

ÅRSREDOVISNING

2025

 **TITANIA**



## Innehåll

Titania i korthet	3
Historik	4
Året i korthet	6
Viktiga händelser under året	8
VD har ordet	10
Titantias verksamhet	12
Finansiella och operativa mål	14
Strategi	15
Titantias fastigheter	16
Projekt Tingstorget	26
Miljonprogramområdenas generella utmaningar	30
Finansiering	32
Hållbarhetsredovisning	35
Aktien	56
Förvaltningsberättelse	60
Bolagsstyrningsrapport	66
Styrelse och revisor	70
Ledningsgrupp	71
Flerårsöversikt	72
Koncernens finansiella rapporter	74
Koncernens redovisnings- principer och noter	80
Moderbolagets finansiella rapporter	100
Moderbolagets redovisnings- principer och noter	104
Årsredovisningens undertecknande	109
Revisionsberättelse	110
Definitioner	115
Övrig information	116

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.



Det pågående projektet Huddinge Station omfattar 414 bostäder, garage samt lokaler för centrumverksamhet. Projektet byggstartades under sommaren och beräknas stå färdigt 2028.

# FRÅN KONSTRUKTION OCH BYGG TILL PROJEKT OCH FÖRVALTNING

00-talet    10-talet    2020    2021    2022    2023    2024    2025    2026    2027    2028    2029

**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 grundades.

**2006**  
Fokus på större byggprojekt inom VVS, badrumsrenovering etc.

**2008**  
Titantias första steg som bostadsutvecklingsföretag - börjar utveckla vindsvåningar och lägenheter på bottenplan.

**2009**  
Säkrar ombyggnad av 1 500 enheter och fasadrenovering för Wallenstam.

**2014**  
Företaget transformeras till att bli bostadsutvecklare.

**2016**  
Det första bostadsutvecklingsprojektet i Ullna, Täby, är färdigt, totalt 109 enheter.

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

**2019**  
Utses till "Mästergasell" av DI, Sveriges ledande affärstidning.

**2019**  
Projektet Tingstorget omfattande 741 lägenheter färdigställs.

Företaget expanderar sin verksamhet genom eget fastighetsbestånd

Fastigheten Byamannen 2, Tingseken, bestående av ett hyresrättsbestånd om 246 lägenheter, blir fullt uthyrd.

Emitterar obligation om 400 miljoner SEK, noterar B-aktien på Nasdaq First North Growth Market och genomför nyemission om 430 miljoner SEK.

Lärpojken 3 såljs.

Projekt Valsjöberget färdigställs.

Tillträder och byggstartar projektet Täby Boulevard.

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

Byggstartar tillsammans med K-fastigheter projektet "Del 2 av Rickebyhöjd".

Byggstartar projektet Bjurbäcken 11 vid Rågsveds T-banestation. Projektet drivs med 2xA Entreprenad AB som totalentreprenör.

Färdigställer projektet Täby Boulevard omfattande 226 bostäder, 71 parkeringsplatser och tre kommersiella lokaler.

Startar produktion av radhus, kedjehus och villor för projektet Kristineberg i Vallentuna. Produktionen genomförs i Titania-koncernens egen modulfabrik.

Tilldelas Täby kommuns stadsbyggnadspris 2024 för projektet Täby Boulevard (Topasen 3).

Tillträder fastigheten Hallunda 4:20 efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tillträder fastigheten Byggmästaren 2 samt tecknar avtal om förvärv av del av Byggmästaren 4 i Solna kommun.

Färdigställer fastigheten Bjurbäcken 11, omfattande 206 hyresbostäder, garage och kommersiella lokaler.

Byggstartar projektet för Hallunda Gärd, omfattande totalt 84 612 kvm BTA.

Byggstartar 414 nya bostäder intill Huddinge station och centrum.

Tillträder marken och byggstartar Kvarter 12 i Barkabystaden.

Ingår avtal om att sälja den tomträtt där byggrätten för vårdboendeprojektet Hälsans hus på Lidingö ligger.

Förvärvar de återstående 50 procenten av aktierna i det gemensamma bolag som äger projektfastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48.

Planerar att färdigställa projektet Vallentuna Rickeby 1:48 i Vallentuna.

Planerar att färdigställa projektet Kristineberg i Vallentuna.

Planerar att färdigställa projektet Rogaland i Salem.

Planerar att färdigställa projektet Hallunda Gärd i Botkyrka.

Planerar att färdigställa projektet Mäsmo i Huddinge.

Planerar att färdigställa projektet Gottsunda i Uppsala.

Planerar att färdigställa projektet Huddinge Station i Huddinge.

Planerar att färdigställa projektet Sambygget i Sigtuna.

Planerar att färdigställa projektet Barkarby Kvarter 12 i Järfälla.

Planerar att färdigställa projektet Masmo i Huddinge.

Planerar att färdigställa projektet Huddinge Station i Huddinge.

Planerar att färdigställa projektet Byggmästaren i Solna.

Planerar att färdigställa projektet Prästviken i Botkyrka.

Planerar att färdigställa projektet Sydvästra Stensö i Nacka.

Planerar att färdigställa projektet Skyttorp i Salem.

Planerar att färdigställa projektet Hallängen i Nynäshamn.

Bjurbäcken 11, Rågsved

# TITANIA 2025

## TITANIAS UTVECKLING UNDER 2025

”Titania har under det gångna året byggstartat 1 915 bostäder. Det är fler än under något annat år i företagets historia. Alla Titanias projekt ligger inom Stockholms län och vi torde vara en av de aktörer som startat flest projekt inom länet år 2025. Kanske till och med den aktör som startat flest bostäder i Stockholm under det gångna året.”

Einar Janson, VD och grundare

4 669 410

TKR, FASTIGHETSVÄRDE  
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
31 DECEMBER 2025

732

ANTAL BOSTÄDER  
31 DECEMBER 2025

86 929

TKR, HYRESINTÄKTER  
JANUARI-DECEMBER 2025

Nyckeltal	2025	2024
Nettoomsättning, tkr	91 058	73 509
Driftnetto, tkr	69 168	56 055
Resultat före skatt, tkr	622 413	500 336
Resultat per aktie före utspädning, kr	6,06	4,89
Resultat per aktie efter utspädning *, kr	6,00	4,89
Balansomslutning, tkr	5 284 690	3 397 574
Avkastning på eget kapital **, %	32,7	41,1
Soliditet, %	30,0	31,5
Belåningsgrad, %	55,9	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	0,1	neg
Substansvärde per stamaktie, kr	25,52	17,27

\* Jämförelsesiffran har omräknats.

\*\* Beräkningen har korrigerats jämfört med tidigare rapporter varför tidigare perioders beräkning har korrigerats.



”Vi har kunnat finansiera alla projekt som vi har velat starta genom en kombination av nyemissioner, obligationslån, nya förvaltningslån på befintliga fastigheter samt byggnadskreditiv. Den goda tillgången på finansiering beror till stor del på att vi som bolag har arbetat upp ett ökat förtroende hos kapitalmarknaden.”

Bjurbåcken 11, Rågsved

# VIKTIGA HÄNDELSER

## UNDER ÅRET



### Första kvartalet

- Titania tillträdde fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun.
- Titania tecknade avtal om förvärv av del av Byggmästaren 4 i Solna kommun. Förvärvet är en viktig del i Titanias strategi att utöka sin projektvolym i Skytteholm, där företaget redan äger fastigheten Byggmästaren 2.

### Andra kvartalet

- Titania tecknade ett 10-årigt hyresavtal med träningskedjan Scandinavian Training Center, STC, [Svenska N'ergy AB] för etablering av ett nytt gym i projektet Bjurbäcken 11 i Rågsved, Stockholms kommun.
- Titania tecknade markanvisningsavtal med Solna stad för en del av fastigheten Skytteholm 2:4, vilket innebär att bolaget nu kontrollerar hela det aktuella planområdet "Kvarteret Byggmästaren m.fl."
- Titanias detaljplan för utveckling av cirka 300 bostäder i Gottsunda i södra Uppsala gick ut på granskning.
- Titania byggstartade projektet för Hallunda Gårdspark, omfattande totalt 84 612 kvm BTA, varav merparten utgörs av bostäder i form av flerbostadshus, radhus, stadsradhus och villor.
- Titania emitterade ytterligare seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 175 miljoner SEK.
- En viss ändring i koncernstrukturen genomfördes i samband med refinansiering. I samband med detta erhöles teknisk waiver från agenten för bolagets utestående seniora säkerställda hållbara obligationer för att säkerställa Titanias uppfyllande av formalvillkor enligt obligationslån.

### Tredje kvartalet

- Titania byggstartade 414 nya bostäder intill Huddinge station och centrum. Projektet kommer att certifieras enligt relevanta miljöklassificeringar samt innehålla energieffektiva och klimatsmarta lösningar.
- Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av bolagets tidigare emitterade, hållbara obligationer om 175 miljoner SEK på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.
- Fredrik Wisborn tillträdde som Transaktionschef för Titania.
- Titania tecknade avtal om refinansiering av befintliga lån med Värde Partners. Lånet är utformat som ett senior-låneramverk med möjlighet att nyttja trancher till en total möjlig volym på 1 665 miljoner SEK.
- Einar Janson Invest AB sålde 449 438 B-aktier i Titania Holding AB [publ] till bolaget Fredrik Wisborn Invest AB som ägs till 100 % av Titanias transaktionschef Fredrik Wisborn.

### Fjärde kvartalet

- Titania tecknade ett avtal med Bostadskreditfonden om ett byggnadskreditiv för att finansiera projektet Huddinge station. Byggnadskreditivet på totalt 975 miljoner SEK har en löptid på knappt 30 månader och löper med en räntemarginal på Stibor 90 + 4,90 %.
- Titania tecknade ett aktieöverlåtelseavtal med Huga Bostäder om förvärv av fastigheten Drakskeppet 1 i Masmo, Huddinge.
- Joakim Signäs tillträdde som Chief Treasury Officer för Titania.
- Titania genomförde en riktad emission av 11 297 000 B-aktier om cirka 79 miljoner SEK. Det totala antalet aktier i bolaget uppgick till 82 797 000 aktier per 31 december 2025, varav 12 500 000 aktier av serie A och 70 297 000 aktier av serie B.
- Titania emitterade ytterligare seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 225 miljoner SEK.
- Titania gick med i föreningen Rågsveds Fastighetsägare för att tillsammans med andra fastighetsägare skapa ett tryggt och attraktivt område genom bland annat platssamverkan, stadsodling och medborgardialoger.
- Titania tillträdde marken och byggstartade kvarter 12 i Barkabystaden, ett projekt med cirka 377 bostäder, tillsammans med kommersiella lokaler och ett underjordiskt garage.

### Efter årets utgång

- Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av bolagets tidigare emitterade, seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 225 miljoner SEK vid Nasdaq Stockholm.
- Titania ingick avtal om att sälja den tomträtt där byggrätten för vårdboendeprojektet Hålsans hus på Lidingö ligger. Köpare är Credentia och det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till

52 miljoner SEK. Fastigheten såldes under Q1 2026, villkorat att bygglovets blir godkänt.

- Titania tecknade avtal om att förvärva de återstående 50 procenten av aktierna i det gemensamma bolag som äger projektfastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48. Projektet förvärvades under pågående produktion och det underliggande marknadsvärdet uppgår till 175 miljoner SEK.

- Detaljplanen för ett nytt bostadskvarter i Sydvästra Stensö antogs. Det antagna förslaget innehåller cirka 178 byggrätter för bostäder.
- Detaljplanen för utvecklingen av Salems stadskärna gick ut på granskning, ett av de sista stegen i detaljplaneprocessen innan detaljplanen kan antas.

- Ingick avtal om att sälja byggrätten för ett vårdboende i Hallunda gård i Botkyrka. Försäljningen skedde till ett pris som överstiger Titanias externa värdering med cirka 10 procent.

# VD HAR ORDET

Titania har under det gångna året byggstartat 1 915 bostäder. Det är fler än under något annat år i företagets historia. Alla Titanias projekt ligger inom Stockholms län och vi torde vara en av de aktörer som startat flest projekt inom länet år 2025. Kanske till och med den aktör som startat flest bostäder i Stockholm under det gångna året.

Det stora antalet byggstarter som vi har genomfört under 2025 har vi gjort för att vi anser att tajmingen har varit rätt. På grund av den svaga byggkonjunkturen har vi kunnat handla upp entreprenörer och leverantörer till fördelaktiga villkor. Stockholm har också haft en lång period av låga antal byggstarter vilket under de kommande åren kommer att leda till ett underskott på färdigställda bostäder. De bostäder som vi byggstartade under 2025 kommer till stor del att stå klara 2028. Även om vi skulle se pessimistiskt på framtiden och inte räkna med någon konjunkturell uppgång eller oförändrad efterfrågan under de kommande tre åren kommer det sjunkande utbudet vara tillräckligt för att leda till att hyror och priser på bostäder pressas upp.

Att tajmingen är rätt innebär dock inte alltid att det går att sätta i gång projekt. Våra projekt kräver stora mängder kapital under lång tid och tillgången på finansiering är helt avgörande för om, och när, vi kan genomföra projekten. Vad som möjliggjort så många byggstarter under 2025 är också just att förutsättningarna för att finansiera Titanias bostadsutveckling har förbättrats markant. Vi har kunnat finansiera alla projekt som vi har velat starta genom en kombination av nyemissioner, obligationslån, nya förvaltningslån på befintliga fastigheter samt byggnadskreditiv. Den goda tillgången på finansiering beror till stor del på att vi som bolag har arbetat upp ett ökat förtroende hos kapitalmarknaden. Titania har under de gångna, relativt tuffa åren generellt för bostadsutvecklare, visat att vi fortfarande har kunnat genomföra projekt till goda vinstnivåer. Vi har också visat att vi stått finansiellt starka generellt och har inte fallerat med att betala räntor på obligationer och lån även under de år då räntenivåerna gick upp långt över vad tidigare prognoser förutspått.

De generella förutsättningarna för bostadsutvecklarens möjlighet att erhålla finansiering har förändrats drastiskt till det bättre under 2025. Det finns nu tillgång på kapital att finansiera projekt med både via långgivare som kan låna ut stora volymer till byggkreditiv och via equityinvestorer som är villiga att ta risk. Med begreppet "equityinvestorer" avses här aktörer som köper bolag eller delar av bolag (traditionella aktieinvestorer på svenska) men också de som köper in sig i enstaka projekt via aktier, preferensaktier eller på annat sätt köper en andel – kort sagt, den typ av aktörer som inte lånar ut pengar utan i stället tar risk mot andel i vinst. Det som ligger bakom den generella förändringen är bland annat räntesänkningarna som startade under 2024 som började ge positiv effekt under 2025. Köparna av hyresfastigheter har återvänt till marknaden och nya rekordnivåer uppnåddes vid enstaka försäljningar under 2025. Det har inte varit samma stora mängd köpare som under åren innan ränteuppgångarna och marknaden har varit lite trevande men

trenden är tydligt på uppåtgående. För kapitalmarknaden som snarare skall bedöma ett framtida scenario har trenden varit tillräckligt tydlig för att trycka på full gas framåt för finansiering av bostadsutveckling.

Förändringen i tillgång på finansiering är tydlig mot föregående år. Under åren 2023–2024 pratades det mycket från långgivare och equityinvestorer om att det, i konträr anda, började bli rätt tid att gå in i bostadsutveckling i Stockholm men rätt få gjorde det faktiskt när det kom till kritan. Titania träffade många aktörer både i Sverige och utomlands under den här perioden och hade många förslag på bordet som framstod som skarpa – allt från rena byggkreditiv till JV-upplägg, forward-köp till rena equityinvesteringar – men ändå föll nästan alla igenom. De angivna direkta orsakerna till att affärerna inte blev av var allt ifrån att aktörernas egna finansiärer drog sig ur, att aktörerna försökte ändra villkoren till det sämre för oss långt in i förhandlingen eller att man som utländsk aktör inte förstod sig på det svenska hyressystemet. Men, så här i backspegeln, var egentligen huvudskälet alltid detsamma; det verkliga trycket som uppstår när många vill gå in i marknaden samtidigt fanns inte. Det fanns en rädsla från aktörerna att vara bland de första som tog risk. Nu har däremot många aktörer redan gått in den svenska i marknaden och de som inte är där börjar bli rädda att missa tåget.

Den ökade aktiviteten hos equityinvestorer har syns bland annat i Starwoods, en amerikansk global aktör, köp under början av 2026 av bostadsutvecklaren Nordrs svenska del. För Titanias egen del ledde starkt ökat köpintresse från större aktieinvestorer under hösten till att vi tog in kapital via en nyemission i slutet av 2025. Hos långgivarna har aktiviteten ökat i ännu högre grad och för byggnadskreditiv har tillgången på kapital formligen exploderat under 2025 och Titania tecknade, bara under årets sista kvartal, avtal om totalt över 1,8 miljarder kronor i projektfinansiering. För byggnadskreditiven är det inte bara den rena tillgången på kapital som skapar förutsättningar för att byggstarta stora volymer utan lika mycket villkoren för dem.

Under nollränteeeran, före 2022, togs byggnadskreditiv typiskt sett upp från svenska storbanker. Storbankerna var relativt billiga och kunde göra kreditiv för stora projekt totalt sett men kravet, för en aktör av vår storlek, var nästan alltid att kreditiven delades upp i delar om maximalt 500 miljoner kronor styck och maximalt 2 års löptid. Detta innebar att byggprojekt som var större än så behövde delas upp och färdigställas del för del i stället för parallellt. Detta var ofta ofördelaktigt och fördyrande produktionsmässigt sett. Räntan på byggnadskreditiven betalades också löpande vilket gjorde att projektet svalde mycket

”De generella förutsättningarna för bostadsutvecklarens möjlighet att erhålla finansiering har förändrats drastiskt till det bättre under 2025. Det finns nu tillgång på kapital att finansiera projekt med både via långgivare som kan låna ut stora volymer till byggkreditiv och via equityinvestorer som är villiga att ta risk.”

likviditet under byggnadstiden. Andelen lån relativt projektkostnaden var också relativt låg. Alternativet till storbankerna som långgivare var mindre aktörer som erbjöd en högre andel av projektkostnaden i lån men dessa kunde på grund av kapitaltäckningskrav oftast bara låna ut till projekt på maximalt ca 200 miljoner kronor vilket gjorde dem än mer ofördelaktiga för stora projekt. Den enda ytterligare möjligheten som fanns för att finansiera ett större projekt på ett bräde var att ta in pengar via equityinvestorer direkt i projekten som innebar att man gav bort vinstandel i projekten. Equityinvestorer själva är generellt duktiga på att kräva stor ägarandel för att garantera finansiering av projektet och utöver det har de ofta villkor för kostnadstak för utvecklaren vilket reducerar utvecklaren till en entreprenör som tar utföranderisk men ger bort större del av vinsten.

Med de nya förbättrade förutsättningarna under 2025 är dessa upplägg ett minne blott. Vi har under året tagit in kapital via rena byggnadskreditiv på enstaka projekt på upp till 1 miljard kronor utan krav på uppdelning. En hög andel av projektkostnaden är dessutom finansierad via kreditiven, de har löptider på närmare tre år och räntan betalas inte löpande utan kapitaliseras och betalas först då lånet förfaller. Dessa parametrar ger oss möjlighet att produktionseffektivt dra i gång alla delar inom ett projekt samtidigt samt att vi inte belastas med negativa likviditetsflöden för att betala räntor under projektets gång. Räntorna förfaller till betalning när byggnationen är klar och då har vi högst sannolikt, ett annat högre värde än produktionskostnaden som vi kan realisera genom att antingen ta ut ett slutplaceringslån med hysesflöden som säkerhet eller genom att sälja fastigheten. Räntevillkoren för denna ”nya” typ av byggnadskreditiv är något högre än de tidigare mycket billiga byggnadskreditiven från storbanker men eftersom de finansierar en större andel av projektkostnaden så minskar den volym dyrare obligationsfinansiering som krävdes på toppen i den tidigare modellen. Som helhet har finansieringen blivit billigare än den var med den tidigare modellen, åtminstone för oss. Framför allt så innebär denna finansiering av en högre andel av projektkostnaden som vi nu kan få att vi helt har sluppit ge bort projektvinst till equity-



investorer men ändå har kunnat byggstarta stora volymer. En sådan kombination framstod som en omöjlighet för oss så sent som under 2024.

Med sina stora volymer, avsaknad av löpande ränteutbetalningar och långa löptider fungerar pengarna från dessa byggnadskreditiv för oss snarare som de pengar som, traditionellt sett, fondstrukturer eller private equitybolag har haft förmånen att ta in men utan en förpliktelse från vår sida att dela med oss av vinsten på projektnivå. Orsaken till de fördelaktiga villkoren för oss för dessa lån är förstås att investorerarna i dessa byggnadskreditiv gör samma analys som vi avseende tajmingen kopplat till det framtida minskade utbudet och ökande efterfrågan på bostäder i Stockholm. Investorerarna ser helt enkelt låg risk i denna utlåning och accepterar en inlåsning av pengarna och relativt modest ränta i utbyte.

Hur stor del av det som byggs i Stockholm just nu utgör då de 1 915 bostäderna som Titania hade förmånen att starta förra året? Vi har inte statistik för antalet byggstarter under 2025 ännu men för 2024 har vi data och det året startades byggnation av totalt 8 979 bostäder i Stockholms län vilket skulle innebära 21,3 procent. Prognosen för 2025 är att det startas något fler men ingen stor ökning. Om vi försiktigtvis antar att Titania har stått för 15 procent av alla byggstartade bostäder under 2025 så innebär det, givet omloppstider, att vi kan stå för 15 procent av alla färdigställda nyproducerade bostäder i Stockholm år 2028. Vi ser fram emot den prissättningskraft detta kommer att innebära i en marknad med kontinuerligt sjunkande utbud.

**Einar Janson**  
VD och grundare

# 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 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 byggtkniska, 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 sömlöst. 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 erbjudande 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 förpliktad 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.

# 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

Hysesintäkter från bostäder ska långsiktigt utgöra minst 70 procent av Koncernens totala hyresintäkter.

## 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.

# STRATEGI

## FÖR TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

## Affärsprocess i egen regi

Titania ska med egen kompetens kontrollera och styra hela värdekedjan från projektid 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, lättfinansierade 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 arbetstillfällena, 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.



Bjurbåcken 11, Rågsved

# TITANIAS FASTIGHETER

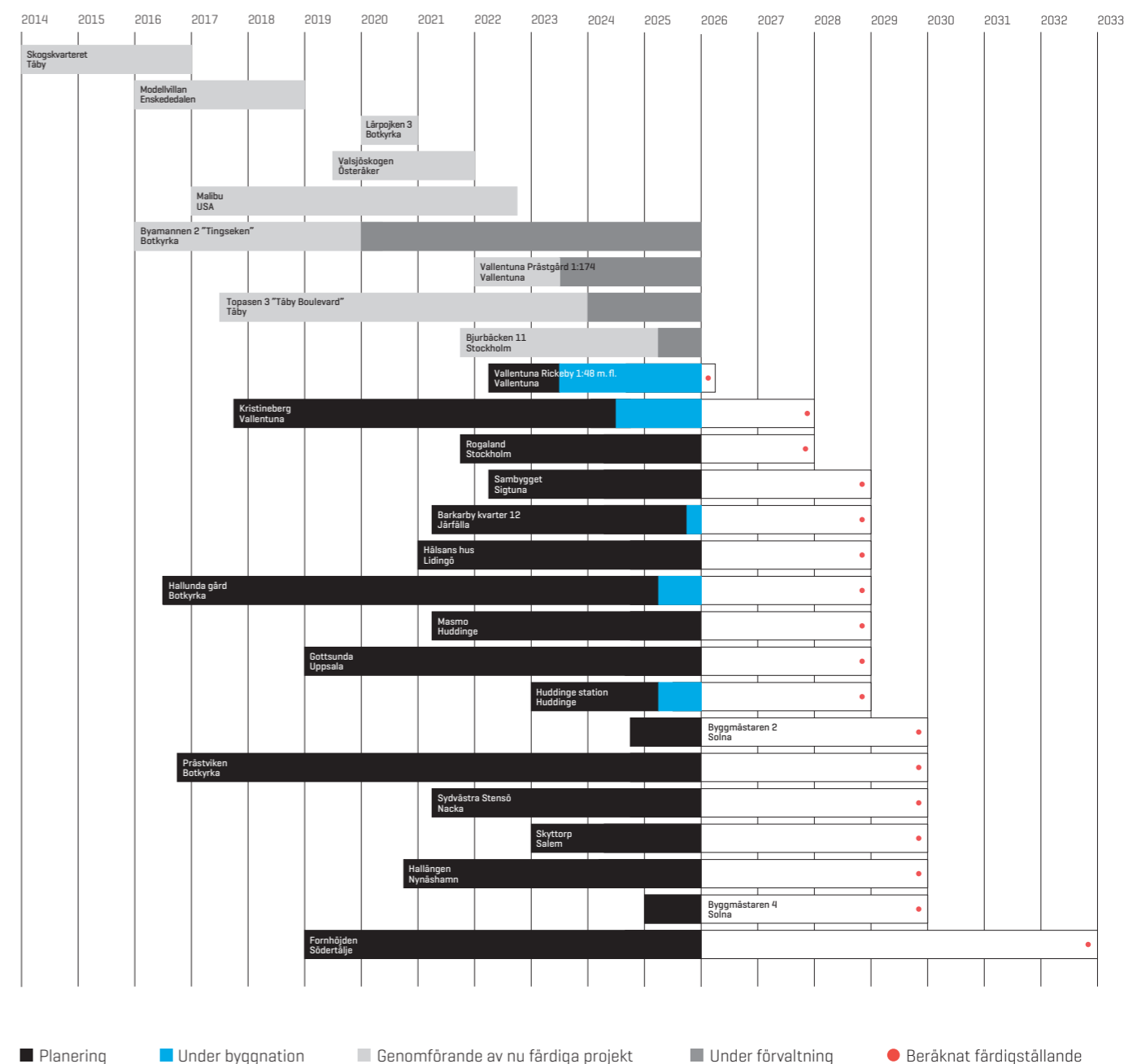
Våra fastigheter och utvecklingsprojekt finns i områden där markpriserna är lägre och där vi på riktigt kan bidra till stadsutvecklingen. Med en helhetssyn och nära samarbeten i allt från arkitekter och byggare till egen förvaltning tar vi oss an projekt där vi kan bryta en negativ utveckling i utsatta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

Fastighet/projekt	Status	Område/närliggande adress	Kommun	Beräknat färdigställande/färdigställt	Antal bostäder	BOA/LOA
Barkarby kvarter 12	Produktion	Barkarbyfältet	Järfälla	2028	377	19 942
Bjurbäcken 11	Färdigställd	Rågsved	Stockholm	2025	206	9 942
Byamannen 2, "Tingseken"	Färdigställd	Tingstorget, Alby, Lagmansbacken	Botkyrka	2019	246	10 287
Byggmästaren 2	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	328	19 829
Byggmästaren 4	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	28	1 820
Del av Skytteholm 2:4	Samråd avslutat	Ankdammsgatan 35	Solna	2029	93	1 352
Fornhöjden	Planbesked	Östertälje station	Södertälje	2032	1 400	94 792
Gottsunda	Granskning	Gottsunda	Uppsala	2028	300	17 625
Hallunda gård	Produktion	Hallunda gårdsväg	Botkyrka	2028	1 124	55 590
Hallängen	Samråd avslutat	Ösmo station, Nyblevägen	Nynäshamn	2029	270	9 000
Hallängen 5	Färdigställd	Ösmo station, Hallängen	Nynäshamn	1972	-	1 199
Herräng 1:24	Färdigställd	Herrängsvägen	Norrtälje	1953	27	1 472
Huddinge station	Produktion	Huddinge centrum	Huddinge	2028	414	18 417
Hälsans hus **	Laga kraft	Högsåtra, Högsåtravägen	Lidingö	2028	-	4 950
Kristineberg	Produktion	Gävsjöskogen, Arningevägen	Vallentuna	2027	117	14 949
Masmo	Planprogram	Masmo T-bana, Varvsvägen	Huddinge	2028	312	14 040
Prästviken	Granskning	Norsborg, Sankt Botvids väg	Botkyrka	2029	701	48 880
Rogaland	Granskning	Husby, Hanstavägen	Stockholm	2027	200	7 800
Sambygget	Laga kraft	Märsta station	Sigtuna	2028	91	5 460
Skyttorp	Samråd avslutat	Salems centrum, Skyttorpsvägen	Salem	2029	100	5 950
Sydvästra Stensö	Granskning	Ålta	Nacka	2029	178	7 500
Topasen 3, "Täby Boulevard"	Färdigställd	Täby park	Täby	2024	226	10 393
Vallentuna Prästgård 1:174	Färdigställd	Vallentuna centrum	Vallentuna	2023	27	1 419
Vallentuna Rickeby 1:48 m. fl.*	Produktion	Vallentuna centrum, Mörbyvägen	Vallentuna	2026	37	1 150
<b>Total</b>					<b>6 802</b>	<b>383 758</b>

\*Fastigheten omfattar totalt 74 Bostäder och 2 300 BOA. Fastigheten ägdes 50 procent via ett JV per 2025-12-31 men Titania har under Q1 2026 förvärvat resterande 50 procent.

\*\* Fastigheten såldes under Q1 2026, villkorat att bygglovet blir godkänt

## Projektportfölj



# TITANIA FASTIGHETER

## PÅGÅENDE PROJEKT

### BARKARBY KVARTER 12

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 377 bostäder i varierande storlekar byggda kring en grönskande innergård.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter

**ANTAL BOSTÄDER:** 377

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2028

**STATUS:** Produktion



### KV BYGGMÄSTAREN

Framtagande av detaljplan för byggande av flerbostadshus startade 2013 och har passerat samrådsskede. Fastigheten innehåller idag en kontorsbyggnad i fem plan med garage, lastkaj, en extern lagerlokal, före detta butikslokal, en bensinstation och p-platser.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter

**ANTAL BOSTÄDER:** 449

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2029

**STATUS:** Samråd avslutat



### FORNHÖJDEN

I dagsläget består området i huvudsak av naturmark och ägs av kommunen (del av Östertälje 1:15). Markanvisningen Titania tilldelats möjliggör utveckling av ca 1 400 bostäder. På kort promenadavstånd ligger pendeltågsstationen Östertälje station.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter

**ANTAL BOSTÄDER:** 1 400

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2032

**STATUS:** Planbesked



## GOTTSUNDA

Titania utvecklar ca 300 bostäder fördelat på två kvarter alldeles intill Gottsunda centrum. Ett av bostadshusen som Titania bygger blir Gottsundas högsta byggnad och Gottsundas nya landmärke mitt i blickfånget längs huvudstråket Gottsunda allé. Den nya spårvägen som byggs genom Gottsunda kopplar samman stadsdelen med centrala Uppsala samt Uppsalas nya tågstation, Uppsala Södra i Bergsbrunna, där man kan ta sig vidare med tåg mot Arlanda och Stockholm.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter

**ANTAL BOSTÄDER:** 300

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2028

**STATUS:** Granskning



## 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:** 2029

**STATUS:** Samråd avslutat



## HALLUNDA GÅRD

Ända sedan bronsåldern har Hallunda Gård varit en viktig boplatz 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:** 1 124

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2028

**STATUS:** Produktion



## HUDDINGE STATION

Exploateringen omfattar ett storkvarter intill Huddinge station som utformats med fokus på småskalighet och variation, i syfte att harmoniera med den befintliga intilliggande bebyggelsen. Projektet är nu i produktion och byggstartade under sommaren 2025. I samband med genomförandet anläggs ett nytt grönt torg samt ett nytt gångstråk i direkt anslutning till Kyrkdammen, vilket stärker områdets tillgänglighet och vistelskvaliteter. Bebyggelsen uppförs i varierande höjder om 5-9 våningar och kompletteras med ett underjordiskt garage.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter

**ANTAL BOSTÄDER:** 414

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2028

**STATUS:** Produktion



## HÄLSANS HUS

Titania Holding AB har tagit fram en detaljplan som vann laga kraft 2024 för utveckling av vårdrelaterade verksamheter i Högsåtra centrum på Lidingö. Planen möjliggör uppförandet av cirka 5 500 kvm BTA för vårdandamål med tillhörande garage, inom ramen för ett nytt kvarter benämmt Hälsans hus. Marken avses upplåtas med tomträtt. Som grund för planarbetet har ett kvalitetsprogram tagits fram med tydligt fokus på klassisk arkitektur. Ambitionen är att skapa en långsiktig hållbar och gestaltningsmässigt sammanhållen miljö.

**BOSTADSTYP:** Unik samhällsfastighet

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2028

**STATUS:** Laga kraft

Fastigheten såldes under Q1 2026, villkorat att bygglovets blir godkänt.



## MASMO

Titania har ingått aktieöverlåtelseavtal med Hüge Bostäder avseende förvärv av fastigheten Drakskeppet 1 i Masmo, Huddinge. Transaktionen är ett led i utvecklingen av ett nytt bostadsområde om totalt cirka 500 lägenheter i direkt anslutning till Masmo tunnelbanestation.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter

**ANTAL BOSTÄDER:** 312

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2028

**STATUS:** Planprogram



## KRISTINEBERG

Projektet i Kristineberg är i full produktion och utvecklas med utgångspunkt i områdets starka kvaliteter, såsom närheten till natur med skog, leder, bad, fiske och promenadstråk. Genomförandet präglas av ambitionen att integrera det gröna i bebyggelsen och skapa ett boende där aktivitet och natur blir en naturlig del av vardagen. Bostadsmiljöerna utformas för att möjliggöra ett rikt liv både utomhus och inomhus, där de omgivande naturvärdena tas tillvara och förstärks inom ramen för projektet.

**BOSTADSTYP:** Kedjehus, radhus och villor

**ANTAL BOSTÄDER:** 117

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2027

**STATUS:** Produktion



## PRÄSTVIKEN

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

**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2029

**STATUS:** Granskning



## ROGALAND

Exploateringsnämnden i Stockholms stad beslutade den 16 december 2021 att tilldela Titania Projekt-utveckling 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:** 2027  
**STATUS:** Granskning



## SAMBYGGET

Tillträde till fastigheten sker senast 8 månader efter att beviljat bygglov vunnit laga kraft. Preliminär byggstart beräknas ske under Q2 2023. Titania har samarbetat med Utopia Arkitekter AB för att ta fram det vinnande bidraget. I förslaget för kvarteret har fokus legat på att addera social hållbarhet genom att med den fysiska utformningen öka trygghet och trivsel.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter  
**ANTAL BOSTÄDER:** 91  
**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2028  
**STATUS:** Laga kraft



## SYDVÄSTRA STENSÖ

I Sydvästra Stensö planeras för ett nytt bostadsområde bestående av totalt ca 325-450 bostäder. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafknära läge och skapa en välkomnande entré till Älta.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter  
**ANTAL BOSTÄDER:** 178  
**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2029  
**STATUS:** Granskning



## VALLENTUNA-RICKEBY

Planområdet är beläget i centrala Vallentuna, ca 400 meter från Vallentuna centrum invid Mörbylvägen i öst och Fornminnesvägen i norr. Planområdet upptar en yta på ca 1750 kvadratmeter.

**BOSTADSTYP:** Lägenheter  
**ANTAL BOSTÄDER:** 74  
**BERÄKNAT FÄRDIGSTÄLLANDE:** 2026  
**STATUS:** Produktion



# 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 (detaljplanarbetet, projekteringen, byggnationen o.s.v.) till slutförandet. Anledningen till detta är att Titania menar att det är av oerhörd 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.

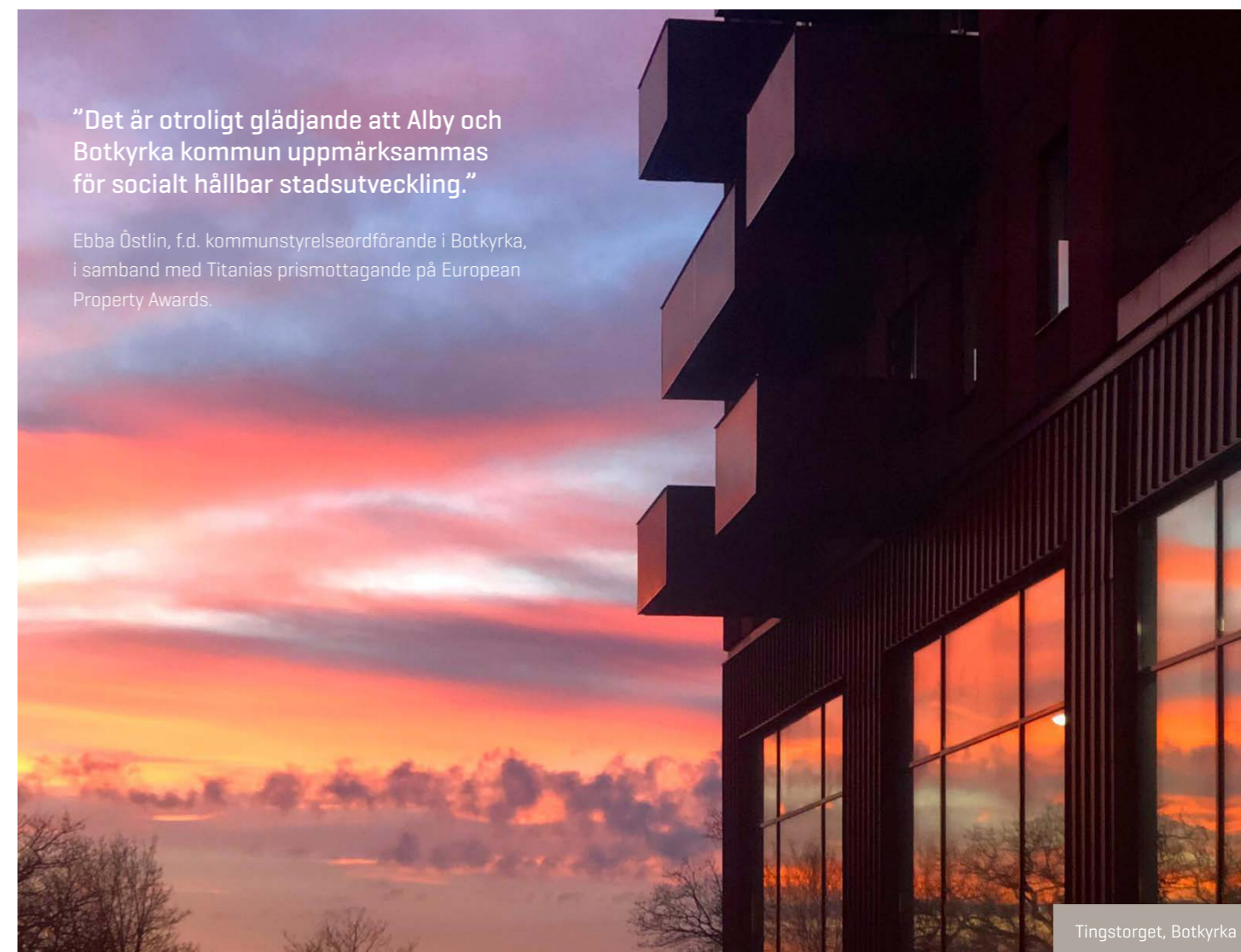
Ett av husen har byggts ovanpå tunnelbanestationen, en dyr men för projektet som helhet väldigt lyckad investering.

### 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.

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

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



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 åstadkommit 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 överläts 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 (överensstämmelse 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

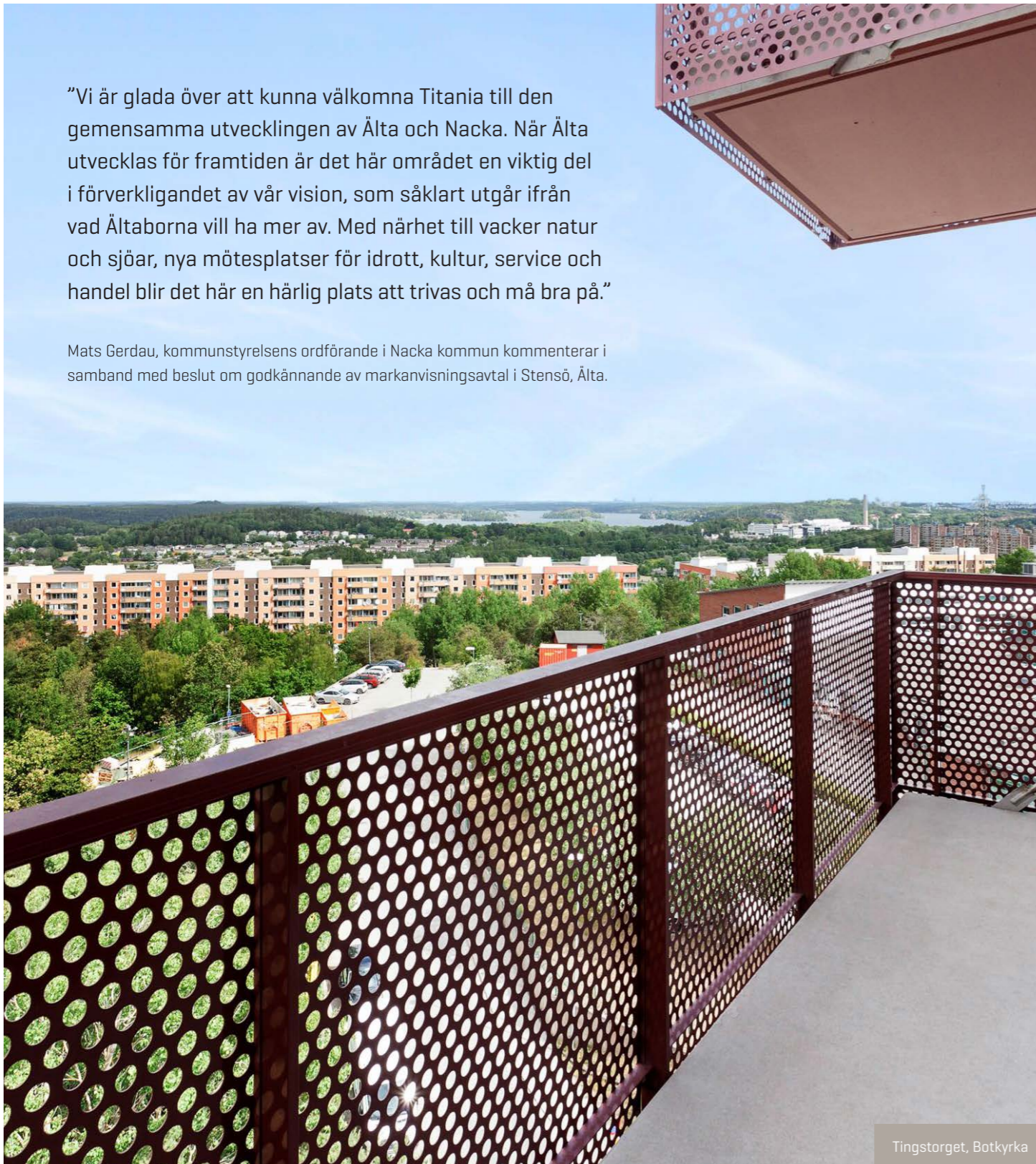
Realismen i vad som kan genomföras är centralt i Titanias arbete. Förståelsen för kommunens vision och förståelsen för hur avgörande det är att Titania som fastighetsutvecklare kommunicerar förutsättningarna för att förverkliga denna och sedan genom hela projektet arbetar för att förverkliga densamma 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 stadsplaneringsmässiga problem som de vid Tingstorget. Titania listar några av dessa problem och beskriver hur Titania anser att man ska lösa dem:

”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.”

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



Tingstorget, Botkyrka

Trafiksepareringsidéen 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.

✓ Trafiksepareringen 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, halvvärdigt, kvartersgård, husgård, privat uteplats etc. förklarar 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 (halvvärdigt), husgård (avsedd för de som bor bara i angränsande hus) och privat (uteplats till bostad).

Områdena är ofta skapade utifrån idéen 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

Kapitalbindning, mkr	Förfalloår				Total Andel, %	Räntetak, mkr	Räntetak, %	Räntesäkrad andel av skuld, %	Ränta, %
	2026	2027	2028	2029					
Fastighetslån	133,7	-	-	-	133,7	4	-	-	6,1-9,0
Fastighetslån	-	1 041,5	-	-	1 041,5	31	1 041,5	Stibor 3M = 2,4	31
Fastighetslån	-	-	-	150,0	150,0	5	-	-	0,0
Byggnadskreditiv	-	-	153,3	-	153,3	5	-	-	Stibor 3M+4,9
Byggnadskreditiv	479,8	-	-	-	479,8	14	-	-	10,0
Byggnadskreditiv	-	-	186,8	-	186,8	6	-	-	10,0
Obligation	525,0	-	-	-	525,0	16	-	-	Stibor 3M+8,5
Obligation	-	650,0	-	-	650,0	20	-	-	Stibor 3M+7,8
<b>Total</b>	<b>1 138,4</b>	<b>1 691,5</b>	<b>340,1</b>	<b>150,0</b>	<b>3 320,1</b>	<b>100</b>	<b>1 041,5</b>		<b>31</b>

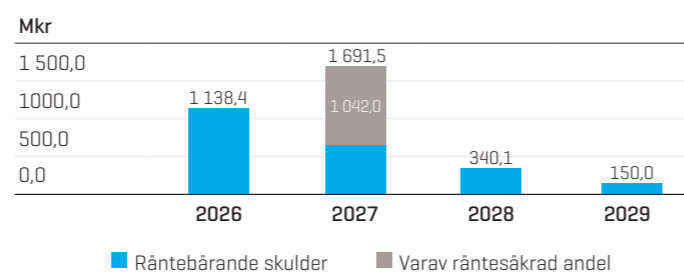
Obligationerna netto redovisas tillsammans med hänförliga förutbetalda transaktionskostnader som periodiseras över obligationernas löptid fram till december 2026 respektive november 2027.

Obligationerna är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

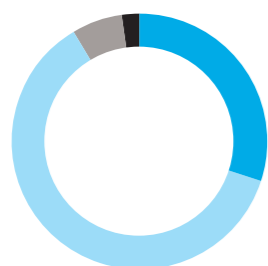
Fastighetslån som förfaller år 2029 belastas med ränta från år 2026.

Kapitalförsörjning	Mkr	Andel %
Eget Kapital	1 587,2	30,0
Räntebärande skulder	3 242,9	61,4
Uppskjuten skatteskuld	344,2	6,5
Övriga skulder	110,3	2,1
<b>Total balansomslutning</b>	<b>5 284,7</b>	<b>100,0</b>

Lånens förfallostruktur



Kapitalförsörjning

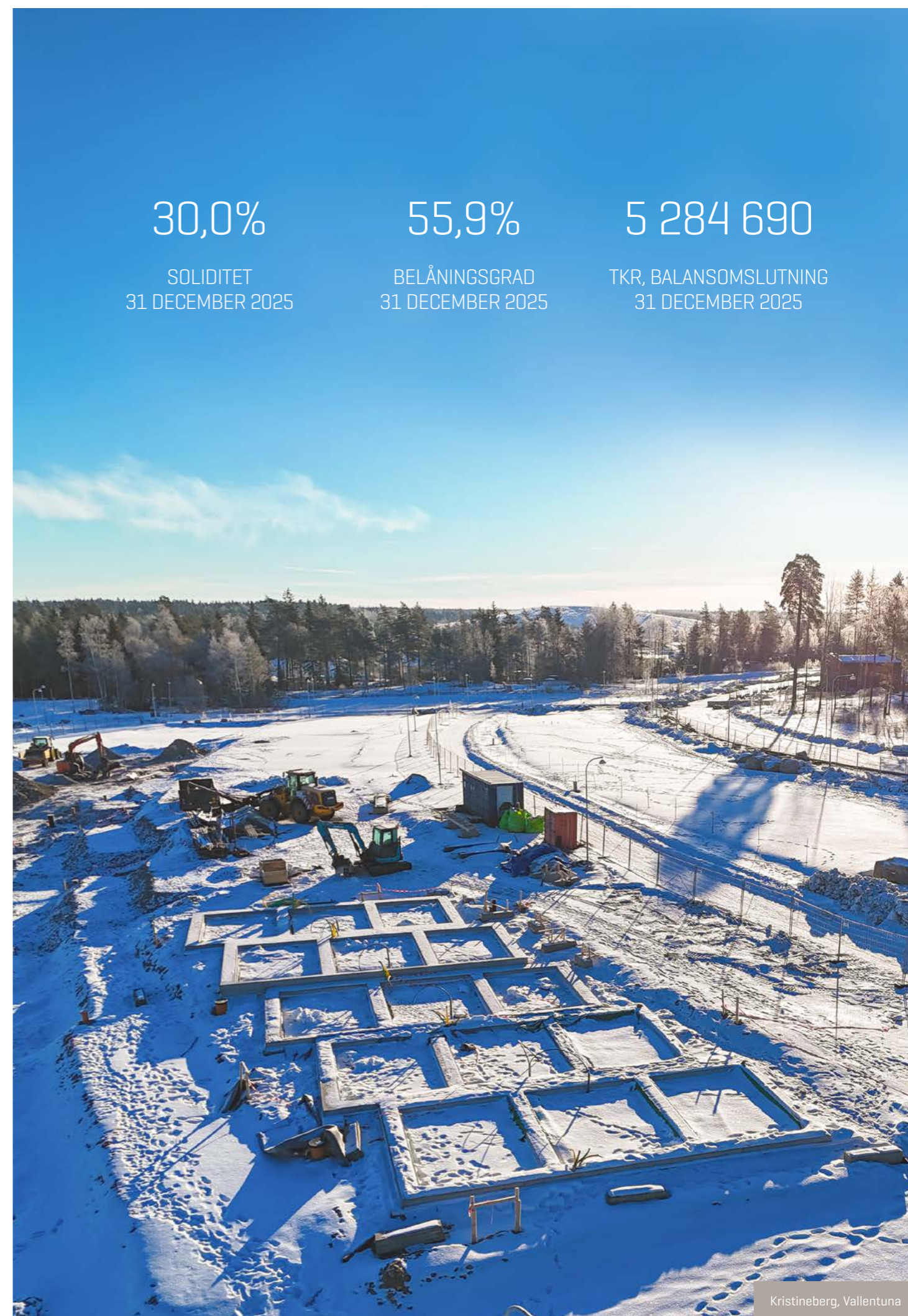


	Mkr	%
Eget kapital	1 587,2	30,0
Räntebärande skulder	3 242,9	61,4
Uppskjuten skatteskuld	344,2	6,5
Övriga skulder	110,3	2,1

Kapitalbindning



	Mkr	%
Obligation långfristig del	650,0	19,6
Obligation kortfristig del	525,0	15,8
Lång räntebärande skuld	1 531,6	46,1
Kort räntebärande skuld	613,4	18,5



30,0%

SOLIDITET  
31 DECEMBER 2025

55,9%

BELÅNINGSGRAD  
31 DECEMBER 2025

5 284 690

TKR, BALANSOMSLUTNING  
31 DECEMBER 2025

Kristineberg, Vallentuna

# HÅLLBARHETSREDOVISNING

Titania är en snabbväxande aktör inom fastighetsbranschen och har 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 boende och brukare. Detta med minsta möjliga påverkan på miljö och klimat.

## Hållbarhetsstrategi: Fokus, mål och väsentliga aspekter

Under 2025 har hållbarhetsarbetet fortsatt i enlighet med koncernens hållbarhetsstrategi. Strategin hjälper Titania att fokusera och integrera de viktigaste hållbarhetsaspekterna i kärnverksamheten.

År 2023 upprättade Titania ett kombinerat ramverk för social och grön finansiering. Ramverket beskriver vilka typer av projekt som kan finansieras med hjälp av sociala och/eller gröna obligationer och lån, samt vilken styrning och rapportering som ligger till grund för finansieringen. Under 2025 har medel från sociala och gröna obligationer finansierat flera av Titanias projekt.

Titania skrev 2022 under Klimatarena Stockholms klimatlöfte. 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 stegvis minska utsläppen av växthusgaser från bygg- och anläggningsprojekt med minst 50 procent mellan 2020 och 2030 med sikte på att nå 70 procent i spetsprojekt.

Arbetet sker i arbetsgrupper där Titania under 2025 främst medverkat i gruppen "Klimatsmarta material" och "Cirkulär planering".

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

Identifierandet av Titanias väsentliga hållbarhetsaspekter är grundat i en omvärlds-, nuläges-, 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 2025 har Titania fortsatt 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 linjera med Klimatarena Stockholms klimatlöfte [se ovan].

De policys och styrande dokument som styr Titanias hållbarhetsarbete är:

- Titanias hållbarhetspolicy
- Titanias uppförandekod
- Titanias uppförandekod för leverantörer och UE
- Titanias HR-policy
- Titanias bolagsstyrningspolicy
- Titanias riskhanteringspolicy

# 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 hållbarhet: social, ekonomisk och miljömässig. Nedanstående mål har identifierats som kopplade till Titanias verksamhet och hållbarhetsstrategi.



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



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.



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.



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.



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



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.



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.



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 2030 – minskning av utsläpp av växthusgaser med minst 50% jämfört med 2020.
- Miljömässigt hållbara material: Långsiktigt ska majoriteten av Titanias bostäder produceras med trästommar.
- Långsiktigt ska Titania-producerade fastigheter som behålls under egen förvaltning erhålla Svanen-märkning 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

## Inkluderande och attraktiva bostäder

### 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

## Ekonomisk hållbarhet

### Övergripande mål

Åtagande: Ansvarsfull bolagsstyrning

### Fokus

Åtagande: Ansvarsfull bolagsstyrning

- Lagefterlevnad och transparens
- Anti-korruption
- Hållbar finansiering



# RISKHANTERING

I nedanstående tabell listas risker kopplade till hållbarhet i Titanias verksamhet samt hur dessa hanteras.

Risker	Beskrivning av risker	Riskhantering
<b>Fysiska klimatrisker kopplat till klimatförändringen</b>	Fysiska klimatrisker relaterat till klimatförändringen som nederbörd, vind, värme kan påverka och skada byggnader som Titania bygger och äger. Det är en reell risk som behöver identifieras, utvärderas, hittas lösningar på och implementeras där det är nödvändigt.	Titania låter utföra klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i projekt där det bedöms att förhöjd klimatrisk anses föreligga.
<b>Risk för oegentligheter</b>	Titaniakoncernen tolererar inte någon form av korruption. Risken för korruption inom koncernen bedöms 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. En uppförandekod för leverantörer finns också.
<b>Regulatoriska och legala krav kopplat till hållbarhet</b>	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 extern 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 hållbarhetspektrat.
<b>Risk för att inte attrahera och behålla kompetent personal</b>	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.
<b>Arbetsmiljörisker</b>	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.
<b>Risk för brott mot mänskliga rättigheter</b>	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 högriskländer.	Genom en separat uppförandekod för leverantörer att bilägga avtal för relevanta leverantörskategorier krävställer Titania sina riktlinjer inom bl.a mänskliga rättigheter. I Titanias HR-policy klargörs även nolltolerans mot all form av diskriminering.

# INTRESSEENTER

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



Byggmästaren 2, Solna

# INTRESSENTDIALOG

Intressenter	Betydande hållbarhetsaspekter	Dialogtytor
<b>Finansiärer (banker, investerare)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fastighetsbranschen är en kapitalintensiv bransch, därmed är möjligheten till kapitalanskaffning av stor betydelse för Titanias utveckling.</li> <li>Bolagets börsnotering sätter Titania under större förväntningar regulatoriskt men också avseende transparens.</li> <li>Bankers och institutionella investerares förväntningar vad gäller hållbarhet är höga och behöver hanteras på ett kompetent och ändamålsenligt sätt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontakt med investerare, banker etc. sker frekvent, både digitalt och vid fysiska möten. Hållbarhetsfrågor utgör ett betydande inslag i denna dialog.</li> </ul>
<b>Kommuner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Detta innebär att fastighetsbolag som kan förstå kommunens behov för ett hållbart, tryggt och inkluderande samhällsbyggande också blir attraktiva att samarbeta med.</li> <li>Det är därför centralt för Titania att förstå kommuners behov och kunna förbli en pålitlig partner för kommuner framåt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontakt med kommuner sker i samband med detaljplanearbete och byggande.</li> <li>Kontakten sker digitalt, per telefon eller vid fysiska möten.</li> </ul>
<b>Hyresgäster</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dialog, trygghet, hälsa, mötesplatser, kundservice är alla viktiga hållbarhetsfrågor för både Titania och vårdeskapande för Titanias hyresgäster.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fysiska möten sker både vid kontraktsskrivning samt vid inflyttning.</li> <li>Förvaltare sköter den löpande kontakten både digitalt och fysiskt. Titania lägger mycket tid och resurser på uppsökande verksamhet i kontakten med hyresgäster.</li> </ul>
<b>Leverantörer och samarbetspartners</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>I samband med upphandling och pågående arbetas hållbarhetsfrågor upp med leverantörer och entreprenörer.</li> <li>Titania har upprättat en uppförandekod för leverantörer som ska vara styrande för uppföljningen av hållbarhetsfrågor i Titanias projekt.</li> </ul>
<b>Bostadsköpare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>God information om hur fastigheten ska skötas på bästa sätt för en ansvarsfull ekonomisk förvaltning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Information lämnas i skriftlig form vid tillträde. Genomgång sker också vid fysiskt möte.</li> <li>Överlämning från byggande styrelse till styrelse bestående av bostadsköpare görs enligt fastlagd rutin.</li> </ul>
<b>Medarbetare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Titania arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare ska trivas, utvecklas och vara stolta över sin arbetsplats.</li> <li>Organisationens utveckling kommer vara centralt framåt i Titanias tillväxtresa. Därför kommer frågor kring ledarskap, arbetsmiljö, individens utveckling, hälsa och välbefinnande att vara viktiga.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetarsamtal ska ske årligen. Titania ska också lägga resurser på personlig utveckling i form av utbildning och kurser etc.</li> <li>I dialogen mellan ledning och medarbetare ska fokus ligga på delaktighet och vilja till eget beslutsfattande ska premieras.</li> </ul>

# 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.



”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, miljötank går hand i hand med vad ett modernt boende erbjuder. Det blir en stadsdel i skogen.”

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

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 hållbarhetsinsatsning

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 hållmarker. 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 naturvårdesinventering 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 hållmarker. Detta säkras genom upprättande av skötselplan samt genom skyddsåtgärder under tiden som området byggs ut.
- Kompensationsåtgärder genomförs för att förstärka de nya byggda 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 karaktäristiska barrträd sparas så långt detta är möjligt.
- För att förstärka de stödjande ekosystemtjänsterna, kompensera för eventuell förlust av botråd och förbättra rekreativa upplevelsevärden sätts fågelholkar, insekshotell och ev. bikupor och fladdermusholkar upp på lämpliga platser.
- Allmän platsmark, kvartersmark och gatemark 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 översvämningssyta] 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. Länsstyrelsens 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 [ $\leq 75$  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 flerbilshus ska finnas minst ett källsorteringsutrymme med hög brukarkvalité som är lättillgängligt för alla, även personer med funktionsnedsättning.

### Åtgärder där Titania når Stjärnnivå genom att överträffa miljöprogrammet

- Fasadmateriell av Thermowood eller likvärdigt
- Papptak Icopal Mono Noxite eller likvärdigt
- Anläggning 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 cyklister.

- Inrättande av en bil- och cykelpool med framförallt transport-/lådcyklar ska vara en prioriterad mobility managementåtgärd som möjliggör en sänkning av P-normen.
- Lättåtkomliga, bekväma 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 bilpoolbilar (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-vågar) 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.
- Ytor 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 Hemvarnsgården. 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 entréväningarna 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 – HALVERING AV VÄXTHUSGASUTSLÄPPEN

Titania har skrivit 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 Klimatarena Stockholms Klimatlöfte är att alla bygg- och anläggningsprojekt i Stockholms län stegvis minskar utsläppen av växthusgaser med minst 50 procent mellan 2020 och 2030 med sikte på att nå 70 procent i spetsprojekt.

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

Utsläppen av växthusgaser ska minska med minst 50 procent mellan 2020 och 2030 med sikte på att nå 70 procent i spetsprojekt. För att förverkliga målsättningen behöver vi en utveckling från linjära till cirkulära processer i enlighet med resurshierarkin i bygg- och anläggningssektorns färdplan. Det betyder att vi nyttjar den redan byggda miljön i så hög grad som möjligt genom att bevara, utveckla och uppgradera befintlig bebyggelse och infrastruktur samt återbruka byggmaterial. Vidare arbetar vi för att bevara och addera kolsänkor och ha en mer resurseffektiv hantering av jord- och bergmaterial, använder byggmaterial med lägre klimatpåverkan, elektrifierar byggarbetsplatser, optimerar våra byggtransporter samt utvecklar och testar nya lösningar och arbetssätt.

### Arbetsgrupper

#### Arbetsgrupp Återbruksmarknad

Arbetet utförs inom olika arbetsgrupper som fokuserar på olika delar i klimatomställningsprocessen. Arbetsgrupp återbruksmarknadsomställningen 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 inleddes under våren 2023 med regelbundna arbetsgruppträffar där man diskuterar 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 startade i början av 2023 med fokus på vad som kan göras här och nu för att minska klimatpåverkan i bygg- och anläggningsprojekt.

#### Halvering av växthusgasutsläpp till 2030

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.

#### Miljöcertifiering

Titantias 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 Titantias 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 Titantias åtagandepunkter för en grön samhällsomställning. Förutom de miljömässiga fördelarna med att följa Svanens krav finns det affärsmässiga möjligheter med ett välkänt varumärke som attraherar hyresgäster.

#### Bevara, tillgängliggöra, tillföra

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

## 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



## BIOKOL

Titania planerar att använda biokol vid plantering etc i flera av koncernens projekt. Biokol framställs av organisk råvara, främst skogsråvara, genom pyrolys. Pyrolys är förbränning i hög temperatur i en syrefri miljö. Utöver buffring av näring kan biokol fungera som en kolsänka, det vill säga ge en klimatpositiv effekt.

### Fördelar med biokol

- Gynnar näringshållning och mikroliv i jorden
- Klimatpositivt, binder långsiktigt grundämnet kol i marken
- Kan laddas med näring från kretsloppet och föra den tillbaka till jord och växter
- Minskar bevattningsbehovet
- Renar dagvatten från tungmetaller
- Möjlighet till användning som komponent i byggmaterial

## FERMACELLSKIVOR

Titania använder s.k. Fermacellskivor på samtliga projekt. Fermacellskivor består av gips och återvunna pappersfibrer. Efter blandning av de naturliga råvarorna och tillsats av vatten pressas de till stabila skivor under högt tryck utan några ytterligare bindemedel.

### Fördelar med Fermacellskivor

- Innehåller inga hälsovådliga ämnen
- Ger ett mycket gott inomhusklimat
- Enkla att montera vilket förhindrar förslitningsskador
- Ingen mögelpåväxt

## INDUSTRIELLT BYGGANDE

Titania förvärvade i februari 2023 bostadsmodulproducenten New Living inklusive modulfabrik i Kungsör. New Living är en av Sveriges mest erfarna producenter av kvalitetsbostadsmoduler och utmärker sig med sin kombination av industriellt byggande och bostadsmoduler med höga gestaltningsmässiga kvaliteter. New Living har producerat modulerna till Titanias projekt Topasen 3 och Kristineberg.

### Fördelar med industriellt byggande

- Färre transporter
- Mindre materialspill
- Tryggare arbetsmiljö
- Möjlighet till återanvändning
- Bättre energiutnyttjande

## BALKONGER MED TRÄPLATTA

Titania har i projektet Täby Boulevard byggt balkonger med träplatta och planerar att göra det på fler projekt i framtiden. Byggande i trä har många miljömässiga fördelar jämfört med material som stål och betong.

### Fördelar med balkonger med träplatta:

- Inga miljöfarliga ämnen
- Mindre materialspill genom prefabricering
- Kräver mycket mindre energi vid tillverkning än betong och stål
- Förnyelsebart material
- Kräver mindre energi under förvaltningsskedet
- Enklare logistik ger färre transporter

# FOKUS: SOCIAL HÅLLBARHET

## Medarbetare och ledarskap

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

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

Titaniakoncernen hade år 2025 sju heltidsanställda medarbetare. Styrelsen bestod av Titanias VD [man] samt tre externa medlemmar [en man och två kvinnor]. 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	0	2	0
Män	0	3	2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

## 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, funktions- hinder, 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 2025 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 2025 har en arbetsplatsolycka rapporterats. Incidenten bedömdes vara av karaktären olyckshändelse och hanterades genom extra genomgång av arbetsplatssäkerheten.



# 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. Titania har också en uppförandekod framtagen för koncernens leverantörer.

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, finansärer, myndigheter, lokalsamhälle och aktieägare. Tabellen nedan illustrerar genererat och distribuerat ekonomiskt värdeskapande under 2025.

## Ekonomiskt värdeskapande: Skapat direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat\*, 2025

	mkr
<b>Skapat direkt ekonomiskt värde genererat</b>	
Intäkter [driftnetto+intäkter från finansiella investeringar och försäljning av tillgångar]	369
<b>Distribuerat direkt ekonomiskt värde</b>	
Verksamhetskostnader [Produktion- och driftkostnader m.m.]	422
Löner, ersättningar och pensionskostnader	-18
Utbetalningar till finansärer	-151
Kostnadsförd skatt och sociala avgifter	-183
Föreslagen utdelning	-
<b>Behållet direkt ekonomiskt värde</b>	
Skapat direkt värde - Distribuerat direkt värde	440

\* Resultatindikator kommer från Global Reporting Initiative [GRI 201-1].

## CSRD

Titania följer utvecklingen kring EU-direktivet CSRD [Corporate Sustainability Reporting Directive] som stegvis kommer att implementeras under de kommande åren. CSRD krävställer viss information som tidigare varit frivillig och säkrar därmed att information om företags hållbarhetsarbete finns tillgänglig för investerare. Det är vid tidpunkten för denna rapport tillblivelse oklart om och när Titania kommer att omfattas av kraven på CSRD-rapportering.

# FOKUS: INKLUDERANDE OCH ATTRAKTIVA BOSTÄDER



## 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 så kallade 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 miljonprogrammets generella problem och att ta fram möjliga lösningar för dessa ur ett stadsplaneringsmässigt perspektiv. Utformningen av ytor mellan husen har varit högt prioriterande för att skapa trygghet, tillgänglighet och tydlighet som indikerar vilka ytor som är offentliga, 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 "Lyckoparadox", 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 en stor andel ensamboende utan barn.



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

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

## Ny studie av Tingstorget

Titania har under 2025 med hjälp av Urban Utveckling låtit utföra en uppföljande studie av Tingstorget där sambandet mellan fysisk miljö, trygghet och brottslighet studerats. Studien har finansierats av Brottsförebyggande rådet (Brå). I rapporten som studien resulterat i konstateras att Tingstorget är ett exempel på hur arkitektur och stadsbyggnad aktivt har bidragit till att minska otryggheten. En trygghetsmätning visar att en övervägande majoritet av de boende känner sig trygga i sitt område. Boende hos andra fastighetsägare i närområdet upplever i mycket högre grad osäkerhet enligt mätningen. Det konstateras vidare att Tingstorget inneburit ett socialt lyft för Alby och att den arkitektoniska utformningen minskat antalet skriminogena miljöer.

## Bjurbäcken 11, Rågsved

Titania färdigställde under 2025 projektet Bjurbäcken 11 vid Rågsved Centrum. Projektet är en del av Stockholm stads områdesplanering för hela Hagsåtra 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.

## 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.

För mer information om Titanias projekt, besök [titania.se](https://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 idrottsföreningarna AIK Handboll och Brinkens IF under 2025.

Titania ser mycket positivt på föreningarnas verksamhet och värdegrundarbete.

# PROJEKT I FOKUS:

## ROGALAND

Titania tilldelades i december 2021 en markanvisning inom fastigheten Akalla 4:1 i Husby, en stadsdel i Västerort, Stockholms kommun. Förslaget till detaljplan omfattar ca 900 nya bostäder av vilka Titanias del utgör ca 200. Området ska utvecklas till ett urbant stråk med blandad bebyggelse, verksamhetslokaler mot gatan och förbättrade gång- och cykelmöjligheter. Titanias kvarter omfattar tre huskroppar, 8–10 våningar höga, som binds ihop av en sockel som utgörs av två våningar med främst verksamhetslokaler i entréplan och lägenheter på övre plan. Stockholms stad har för projektet tagit fram tre övergripande effektmål för socialt värdeskapande: "Delaktighet, demokrati och kommunikation", "Sammanhållen och varierad stad" samt "Trygg och jämställd stad".

### Delaktighet, demokrati och kommunikation

Boende i Husby känner till projektet och vet var de hittar information och hur de kan vara med och påverka.

### Sammanhållen och varierad stad

Tillför bebyggelse, nya målpunkter och utveckla de offentliga rummen så att den fysiska relationen mellan stadsdelarna Husby, Kista och Akalla stärks. Tillför funktioner som saknas i närområdet och öka tillgången till stadskvaliteter.

### Trygg och jämställd stad

Ny bebyggelse och allmänna ytor inomplanområdet ska skapa förutsättningar för trygga och befolkade miljöer med fokus på kvinnor och unga tjejer.

### Delaktighet, demokrati och kommunikation

I enkät utförd av Stockholm stad ges uttryck av behov av ökad involvering och delaktighet av närboende både genom byggprojektet men också efter färdigställande. Vidare uttrycks önskan om fler lokaler så att områden binds samman och bidrar till ökad trygghet. För att detta ska ske och fungera över tid har Titania satt diverse projektmål kopplade till effektmål "Delaktighet, demokrati och kommunikation".

#### Titanias projektmål kopplade till effektmål "Delaktighet, demokrati och kommunikation":

- Involvera och föra medskapande dialog med etablerade lokala aktörer som får möjlighet att vara med och påverka innehållet i möjliga kontors- och handelslokaler.
- Ordna minst 3 praktikplatser under byggnation/byggproduktion.
- Föra dialog med nattvandrande föräldrar eller liknande trygghetsskapande organisation kring hur man i utformningen av området kan skapa utökad trygghet.
- Hålla dialog med lokala restaurang och caféaktörer kring behov av lokaler samt intresse för expansion.

### Sammanhållen och varierad stad

I Husby finns idag en stor överrepresentation av hyresrätter och vidare är såväl inkomstnivåer som förvärvsintensitet lägre än i angränsande områden. Samtidigt så uttrycks önskemål i enkätstudie om fler kulturaktiviteter och caféer för att skapa fler stadskvaliteter. För att säkerställa en utveckling som är hållbar över tid måste nya funktioner säkerställas vara i balans för att möjliggöra en sammanhållen och varierad stadsdel. För att säkerställa att effektmålet "Sammanhållen och varierad stad" uppfylls har Titania satt diverse projektmål.

#### Titanias projektmål kopplade till effektmål "Sammanhållen och varierad stad":

- Bidra till att området får ett varierat bostadsutbud genom att bygga bostadsrätter.
- Möjligheter till att skapa och bidra till kulturaktiviteter i området kommer studeras närmare genom dialog och samarbete med Husby kulturkvarter.
- En handelsutredning kommer genomföras för att säkerställa att lokaler fylls med verksamheter som matchar områdets behov och köpkraft.
- Behovet av samt finansieringsalternativ för secondhandbutik kommer studeras närmare.
- Initiera ett byggherreforum, tillsammans med övriga byggaktörer, för att gemensamt skapa relevant och efterfrågat innehåll till lokaler som bidrar till en helhet för att säkra en bra stadsutveckling i området.
- Utredda förutsättningarna för samskapande verksamhetsprojekt med elhandelsaktören Ellevio samt Epicenter och KTH kopplat mot området vid elnässtationen.

### Trygg och jämställd stad

Området upplevs idag som otryggt, specifikt för kvinnor och unga tjejer. Åtgärder behöver tillskapas som både skapar mer liv och rörelse men också gör att den upplevda tryggheten ökar med så få mörka zoner som möjligt. Titania avser att uppnå diverse projektmål för att se till så att effektmål "Trygg och jämställd stad" uppfylls.

#### Titanias projektmål kopplade till effektmål "Trygg och jämställd stad":

- Bidra till ökad trygghet i området vid elnässtationen genom att aktivera platsen genom att bygga studentbostäder och verksamhetslokaler för innovatörer och entreprenörer.
- Bidra till samverkan så att dammen ges rätt förutsättningar för att bli en trygg offentlig yta som engagerar till rörelse och spontanlek och möjliggör aktivitet för alla åldrar. På så sätt kopplas även Titanias fastighetsområde och elnässtationen samt kvarteren Rogaland och Odde samman.
- En utredning kring behov av lokal till samlingsplats för organisation som bidrar till trygghet i området kommer genomföras. I samband med det kommer möjligheter till att kombinera samlingslokal med bostadsrätternas lokaler studeras.
- Skapa god belysning i anslutning till fastigheter och mot allmänna platser i samverkan med övriga aktörer för att tillskapa trygga platser.
- Skapa trygga gatuplan genom att förlänga inomhusmiljön ut till området där fastighetens gemensamma utrymmen öppnas upp med öppen insyn utifrån.



Rogaland, Husby

# AKTIEN

Titantias B-aktie är sedan den 10 december 2021 noterad på Nasdaq First North Growth Market. Vid sista handelsdag för 2025 uppgick Titantias aktiekurs till 8,22 kr motsvarande ett börsvärde på cirka 681 miljoner SEK.

## Aktiens utveckling

Titania noterades den 10 december 2021 på Nasdaq Stockholm First North för 20 kr per aktie. Under året uppgick det volymviktade medelpriset till 7,94 kr [6,53]. Titantias aktiekursutveckling under året resulterade i en ökning på 17,73 procent.

## Optionsprogram

Titania införde under 2023 incitamentsprogram för Titantias nyckelpersoner, omfattande 3 400 000 teckningsoptioner som berättigar till täckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. För detaljerad information, se not 8.

## Utdelningspolicy

Titantias 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 98 procent av kapitalet och 100 procent av röstetalet. Tabellen på nästa sida visar Titantias största aktieägare per den 31 december 2025.

## Ägarfördelning

Storleksklass	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Einar Janson Invest AB	10 000 000	26 870 475	44,53	64,96
Jakob Johansson	-	14 259 416	17,22	7,30
Nikan Ghahremani Invest AB	2 500 000	6 800 000	11,23	16,28
Futur Pension	-	7 663 125	9,26	3,92
Fjärde AP-fonden	-	4 341 963	5,24	2,22
PEG Capital Partners AB	-	822 438	0,99	0,42
Avanza Pension	-	638 723	0,77	0,33
ADR Invest AB	-	571 628	0,69	0,29
Fredrik Wisborn	-	449 438	0,55	0,23
Jeffrey Ghahremani	-	456 562	0,54	0,23
<b>Totalt top 10</b>	<b>12 500 000</b>	<b>62 873 768</b>	<b>91,03</b>	<b>96,20</b>
Övriga		7 423 232	8,97	3,80
<b>Totalt</b>	<b>12 500 000</b>	<b>70 297 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## Aktiens utveckling 2025



## Kortfakta om aktien

Marknad	Nasdaq Stockholm
Segment	First North Growth Market
Kotnamn	TITA B
Antal aktier [B-aktie]	70 297 000
ISIN-kod	SE0017132129



Tingstorget, Botkyrka

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Information om företaget

Styrelsen och verkställande direktören för Titania Holding AB [publ], organisationsnummer 556887-4274, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025 för moderbolaget och koncernen.

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.

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta aktier och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets största ägare är Einar Janson Invest AB (45 procent av antalet aktier), Jakob Johansson (17 procent av antalet aktier) och Nikan Ghahremani Invest AB (11 procent av antalet aktier).

Dotterbolagen Titania Fastighetsholding AB, Titania Fastighetsholding 2 AB, Titania Fastighetsholding 3 AB, Titania Fastighetsholding 4 AB och Titania Fastighetsholding 5 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 produktionskedet. 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 slutavlåmnade. 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.

## Bolagsstyrning

Bolaget följer Nasdaq First North Growth Market rulebook och följer på frivillig basis Svensk kod för bolagsstyrning. Läs mer om bolagets bolagsstyrning på sida 66.

## Information om verksamheten under år 2025

- Titania tillträdde fastigheten Byggmästaren 2 i Solna kommun.

- Titania tecknade avtal om förvärv av del av Byggmästaren 4 i Solna kommun. Förvärvet är en viktig del i Titanias strategi att utöka sin projektvolym i Skytteholm, där företaget redan äger fastigheten Byggmästaren 2.

- Titania tecknade ett 10-årigt hyresavtal med träningskedjan Scandinavian Training Center, STC, [Svenska N'ergy AB] för etablering av ett nytt gym i projektet Bjurbäcken 11 i Rågsved, Stockholms kommun.

- Titania tecknade markanvisningsavtal med Solna stad för en del av fastigheten Skytteholm 2:4, vilket innebär att bolaget nu kontrollerar hela det aktuella planområdet "Kvarteret Byggmästaren m.fl."

- Titanias detaljplan för utveckling av cirka 300 bostäder i Gottsunda i södra Uppsala gick ut på granskning.

- Titania byggstartade projektet för Hallunda Gårdspark, omfattande totalt 84 612 kvm BTA, varav merparten utgörs av bostäder i form av flerbostadshus, radhus, stadsradhus och villor.

- Titania emitterade ytterligare seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 175 miljoner SEK.

- En viss ändring i koncernstrukturen genomfördes i samband med refinansiering. I samband med detta erhölls teknisk waiver från agenten för bolagets utestående seniora säkerställda hållbara obligationer för att säkerställa Titanias uppfyllande av formaliavillkor enligt obligationslån.

- Titania byggstartade 414 nya bostäder intill Huddinge station och centrum. Projektet kommer att certifieras enligt relevanta miljöklassificeringar samt innehålla energieffektiva och klimatsmarta lösningar.

- Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av bolagets, tidigare emitterade, hållbara obligationer om 175 miljoner SEK på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

- Fredrik Wisborn tillträdde som Transaktionschef för Titania.

- Titania tecknade avtal om refinansiering av befintliga lån med Värde Partners. Lånet är utformat som ett senior-låneramverk med möjlighet att nyttja trancher till en total möjlig volym på 1 665 miljoner SEK.

- Einar Janson Invest AB sålde 449 438 B-aktier i Titania Holding AB [publ] till bolaget Fredrik Wisborn Invest AB som ägs till 100 % av Titanias transaktionschef Fredrik Wisborn.

- Titania tecknade ett avtal med Bostadskreditfonden om ett byggnadskreditiv för att finansiera projektet Huddinge station. Byggnadskreditivet på totalt 975 miljoner SEK har en löptid på knappt 30 månader och löper med en räntemarginal på Stibor 90 + 4,90 %.

- Titania tecknade ett aktieöverlåtelseavtal med Huga Bostäder om förvärv av fastigheten Drakskeppet 1 i Masmo, Huddinge.

- Joakim Signäs tillträdde som Chief Treasury Officer för Titania.

- Titania genomförde en riktad emission av 11 297 000 B-aktier om cirka 79 miljoner SEK. Det totala antalet aktier i bolaget uppgick till 82 797 000 aktier per 31 december 2025, varav 12 500 000 aktier av serie A och 70 297 000 aktier av serie B.

- Titania emitterade ytterligare seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 225 miljoner SEK.

- Titania gick med i föreningen Rågsveds Fastighetsägare för att tillsammans med andra fastighetsägare skapa ett tryggt och attraktivt område genom bland annat platssamverkan, stadsodling och medborgardialoger.

- Titania tillträdde marken och byggstartade kvarter 12 i Barka-bystaden, ett projekt med cirka 377 bostäder, tillsammans med kommersiella lokaler och ett underjordiskt garage.

## Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Årets nettoomsättning uppgick till 91 058 tkr (73 509) och består till största del av intäkter från uthyrningsverksamhet.

Hysesintäkterna uppgick till 86 929 tkr (71 204) och uppvisar ökningsvilken är i linje med att vi över tid ska bygga upp ett större hyresbestånd. Ökningen är hänförlig till högre hyror samt ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Driftkostnaderna uppgick till 17 761 tkr (15 149). Driftnettot uppgick därmed till 69 168 tkr (56 055). Det förbättrade driftnettot är främst ett resultat av fler uthyrningsbara bostäder under året med högre hyresintäkter.

Rörelseresultat före värdeförändringar var 16 469 tkr (-15 650). I resultatet ingår aktiverat arbete om 269 518 tkr (380 598) och avser nedlagda kostnader som aktiverats som en tillgång i balansräkningen. Det aktiverade arbetet är knutet till våra pågående projekt där vi utvecklar fastigheter.

Färdiga förvaltningsfastigheters realiserade värdeförändring uppgick till 23 440 tkr (22 174). Förvaltningsfastigheterna värderades externt under Q4 2025. Pågående projekt har påverkat resultatet med 723 502 tkr (556 429) i realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna är realiserade eftersom de inte är kopplade till någon faktiskt genomförd affär och de kommer att fluktuera över tid. Årets värdeuppgång är driven av flertal nya projekt samt ökning i värde på befintliga förvaltningsfastigheter.

Finansnettot uppgick till -150 927 tkr (-60 696). Orsaken till de ökade finansieringskostnaderna består främst av utökad belåning.

Årets resultat uppgick till 439 597 tkr (349 907). De största avvikelserna jämfört med jämförelseperiodens resultat består av realiserade värdeförändringar och högre räntor.

Resultat från andelar i joint venture är hänförligt till koncernens andel i Vallenfast Rickeby AB, organisationsnummer 559343-0852, där merparten av resultatet är hänförligt till realiserade värdeförändringar.

Årets resultat för moderbolaget uppgick till -5 142 tkr (-11 408). Den största skillnaden jämfört med samma period föregående år avser resultat från andelar i koncernföretag

## 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 828 tkr (715).

Varje A-aktie berättigar till tio röster och varje B-aktie till en röst. Antalet kända aktieägare på balansdagen uppgick till 1 642 stycken. För lista över de största aktieägarna hänvisas till avsnittet Aktien på sidorna 56-57 i årsredovisningen.

Antalet aktier uppgick på balansdagen till 82 797 000 stycken (71 500 000).

## Ersättning

Ersättningsutskottet består 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

- Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av bolagets, tidigare emitterade, seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 225 miljoner SEK vid Nasdaq Stockholm.

- Titania ingick avtal om att sälja den tomträtt där byggrätten för vårdboendeprojektet Hålsans hus på Lidingö ligger. Köpare är Credentia och det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 52 miljoner SEK. Fastigheten såldes under Q1 2026, villkorat att bygglovet blir godkänt.

- Titania tecknade avtal om att förvärva de återstående 50 procenten av aktierna i det gemensamma bolag som äger projektfastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48. Projektet förvärvades under pågående produktion och det underliggande marknadsvärdet uppgår till 175 miljoner SEK.

- Detaljplanen för ett nytt bostadskvarter i Sydvästra Stensö antogs. Det antagna förslaget innehåller cirka 178 byggrätter för bostäder.

- Detaljplanen för utvecklingen av Salems stadskärna gick ut på granskning, ett av de sista stegen i detaljplaneprocessen innan detaljplanen kan antas.

- Ingick avtal om att sälja byggrätten för ett vårdboende i Hallunda gård i Botkyrka. Försäljningen skedde till ett pris som överstiger Titanias externa värdering med cirka 10 procent.

## 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 6 100 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 arbetsmiljö-mässiga 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 verkar i 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, föreningar, 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 kostnads-mässiga 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 affäretik. Koncernens personal informeras och utbildas löpande. Läs mer om Titanias hållbarhetsarbete på sida 35.

## 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.

## 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.

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. Överskottslikviditet undviks i den mån det går genom god planering. VD följer rullande prognoser

för koncernens likviditetsreserv 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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt upplupna räntekostnader. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av två undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

## 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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel, kr	248 125 205
Årets resultat, kr	-5 142 090
<b>Summa</b>	<b>242 983 115</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	242 983 115
-----------------------------	-------------



Topasen 3, Täby Park

# 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 2025. 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.

Titantias 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.

Ytterligare information om aktien och aktieägare finns på sida 61 i årsredovisningen.

## Bolagsstämma/årsstämma

Enligt aktiebolagslagen [2005:551] är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

## Årsstämma 2025

Årsstämman ägde rum den 28 maj 2025 i bolagets lokaler på Jakobsbergsgatan 22 i Stockholm. Årsstämman beslöt att fastställa den i årsredovisningen intagna resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen för räkenskapsåret 2024. Årsstämman beslöt, i enlighet med styrelsens förslag, att de till stämmans förfogande stående vinstmedel överförs i ny räkning och att någon utdelning för räkenskapsåret 2024 inte utgår. Årsstämman beslöt, i enlighet med Huvudägarens förslag, om omval av styrelseledamöterna Knut Pousette, Gunilla Öhman och Einar Janson, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Årsstämman beslöt, i enlighet med Huvudägarens förslag, om nyval av Haymanot Wachtmeister, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Till styrelsens ordförande valdes Knut Pousette och KPMG AB omvaldes som bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Årsstämman beslöt, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier.

## Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Titantias 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 fyra 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.

Mötesnärvaro 2025	Antal möten
Knut Pousette	1/1
Gunilla Öhman	1/1

## 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 bolagsstämموالدا 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, styrelseledamot och styrelseordförande, Gunilla Öhman, styrelseledamot, Haymanot Wachtmeister, styrelseledamot och Einar Janson, styrelseledamot tillika grundare av Titania-koncernen, VD, ej oberoende.

## Styrelsens oberoende

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av styrelsens bolagsstämموالدا 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 fyra ledamöter är tre oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och dess större aktieägare.

## Styrelsens sammanträden och närvaro

Under 2025 höll styrelsen 15 ordinarie möten varav 8 per capsulam. VD och bolagets CFO, deltar på styrelsens sammanträden. Andra tjänstemän deltar vid behov som föredragande.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT FORTS.

Närvaro vid styrelsemöten 2025	Antal styrelsemöten*
Knut Pousette, Styrelseordförande	15/15
Einar Janson	15/15
Gunilla Öhman	15/15
Haymanot Wachtmeister	11/15

\* Varav åtta styrelsemöten per capsulam.

## Styrelseutvärdering

Styrelseutvärdering har gjorts under 2025.

## 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, 52 år, filosofie kandidat-examen i idéhistoria, grundare av Titaniakoncernen, den största aktieägaren, ej oberoende.

## Revisor

Revisor väljs vid bolagsstämman. Bolagets oberoende revisor är KPMG AB, med Alexander Tistam som huvudansvarig revisor.

## Överträdelser av marknadsplatsens regelverk

Bolaget har under räkenskapsåret 2025 inte gjort sig skyldigt till några överträdelser av regelverket för Nasdaq First North Growth Market.



Bjurbäcken 11, Rågsved

# STYRELSE OCH REVISORER



## Knut Pousette

Styrelseordförande och styrelseledamot 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 300 000 teckningsoptioner i LTIP 2023/2027:1.

Övriga uppdrag [urval]: Styrelseordförande i Scandinavian Tank Storage AB och styrelseledamot i Optic Tunnels AB.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet [urval]: Som styrelseordförande, implementerat börsnoteringar av D Carnegie Co AB, Agora, A group of retail assets AB och Stendörren Fastigheter 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 26 870 475 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 100 000 teckningsoptioner i LTIP 2023/2027:1.

Övriga uppdrag [urval]: Kommunikations- och IR-rådgivare i Carrara Communication AB, styrelseledamot i Atvexa AB, Carrara Communication AB, Dentalum AB och Fasadgruppen Group AB.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet [urval]: Kommunikationschef på olika större företag samt styrelseposter och konsult de senaste 20 åren.



## Haymanot Wachtmeister

Styrelseledamot sedan 2025

Född: 1986

Utbildning: Juristexamen och juris doktorsexamen, Stockholms universitet samt Executive Management Program, Handelshögskolan i Stockholm

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare: Ja

Aktieägande i Bolaget: Haymanot Wachtmeister innehar 27 010 aktier i Bolaget.

Övriga uppdrag [urval]: Founding partner H. Wac Legal & Business Partner KB och styrelseledamot i Ebie AB.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet [urval]: Universitetslektor och doktorand i civilrätt vid Stockholms universitet, utredningssekreterare vid Justitiedepartementet samt chefsjurist och bolagsjurist vid Heba Fastighets AB [publ].

# 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 1 500 000 teckningsoptioner i LTIP 2023/2026:1.

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 26 870 475 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.

## REVISOR

### Alexander Tistam

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Medlem i FAR.

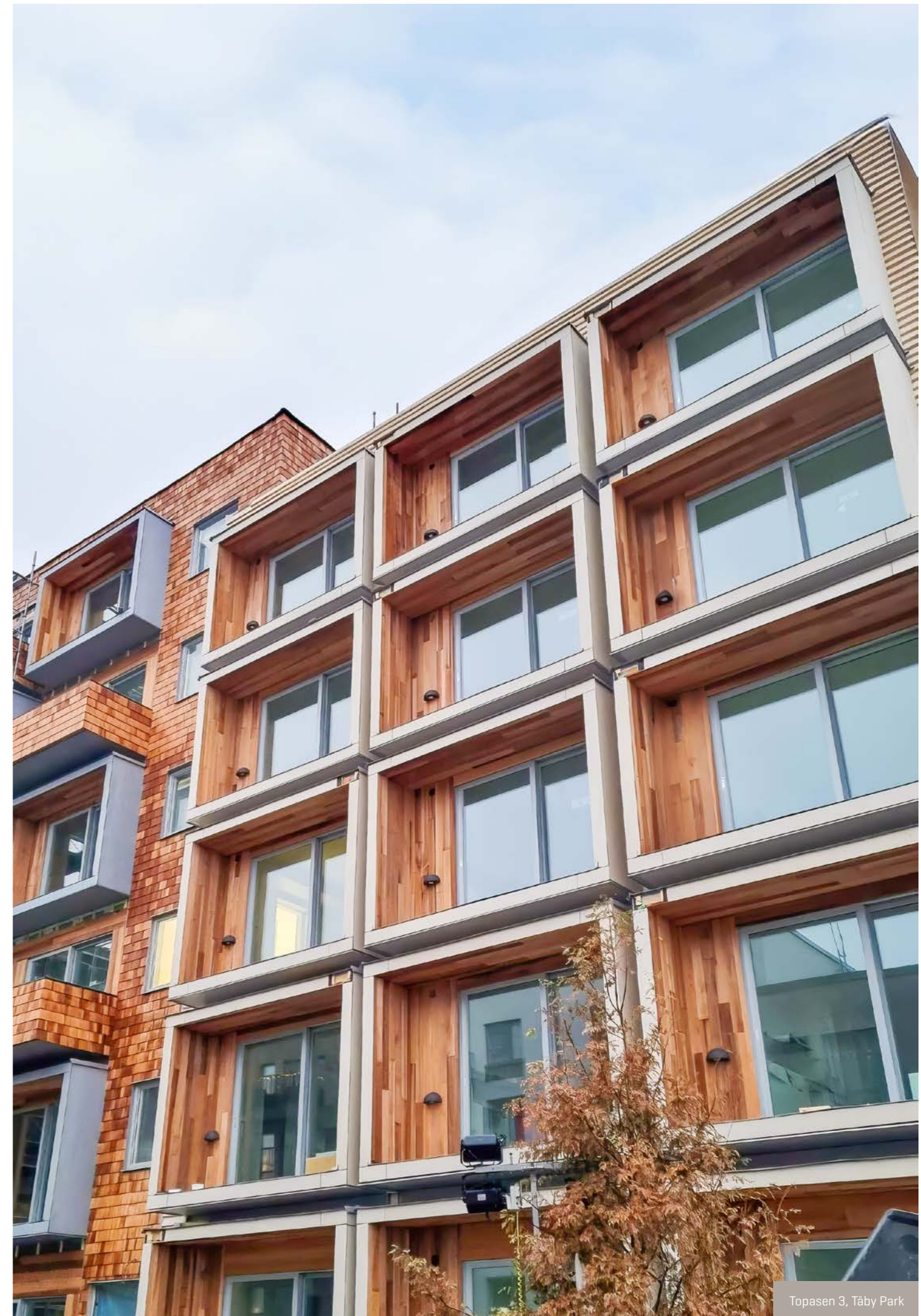
Övriga väsentliga uppdrag: Ahlsell AB, Grimaldi Industri AB och K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB.

# FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen, tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	91 058	73 509	64 477	206 765	173 363
Resultat efter finansiella poster	622 413	500 336	-15 144	-171 555	147 211
Balansomslutning	5 284 690	3 397 574	2 354 810	1 671 140	1 750 304
Soliditet, %	30,0	31,5	31,3	45,7	50,3

Moderbolaget, tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 672	3 502	430	1 839	7 074
Resultat efter finansiella poster	-5 142	-12 656	-271 163	-101 702	-59 640
Balansomslutning	1 841 379	1 210 290	758 728	849 025	1 006 146
Soliditet, %	13,2	14,2	24,2	53,2	59,6



Topasen 3, Täby Park

# KONCERNENS

## FINANSIELLA RAPPORTER

### KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	5	91 058	73 509
Övriga rörelseintäkter		8 067	1 948
		<b>99 125</b>	<b>75 457</b>
Aktiverat arbete för egen räkning *		269 518	380 598
Entreprenadkostnader	6	-266 373	-407 015
Fastighetskostnader		-17 761	-15 149
Övriga externa kostnader	7	-40 834	-27 811
Personalkostnader	8	-17 780	-14 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 427	-7 029
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>		<b>16 469</b>	<b>-15 650</b>
Resultat från joint venture	18	10 781	15 593
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-	-17 514
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	746 942	578 603
Värdeförändringar på finansiella instrument	19	-852	-
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>		<b>773 340</b>	<b>561 032</b>
Finansiella intäkter	9	2 966	16 464
Finansiella kostnader *	10	-153 893	-77 160
<b>Finansnetto</b>		<b>-150 927</b>	<b>-60 696</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>622 413</b>	<b>500 336</b>
Aktuell skatt	11	-3 021	-19
Uppskjuten skatt	11	-179 794	-150 410
<b>Årets resultat</b>		<b>439 597</b>	<b>349 907</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		439 597	349 907

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

Kr		2025	2024
Resultat per aktie före utspädning, kr	12	6,06	4,89
Resultat per aktie efter utspädning *, kr	12	6,00	4,89

\* Jämförelsesiffran har omräknats.

### RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2025	2024
<b>Årets resultat</b>		<b>439 597</b>	<b>349 907</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</b>			
Valutakursdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter *		-	-16 039
<b>Övrigt totalresultat för året</b>		<b>-</b>	<b>-16 039</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>439 597</b>	<b>333 868</b>
<b>Summa totalresultat för året hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		439 597	333 868

\*Posten innehåller en engångsjustering avseende tidigare avyttrad verksamhet i utländsk valuta.

# KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER FORTS.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	14	12 760	13 296
Förvaltningsfastigheter	15	4 669 410	2 985 357
Inventarier	16	132	397
Nyttjanderättstillgångar	17	10 683	6 946
Andelar i joint venture	18	36 338	25 557
Derivat	19	1 428	-
Övriga långfristiga fordringar	20	43 136	36 651
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 773 886</b>	<b>3 068 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projektfastigheter	22	199 630	194 837
Kundfordringar	23	3 669	2 448
Fordringar på joint venture	31	7 520	7 217
Övriga fordringar	24	6 496	11 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 176	3 117
Likvida medel		289 313	110 453
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>510 804</b>	<b>329 370</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 284 690</b>	<b>3 397 574</b>

## KONCERNENS BALANSRÄKNING, forts.

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		828	715
Övrigt tillskjutet kapital		502 431	425 053
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 083 963	644 366
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>1 587 222</b>	<b>1 070 134</b>
Innehav utan bestämmande inflytande			
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 587 222</b>	<b>1 070 134</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	26	2 114 243	1 615 444
Leasingskulder		9 330	368
Andra långfristiga skulder		750	-
Uppskjuten skatteskuld	27	344 234	164 852
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 468 557</b>	<b>1 780 665</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	26	1 128 645	437 443
Leasingskulder		4 595	6 347
Leverantörsskulder		34 765	27 515
Aktuell skatteskuld		4 096	5 507
Övriga kortfristiga skulder	28	5 243	42 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	51 567	27 483
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 228 911</b>	<b>546 775</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 697 468</b>	<b>2 327 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 284 690</b>	<b>3 397 574</b>

# KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER FORTS.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	
Ingående balans per 1 januari 2024	715	16 039	425 053	294 459	736 266
Årets resultat	-	-	-	349 907	349 907
Övrigt totalresultat för året	-	-16 039	-	-	-16 039
<b>Summa totalresultat för året</b>	-	-16 039	-	349 907	<b>333 868</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Emission	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-	-
Skatteeffekt emissionskostnader	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	-	-	-	-	-
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>715</b>	<b>-</b>	<b>425 053</b>	<b>644 365</b>	<b>1 070 134</b>

Tkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Summa eget kapital
	Aktiekapital	Omräkningsreserv	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. periodens resultat	
Ingående balans per 1 januari 2025	715	-	425 053	644 365	1 070 134
Årets resultat	-	-	-	439 597	439 597
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>	-	-	-	439 597	<b>439 597</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Emission	113	-	78 966	-	79 079
Emissionskostnader	-	-	-2 000	-	-2 000
Skatteeffekt emissionskostnader	-	-	412	-	412
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>113</b>	-	<b>77 378</b>	-	<b>77 491</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2025</b>	<b>828</b>	<b>-</b>	<b>502 431</b>	<b>1 083 963</b>	<b>1 587 222</b>

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Tkr	Not	2025	2024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		622 413	500 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar		9 427	7 029
- Försäljning Inventarier		-226	-
- Förvärv/ försäljning dotterbolag		-	18 151
- Värdeförändringar finansiella instrument		852	-
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-746 942	-578 603
- Resultat från joint ventures		-10 781	-15 593
- Återläggning bokförda räntekostnader *		153 893	77 160
- Återläggning bokförda räntetäkter		-109 794	-54 237
Betalda räntor *		-2 966	-16 464
Erhållna räntor		2 657	425
Betald inkomstskatt		-49	-19
		<b>-81 516</b>	<b>-61 817</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av projektfastigheter		-40 930	-139 793
Ökning/minskning av rörelsefordringar		2 527	207 603
Ökning/minskning av rörelseskulder		-24 598	-1 964
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-63 001</b>	<b>65 846</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-144 517</b>	<b>4 029</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-902 974	-498 536
Förändring fordran joint venture		-	6000
Avyttring inventarier		253	-
Förändring långfristiga finansiella placeringar		-4 485	-
Försäljning av förvaltningsfastighet		-	23 091
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-907 206</b>	<b>-469 445</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	32	2 077 288	1 104 435
Amortering av skuld	32	-916 323	-565 047
Förvärv av finansiella instrument		-2 280	-
Amortering av leasingskuld		-5 180	-5 567
Nyemission		77 078	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 230 583</b>	<b>533 821</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>178 860</b>	<b>68 405</b>
Likvida medel vid årets början		110 453	42 048
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>289 313</b>	<b>110 453</b>

\* Jämförelsesiffran har omräknats.

# 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 parentes avser jämförelseåret.

Styrelsen har den 14 april 2026 godkänt årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

#### Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Titania-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt IFRS Redovisningsstandarder och IFRIC Interpretations.

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS Redovisningsstandarder kräver användning av en del viktiga uppskattningar för 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 denna not.

#### Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Inga ändringar i IFRS som har trätt i kraft under året har haft någon väsentlig inverkan på koncernen.

#### Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden:

- Strukturen på resultaträkningen
- Införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter ”management-defined performance measures” [MPM]
- Förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna.

IFRS 18 har inte förtidstillämpats av koncernen.

#### 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 realiserade 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 överlätna tillgångar och skulder som koncernen ädrar 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. 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 lämnad skatterabatt i rearesultatet. Förändringar av bedömt värde av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

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 ordinarie 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.

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.

#### 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 rörelsevinster” respektive ”Övriga rörelsekostnader” i rapporten över totalresultat.

#### Intäktsredovisning

##### Hysesintäkter

Hysesavtalen avser hyesintäkter 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 hyesintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Titanias sida.

Hysesintäkterna 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 oväsentliga.

#### 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 nyttjanderättstillgångar och en motsvarande skuld, den dagen som den leaseade 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 och
- 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 leaseade 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 eller säga upp avtal finns inkluderade i koncernens leasingavtal gällande kontor. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.



## NOT 2 (FORTS.)

### jj) 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.

### Aktiekapital och låneutgifter

#### a) 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.

#### b) 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.

### 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 när gruppens samlade åtaganden bedöms leda till ett sannolikt utflöde. 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

Projektfastigheter redovisas som omsättningstillgångar och värderas initialt till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas projektfastigheter enligt lägsta-värdets-princip till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet motsvarar det belopp som förväntas erhållas vid en försäljning av fastigheten i det normala verksamhetsflödet, med avdrag för uppskattade försäljningskostnader. Om nettoförsäljningsvärdet understiger anskaffningsvärdet redovisas en nedskrivning i resultaträkningen.

#### [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 netto-försäljningsvärdet.

### 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 avgifts-bestämd 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. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period..

#### c) Incitamentsprogram

Bolaget införde under 2023 ett incitamentsprogram för bolagets nyck-elpersoner som omfattade 3 400 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i bolaget. Teckningskursen/ lösenpriset för nyteckning av B-aktier med teckningsoptionerna uppgick till 125 procent av referensaktiekursen. 3 000 000 av de utställda optionerna kan lösas in under 2026 och 400 000 av optionerna kan lösas in under 2027. Optionerna köptes till marknadspris och det finns inget belopp att periodisera. 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 fondemis-sionsselementet 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), kredi-trisk, 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

- 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] 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.

### [b) 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 marknadsrån-torna i framtiden kan förändras.

### [c) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och kreditinstitut samt kundkreditexponeringar inklusive utestående fordringar. Kreditrisk hanteras av concernledningen. 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.

### [d) Likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att koncernen kan få problem med att fullgöra sina skyldigheter som är förknippade med finansiella skulder. Ledningen följer rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv och likvida medel baserade på förväntade kassaflöden. Likviditetspla-neringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för

	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
<b>Per 31 december 2024</b>							
Räntebärande skulder	437 075	369	917 055	728 400	-	<b>2 082 898</b>	2 082 898
Leasingskulder	1 418	4 237	798	294	-	<b>6 746</b>	6 746
Leverantörsskulder	27 515	-	-	-	-	<b>27 515</b>	27 515
Övriga kortfristiga skulder	42 480	-	-	-	-	<b>42 480</b>	42 480
Upplupna kostnader	27 483	-	-	-	-	<b>27 483</b>	27 483
<b>Summa</b>	<b>535 971</b>	<b>4 605</b>	<b>917 853</b>	<b>728 694</b>	-	<b>2 187 122</b>	<b>2 187 122</b>

	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader och 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde
<b>Per 31 december 2025</b>							
Räntebärande skulder	539 752	598 663	1 691 519	490 120	-	<b>3 320 054</b>	3 320 054
Leasingskulder	1 237	3 712	4 789	4 841	-	<b>14 579</b>	14 579
Leverantörsskulder	34 765	-	-	-	-	<b>34 765</b>	34 765
Övriga kortfristiga skulder	5 243	-	-	-	-	<b>5 243</b>	5 243
Upplupna kostnader	51 567	-	-	-	-	<b>51 567</b>	51 567
<b>Summa</b>	<b>632 564</b>	<b>602 375</b>	<b>1 696 308</b>	<b>494 961</b>	-	<b>3 426 208</b>	<b>3 426 208</b>

finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtagande i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Överskottslikviditet används inom koncernen genom cash pools som har inrättats av den centrala finansavdelningen. 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. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen av den centrala finansavdelningen.

Det ska alltid finnas tillräckligt med kontanta medel för att täcka de kommande månadernas likviditetsbehov. Förfallen på de finansiella skulderna har spridits över tiden för att begränsa likviditetsrisken.

### [e] 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 koncernens 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.

### Verksamhetsrelaterade risker

#### [a] Marknadsrisk

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

Tabellen över skuldförfallostruktur 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 kassaflödena avseende återbetalning av koncernens skulder per bokslutsdatumet.

Framtida kassaflöden i utländsk valuta har beräknats med utgångs-punkt från den valutakurs som gällde per balansdagen.

## NOT 3 [FORTS.]

### 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% i genomsnitt under en treårsperiod. Soliditeten följs löpande utifrån koncernens behov och per respektive bokslutstillfälle som följer.

	2025-12-31	2024-12-31
Totalt eget kapital	1 587 222	1 070 134
<b>Totala tillgångar</b>	<b>5 284 690</b>	<b>3 397 574</b>
Soliditet, %	30,0	31,5

## NOT 4

### VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

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 7

### ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2025	2024
<b>KPMG</b>		
Revisionsuppdraget	1 845	2 215
Övriga tjänster	55	-
<b>Summa</b>	<b>1 900</b>	<b>2 215</b>

	2025	2024
<b>Lundin Redovisningsbyrå KB</b>		
Revisionsuppdraget	-	8
Övriga tjänster	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>8</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## NOT 8

### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA, M.M.

Intäktsfördelning	2025	2024
Löner och andra ersättningar	11 445	9 709
Sociala avgifter	4 140	3 358
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	2 195	1 634
<b>Summa ersättningar till anställda</b>	<b>17 780</b>	<b>14 702</b>

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025		2024	
	Löner och andra ersättningar [varav tantiem]	Pensionskostnader	Löner och andra ersättningar [varav tantiem]	Pensionskostnader
Styrelseledamöter och verkställande direktör samt andra ledande befattningshavare	5 297	1 058	2 670	451
Övriga anställda	6 147	1 137	7 040	1 183
<b>Koncernen totalt</b>	<b>11 445</b>	<b>2 195</b>	<b>9 709</b>	<b>1 634</b>

#### Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2025		2024	
	Medelantal anställda	Varav mån	Medelantal anställda	Varav mån
Sverige	7	5	12	8
<b>Koncernen totalt</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>8</b>

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

	2025		2024	
	Antal på balansdagen	Varav mån	Antal på balansdagen	Varav mån
Styrelseledamöter	3	1	2	1
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	2	2	2	2
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

#### Ersättningar och övriga förmåner 2025

	Grundlön/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensionskostnad	Konsultarvode	Summa
Styrelseledamot - Gunilla Öhman	250	-	-	-	-	-	250
Styrelseledamot - Haymanot Wachtmeister	250	-	-	-	-	-	250
Styrelseordförande och Styrelseledamot - Knut Pousette	450	-	-	-	-	-	450
Verkställande direktör - Einar Janson	2 179	-	7	-	481	-	2 668
Andra ledande befattningshavare [1 person]	1 815	-	7	-	576	-	2 398
<b>Summa</b>	<b>4 944</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>1 058</b>	<b>-</b>	<b>6 016</b>

1] Hyresintäkterna redovisas i sin helhet i rörelsesegmentet "Färdiga projekt"

2] Intäkter från försäljning bostäder, uthyrning byggnadsmaterial samt övrigt redovisas i segmentet "Pågående projekt". 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 6

### ENTREPRENADKOSTNADER

Intäktsfördelning	2025	2024
Entreprenadkostnader förvaltningsfastigheter	241 771	389 458
Entreprenadkostnader projektfastigheter	24 602	17 557
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>266 373</b>	<b>407 015</b>

## NOT 8 [FORTS.]

### Ersättningar och övriga förmåner 2024

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Aktierelaterade ersättningar	Pensions- kosnad	Konsult- arvode	Summa
Styrelseledamot - Gunilla Öhman	250	-	-	-	-	-	250
Styrelseledamot - Haymanot Wachtmeister	-	-	-	-	-	-	-
Styrelseordförande och Styrelseledamot - Knut Pousette	450	-	-	-	-	-	450
Verkställande direktör - Einar Janson	1 035	-	7	-	78	-	1 120
Andra ledande befattningshavare [1 person]	1 091	-	7	-	373	-	1 471
<b>Summa</b>	<b>2 826</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>451</b>	<b>-</b>	<b>3 291</b>

### Optionsprogram

Utestående optionsprogram	Antal optioner	Motsvarande antal aktier	Andel av totalt antal aktier, %	Lösenkurs	Lösenperiod
LTIP 2023 2023/2026:1	3 000 000	3 000 000	3,6	6,4	15 maj-31 aug 2026
LTIP 2023 2023/2027:1	400 000	400 000	0,5	6,4	15 maj-31 aug 2027

<b>Antal utestående optioner per 1 januari 2025</b>	<b>3 400 000</b>
Årets förändring	-
<b>Antal utestående optioner per 31 december 2025</b>	<b>3 400 000</b>

Värdering av optionerna har gjorts med Black-Scholes-modellen och av en extern part.

### Avgångsvederlag

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

## NOT 9

### FINANSIELLA INTÄKTER

	2025	2024
Tidigare avyttrad verksamhet i utländsk valuta	-	16 039
Ränteintäkter obligationslån	1 469	-
Övriga ränteintäkter	1 497	425
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>2 966</b>	<b>16 464</b>

## NOT 10

### FINANSIELLA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga räntekostnader *	112 555	53 149
Övriga finansiella kostnader	41 337	24 011
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>153 893</b>	<b>77 160</b>

\* Jämförelsesiffran har omräknats.

## NOT 11

### INKOMSTSKATT

	2025	2024
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-3 021	-19
Uppskjuten skatt	-179 794	-150 410
<b>Summa skatt</b>	<b>-182 816</b>	<b>-150 429</b>

	2025	2024
<b>Resultat före skatt</b>	<b>622 413</b>	<b>500 336</b>
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6 procent [20,6]	-128 217	-103 069
Skatteeffekter av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-54 653	-37 395
Ej skattepliktiga intäkter	2 351	6 624
Temporära skillnader avseende fastigheter	-	5 693
Skatt hänförlig till tidigare år	-2 296	44
Förändring ej bokfört underskottsavdrag	-	-22 326
<b>Inkomstskatt</b>	<b>-182 816</b>	<b>-150 429</b>

## NOT 12

### RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie, kr	2025	2024
Före utspädning	6,06	4,89
Efter utspädning *	6,00	4,89

### 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	<b>439 597</b>	<b>349 907</b>
---	----------------	----------------

### Antal aktier

Före utspädning	72 552 323	71 500 000
Efter utspädning *	73 210 673	71 563 851

Utspädningen avser utgivna teckningsoptioner. För mer info, se avsnittet Incitamentsprogram under not 2.

\* Jämförelsesiffran har omräknats.

## NOT 13

### INVESTERINGAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen hade följande dotterföretag vid räkenskapsårets utgång och om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen:

### Direktägda av moderbolaget

Namn	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	2025 andel, %	2024 andel, %
Titania AB	556687-5083	Sverige	100%	100%
Titania Fastighetsholding 2 AB	559420-5170	Sverige	100%	100%
Titania Fastighetsholding 3 AB	559434-5166	Sverige	100%	100%
Titania Fastighetsholding 4 AB	559529-4850	Sverige	100%	-
Titania Fastighetsholding 5 AB	559536-2327	Sverige	100%	-
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Sverige	100%	100%
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Sverige	100%	100%

Indirekt ägda dotterbolag under Titania Fastighetsholding AB, Titania Fastighetsholding 2 AB, Titania Fastighetsholding 3 AB, Titania Fastighetsholding 4 AB och Titania Fastighetsholding 5 AB.

Namn	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	2025 andel, %	2024 andel, %
Bjurbäcken Highway Ekonomisk förening	769641-8024	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Hallunda Herrgård	769642-9351	Sverige	100%	-
Bostadsrättsföreningen Huddinge Station	769642-8767	Sverige	100%	-
Bostadsrättsföreningen Loopen	769641-5632	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Oxel	769642-4832	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Rogaland	769642-4618	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Sambygget	769641-5962	Sverige	100%	100%
Bostadsrättsföreningen Tallslingan	769640-6185	Sverige	100%	100%
Halunde Gärd AB	559058-2903	Sverige	100%	100%
Kvarter 12 AB	559377-5975	Sverige	100%	100%
MFH Bygg AB	556943-7196	Sverige	100%	100%
MFH Bygg Projekt Sverige AB	559422-5376	Sverige	100%	100%
New Module Production Sweden AB	559210-4169	Sverige	100%	100%
NYA POOSTG AB	559361-6906	Sverige	100%	100%
Prästgården Stockholm AB	559104-1024	Sverige	100%	100%
Tallslingan AB	559137-9259	Sverige	100%	100%
Tingseken Ekonomisk förening	769632-0758	Sverige	100%	100%
Titania Barkaby AB	559377-5934	Sverige	100%	100%
Titania Botvidskvarteren AB	559317-1068	Sverige	100%	100%

## NOT 13 (FORTS.)

Namn	Organisationsnummer	Registrerings- och verksamhetsland	2025 Andel, %	2024 Andel, %
Titania Factory Holding AB	559422-0872	Sverige	100%	100%
Titania Fält AB	559095-8079	Sverige	100%	100%
Titania Förvaltning 1 AB	559426-7121	Sverige	100%	100%
Titania Förvaltning 2 AB	559426-7097	Sverige	100%	100%
Titania Förvaltning Holding 2 AB	559536-2335	Sverige	100%	-
Titania Förvaltning Holding 3 AB	559536-2137	Sverige	100%	-
Titania Förvaltning Holding 4 AB	559536-2145	Sverige	100%	-
Titania Förvaltning Holding AB	559426-7113	Sverige	100%	100%
Titania garage KV 12 AB	559427-1727	Sverige	100%	100%
Titania Garage Nya Postgatan AB	559375-8203	Sverige	100%	100%
Titania Hallunda Gård AB	559058-7399	Sverige	100%	100%
Titania Hallängen AB	559412-9859	Sverige	100%	100%
Titania Herräng AB	559371-7100	Sverige	100%	100%
Titania Huddinge Centrum AB	559494-0586	Sverige	100%	100%
Titania Huddinge Station 1 AB	559529-5030	Sverige	100%	-
Titania Huddinge Station 2 AB	559529-5006	Sverige	100%	-
Titania Huddinge Station Fastighets AB	559493-0702	Sverige	100%	-
Titania Huddinge Station Holding AB	559529-4892	Sverige	100%	-
Titania Kommersiellt KV 12 AB	559427-2303	Sverige	100%	100%
Titania NYA postgatan AB	559361-6898	Sverige	100%	100%
Titania Parkering AB	559434-5141	Sverige	100%	100%
Titania Pgård Vallentuna AB	559346-0339	Sverige	100%	100%
Titania Prästgården AB	559104-0992	Sverige	100%	100%
Titania Samhällsfastigheter AB	559426-7105	Sverige	100%	100%
Titania Skytteholm AB	559269-3625	Sverige	100%	100%
Titania Tallslingen AB	559137-9267	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 1 AB	559220-0561	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Fastigheter 2 AB	559220-0579	Sverige	100%	100%
Titania Tingseken Holding AB	559211-9894	Sverige	100%	100%
Titania Tingstorget AB	559026-9899	Sverige	100%	100%
Titania Ösmo AB	559420-5048	Sverige	100%	100%
Täby Boulevard Ekonomisk förening	769634-4766	Sverige	100%	100%
Vallenfast Rickeby AB	559343-0852	Sverige	50%	50%
Vallenfast Rickeby Parkering AB	559554-0252	Sverige	100%	-
Villa Kvadrat AB	559366-4617	Sverige	100%	100%

## NOT 14

### IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Patent	Goodwill	Programvaror	Summa
<b>Räkenskapsåret 2024</b>				
Ingående redovisat värde	1 198	11 901	920	14 019
Årets avskrivningar	-293	-	-430	-723
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>905</b>	<b>11 901</b>	<b>490</b>	<b>13 296</b>
<b>Räkenskapsåret 2025</b>				
Ingående redovisat värde	905	11 901	490	13 296
Årets avskrivningar	-293	-	-243	-536
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>611</b>	<b>11 901</b>	<b>247</b>	<b>12 760</b>

Av de imateriella anläggningstillgångarna avser 11 901 tkr [11 901] förvärvade tillgångar och 859 tkr [1 395] upparbetade tillgångar.

## 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 bostadsfastigheter samt kommersiella fastigheter. I posten förvaltningsfastigheter inkluderas även byggrätter avseende projekt där avsikten är att uppföra förvaltningsfastigheter. Då inga försäljningar av projektfastigheter genomfördes under året avser hela årets realiserade värdeförändring projektfastigheter som fortfarande innehas per balansdagen. Samma förhållande gällde även för jämförelseåret, då inga avvyringar skedde.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>2 985 357</b>	<b>1 974 050</b>
Inköp Byggrätter	900 974	528 538
Försäljning Byggrätter	-	-63 708
Realiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Färdiga bostäder	23 440	22 174
Realiserade värdeförändringar redovisade i resultatet Byggrätter	723 502	556 429
Överfört till/från projektfastigheter Byggrätter	36 137	-32 125
<b>Utgående balans per 31 december</b>	<b>4 669 410</b>	<b>2 985 357</b>

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2025-12-31	2024-12-31
Realiserade värdeförändringar Byggrätter	-	-17 514
Realiserade värdeförändringar Färdiga bostäder	23 440	22 174
Realiserade värdeförändringar Byggrätter *	723 502	556 429
	<b>746 942</b>	<b>561 088</b>

\*Varav 109 236 tkr [337 224] avser byggrätter som tillkommit under räkenskapsåret.

## NOT 15 (FORTS.)

### 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

	2025	2024
Hysesintäkter	86 929	71 204
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	-17 761	-15 149
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-	-
Förändring i verkligt värde	746 942	561 088

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

### Framtida avtalade odiskonterade hyresintäkter

	2025	2024
Inom 1 år	115 746	121 277
Mellan 1 och 2 år	3 923	4 984
Mellan 2 och 3 år	3 767	3 251
Mellan 3 och 4 år	2 742	3 251
Mellan 4 och 5 år	2 742	2 303
Mer än 5 år	2 742	2 303
<b>Summa</b>	<b>131 662</b>	<b>137 368</b>

Avtalen avser hyresavtal för bostäder, lokaler, restauranger, garage och förråd. Uppsägningsstiden är 3–9 månader.

### Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	Min	Max
Långsiktig vakans bostäder [%]	1,00	3,00
Långsiktig vakans lokaler [%]	1,00	5,00
Bedömd marknadshyra [kr/kvm]	1 200	3 358
Inflationsantagande [%]*	1,50	2,00

\*Min avser 2026 och Max avser efterföljande år.

### Verkligt värde

Beskrivning	2025-12-31	2024-12-31
Färdiga bostadsfastigheter	2 370 000	1 595 000
Kommersiella fastigheter*	-	-
Byggrätter	2 299 410	766 478
Fastigheter i produktion	-	623 879
<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>4 669 410</b>	<b>2 985 357</b>

\*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

Analysfaktor	Värdepåverkan, tkr	
	Förändring	Färdiga bostadsfastigheter
Vakansgrad	Bostäder 2%	-52 790
	Lokaler 5%	-9 425
Hyra	Bostäder +-5%	+- 123 541
	Lokaler +-5%	+- 7 933
Drift- och underhållskostnader	+ -5	+- 8 745
Direktavkastningskrav	+0,5	-119 840
	-0,5	150 562
Diskonteringsränta	+0,5	-122 086
		131 692

Analysfaktor	Marknadsvärde, tkr	
	Förändring	Byggrätter
Marknadsvärde	+5%	4 002 075
	-5%	3 620 925

Investerarnas avkastningskrav påverkas av rådande ränteläge. Om räntorna skulle höjas ytterligare finns det en risk för att avkastningskravet kommer att höjas vilket i så fall skulle leda till att värderingen av våra förvaltningsfastigheter skulle gå ned. Syftet med våra förvaltningsfastigheter är att de ska ägas och förvaltas under lång tid. Eftersom Titanias bedömning är att det även fortsatt kommer att föreligga underutbud i de områden där vi är verksamma bedöms avkastningskravet ligga kvar på samma nivå eller gå ned.

## NOT 16

### INVENTARIER

	Inventarier	Summa
<b>Räkenskapsåret 2024</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>1 456</b>	<b>1 456</b>
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utranteringar	-	-
Årets avskrivningar	-1 059	-1 059
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>397</b>	<b>397</b>

<b>Räkenskapsåret 2025</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>397</b>	<b>397</b>
Årets anskaffningar	-	-
Avyttringar och utranteringar	-27	-27
Årets avskrivningar	-238	-238
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132</b>	<b>132</b>

## NOT 17

### NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	Lokaler	Summa
<b>Räkenskapsåret 2024</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>8 486</b>	<b>8 486</b>
Indexeringar	3 707	3 707
Årets avskrivningar	-5 246	-5 246
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 946</b>	<b>6 946</b>
<b>Per 31 december 2024</b>		
Anskaffningsvärde	28 697	28 697
Ackumulerade avskrivningar	-21 751	-21 751
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 946</b>	<b>6 946</b>

<b>Räkenskapsåret 2025</b>		
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>6 946</b>	<b>6 946</b>
Indexeringar	12 390	12 390
Årets avskrivningar	-8 653	-8 653
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 683</b>	<b>10 683</b>

<b>Per 31 december 2025</b>		
Anskaffningsvärde	41 086	41 086
Ackumulerade avskrivningar	-30 403	-30 403
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 683</b>	<b>10 683</b>

Räntekostnader (ingår i finansiella kostnader) med 504 (293) tkr.

Variabla leasingbetalningar som inte ingår bland leasingskulderna uppgår till 515 (687) tkr. 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. Andelen korttidsleasingsavtal uppgår till 0 (0) tkr.

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal var -5 180 (-5 567) tkr.

## NOT 18

### ANDELAR I JOINT VENTURE

Koncernen äger 50 procent av Vallenfast Rickeby AB (org.nr. 559343-0852). Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50 procent av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i koncernen. Det samägda bolaget är inte väsentligt för koncernens finansiella resultat.

Resultat i joint venture Vallenfast Rickeby AB	2025	2024
Resultat före skatt	29 308	39 755
Skatt	-7 746	-8 568
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>21 562</b>	<b>31 187</b>

Sammandrag av balansräkning	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar	215 000	129 452
Omsättningstillgångar	2 114	9 871
<b>Summa tillgångar</b>	<b>217 114</b>	<b>139 323</b>

Eget kapital	72 675	51 113
Räntebärande skulder	111 907	79 641
Uppskjuten skatteskuld	16 315	8 568
Rörelseskulder	16 216	-
<b>Summa eget kapital &amp; skulder</b>	<b>217 114</b>	<b>139 323</b>

Andelar i joint venture	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	25 557	-
Lämnade aktieägartillskott	-	5 174
Omklassificering	-	4 789
Resultatandel	10 781	15 593
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 338</b>	<b>25 557</b>

## NOT 19

### DERIVAT

	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Räkenskapsåret 2024</b>				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Årets anskaffningar	-	-	-	-
Årets värdeförändringar	-	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Räkenskapsåret 2025</b>				
Ingående redovisat värde	-	-	-	-
Årets anskaffningar	-	2 280	-	<b>2 280</b>
Årets värdeförändringar	-	-852	-	<b>-852</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 428</b>	<b>-</b>	<b>1 428</b>

Koncernens derivat är redovisade till verkligt värde över resultatökningen.

## NOT 20

### ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>36 651</b>	<b>43 186</b>
Tillkommande fordringar	6 500	23 465
Avgående fordringar	-15	-30 000
<b>Utgående balans per 31 december</b>	<b>43 136</b>	<b>36 651</b>

## NOT 21

### FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Övriga långfristiga fordringar	43 136	36 651
Kundfordringar	3 669	2 448
Övriga kortfristiga fordringar	6 496	11 297
Upplupna intäkter	4 176	3 117
Likvida medel	289 313	110 453
<b>Summa</b>	<b>346 789</b>	<b>163 966</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>		
Räntebärande skulder	2 090 373	1 302 401
Obligation	1 152 515	750 487
Leverantörsskulder	34 765	27 515
Övriga kortfristiga skulder	5 243	42 480
Upplupna kostnader	51 567	27 483
<b>Summa</b>	<b>3 334 463</b>	<b>2 150 366</b>

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 leasingkulder vilka redovisas och värderas enligt IFRS 16 (se not 17) samt finansiella skulder i form av derivatinstrument vilka redovisas till verkligt värde (se not 19).

## NOT 22

### PROJEKTFASTIGHETER

Anskaffningsvärdet för projektfastigheter inkluderar inköpspris och tillkommande utgifter under utvecklingsperioden.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående balans per 1 januari</b>	<b>194 837</b>	<b>46 384</b>
Inköp	40 930	116 328
Överfört till/från förvaltningsfastigheter	-36 137	32 125
<b>Utgående balans per 31 december</b>	<b>199 630</b>	<b>194 837</b>

## NOT 23

### KUNDFORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	4 604	3 321
Osäkra kundfordringar	-936	-872
<b>Kundfordringar - netto</b>	<b>3 669</b>	<b>2 448</b>

Förfallostruktur	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallna	2 092	1 792
1-30 dagar	243	10
31 - 60 dagar	244	147
61 - 90 dagar	104	123
91 - 180 dagar	432	220
> 180 dagar	554	157
<b>Summa</b>	<b>3 669</b>	<b>2 448</b>

Avsättningar för osäkra kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
Avsättningar vid årets början	-872	-400
Årets förändring / reservering	-64	-472
<b>Avsättningar vid årets slut</b>	<b>-936</b>	<b>-872</b>

Det verkliga värdet på kundfordringarna motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

Inga kundfordringar har ställts som säkerhet för någon skuld.

## NOT 24

### ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Momsfordran	3 585	-
Skattekonto	2 897	6 175
Övriga fordringar	14	5 122
<b>Summa</b>	<b>6 496</b>	<b>11 297</b>

## NOT 25

### AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

	Antal aktier	Aktiekapital, kr	Övrigt tillskjutet kapital, kr
Per 31 december 2023	71 500 000	715 000	425 053 162
Per 31 december 2024	71 500 000	715 000	425 053 162
Per 31 december 2025	82 797 000	827 970	502 431 392

Aktiekapitalet består vid räkenskapsårets utgång av 82 797 000 stamaktier med kvotvärdet 0,01 kr. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

## NOT 26

### UPPLÅNING

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 090 373	1 249 028
Obligation	1 152 515	750 487
Övriga räntebärande skulder	-	53 373
<b>Summa upplåning</b>	<b>3 242 888</b>	<b>2 052 888</b>

Skulder till kreditinstitut avser fastighetslån och byggnadskreditiv. Se även not 30 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser samt not 3 - Finansiell riskhantering. Koncernens upplåning är i svenska kronor.

Titania uppfyller samtliga lånevillkor för samtliga rapportperioder. Obligationerna förfaller inom 3 år och löper på en ränta om Stibor 90 + 8,5 % respektive Stibor 90 + 7,8 %

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.

## NOT 27

### UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjutna skatteskulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader hänförliga till fastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Summa
<b>Per 31 december 2023</b>	<b>125 309</b>	-	<b>1 297</b>	<b>126 606</b>
Redovisat mot årets resultat	129 428	-	-1 030	128 398
Redovisat mot eget kapital	-	-	-	-
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-	-	1 164	1 164
<b>Per 31 december 2024</b>	<b>254 737</b>	-	<b>1 431</b>	<b>256 168</b>
Redovisat mot årets resultat	191 005	-	-1 811	189 194
Redovisat mot eget kapital	-	-	-	-
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar	-	-	2 581	2 581
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>445 742</b>	-	<b>2 201</b>	<b>447 943</b>

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.

Uppskjutna skattefordringar	Temporära skillnader hänförliga till fastigheter	Temporära skillnader hänförliga till underskottsavdrag	Temporära skillnader hänförliga till leasing	Summa
<b>Per 31 december 2023</b>	-	<b>110 798</b>	<b>1 366</b>	<b>112 164</b>
Redovisat mot årets resultat	-	-20 865	-1 147	-22 012
Redovisat mot eget kapital	-	-	-	-
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	-	-	1 164	1 164
<b>Per 31 december 2024</b>	-	<b>89 933</b>	<b>1 383</b>	<b>91 316</b>
Redovisat mot årets resultat	-	10 495	-1 095	9 400
Redovisat mot eget kapital	-	412	-	412
Belopp som kvittas mot uppskjutna skatteskulder	-	-	2 581	2 581
<b>Per 31 december 2025</b>	-	<b>100 840</b>	<b>2 869</b>	<b>103 709</b>

## NOT 28

### ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskulder	774	40 115
Övriga poster	4 469	2 365
<b>Summa</b>	<b>5 243</b>	<b>42 480</b>

## NOT 29

### UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	8 693	6 339
Upplupna semesterlöner	2 725	1 689
Upplupna sociala avgifter	856	531
Upplupna räntekostnader	29 727	14 664
Övriga upplupna kostnader	9 566	4 260
<b>Summa</b>	<b>51 567</b>	<b>27 483</b>

## NOT 32

### FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

	2024-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2024-12-31
Räntebärande skulder	930 895	658 411	-500 144	213 239	1 302 401
Obligation	572 987	446 024	-64 903	-203 621	750 487
Leasingskulder	8 576	-	-5 567	3 707	6 715
<b>Summa</b>	<b>1 512 458</b>	<b>1 104 435</b>	<b>-570 614</b>	<b>13 324</b>	<b>2 059 603</b>

	2025-01-01	Kassainflöde	Kassautflöde	Inte kassaflödes- påverkande poster	2025-12-31
Räntebärande skulder	1 302 401	1 675 260	-916 323	29 035	2 090 373
Obligation	750 487	402 028	-	-	1 152 515
Leasingskulder	6 715	-	-5 180	12 390	13 925
<b>Summa</b>	<b>2 059 603</b>	<b>2 077 288</b>	<b>-921 503</b>	<b>41 425</b>	<b>3 256 813</b>

Jämförelsesiffror för räntebärande skulder har korrigerats.

## NOT 30

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Företagsinteckningar	1 212 500	994 900
<b>Summa</b>	<b>1 212 500</b>	<b>994 900</b>

### Koncernen har eventualförpliktelser härrörande från

Borgensåtagande	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## NOT 31

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Koncernen står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är 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 året har ett lån om 23 miljoner SEK erhållits från ägarbolaget. Lånet återbetalades i sin helhet under samma period. Transaktionen har genomförts på marknadsmässiga villkor och redovisas som en närståendetransaktion i enlighet med IAS 24.

Ersättning till ledande befattningshavare framgår av not 8.

## NOT 33

### SEGMENT

Koncernens Resultaträkning	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt	Summa
Nettoomsättning	86 929	4 129	91 058	71 204	2 305	73 509
Övriga rörelseintäkter	926	7 141	8 067	531	1 417	1 948
	<b>87 856</b>	<b>11 270</b>	<b>99 125</b>	<b>71 735</b>	<b>3 722</b>	<b>75 457</b>
Aktiverat arbete för egen räkning *	-	269 518	269 518	-	380 598	380 598
Entreprenadkostnader	-	-266 373	-266 373	-	-407 015	-407 015
Fastighetskostnader	-17 761	-	-17 761	-15 149	-	-15 149
Övriga externa kostnader	-805	-40 028	-40 834	-3 226	-24 584	-27 811
Personalkostnader	-	-17 780	-17 780	-	-14 702	-14 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	-9 427	-9 427	-	-7 029	-7 029
<b>Rörelseresultat före värdeförändringar</b>	<b>69 290</b>	<b>-52 821</b>	<b>16 469</b>	<b>53 360</b>	<b>-69 010</b>	<b>-15 650</b>
Resultat från joint venture	-	10 781	10 781	-	15 593	15 593
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-17 514	-17 514
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	23 440	723 502	746 942	22 174	556 429	578 603
Värdeförändringar på finansiella instrument	-852	-	-852	-	-	-
<b>Rörelseresultat efter värdeförändringar</b>	<b>91 877</b>	<b>681 463</b>	<b>773 340</b>	<b>75 534</b>	<b>485 498</b>	<b>561 032</b>
Finansiella intäkter	104	2 861	2 966	257	16 207	16 464
Finansiella kostnader*	-88 067	-65 826	-153 893	-57 367	-19 792	-77 160
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 915</b>	<b>618 498</b>	<b>622 413</b>	<b>18 423</b>	<b>481 912</b>	<b>500 336</b>

\* Jämförelsesiffran har omräknats

Koncernens Balansräkning	2025-12-31			2024-12-31		
	Färdiga projekt	Pågående projekt	Summa	Färdiga projekt	Pågående projekt	Summa
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Summa anläggningstillgångar	2 370 000	2 403 886	4 773 886	1 595 000	1 473 203	3 068 203
Summa omsättningstillgångar	23 401	487 403	510 804	8 949	320 421	329 370
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 393 401</b>	<b>2 891 289</b>	<b>5 284 690</b>	<b>1 603 949</b>	<b>1 793 625</b>	<b>3 397 574</b>
Summa långfristiga skulder	1 177 890	1 290 668	2 468 557	629 123	1 151 542	1 780 665
Summa kortfristiga skulder	583 633	645 278	1 228 911	374 480	172 295	546 775
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>1 761 523</b>	<b>1 935 946</b>	<b>3 697 468</b>	<b>1 003 603</b>	<b>1 323 837</b>	<b>2 327 440</b>

Titania's finansiella rapportering sker i två segment, vilka består av Färdiga projekt samt Pågående projekt. Färdiga projekt avser i all väsentlighet funktionen förvaltning medan Pågående projekt avser funktionerna affärsutveckling, pågående projekt och produktion. All verksamhet finns i Sverige.

## NOT 34

### HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

- Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av bolagets, tidigare emitterade, seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 225 miljoner SEK vid Nasdaq Stockholm.
- Titania ingick avtal om att sälja den tomträtt där byggrätten för vårdboendeprojektet Hälsans hus på Lidingö ligger. Köpare är Credentia och det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 52 miljoner SEK. Fastigheten såldes under Q1 2026, villkorat att bygglovets blir godkänt.
- Titania tecknade avtal om att förvärva de återstående 50 procenten av aktierna i det gemensamma bolag som äger projektfastigheten Vallentuna-Rickeby 1:48. Projektet förvärvades under pågående produktion och det underliggande marknadsvärdet uppgår till 175 miljoner SEK.
- Detaljplanen för ett nytt bostadskvarter i Sydvästra Stensö antogs. Det antagna förslaget innehåller cirka 178 byggrätter för bostäder.
- Detaljplanen för utvecklingen av Salems stadskärna gick ut på granskning, ett av de sista stegen i detaljplaneprocessen innan detaljplanen kan antas.
- Ingick avtal om att sälja byggrätten för ett vårdboende i Hallunda gård i Botkyrka. Försäljningen skedde till ett pris som överstiger Titanias externa värdering med cirka 10 procent.

## NOT 35

### ÄNDRING AV REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernen har tidigare bruttoredovisat finansiella kostnader som har varit hänförliga till uppförandet av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter. Dessa har sedan aktiverats på fastigheterna genom raden aktiverat arbete för egen räkning i resultaträkningen. Sedan 2025 tillämpar koncernen en annan princip där finansiella kostnader som bedöms hänförliga till uppförandet av förvaltningsfastigheter och projektfastigheter redovisas direkt som en investering på fastigheterna. Jämförelseperiodens siffror i resultaträkningen har därför räknats om där raderna aktiverat arbete för egen räkning samt finansiella kostnader har ändrats. Ändringen har ej haft någon påverkan på koncernens balansräkning eller på dess totala resultat.

### Koncernens resultaträkning januari–december 2024 (utdrag)

TSEK	Enligt tidigare publicerad delårsrapport	Ändring av redovisningsprincip	Efter ändring av redovisningsprincip
Aktiverat arbete för egen räkning	472 798	-92 200	380 598
Rörelseresultat före värdeförändringar	76 550	-92 200	-15 650
Rörelseresultat efter värdeförändringar	653 232	-92 200	561 032
Finansiella kostnader	-169 360	92 200	-77 160
Finansnetto	-152 896	92 200	-60 696
Periodens resultat	349 907	-	349 907

### Rapport över kassaflöden januari–december 2024 (utdrag)

TSEK	Enligt tidigare publicerad delårsrapport	Ändring av redovisningsprincip	Efter ändring av redovisningsprincip
Återläggning bokförda finansiella kostnader	169 360	-92 200	77 160
Betalda räntor	-146 438	92 200	-54 238
Årets kassaflöde	68 405	-	68 405



Bjurbäcken 11, Rågsved

# MODERBOLAGETS

## FINANSIELLA RAPPORTER

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	2025	2024
<b>Nettoomsättning</b>		4 672	3 502
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	37	-8 834	-7 140
Personalkostnader	38	-8 245	-4 192
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 406</b>	<b>-7 830</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	39	116 693	75 719
Ränteintäkter och liknande resultatposter	40	2 487	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	41	-111 915	-80 545
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>7 264</b>	<b>-4 825</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	42	<b>-5 142</b>	<b>-12 656</b>
Bokslutsdispositioner		-	1 248
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 142</b>	<b>-11 408</b>

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

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	43	413 428	262 529
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>413 428</b>	<b>262 529</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>413 428</b>	<b>262 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 203 002	888 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	422	313
Övriga fordringar	44	628	63
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 204 052</b>	<b>889 211</b>
Kassa och bank		223 899	58 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 427 952</b>	<b>947 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 841 379</b>	<b>1 210 290</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	45	828	715
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>828</b>	<b>715</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-253 831	-242 423
Överkursfond		501 956	424 990
Årets resultat		-5 142	-11 408
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>242 983</b>	<b>171 159</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>243 811</b>	<b>171 874</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	46	636 494	750 487
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>636 494</b>	<b>750 487</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	46	516 021	-
Leverantörsskulder		870	941
Skulder till koncernföretag		434 110	281 461
Skatteskulder		63	-
Övriga kortfristiga skulder		189	456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 822	5 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>961 074</b>	<b>287 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 841 379</b>	<b>1 210 290</b>

# MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER FORTS.

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	715	424 990	28 740	-271 163	183 282
Disposition resultat föregående år	-	-	-271 163	271 163	-
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-	-11 408	-11 408
<b>Summa totalresultat</b>	<b>715</b>	<b>424 990</b>	<b>-242 423</b>	<b>-11 408</b>	<b>171 874</b>
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>					
Emission	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>715</b>	<b>424 990</b>	<b>-242 423</b>	<b>-11 408</b>	<b>171 874</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2025</b>	715	424 990	-242 423	-11 408	171 874
Disposition resultat föregående år	-	-	-11 408	11 408	-
Årets resultat och tillika totalresultat	-	-	-	-5 142	-5 142
<b>Summa totalresultat</b>	<b>715</b>	<b>424 990</b>	<b>-253 831</b>	<b>-5 142</b>	<b>166 732</b>
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>					
Emission	113	78 966	-	-	79 079
Emissionskostnader	-	-2 000	-	-	-2 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>	<b>113</b>	<b>76 966</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77 079</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2025</b>	<b>828</b>	<b>501 956</b>	<b>-253 831</b>	<b>-5 142</b>	<b>243 811</b>

### 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	2025	2024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 142</b>	<b>-11 408</b>
Ej likviditetspåverkande poster:			
- Nedskrivningar och återföring av nedskrivningar		-116 693	-76 501
- Bokslutsdispositioner		-	-1 248
- Återläggning bokförda räntekostnader		111 915	80 545
Erhållen ränta		2 487	1
Erlagd ränta		-95 490	-68 355
Betald inkomstskatt		-	-267
		<b>-102 923</b>	<b>-77 233</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar kortfristiga rörelsefordringar		-333 740	-230 315
Förändringar kortfristiga rörelseskulder		122 855	-25 804
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-210 885</b>	<b>-256 119</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-313 808</b>	<b>-333 353</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		50	-
Försäljning av andelar i dotterbolag		-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>50</b>	<b>-</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	48	402 028	446 024
Amortering av skuld	48	-	-64 903
Nyemission		77 079	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>479 107</b>	<b>381 121</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>165 349</b>	<b>47 769</b>
Kassa och bank vid årets början		58 550	10 781
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>		<b>223 899</b>	<b>58 550</b>

# NOTER

## MODERBOLAGET

### NOT 36

#### MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna årsredovisning har upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Årsredovisningen för moderföretaget är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernens redovisningsprinciper, som beskrivs i not 2 i koncernredovisningen, anges dessa nedan.

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.

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 medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

#### Aktieägartillskott

Låmnat 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 nyttjanderätter och leasingkulder 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 värdets 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 37

#### ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2025	2024
<b>KPMG</b>		
– Revisionsuppdraget	2 637	1 694
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
– Skatterådgivning	–	–
– Övriga tjänster	55	–
<b>Summa</b>	<b>2 692</b>	<b>1 694</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

### NOT 38

#### ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA, M.M.

	2025	2024
Löner och andra ersättningar	5 297	2 670
Sociala avgifter	1 879	955
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	1 068	568
<b>Summa ersättningar till anställda</b>	<b>8 245</b>	<b>4 192</b>

#### Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2025		2024	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	2	2	2	2
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### NOT 39

#### RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2025	2024
Resultat försäljning dotterbolag	–	-782
Nedskrivning av andelar	-19 038	–
Återföring nedskrivning av andelar	135 731	76 501
<b>Summa</b>	<b>116 693</b>	<b>75 719</b>

Årets återföringar av nedskrivningar avser konstaterade förluster. Koncernen har gjort en genomgång av fordringar där ingen betalning bedöms kunna erhållas och har skrivit ner dessa.

### NOT 40

#### RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Ränteintäkter obligationslån	1 469	–
Övriga ränteintäkter	1 018	1
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 487</b>	<b>1</b>

### NOT 41

#### RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	95 489	72 161
Övriga finansiella kostnader	16 426	8 383
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>111 915</b>	<b>80 545</b>

### NOT 42

#### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Redovisad skatt i rapport över totalresultat	2025	2024
<b>Aktuell skatt</b>	–	–
Aktuell skatt på årets resultat	–	–
Justeringar avseende tidigare år	–	–
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
------------------------------	----------	----------

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

	2025	2024
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 142</b>	<b>-11 408</b>
Inkomstskatt beräknad enligt skattesats i Sverige 20,6% (20,6)	1 059	2 350

#### Skatteeffekter av:

Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	27 961	15 759
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-28 760	-16 736
Skatteeffekt av ej aktiverade underskott	-115	-1 348
Underskott vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång	-145	-25
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

Ej aktiverade underskott uppgår till 223 172 tkr (220 614).

## NOT 43

### 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	Organisationsnummer	Säte samt registrerings- och verksamhetsland	Antal	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Titania AB	556687-5083	Stockholm, Sverige	500	110 420	110 420
Titania Fastighetsholding 2 AB	559420-5170	Stockholm, Sverige	250	280 950	128 069
Titania Fastighetsholding 3 AB	559434-5166	Stockholm, Sverige	250	3 096	3 096
Titania Fastighetsholding 4 AB	559529-4850	Stockholm, Sverige	250	68	-
Titania Fastighetsholding 5 AB	559536-2327	Stockholm, Sverige	250	37	-
Titania Fastighetsholding AB	556847-0875	Stockholm, Sverige	50 000	18 831	18 831
Titania Projektutveckling AB	559257-5285	Stockholm, Sverige	250	25	2 112
<b>Summa</b>				<b>413 428</b>	<b>262 529</b>

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>452 534</b>	<b>377 894</b>
Förvärv	50	-
Försäljning	-	-782
Lämnade aktieägartillskott	34 156	75 422
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>486 741</b>	<b>452 534</b>
<b>Ingående nedskrivningar</b>	<b>-190 005</b>	<b>-266 506</b>
Nedskrivningar	-19 038	-
Återföring nedskrivningar	135 731	76 501
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-73 312</b>	<b>-190 005</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>413 428</b>	<b>262 529</b>

## NOT 44

### FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER SAMT ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringar	203	118
Övriga förutbetalda poster	219	194
Övriga fordringar	628	63
<b>Summa</b>	<b>1 050</b>	<b>376</b>

## NOT 45

### AKTIEKAPITAL

Se koncernens not 25 för information om moderbolagets aktiekapital.

## NOT 47

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget står under bestämmande inflytande under Einar Janson Invest AB. Närstående parter är 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 året har ett lån om 23 miljoner SEK erhållits från ägarbolaget. Lånet återbetalades i sin helhet under samma period. Transaktionen har genomförts på marknadsmässiga villkor och redovisas som en närståendetransaktion i enlighet med IAS 24.

Ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 38.

## NOT 48

### FÖRÄNDRINGAR I SKULDER SOM TILLHÖR FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Tkr	2024-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- flödes- påverkande poster	2024-12-31
Obligation	572 987	446 024	-64 903	-203 621	<b>750 487</b>
<b>Summa</b>	<b>572 987</b>	<b>446 024</b>	<b>-64 903</b>	<b>-203 621</b>	<b>750 487</b>

Tkr	2025-01-01	Kassa- inflöde	Kassa- utflöde	Ej kassa- flödes- påverkande poster	2025-12-31
Obligation	750 487	402 028	-	-	<b>1 152 515</b>
<b>Summa</b>	<b>750 487</b>	<b>402 028</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 152 515</b>

## NOT 49

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr	
Balanserade vinstmedel	248 125 205
Årets resultat	-5 142 090
<b>Summa</b>	<b>242 983 115</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	242 983 115

## NOT 50

### HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Titania offentliggjorde obligationsprospekt och ansökte om upptagande till handel av bolagets, tidigare emitterade, seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 225 miljoner SEK vid Nasdaq Stockholm.

## NOT 51

### AVSTÄMNING NYCKELTAL

Titania presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS.

Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

I nedanstående tabell presenteras de alternativa nyckeltal som bedömts relevanta. Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring i eget kapital och kassaflöde. I de fall nyckeltalen inte direkt kan härledas från ovanstående rapporter framgår härledning och beräkning av dessa nedan.

## Nyckeltal

	2025	2024
<b>Resultat per aktie före utspädning*, kr</b>	<b>6,06</b>	<b>4,89</b>
Årets resultat efter skatt	439 597 088	349 906 668
Genomsnittligt antal aktier före utspädning**	72 552 323	71 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier**	72 552 323	71 500 000
* Mått definieras i IFRS		
** I december 2021 börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2023 tecknade Titanias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 3 400 000 stycken. Se Övriga upplysningar för detaljer. Under 2025 ökade antalet aktier med 11 297 000 stycken genom nyemission.		
<b>Resultat per aktie efter utspädning*, kr</b>	<b>6,00</b>	<b>4,89</b>
Årets resultat efter skatt	439 597 088	349 906 668
Antal aktier efter utspädning	73 210 673	71 563 851
Antal stamaktier**	72 552 323	71 500 000
Optioner där lösenkurs understiger genomsnittlig marknadskurs	658 350	63 851
* Mått definieras i IFRS. Om periodens resultat är negativt beräknas resultatmättet utifrån antal stamaktier.		
** I december 2021 börsnoterades bolaget och ökade antalet aktier till 71 500 000. Under 2023 tecknade Titanias nyckelpersoner och styrelse teckningsoptioner, 3 400 000 stycken. Se Övriga upplysningar för detaljer. Under 2025 ökade antalet aktier med 11 297 000 stycken genom nyemission.		
<b>Driftnetto, tkr</b>	<b>69 168</b>	<b>56 055</b>
Hysesintäkter	86 929	71 204
Driftkostnader	-17 761	-15 149
<b>Avkastning på eget kapital*, %</b>	<b>32,7</b>	<b>41,1</b>
Resultat, rullande 12 månader	439 597	349 907
Genomsnittligt eget kapital	1 342 408	850 808
* Beräkningen har korrigerats jämfört med tidigare rapporter varför tidigare perioders beräkning har korrigerats.		
<b>Soliditet, %</b>	<b>30,0</b>	<b>31,5</b>
Eget kapital	1 587 222	1 070 134
Balansomslutning	5 284 690	3 397 574
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55,9</b>	<b>57,2</b>
Räntebärande skulder	3 242 888	2 052 888
Likviditet	289 313	110 453
Räntebärande skulder med avdrag från likviditet	2 953 575	1 942 434
Balansomslutning	5 284 690	3 397 574
<b>Räntetäckningsgrad*, ggr</b>	<b>0,1</b>	<b>neg</b>
Rörelseresultat före värdeförändringar	16 469	-15 650
Finansnetto **	-150 927	-60 696
*Räntetäckningsgraden är för vissa perioder negativ, därför redovisas den ej till något belopp. Bolaget har ändrat redovisningsprincip av aktiverade räntor varför jämförelsetalen har räknats om.		
** Jämförelsesiffran har omräknats.		
<b>Substansvärde per stamaktie, kr</b>	<b>23,33</b>	<b>17,27</b>
Tillgångar	5 284 690 423	3 397 573 822
Skulder	3 697 468 444	2 327 439 911
Uppskjuten skatteskuld	344 234 206	164 851 860
Antal aktier:	82 797 000	71 500 000
Eget kapital justerat för uppskjuten skatteskuld	1 931 456 185	1 234 985 771

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2026-05-28 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.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören Stockholm den 13 april 2026.

Stockholm den 14 april 2026

Einar Janson  
VD

Knut Pousette  
Styrelseordförande

Gunilla Öhman  
Styrelseledamot

Haymanot Wachtmeister  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2026

KPMG AB

Alexander Tistam  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Titania Holding AB [publ], org. nr 556887-4274.

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Titania Holding AB [publ] för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60-109 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 66-71. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse 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 förbudna 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 betydel-

sefulla 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 82-83 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 4 669 410 tkr per den 31 december 2025. 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. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncerns totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

### 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 stickprovvis 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 1-59 och 114-116. 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 Redovisningsstandarder 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.

### 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig-

heter 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den

finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2025 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 66-71 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.

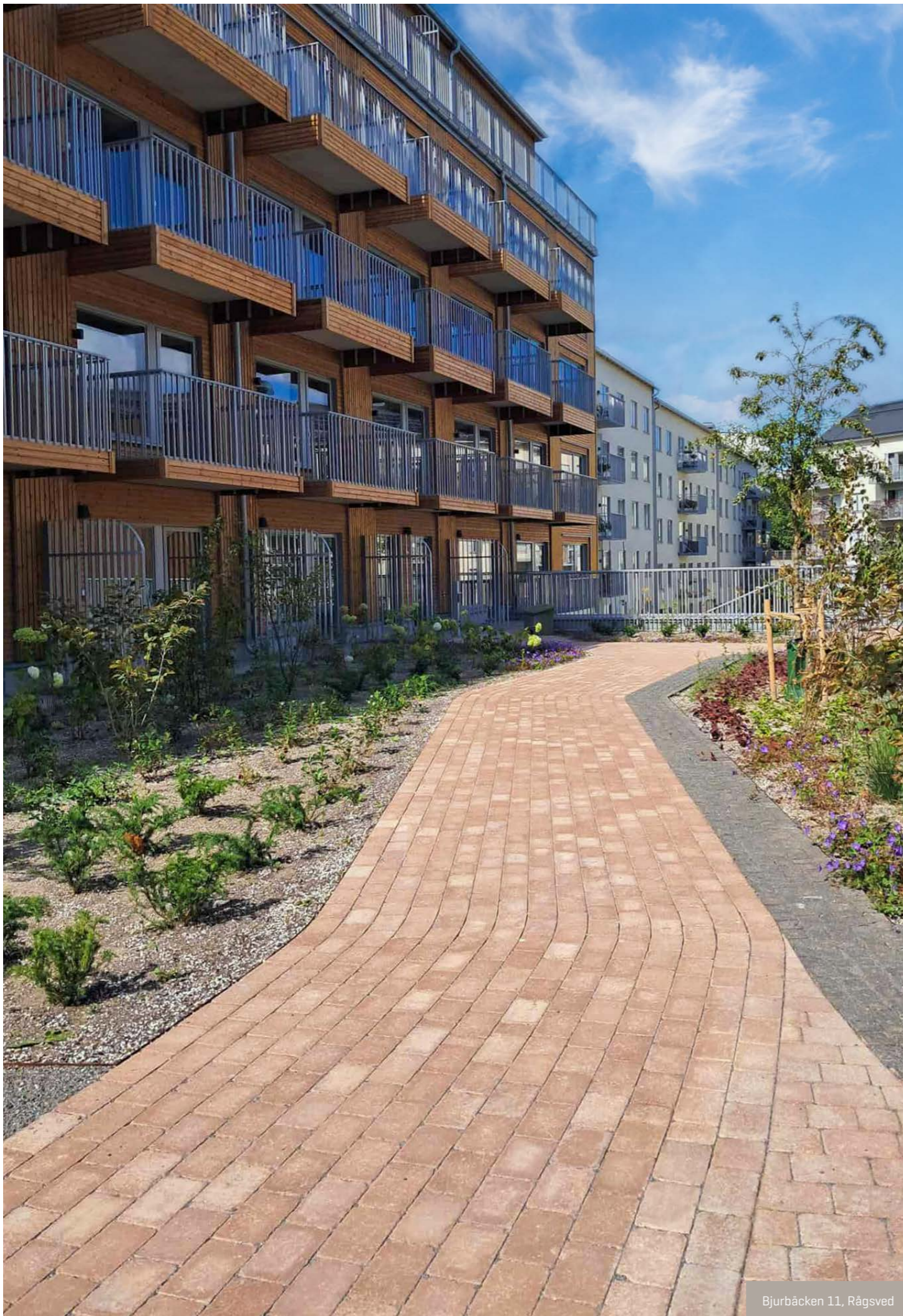
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Titania Holding AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 maj 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2020.

Stockholm den 14 april 2026

KPMG AB

Alexander Tistam  
Auktoriserad revisor



Bjurbäcken 11, Rågsved

# DEFINITIONER

## DEFINITIONER ALTERNATIVA NYCKELTAL

### 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.

### Balansomslutning

Eget kapital och skulder

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

### Belåningsgrad, %

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

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

### Driftnetto

Hysesintäkter 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.

### Resultat per aktie (IFRS-mått), 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.

## 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 gångse 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.

### Räntetäckningsgrad, ggr

Rörelseresultat före värdoförändringar i förhållande till finansnetto.

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

### 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.

### 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

### Årets/periodens resultat före skatt

Resultat före skatt.

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

### 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 bankkulder. Taket innebär att även om marknadsräntan går upp så betalar Titania aldrig mer än den fastställda räntan.

# ÖVRIG INFORMATION

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls den 28 maj 2026.

## KALENDER 2026

- Delårsrapport för januari–mars 2026 avges den 13 maj 2026.
- Delårsrapport för januari–juni 2026 avges den 18 augusti 2026.
- Delårsrapport för januari–september 2026 avges den 12 november 2026.

## KONTAKT

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



Hallunda Gård, Botkyrka

 **TITANIA**

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