att periodisera. Inga optioner har förfallit eller lösts in under perioden. För ytterligare information se not 8.

Resultat per aktie
(i) Resultat per aktie före utspädning
Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare.
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerad för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under perioden och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

(ii) Resultat per aktie efter utspädning
För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- effekten efter skatt av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

Utdelningar
Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

NOT 3
FINANSIELL RISKHANTERING

Finansiella riskfaktorer
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker såsom: olika marknadsrisker (valutarisk och ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- säkerställa att koncernen kan fullgöra sina betalningsåtaganden,
- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

Det är styrelsen som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av Titanias risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av finansiella risker fastställs av styrelsen och revideras årligen. Styrelsen har delegerat ansvaret för den dagliga riskhanteringen till VD. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från de fastställda ramarna.

(a) Marknadsrisk
Om priserna på fastigheter skulle gå ned kan det komma att påverka Titanias försäljning av bostadsrätter samt även värderingen av förvaltningsfastigheter. Över tid bedömer Titania dock att priserna på bostäder kommer att fortsätta öka, minst i paritet med inflationen

(b) Valutarisk
Koncernen utsätts inte för några väsentliga valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, då alla väsentliga enheter inom koncernen har kronor (kr) som rapporteringsvaluta och ingen försäljning eller inköp i annan valuta. Dock finns en liten exponering i dollar (USD) då dotterbolaget har sina kostnader i denna valuta.

Per 31 december 2022 samt för samtliga jämförelseperioder fanns inga utestående derivatinstrument.

(c) Ränterisk
Koncernens främsta ränterisk uppstår genom långfristig upplåning med rörlig ränta samt andra krediter, som exponerar koncernen för ränterisk avseende kassaflöden. Koncernens policy kräver i dagsläget inte att en viss del av upplåningen ska ha bunden ränta. Koncernens upplåning samt fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånens ränta sätts periodvis om och exponeras därför för risken att marknadsräntorna i framtiden kan förändras.

(d) Kreditrisk
Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av koncernledningen. Endast banker och kreditinstitut som av oberoende värderare fått en hög kreditrating accepteras. Koncernen har inte några avtalstillgångar. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet.

Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter. Koncernens kreditförluster har historiskt varit oväsentliga och kundernas betalningshistorik god. Med beaktande av detta samt framåtblickande information om makroekonomiska faktorer som kan påverka kundernas möjligheter att betala fordran, har även koncernens förväntade kreditförluster bedömts som oväsentliga.

(e) Likviditetsrisk
Koncernen säkerställer genom en försiktig likviditetshantering att tillräckligt med kassamedel finns för att möta behoven i den löpande verksamheten. Samtidigt säkerställs att koncernen har tillräckligt med utrymme på avtalade kreditfaciliteter så att betalning av skulder kan ske när dessa förfaller. Överskottslikviditet får inte bindas längre än sex månader med reservation om att inte mer än 50 procent av överskottet får bindas upp mer än tre månader. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv (inklusive outnyttjade kreditfaciliteter) och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Analyserna utförs normalt av de rörelsedrivande företagen med beaktande av de riktlinjer och begränsningar som koncernledningen upprättat. Begränsningarna varierar mellan olika regioner då hänsyn tas till likviditeten på olika marknader.

(f) Refinansieringsrisk
Refinansieringsrisk definieras som risken att det uppstår svårigheter i att refinansiera bolaget, att finansiering inte kan erhållas, eller att den endast kan erhållas till ökade kostnader. Såväl storleken som tidpunkten för koncernens potentiella framtida kapitalbehov beror på koncernen framtida åtaganden. Det finns risk att erforderlig finansiering av verksamheten inte finns tillgänglig i rätt tid och till rimlig kostnad men Titanias mål är att ha en diversifierad portfölj med finansieringskällor och upprätthålla utmärkta bankrelationer samt säkerställa tillgång till engagerade kreditfaciliteter. Risken begränsas genom att koncernen löpande utvärderar olika finansieringslösningar.

Nedanstående tabell analyserar koncernens finansiella skulder uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, diskonterade kassaflödena. Framtida kassaflöden i utländsk valuta har beräknats med utgångspunkt från den valutakurs som gällde per balansdagen.

.

Skuldförfallostruktur

Per 31 december 2021	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 – 2 år	Mellan 2 – 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder	–	–	–	–	–	–	–
Räntebärande skulder	–	9 228	9 228	726 955	–	745 411	745 411
Leasingskuld	–	6 114	6 114	16 932	2 831	31 991	31 991
Leverantörsskulder	21 873	–	–	–	–	21 873	21 873
Övriga kortfristiga skulder	–	2 859	–	–	–	2 859	2 859
Upplupna kostnader	14 076	–	–	–	–	14 076	14 076
Summa	**35 949**	**18 201**	**15 342**	**743 887**	**2 831**	**816 210**	**816 210**

Per 31 december 2022	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 – 2 år	Mellan 2 – 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
Finansiella skulder	–	–	–	–	–	–	–
Räntebärande skulder	–	11 250	824 479	–	–	835 729	835 729
Leasingskuld	–	5 972	5 972	9 761	2 174	23 878	23 878
Leverantörsskulder	16 398	–	–	–	–	16 398	16 398
Övriga kortfristiga skulder	–	842	–	–	–	842	842
Upplupna kostnader	30 706	–	–	–	–	30 706	30 706
Summa	**47 104**	**18 063**	**830 451**	**9 761**	**2 174**	**907 552**	**907 552**

Hantering av kapital

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, generera positiva kassaflöden, finansiell stabilitet och kunna tillgodose verksamhetens såsom investeringsbehov samt så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna. Det långsiktiga målet är att ha en effektiv hantering av relationen mellan kapitalfinansiering och extern skuldfinansiering.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer sitt kapital på basis av soliditet. Detta nyckeltal beräknas som totalt eget kapital i relation till totala tillgångarna.

Koncernen har en strategi som innebär att soliditeten inte får understiga 25 procent i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle som följer.

	2022-12-31	2021-12-31
Total eget kapital	763 027	879 634
Totala tillgångar	**1 671 140**	**1 750 304**
Soliditet, %	45,7	50,3

NOT 4

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

(a) Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 15 Förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

(b) Värdering av projektfastigheter

Projektfastigheter redovisas fortlöpande i rapport över finansiell ställning till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Värdet på projektfastigheter kan påverkas av ändrade förutsättningar för projektets genomförande tidsmässigt eller av förändringar i projektkalkylen. Risk för ändrad bedömning av värdet på projektfastigheter kan även uppkomma om bolaget inte genomför ett projekt enligt plan utan i stället avyttrar en projektfastighet i förtid. Bedömningen per bokslutsdagen är att inget ytterligare nedskrivningsbehov föreligger baserat på de interna värderingar och känslighetsanalyser som utförts.

NOT 5

LIKVIDITETSPÅVERKAN PÅ FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	2022	2021
Total eget kapital	–	98 936
Summa	**–**	**98 936**

	2022	2021
Projektfastigheter	–	166
Summa	**–**	**166**

NOT 6

UPPDELNING AV INTÄKTER

Intäktsfördelning	2022	2021
Hyresintäkter[1]	30 031	28 036
Försäljning bostadsrätter[2]	12 800	119 682
Försäljning äganderätter[2]	143 538	–
Uthyrning byggnadsmaterial[2]	20 186	23 954
Övrigt[2]	210	1 691
Total nettoomsättning	**206 765**	**173 363**

1) Hyresintäkterna redovisas i sin helhet i rörelsesegmentet Färdiga projekt.
2) Intäkter från försäljning bostäder, uthyrning byggnadsmaterial samt övrigt redovisas i segementet Pågående projekt och övrigt.

Betalningsvillkoren för bostadsrätter och äganderätter är att betalning sker vid tillträdet och betalningarna är redan genomförda. Garantitiden är generellt 5 år för byggnationer. Entreprenaden har utförts av annan part varvid det inte har bokats upp någon avsättning för eventuella kommande garantiåtaganden.

NOT 7

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdraget	2 813	2 226
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	698	1 777
Summa	**3 511**	**4 002**

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdraget	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	–	1 459
Summa	**–**	**1 459**

NOT 8

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

	2022	2021
Löner och andra ersättningar	11 044	15 436
Sociala avgifter	3 248	4 652
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 259	1 180
Summa ersättningar till anställda	**15 551**	**21 269**

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensions-kostnader
Styrelseledamöter och VD samt andra ledande befattningshavare	2 617	554	3 063	283
Övriga anställda	9 027	705	12 907	897
Koncernen totalt	**11 644**	**1 259**	**15 969**	**1 180**

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2022		2021	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	19	14	19	14
Koncernen totalt	**19**	**14**	**19**	**14**

Könsfördelning i koncernen (inkl. dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2022		2021	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Styrelseledamöter	2	1	2	1
VD och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	**4**	**3**	**4**	**3**

Ersättningar och övriga förmåner 2022

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions-kosnad	Konsult-arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	200	–	–	–	–	125	325
Styrelseledamot – Knut Pousette	400	–	–	–	–	–	400
VD – Einar Janson	654	–	21	–	–	–	674
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1 338	–	5	–	554	–	1 897
Summa	**2 592**	**–**	**25**	**–**	**554**	**125**	**3 296**

Ersättningar och övriga förmåner 2021

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions-kosnad	Konsult-arvode	Summa
Styrelseledamot – Gunilla Öhman	133	–	–	–	–	250	383
Styrelseledamot – Knut Pousette	400	–	–	–	–	–	400
VD – Einar Janson	655	–	175	–	–	–	830
Andra ledande befattningshavare (1 person)	1 696	–	3	–	283	–	1 983
Summa	**2 884**	**–**	**178**	**–**	**283**	**250**	**3 596**

Optionsprogram

	Antal optioner	Motsvarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier, %	Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2021 2021/2024:1	490 763	490 763	0,7	29,1	31 aug-14 sept 2024
LTIP 2021 2021/2024:2	669 222	669 222	0,9	29,1	31 aug-14 sept 2024

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader utan avgångsvederlag.

NOT 9

ENTREPRENADKOSTNADER

	2022	2021
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	121 970	101 274
Entreprenadkostnader bostadsrätter	40 835	82 861
Försäljning bostadsrätter (varulagerkostnad)	101 164	18 140
Summa entreprenadkostnader	**263 969**	**202 275**

NOT 10

FINANSIELLA INTÄKTER

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	275	43
Summa finansiella intäkter	**275**	**43**

NOT 11

FINANSIELLA KOSTNADER

	2022	2021
Övriga räntekostnader	49 556	38 100
Övriga finansiella kostnader	4 667	3 927
Summa finansiella kostnader	**54 223**	**42 026**

NOT 12

INKOMSTSKATT

	2022	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	-13 718	-126
Uppskjuten skatt	52 587	-43 303
Summa skatt	**38 869**	**-43 429**

	2022	2021
Resultat före skatt	**-171 555**	**147 211**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6%)	35 340	-30 325
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-9 288	-8 356
Ej skattepliktiga intäkter	–	13 283
Ökning av underskottsavdrag	-8 347	-17 904
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskott	21 164	–
Inkomstskatt	**38 869**	**-43 303**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 20,6 procent (20,6). Bolagsskatten för räkenskapsåret 2022 är 20,6 procent (20,6).

NOT 13

RESULTAT PER AKTIE

	2022	2021
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-1,86	2,03
Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie		
Resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare som används vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	-132 686	103 782
Antal		
Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före och efter utspädning	71 500 000	51 236 986
Antal stamaktier	71 500 000	71 500 000

NOT 14

INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterföretag den 31 december 2022 och om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen:

Namn	Organisations-nummer	Registrerings- och verksamhetsland	2022 Andel, %	2021 Andel, %
Direktägda av moderbolaget				
Titania AB	556687-5083	Sverige	100	100
Titania El-Service AB	556740-6326	Sverige	100	100
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Sverige	100	100
Titania Golv AB	556799-2051	Sverige	100	100
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Sverige	100	100
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Sverige	100	100
Indirekt ägda dotterbolag under Titania Fastighetsholding AB och Titania AB				
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Sverige	100	100
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Sverige	100	100
Halunde Gård AB	559058-2903	Sverige	100	100
Titania Prästgården AB	559104-0992	Sverige	100	100
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Sverige	100	100
Titania Fält AB	559095-8079	Sverige	100	100
Brf Täby Boulevard	769634-4766	Sverige	100	100
Titania Tallslingan AB	559137-9267	Sverige	100	100
Tallslingan AB	559137-9259	Sverige	100	100
Titania Scandinavian Property Development in Malibu Inc.	CA Corp ID C4077119	USA	100	100
Titania Tingseken Holding AB	559211-9894	Sverige	100	100
Titania Tingseken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100	100
Titania Tingseken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100	100
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100	100
Titania Vallenfast AB	559343-0852	Sverige	100	100
Titania JV AB	559269-3625	Sverige	100	100
Samtitania Fastighetsutveckling AB	559319-0167	Sverige	50	50
Titania Botvidskvarteren AB	559317-1068	Sverige	100	100
Brf Tallslingan	769640-6185	Sverige	100	100
Titania Herrång AB	559371-7100	Sverige	100	–
Titania Laken	559351-1818	Sverige	100	–
Titania NYA postgatan AB	559361-6898	Sverige	100	–
NYA POOSTG AB	559361-6906	Sverige	100	–
Titania Garage Nya Postgatan AB	559375-8203	Sverige	100	–
Brf Sambygget	769641-5962	Sverige	100	–
Keywe Rågsved AB	559207-9668	Sverige	95	–
Titania Barkaby AB	559377-5934	Sverige	100	–
Kvarter 12 AB	559377-5975	Sverige	100	–
Brf Loopen	769641-5632	Sverige	100	–
Villa Kvadrat AB	559366-4617	Sverige	100	–

NOT 15

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Titania redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärden. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Koncernens fastighetsbestånd utgörs av färdigställda förvaltningsfastigheter samt pågående projekt. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt och består av både bostäder samt kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	**1 013 198**	**902 552**
Inköp Färdiga bostäder	–	–
Inköp Byggrätter	350 727	35 061
Försäljning Färdiga bostäder	–	-111 648
Försäljning Byggrätter	–	–
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Färdiga bostäder	-30 000	55 000
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Byggrätter	-121 509	142 956
Överfört till/från projektfastigheter Färdiga bostäder	-	-10 724
Överfört till/från projektfastigheter Byggrätter	–	–
Utgående balans per 31 december	**1 212 416**	**1 013 198**

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Realiserade värdeförändringar Färdiga bostäder	–	11 909
Realiserade värdeförändringar Byggrätter	–	–
Orealiserade värdeförändringar Färdiga bostäder	-30 000	55 000
Orealiserade värdeförändringar Byggrätter	-121 509	142 956
	-151 509	**209 865**

Avtalsenliga förpliktelser

Titania har inga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Redovisade belopp i koncernens rapport över totalresultat avseende förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Hyresintäkter	30 031	28 036
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-5 743	-5 244
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	–	–
Förändring i verkligt värde	-151 509	209 865

Förfallostrukturen avseende samtliga hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan.

Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter

	2022	2021
Inom 1 år	29 638	28 923
Mellan 1 och 2 år	–	-
Mellan 2 och 3 år	–	-
Mellan 3 och 4 år	–	-
Mellan 4 och 5 år	–	-
Mer än 5 år	–	-
Summa	**29 638**	**28 923**

Beräkning av verkligt värde

i) Hierarki för verkligt värde

De olika nivåerna av verkligt värde definieras enligt följande:

(a) Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

(b) Nivå 2 - Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. härledda från prisnoteringar).

(c) Nivå 3 - I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). Det har inte skett någon överföring mellan verkligt värde-nivåerna mellan räkenskapsåren.

ii) Värderingstekniker

Koncernen anlitar externa, oberoende fastighetsvärderare som värderar koncernens förvaltningsfastigheter. Vid slutet av räkenskapsåret uppdaterar ledningen sin bedömning av det verkliga värdet för varje fastighet och tar då hänsyn till de oberoende värderingarna.

För innevarande räkenskapsår genomfördes de externa värderingarna av Novier. Den externa värderingen är en förenklad värdering (där färdiga förvaltningsfastigheter har inspekterats) och värdebedömningarna grundar sig vad avser sakuppgifter på erhållen information från Titania. Byggrätternas värderingar baseras på marknadsbedömningar av snarlika projekt. Novier har inte utfört någon närmare kontroll utöver en allmän rimlighetskontroll inom ramen för sitt uppdrag.

Särskilda förutsättningar har angivits för respektive objekts värderingsutlåtande. Marknadsvärderingen på fastigheterna är genomförda med ett skattat osäkerhetsintervall om +/- 5 procent.

Per 2022-12-31 samt 2021-12-31 har alla förvaltningsfastigheter varit föremål för en extern värdering.

Förvaltningsfastigheter

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en kassaflödesbaserad värderingsmodell. Värdet har beräknats som nuvärdet av prognostiserade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskonteringen har skett med en bedömd kalkylränta. Antagandet för det framtida kassaflödet har gjorts baserat på bland annat; nuvarande hyra, ortens samt närområdets framtida utveckling, fastighetens förutsättningar och position, marknadshyra, vakansgrad, långsiktiga drifts- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov. Kalkylränta och diskonteringskrav baseras på värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter.

Kalkylerna har normalt upprättats med en kalkylperiod om 15 år. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter kalkylperiodens slut. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav som har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Pågående projekt

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår även byggrätter. Värdering av byggrätter genomförs genom en förenklad exploateringskalkyl, genom att studera ortspriser i liknande marknader samt värderares erfarenhet av hur marknaden betraktar det aktuella objektet. För bedömningen av det framtida fastighetsvärdet upprättas en kassaflödeskalkyl med kalkylperiod om 15 år. Verkligt värde för pågående projekt bedöms utifrån det lägsta av:

- Verkligt värde för byggrätten/framtida byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad (vilket har bedömts av Novier) vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader.
- Verkligt värde för fastigheten i färdigt skick (vilket har bedömts av Novier) med avdrag för kvarstående investeringar för att färdigställa projektet. Verkligt värde för färdigställt pågående projekt beräknas med samma värderingsmetodik som för förvaltningsobjekt. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt, förutsatt att extern värdering genomförts.

Beräkningen innehåller följande hierarkier:
1 = Planbesked (25%)
2 = Start-PM (50%)
3 = Planprogram (50%)
4 = Plansamråd (75%)
5 = Granskning (75%)
6 = Detaljplan fastställd (100%)

Värdet för byggrätterna bokförs till ett tillgångsvärde som, via andel av fullvärde, korresponderar till den detaljplanerisk som kvarstår vid värderingstillfället.

iii) Upplysningar om beräkning av verkligt värde med hjälp av icke observerbara indata

Tabellen nedan summerar den kvantitativa informationen om betydande icke observerbara indata som använts i återkommande verkligt värdevärderingar i Nivå 3. Se ovan för en beskrivning av de tillämpade värderingsteknikerna.

Verkligt värde

Beskrivning	2022-12-31	2021-12-31
Färdiga bostäder	693 700	715 000
Kommersiella fastigheter	–*	–*
Byggrätter	518 716	298 198
Förvaltningsfastigheter	**1 212 416**	**1 013 198**

*Titania har inga fristående kommersiella fastigheter utan fokuserar på bostäder. Inom Titanias bostäder finns det kommersiella lokaler som inte är fastighetsindelade och som inte värderas separat.

Känslighetsanalys

		Marknadsvärde (tkr)
Analysfaktor	**Förändring**	**Färdiga bostäder**
Vakansgrad	+2 %	678 200
	-2 %	699 200
Hyra	+5 %	734 900
	-5 %	652 500
Drift- och underhållskostnader	+5 %	682 900
	-5 %	704 500
Direktavkastningskrav	+0,25 %	648 300
	-0,25 %	744 100

Analysfaktor	Förändring	Byggrätter
Marknadsvärde	+10 %	570 588
	-10 %	466 844

Om räntorna skulle höjas finns det en risk för att avkastningkravet kommer att höjas vilket i så fall skulle leda till att värderingen av Titanias förvaltningsfastigeter skulle gå ned. Syftet med förvaltningsfastigheterna är att de ska ägas och förvaltas under lång tid. Eftersom Titanias bedömning är att det även fortsatt kommer att föreligga ett underutbud i de områden där Titania är verksamma bedöms avkastningskravet förbli stabilt.

NOT 16

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Programvaror
Räkenskapsåret 2021	
Ingående redovisat värde	
Årets anskaffningar	1351
Avyttringar och utrangeringar	–
Årets omklassificeringar	–
Årets avskrivningar	-314
Utgående redovisat värde	**1037**
Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	**1037**
Årets anskaffningar	–
Avyttringar och utrangeringar	–
Årets omklassificeringar	–
Årets avskrivningar	-306
Utgående redovisat värde	**731**

NOT 17

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Förbättringsutgifter på annans fastighet	Inventarier
Räkenskapsåret 2021		
Ingående redovisat värde	**1 198**	**10 410**
Årets anskaffningar	–	3 433
Avyttringar och utrangeringar	-1 168	-882
Årets avskrivningar	-30	-5 072
Utgående redovisat värde	**–**	**7 889**
Per 31 december 2021		
Anskaffningsvärde	1 198	13 843
Ackumulerade avskrivningar	-1 198	-5 954
Redovisat värde	**–**	**7 889**
Räkenskapsåret 2022		
Ingående redovisat värde	**–**	**7 889**
Årets anskaffningar	–	1 719
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar	–	-4 214
Utgående redovisat värde	**–**	**5 393**
Per 31 december 2022		
Anskaffningsvärde	–	9 608
Ackumulerade avskrivningar	–	-4 214
Redovisat värde	**–**	**5 393**

NOT 18
NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	Lokaler
Räkenskapsåret 2021	
Ingående redovisat värde	**23 631**
Årets anskaffningar	17 395
Avyttringar och utrangeringar	-4 055
Årets avskrivningar	-5 703
Utgående redovisat värde	**31 268**
Per 31 december 2021	
Anskaffningsvärde	41 026
Ackumulerade avskrivningar	-9 759
Redovisat värde	**31 268**
Räkenskapsåret 2022	
Ingående redovisat värde	31 268
Årets anskaffningar	–
Avyttringar och utrangeringar	-2 018
Årets avskrivningar	-5 514
Utgående redovisat värde	**23 736**
Per 31 december 2022	
Anskaffningsvärde	31 268
Ackumulerade avskrivningar	-7 532
Redovisat värde	**23 736**

Räntekostnader ingår i finansiella kostnader med -808 tkr (976). Inga utgifter hänförliga till variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingsskulder ingår, inga utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal ingår, inga utgifter hänförliga till leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som inte är korttidsleasingavtal ingår. Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var 5 258 tkr (6 415). Kontrakterade investeringar avseende nyttjanderåttstillgångar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisats i de finansiella rapporterna uppgår till 0 tkr (0).

NOT 19
ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	**44 931**	**36 165**
Tillkommande fordringar	24 949	10 766
Avgående fordringar	-21 559	-2 000
Utgående balans per 31 december	**48 321**	**44 931**

NOT 20
FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Övriga långfristiga fordringar	48 321	44 931
Kundfordringar	3 965	6 739
Övriga kortfristiga fordringar	11 356	222 730
Upplupna intäkter	3 914	3 433
Likvida medel	255 212	308 826
Summa	**322 767**	**586 658**

Samtliga koncernens finansiella tillgångar redovisas i kategorin "finansiella tillgångar" värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Räntebärande skulder	441 563	355 912
Obligation	394 167	389 500
Leverantörsskulder	16 398	21 873
Övriga kortfristiga skulder	842	2 859
Upplupna kostnader	30 706	14 076
Summa	**883 674**	**784 219**

Samtliga koncernens finansiella skulder redovisas i kategorin "finansiella skulder" värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Utöver de finansiella instrument som anges i tabellerna (ovan) har koncernen finansiella skulder i form av leasingskulder vilka redovisas och värderas enligt IFRS 16 (se not 18)

NOT 21
PROJEKTFASTIGHETER

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans per 1 januari	**96 493**	**75 294**
Inköp	79 357	99 045
Försäljning	-69 754	-88 571
Överfört till/från förvaltningsfastigheter	–	10 724
Utgående balans per 31 december	**106 096**	**96 493**

NOT 22
KUNDFORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	3 965	7 044
Osäkra kundfordringar	–	-306
Kundfordringar - netto	**3 965**	**6 739**

Förfallostruktur	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna	2 759	6 042
1 – 30 dagar	824	423
31 – 60 dagar	179	1
60 – 90 dagar	203	273
Summa	**3 965**	**6 739**

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Inga kundfordringar har ställts som säkerhet för någon skuld.

NOT 23
ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del	–	136 000
Momsfordran	9 804	2 129
Skattekonto	1 242	1 165
Övriga fordringar	310	83 436
Summa	**11 356**	**222 730**

NOT 24
AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktie-kapital (kr)	Övrigt tillskjutet kapital (kr)
Per 31 december 2020	**50 000**	**50 000**	**-**
Förändring fondemission	49 950 000	450 000	-
Förändring nyemission	21 500 000	215 000	422 136 762
Per 31 december 2021	**71 500 000**	**715 000**	**422 136 762**
Förändring fondemission	–	–	–
Förändring nyemission	–	–	–
Per 31 december 2022	**71 500 000**	**715 000**	**422 136 762**

Aktiekapitalet består per den 31 december 2022 av 71 500 000 stamaktier med kvotvärdet 0,01 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

NOT 25
UPPLÅNING

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	441 563	355 912
Obligation	394 167	389 500
Summa upplåning	**835 729**	**745 411**

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån. Ställda säkerheter för lånen till kreditinstitut utgörs av 450 000. Se även not 30 Ställda säkerheter och not 3 Finansiell riskhantering.

Inga skulder till kreditinstitut förfaller under nästkommande år och löper med en genomsnittlig ränta på 2,49 procent. Koncernens upplåning är i svenska kronor.

Titania uppfyller samtliga lånevillkor för samtliga rapportperioder. Obligationen förfaller inom tre år och löper på en ränta om Stibor 90 + 8 procent.

För koncernens upplåning, bedöms deras redovisade värde i allt väsentligt motsvara det verkliga värdet, då räntan på upplåning är rörlig och marknadsmässig, eller på grund av att upplåningen är kortfristig.

Känslighetsanalys

Upplåning	Förändring	Kassaflödes-påverkan, tkr	Resultat-påverkan, tkr
Lån till kreditinstitut	+/- 2%	8 831	7 012
Övriga räntebärande skulder	+/- 2%	7 883	6 259

Checkräkningskredit

Koncernen har en beviljad checkräkningskredit i svenska kronor om 27 000 tkr. Av beviljad checkräkningskredit har 0 tkr utnyttjats per den 31 december 2022 (0).

Förutom ovan checkkredit finns inga ej utnyttjade kreditfaciliteter inom koncernen.

NOT 26
UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Ingen uppskjuten skattefordran redovisas då koncernen inte har bedömt att kriterierna för att redovisa uppskjuten skatt i IAS 12 är uppfyllda. Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2021	**-102 979**	**50 000**	**–**	**724**	**-52 255**
Redovisat i rapport över totalresultat	102 979	-50 000		-724	52 255
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	–	–	–	–	–
Per 31 december 2022	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

Uppskjutna skattefordringar	Temporära skillnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Övriga temporära skillnader	Summa
Per 31 december 2021	**–**	**–**	**149**	**-149**	**–**
Redovisat i rapport över totalresultat			-149	149	–
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder					
Per 31 december 2022	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Underskottsavdragen förfaller ej vid någon tidpunkt.

NOT 27
AVSÄTTNINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtaganden	–	9 886
Förväntad gottgörelse	–	-7 950
Summa	**–**	**1 936**

Avsättningar redovisas både som kort och långfristig.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	1 936	1 936
Återförda outnyttjande avsättningar	-1 936	–
Utgående redovisat värde	**–**	**1 936**

NOT 28
ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	89	471
Övriga poster	753	2 388
Summa	**842**	**2 859**

NOT 29
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	2 428	1 540
Upplupna semesterlöner	2 656	2 526
Upplupna sociala avgifter	802	768
Övriga upplupna kostnader	24 820	9 242
Summa	**30 706**	**14 076**

NOT 30
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Företagsinteckningar	912 000	392 000
Vagnparksavtal	15 000	15 000
Summa	**927 000**	**407 000**
Koncernen har eventual-förpliktelser härrörande från		
Borgensåtagande	30 000	30 000
Summa	**30 000**	**30 000**

NOT 31
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernen står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är dotterföretagen, moderbolaget samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Det förekommer transaktioner i form av lån, lokalhyra och management fees mellan bolagen inom koncernen. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. Under bokslutsåret har ersättning till ett belopp om 125 tkr (250) betalats ut för konsultarvode avseende IR-tjänster till medlem i styrelsen.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.

NOT 32
FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2021-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2021-12-31
Räntebärande skulder	613 677	–	-257 766	–	355 911
Obligation	–	400 000	-10 500	–	389 500
Leasingskulder	19 082	–	-6 415	19 324	31 991
Summa	**632 759**	**400 000**	**-274 681**	**19 324**	**777 402**

	2022-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes-påverkande poster	2022-12-31
Räntebärande skulder	355 911	95 877	-10 226	–	441 563
Obligation	389 500	–	–	4 667	394 167
Leasingskulder	31 991	–	-5 258	-2 856	23 877
Summa	**777 402**	**95 877**	**-15 484**	**1 811**	**859 606**

NOT 33
SEGMENT

	2022-01-01 – 2022-12-31			2021-01-01 – 2021-12-31		
Koncernens Resultaträkning	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**
Nettoomsättning	30 031	176 734	206 765	28 036	145 327	173 363
Övriga rörelseintäkter	61	683	744	272	827	1 099
	30 092	**177 417**	**207 509**	**28 308**	**146 153**	**174 461**
Entreprenadkostnader	–	-263 969	-263 969	–	-202 275	-202 275
Fastighetskostnader	-5 743	–	-5 743	- 4 966	-278	-5 244
Övriga externa kostnader	-3 438	-49 705	-53 143	-892	-57 907	-58 800
Personalkostnader	–	-17 652	-17 652	–	-22 509	-22 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	–	-9 139	-9 139	–	-12 208	-12 208
Aktiverat arbete för egen räkning	647	175 392	176 039	–	105 904	105 904
Rörelseresultat före värdeförändringar	**21 558**	**12 344**	**33 903**	**22 450**	**-43 121**	**-20 671**
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	11 909	11 909
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-30 907	-120 602	-151 509	110 000	87 956	197 956
Rörelseresultat efter värdeförändringar	**-9 348**	**-108 258**	**-117 606**	**132 450**	**56 745**	**189 194**
Finansiella intäkter	240	35	275	–	43	43
Finansiella kostnader	-11 003	-43 221	-54 223	-5 898	-36 128	-42 026
Resultat före skatt	**-20 111**	**-151 444**	**-171 555**	**126 552**	**20 659**	**147 211**

	2022-12-31			2021-12-31		
Koncernens Balansräkning	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**	**Färdiga projekt**	**Pågående projekt och övrigt**	**Summa**
Tillgångar						
Summa anläggningstillgångar	693 700	596 897	1 290 597	715 000	383 322	1 098 322
Summa omsättningstillgångar	117 944	262 598	380 542	40 672	611 310	651 982
Summa tillgångar	**811 644**	**859 495**	**1 671 140**	**755 672**	**994 632**	**1 750 304**
Summa långfristiga skulder	451 305	390 984	842 290	352 621	463 631	816 251
Summa kortfristiga skulder	3 787	62 036	65 823	2 828	51 591	54 419
Summa skulder	**455 092**	**453 020**	**908 112**	**355 448**	**515 222**	**870 670**

Titanias finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt & övrigt. Övrigt delen av segment Pågående projekt & övrigt redovisar följande räkenskaper; nettoomsättning 20 186 tkr (23 915), Övriga externa kostnader -16 418 tkr (-7 661), personalkostnader -5 038 tkr (-5 212), avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -3 273 tkr (-5 096), övriga poster 124 tkr (-14 583), resultat före skatt -4 419 tkr (-3 543), tillgångar på 8 880 tkr (12 604) samt skulder om 8 855 tkr (2 438). Övrigt utgör bolaget Etableringsexperten Sverige AB som främst sysslar med uthyrning av maskiner och material.

NOT 34
HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

- Mark- och miljödomstolen upphävde beslut att anta detaljplan för Prästviken.
- Titania tillträdde detaljplanelagd mark för drygt 200 bostäder invid Rågsved Centrum i Stockholm. Marken förvärvades avStockholm stad och projektet är planerat att slutföras under 2025.
- Titania förvärvade bostadsmodulproducenten och fastighetsutvecklaren New Living (fd. Junior Living). Förvärvet omfattar hela verksamheten och innefattar totalt tre bolag.
- Titania har via bolagsförvärv tillträtt kassaflödesfastigheten Hallängen 5 som ligger i Ösmos centrala del i Nynäshamns kommun.
- Titania har tillsammans med Vallentuna kommun drivit detaljplanen "Del 2 av Rickebyhöjd" invid Vallentuna centrum omfattande 76 st bostäder i flerbostadshus. Vallentuna kommunfullmäktige beslutade den 27 mars att anta planen.
- Detaljplan avseende en samhällsfastighet på Lidingö om cirka 5 500 kvm BTA gick ut på granskning.
- Titania tecknade lån i linje med Swedbanks ramverk för hållbar upplåning och finansiering. Lånet avser Fastigheten Byamannen 2 vid området Tingstorget, som ägs av Titania och finansieras via lån från Swedbank. Det nya avtalet innebar en villkorsmässig uppgradering av det befintliga lånet på fastigheten, ingen ökning av skuldsättningen.

MODERBOLAGETS
FINANSIELLA RAPPORTER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		**1839**	**7074**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	36	-9 077	-28 042
Personalkostnader		-5 560	-5 667
Avskrivning av materiella tillgångar		–	-13
Rörelseresultat		**-12 798**	**-26 648**
Resultat från andelar i koncernföretag	37	-49 759	–
Räntekostnader och liknande resultatposter	38	-39 145	-32 992
Summa resultat från finansiella poster		**-88 904**	**-32 992**
Resultat efter finansiella poster	39	**-101 702**	**-59 640**
Bokslutsdispositioner		-2 743	–
Årets resultat		**-104 445**	**-59 640**

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	40	129 876	164 168
Summa finansiella anläggningstillgångar		**129 876**	**164 168**
Summa anläggningstillgångar		**129 876**	**164 168**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		687 987	432 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41	132	289
Övriga fordringar	41	28	137 154
Summa kortfristiga fordringar		**688 147**	**569 774**
Kassa och bank		75 022	272 204
Summa omsättningstillgångar		**763 170**	**841 978**
SUMMA TILLGÅNGAR		**893 046**	**1 006 146**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	42	715	715
Summa bundet eget kapital		**715**	**715**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		177 206	236 846
Överkursfond		422 137	422 137
Årets resultat		-104 445	-59 640
Summa fritt eget kapital		**494 898**	**599 342**
Summa eget kapital		**495 613**	**600 057**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	43	394 167	389 500
Summa långfristiga skulder		**394 167**	**389 500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59	13 179
Skatteskuld		167	26
Övriga kortfristiga skulder		169	779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 873	2 605
Summa kortfristiga skulder		**3 267**	**16 589**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**893 046**	**1 006 146**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**50**	**–**	**262 120**	**-24 825**	**237 345**
Disposition resultat föregående år	–	–	-24 825	24 825	–
Årets resultat och tillika totalresultat	–	–	–	-59 640	-59 640
Summa totalresultat	**50**	**–**	**237 295**	**-59 640**	**177 705**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Fondemission	450	–	-450	–	–
Nyemission	215	422 137	–	–	422 352
Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utgående balans per 31 december 2021	**715**	**422 137**	**236 846**	**-59 640**	**600 057**
Ingående balans per 1 januari 2022	**715**	**422 137**	**236 846**	**-59 640**	**600 057**
Disposition resultat föregående år	–	–	-59 640	59 640	–
Årets resultat och tillika totalresultat	–	–	–	-104 445	-104 445
Summa totalresultat	**715**	**422 137**	**177 206**	**-104 445**	**495 613**
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare					
Utdelning					
Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Utgående balans per 31 december 2022	**715**	**422 137**	**177 206**	**-104 445**	**495 613**

Fritt eget kapital
Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond
När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-12 798	-26 648
Ej likviditetspåverkande poster:			
Avskrivningar		–	13
Erhållen utdelning		–	–
Betald ränta		-39 145	-32 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		**-51 943**	**-59 627**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kortfristiga rörelsefordringar		-136 584	-177 934
Förändring kortfristiga rörelseskulder		-13 322	-75 405
Summa förändring av rörelsekapital		**-149 906**	**-253 339**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-201 849**	**-312 966**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–	-34 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–**	**-34 350**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 667	389 500
Amortering av skuld		–	-192 300
Nyemission		–	422 137
Utbetald utdelning		–	–
Lämnade aktieägartillskott		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 667**	**619 337**
Året kassaflöde		**-197 182**	**272 021**
Kassa och bank vid årets början		272 204	183
Kassa och bank vid årets slut		**75 022**	**272 204**

NOTER
MODERBOLAGET

NOT 35
MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med RFR 2 kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av moderföretagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i koncernredovisningens not 2.

Moderföretaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Moderföretagets övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. För mer information om finansiella risker hänvisas till koncernredovisningen not 3.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan:

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten "Resultat från andelar i koncernföretag".

Uppställningsformer
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Aktieägartillskott
Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Leasing
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderåtter och leasingskulder i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget. Moderföretaget tillämpar istället de punkterna som anges i RFR 2 (IFRS 9 Finansiella instrument, p. 3-10).

Finansiella instrument värderas med utgångspunkt till anskaffningsvärde. Inom efterföljande perioder kommer finansiella tillgångar som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt att redovisas i enlighet med lägsta vårdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på fordringar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. För en fordran som redovisas till upplupet anskaffningsvärde på koncernnivå innebär detta att den förlustriskreserv som redovisas i koncernen i enlighet med IFRS 9 även ska tas upp i moderföretaget.

NOT 36
ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	2022	2021
KPMG		
Revisionsuppdraget	1 973	859
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	–	–
Övriga tjänster	698	1 761
Summa	**2 671**	**2 620**
PwC		
Revisionsuppdraget	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	-
Skatterådgivning	–	-
Övriga tjänster	–	1 441
Summa	**–**	**1 441**

NOT 37
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Utdelning från dotterbolag	–	–
Resultat försäljning dotterbolag	–	–
Nedskrivning av andelar	-49 759	–
Summa	**-49 759**	**–**

NOT 38
RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021
Övriga räntekostnader	34 478	29 065
Övriga finansiella kostnader	4 667	3 927
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**39 145**	**32 992**

NOT 39
SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2022	2021
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	–	–
Justeringar avseende tidigare år	–	–
Summa aktuell skatt	**–**	**–**
Summa redovisad skatt	**–**	**–**

Inkomstskatten på resultatet före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av skattesatsen för moderföretaget enligt följande:

	2022	2021
Resultat före skatt	**-104 445**	**-59 640**
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (21,4%)	21 516	12 286
Skatteeffekter av:		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	–	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-16 346	-7 985
Underskott vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-5 169	-4 301
Summa redovisad skatt	**–**	**–**

NOT 40
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag och om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen:

Namn	Organisations-nummer	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal aktier	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Titania AB	556687-5083	Stockholm, Sverige	500	110 420	110 420
Titania El-Service AB	556740-6326	Stockholm, Sverige	100	580	980
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Stockholm, Sverige	50 000	892	2 138
Titania Golv AB	556799-2051	Stockholm, Sverige	1 000	5	5
Etableringsexperten Sverige AB	556864-7258	Stockholm, Sverige	500	25	9 600
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Stockholm, Sverige	250	17 954	41 025
Summa				**129 876**	**164 168**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**164 168**	**129 618**
Förvärv	–	–
Försäljning	–	–
Lämnade aktieägartillskott	15 468	34 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**179 636**	**164 168**
Ingående nedskrivningar	**–**	**–**
Nedskrivningar	-49 759	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-49 759**	**–**
Utgående redovisat värde	**129 876**	**164 168**

NOT 41

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran obligation, ej utbetald del	–	136 000
Förutbetalda försäkringar	73	48
Övriga förutbetalda poster	59	241
Övriga fordringar	28	1 154
Summa	**160**	**137 444**

NOT 42

AKTIEKAPITAL

Se koncernens not 24 för information om moderbolagets aktiekapital.

NOT 43

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga räntebärande skulder	394 167	389 500
Summa	**394 167**	**389 500**

Hela skulden, som avser ett obligationslån, förfaller inom 5 år.

NOT 44

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder		
Pantsatta aktier i dotterföretag	–	–
Summa	**–**	**–**
Moderbolaget har eventualförpliktelser till förmån för andra härrörande från:		
Borgensåtagande	20 000	20 000
Summa	**20 000**	**20 000**

NOT 45

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är dotterföretagen samt ledande befattningshavare i koncernen och deras närstående. Det förekommer transaktioner i form av lån, lokalhyra och management fees mellan moderbolaget och dotterbolagen. Transaktioner sker på marknadsmässiga villkor. Under bokslutsåret har ersättning till ett belopp om 125 tkr (250) betalats ut för konsultarvode avseende IR-tjänster till medlem i styrelsen.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.

NOT 46

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr	
Balanserade vinstmedel	599 342 270,20
Årets resultat	-104 444 720,82
Summa	494 897 549,38
Styrelsen förelår att vinsten disponeras enligt följande:	
Till aktieägare utdelas, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	494 897 549,38
Kronor	494 897 549,38

NOT 47

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser i moderbolaget har ägt rum efter rapportperiodens slut.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-31 för fastställelse. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 april 2023

Knut Pousette
Styrelseordförande

Gunilla Öhman
Styrelseledamot

Einar Janson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Titania Holding AB (publ), organisationsnummer 556887-4274

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Titania Holding AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56-97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-65. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.
Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 15 och redovisningsprinciper på sidorna 76 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 1 212 416 tkr per den 31 december 2022. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav.

Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 15 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-55. Den andra informationen består också av hållbarhetsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

– drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

– inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Titania Holding AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

– företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

– på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-65 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Titania Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 31 maj 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

Stockholm den 14 april 2023

KPMG AB

Fredrik Sjölander
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

DEFINITIONER ALTERNATIVA NYCKELTAL

Resultat per aktie före och efter utspädning, kr
Årets/periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden.

Syfte: Nyckeltalet visar utvecklingen av årets/periodens resultat med hänsyn till utestående aktier.

Driftnetto
Hyresintäkter reducerat med driftkostnader, såsom kostnader för värme, VA, el, fastighetsskötsel samt löpande och planerat underhåll.

Syfte: Driftnetto används för att visa bolagets överskott från fastighetsförvaltningen.

Årets/periodens resultat före skatt
Resultat före skatt.

Syfte: Årets/periodens resultat används som ett mått på bolagets lönsamhet.

Balansomslutning
Eget kapital och skulder.

Syfte: Nyckeltalet visar storleken på bolagets rapport över finansiell ställning.

Avkastning på eget kapital, %
Årets/periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital vid periodens ingång och utgång.

Syfte: Ett relativt mått på bolagets förmåga att generera avkastning på det egna kapitalet, uttryckt i procent.

Soliditet, %
Summa eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Syfte: Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som finansieras av eget kapital och visas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.

Belåningsgrad, %
Kort- och långfristiga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel i förhållande till balansomslutning vid rapporteringsperiodens slut. Kortfristiga och långfristiga räntebärande skulder exkluderar leasingskulder enligt IFRS 16. Räntebärande skulder består av kort- och långfristiga räntebärande skulder.

Syfte: Nyckeltalet är ett mått på bolagets kapitalstruktur. Belåningsgraden är ett viktigt mått på företagets finansiella risk och är ett viktigt nyckeltal för banker och andra långivare.

Räntetäckningsgrad, ggr
Rörelseresultat före värdeförändringar i förhållande till finansnetto.

Syfte: Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Substansvärde per stamaktie
Summa eget kapital vid periodens utgång med återläggning av uppskjuten skatteskuld dividerat med antalet stamaktier.

Syfte: Substansvärde per stamaktie används som nyckeltal för att ge intressenter information om Titanias substansvärde per stamaktie.

ÖVRIGA DEFINITIONER

BTA
BTA är en förkortning för bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda arean av alla våningsplan i en byggnad ut till och med yttervägg.

Ljus BTA
Ljus BTA är den gängse area-angivelsen för byggrätter och betyder att BTA i mörka utrymmen som t ex garageplan inte har räknats in.

BOA
Med BOA menas bostadsarea vilket avser byggnadens area för bostäder.

BRA
Med BRA menas bruksarea som är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas insida.

LOA
Med LOA menas lokalarea som är bruksarea (BRA) som har annat ändamål än boende. Exempel på lokalarea är butiks- och restauranglokaler.

Räntetak
Räntetak är en garanti för räntekostnaden på en del av bolagets räntebärande bankskulder. Taket innebär att även om marknadsräntan går upp så betalar Titania aldrig mer än den fastställda räntan.

ÖVRIG INFORMATION

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 2023 hålls den 31 maj.

KALENDER 2023

- Delårsrapport för januari – mars 2023 avges den 17 maj.
- Delårsrapport för januari – juni 2023 avges den 16 augusti.
- Delårsrapport för januari – september 2023 avges den 15 november.
- Bokslutskommuniké för januari – december 2023 avges den 23 februari 2024.

KONTAKT

Titania Holding AB (publ)
Adress: Jakobsbergsgatan 22, 111 44 Stockholm
Telefon: 08-668 44 44
E-post: info@titania.se
Hemsida: www.titania.se

Hallunda Gård, Botkyrka

TITANIA

www.titania.se