



2025

Årsredovisning

Innehåll

1. Inledning	3	3. Finansiella rapporter	112
Välkommen till Castellum	4	Finansiella rapporter	113
Vd har ordet	5	Förslag till vinstdisposition	155
Strategi	6	Årsredovisningens undertecknande	156
Fastighetsbestånd	7	Revisionsberättelse	157
Verksamhet	8	Revisorns granskningsberättelse av lagstadgad hållbarhetsrapport	160
2. Förvaltningsberättelse	9	4. Övrigt	162
Verksamhet, finansiering, skatt och riskhantering	10	Översikt och nyckeltal	163
Hållbarhetsrapport	24	Definitioner	167
– Allmänna upplysningar	25	Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter	168
– Miljöupplysningar	47		
– Sociala upplysningar	76		
– Styrningsrelaterade upplysningar	89		
Hållbarhetsutmärkelser	96		
Bolagsstyrningsrapport	98		

Castellums årsredovisning
Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 9–156 och 167. Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport enligt Årsredovisningslagen finns på sidorna 24–92. Vidare inkluderas vissa upplysningar genom hänvisningar som finns på sidan 100 samt 108–109. På sidan 95 återfinns korsreferenser till övrigt hållbarhetsredovisningsramverk som Castellum tillämpar.

Framsida: Uppsala Kungsängen 10:1



1

Inledning

Välkommen till Castellum	4
Vd har ordet	5
Strategi	6
Fastighetsbestånd	7
Verksamhet	8



Välkommen till Castellum

Castellum är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i tillväxtstäder. Per den 31 december 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 137 mdkr. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och klassificerat som grönt enligt Green Equity Designation. Castellum är det enda svenska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Index (DJSI).

Nyckeltal 2025

Förvaltningsresultat

4 606 mkr (4 819)

Belåningsgrad

37 % (36)

Fastighetsvärde

137 mdkr (136)

Energieffektivisering i jämförbart bestånd

-7 % kWh/kvm (-4)

Andel egenproducerad solet av årlig elkonsumtion

24 % (21)

Hållbarhetscertifierade fastigheter

58 % (54) av kvm



Vd har ordet

Uppdraget är glasklart – ökad lönsamhet

I skrivande stund har jag varit vd i sex månader. Jag har fått ett varmt mottagande av våra medarbetare och haft många samtal med aktieägare och kreditgivare – med utmanande frågor och goda råd. Den dialogen är viktig. Den gör oss bättre. Fokus sedan jag tillträdde har varit 'Back to Basics'. Vårt mål är att leverera 10 procent avkastning på eget kapital över en konjunkturcykel. Det är det arbetet utgår från.

Back to Basics – uthyrning, kostnader och fastighetsportfölj

'Back to Basics' handlar om att ta bort sådant som inte är relevant eller nödvändigt. Det handlar om uthyrning, uthyrning, uthyrning. Att minska vakanserna. Det handlar om kostnadskontroll, både i administration och i förvaltningen.

Det handlar om fastighetsportföljen. Under hösten gjordes en genomgång av beståndet för att identifiera vilka fastigheter vi ska behålla, utveckla eller sälja. Urvalet styrs av avkastningspotential, inte av kategori eller geografi.

Castellum Business School

Genom nyinrättade Castellum Business School får samtliga anställda relevant utbildning. Omkring 150 personer får dessutom gå Castellum Business School egna MBA, med kurser inom kalkyl, projekt, uthyrning, ledarskap, media och presentation.

Syftet är att göra Castellum bättre i alla delar, från drift till projekt.

Minskad kostym sparar 40 mkr årligen

Tyvärr har kostymen blivit för stor under senare år. Under hösten minskade vi därför antalet medarbetare med ett trettiotal personer på huvudkontoret. Kostnaden för detta uppgick till cirka 40 mkr i fjärde kvartalet. Den årliga besparingen bedöms bli ungefär lika stor.

Större frihet för högre transaktionstakt

För att nå 10 procent behöver vi kunna förändra vårt fastighetsbestånd. I slutet av året ändrade vi villkoren i våra obligationsavtal. Det kostade cirka 30 mkr i fjärde kvartalet men ger oss större frihet att agera när möjligheter uppstår.

Fastighetsvärdena minskade med 2,5 mdkr under 2025. Det beror främst på förändrade bedömningar av framtida kassaflöden – högre långsiktiga vakanser och justerade hyresnivåer. En stor del av nedskrivningarna sista kvartalet gjordes på våra fastigheter i Kista. Transaktionsmarknaden är mer aktiv än för ett år sedan. Finansiering finns tillgänglig. Processerna tar tid, men arbetet med att förändra beståndet pågår.

Nettouthyrning minus 140 mkr, men positiv tre kvartal i rad

Nettouthyrningen för året uppgick till minus 140 mkr. Den största delen av det negativa utfallet kom i första kvartalet, starkt påverkat av Northvolts konkurs och Boozts flytt från Sverige. Kvartal två, tre och fyra var positiva.

Många frågar om det har vänt. Det är för tidigt att säga. Uppsägningarna under året innebär att vakanserna kommer att öka när avflyttningarna sker, under 2026.

Vårt fokus är alltjämt uthyrning, uthyrning, uthyrning.

Återköp är enkel matematik

Styrelsen har ersatt utdelningspolicyn med en policy för kapitaldistribution. Minst 25 procent av förvaltningsresultatet ska återföras till aktieägarna, genom utdelning eller återköp.

För 2025 motsvarar det cirka 1,2 mdkr kronor. Styrelsen föreslår återköp istället för utdelning.

När aktien handlas med betydande rabatt mot substansvärdet är återköp rationellt. Färre aktier innebär högre substansvärde och högre vinst per aktie. Det är enkel matematik.

Samtidigt ligger våra finansiella mål fast. Maximalt 40 procent belåningsgrad och bibehållen investment grade-rating.

Win-win med minskad energianvändning

Under året minskade energianvändningen i beståndet med nästan 7 procent. Att minska energianvändningen i våra fastigheter är både ekonomiskt och hållbart.

Framåt

2025 var ett år med en tuff start och en något mer stabil avslutning. Det kommer att ta tid innan effekterna av årets uppsagda hyresavtal fullt ut syns i våra siffror.

Arbetet är tydligt. Back to Basics. Uthyrning. Kostnadskontroll. Ökad transaktionstakt. Kapitalet ska användas där det ger bäst effekt.

Jag vill avsluta med att tacka för det mottagande jag fått under mitt första halvår. Det finns ett stort engagemang i Castellum och en tydlig vilja att förbättra. Den dialogen med medarbetare, kunder, kreditgivare och aktieägare fortsätter.

Pål Ahlsén

Verkställande direktör

Strategi

Fokus på lönsamhet

Castellums strategi är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter med fokus på lönsamhet.

Castellum har en lång historia av att äga och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige, både i större och mindre städer. Bolaget äger en bred palett av kommersiella fastigheter, till exempel kontor, samhällsfastigheter, lager, lätt industri, logistik, handel och hotell. Mixen av tillgångsslag kommer att variera över tid beroende på framtida vinstpotential, och mixen kan variera mellan städer, beroende på lokala marknadsförutsättningar.

Castellum ska vara aktiva på transaktionsmarknaden för att ta tillvara möjligheter för såväl förvärv som försäljning. Bolaget utvärderar kontinuerligt sin portfölj för att avgöra vilka fastigheter som ska behållas eller säljas.

Decentraliserad fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltningen är decentraliserad nära hyresgästerna och den lokala marknaden.

Castellum strävar efter ständig förbättring inom allt från fastighetsförvaltning till administration. Huvudverktyget för kompetensutveckling är den nyinrättade Castellum Business School där med-

arbetare får relevant och specifik utbildning för att möjliggöra kontinuerliga framsteg.

Hög kostnadsmedvetenhet

Bolaget bedriver verksamheten med kostnadskontroll och säkerställer att varje spenderad krona hjälper till att nå de finansiella målen.

Kapitalallokering med aktieägarvärde som högsta prioritet

Castellums kapitalallokering baseras alltid på vad som anses skapa bäst långsiktigt aktieägarvärde vid varje given tidpunkt.

Investeringar ska alltid bidra till det övergripande finansiella målet om en avkastning på eget kapital över 10 procent under en konjunkturcykel.

Varje investering ska utvärderas mot andra tillgängliga investeringsmöjligheter – inklusive återföring av kapital till aktieägarna genom utdelning eller aktieåterköp.

Minst 25 procent distribueras till aktieägarna

Minst 25 procent av förvaltningsresultatet kommer att distribueras till aktieägarna varje år, om inte företagets finansiella ställning motiverar annat.

Castellums kapitaldistributionspolicy möjliggör flexibilitet mellan kontantutdelning och aktieåterköp.

Castellum kommer att sträva efter att distribuera överskottskapital på det mest värdeskapande möjliga sättet.

Finansiella mål och riskmått:

- Minst 10 procents avkastning på eget kapital över en konjunkturcykel.
- En belåningsgrad som varaktigt inte överstiger 40 procent.
- En räntetäckningsgrad om minst 3 gånger.
- Castellum strävar efter att bibehålla en investment grade-rating.

Urval av övriga mål:

- 2,5 procents energieffektivisering per år (like-for-like).
- Högt kundnöjdhetsindex (NKI).
- Inga fastigheter som är utsatta för allvarliga klimatrisker.
- Senast 2040 ska Castellum ha nettonoll koldioxidutsläpp i hela värdekedjan.
- Castellums Net Promoter Score ska vara högre än externa jämförelsevärden.

Vision

En värld bortom det förväntade.

Mission

Skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas.

Affärsmodell

Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

Fastighetsbestånd

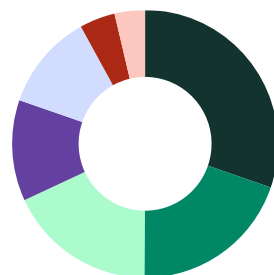
Fastigheter

Per den 31 december 2025 ägde Castellum 673 (672) fastigheter till ett bokfört värde om 137 mdkr (136). Hyresvärdet uppgick vid samma tidpunkt till 10,9 mdkr (10,6) och den sammanlagda uthyrningsbara ytan omfattade 5 291 tkvm (5 282).

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtorter och är beläget i citylägen samt i områden med goda kommunikationer och väl utbyggd service. Genom intressebolaget Entra har Castellum även exponering mot starka tillväxtområden i Norge, framför allt i centrala Oslo.

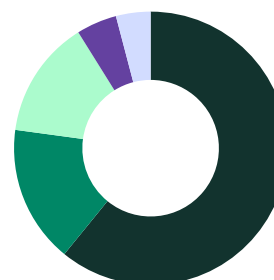
Castellums geografiska fokus kombinerat med stabila hyresgäster, exempelvis statliga och kommunala verksamheter, ger goda förutsättningar för stabilitet och långsiktig tillväxt. Det kommersiella beståndet består till största delen av kontor 61 procent, och därefter samhällsfastigheter 16 procent, lager/lätt industri 14 procent och handel 5 procent. Beståndets sista 4 procent består av projekt och mark.

Fastighetsvärde per region



■ Stockholm, 30%
■ Väst, 20%
■ Mitt, 18%
■ Mälardalen, 12%
■ Öresund, 12%
■ Finland, 4%
■ Danmark, 4%

Fastighetsvärde per kategori



■ Kontor, 61%
■ Samhällsfastigheter, 16%
■ Lager/Lätt Industri, 14%
■ Handel, 5%
■ Projekt och mark, 4%



Verksamhet

Regioner

Castellums verksamhet är uppdelad i fem regioner samt Finland.



Region

Stockholm

Omfattar Storstockholm med fastigheter från Upplands Väsby i norr till Södertälje i syd.

	2025	2024
Andel av fastighetsvärdet, %	30	31
Antal fastigheter	113	113
Yta, tkvm	1 075	1 092
Fastigheternas värde, mkr	41 495	42 097
Hyresvärde, mkr	2 798	2 783

Region

Väst

Omfattar Göteborg, Kungälv och Borås.

	2025	2024
Andel av fastighetsvärdet, %	20	20
Antal fastigheter	202	204
Yta, tkvm	1 271	1 280
Fastigheternas värde, mkr	27 122	26 721
Hyresvärde, mkr	2 036	2 006

Region

Mitt

Omfattar Örebro, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö.

	2025	2024
Andel av fastighetsvärdet, %	18	17
Antal fastigheter	147	143
Yta, tkvm	1 067	1 037
Fastigheternas värde, mkr	24 607	23 083
Hyresvärde, mkr	2 074	1 947

Region

Mälardalen

Omfattar Västerås och Uppsala.

	2025	2024
Andel av fastighetsvärdet, %	12	11
Antal fastigheter	78	76
Yta, tkvm	847	803
Fastigheternas värde, mkr	16 727	15 430
Hyresvärde, mkr	1 556	1 370

Region

Öresund

Omfattar Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

	2025	2024
Andel av fastighetsvärdet, %	16	16
Antal fastigheter	113	116
Yta, tkvm	808	848
Fastigheternas värde, mkr	21 055	21 843
Hyresvärde, mkr	1 620	1 664

Finland

Omfattar Helsingfors, Esbo, Lahti, Tammerfors, Åbo och Vanda.

	2025	2024
Andel av fastighetsvärdet, %	4	5
Antal fastigheter	20	20
Yta, tkvm	223	222
Fastigheternas värde, mkr	5 911	6 537
Hyresvärde, mkr	824	823

2

Verksamhet, finansiering, skatt
och riskhantering 10

Hållbarhetsrapport 24

Bilaga - Övriga upplysningar 93

Hållbarhetsutmärkelser 96

Bolagsstyrningsrapport 98

Castellums årsredovisning
Den legala årsredovisningen som innehåller
förvaltningsberättelse och finansiella rapporter
finns på sidorna 9–156 och 167. Castellums
lagstadgade hållbarhetsrapport enligt
Årsredovisningslagen finns på sidorna 24–92.
Vidare inkluderas vissa upplysningar genom
hänvisningar som finns på sidan 100 samt
108–109. På sidan 95 återfinns korsreferenser
till övrigt hållbarhetsredovisningsramverk som
Castellum tillämpar.

Förvaltnings- berättelse



Verksamhet, finansiering, skatt och riskhantering

Verksamhet och resultat

Verksamheten i korthet

Styrelsen och verkställande direktören för Castellum Aktiebolag (publ) ("Castellum") org.nr 556475-5550, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2025. Bolaget har sitt säte i Göteborg men med två huvudkontor, belägna på Lilla Bommen 5 i Göteborg samt på Torsgatan 26 i Stockholm. Års- och hållbarhetsredovisning föreslås fastställas på årsstämman den 29 april 2026.

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Per den 31 december 2025 uppgick fastighetsvärdet till cirka 137 mdkr.

Castellum finns i attraktiva tillväxtstäder och affärsmodellen bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Bolaget arbetar hela tiden med att utveckla erbjudandet så att det möter de snabba förändringarna i omvärlden. Affärsstrategin tar avstamp i en snabbt förändrad omvärld där målet hela tiden är att möta hyresgästernas behov och samtidigt vara en långsiktig stadsutvecklare.



Väsentliga händelser under året

- På en extra bolagsstämma utsågs Marita Loft, Leif Norburg, Knut Rost och Stefan Wallander till nya styrelseledamöter, och Ralf Spann till ny styrelseordförande.
- Pål Ahlsén utsågs till ny vd och tillträdde rollen den 28 augusti 2025. Han efterträdde Joacim Sjöberg som i början av året informerade styrelsen om att han önskade att avgå.
- Styrelsen för Castellum antog en ny strategi med ett tydligt fokus på lönsamhet och kapitalallokering.
- Castellum avyttrade det helägda dotterbolaget United Spaces. Transaktionen bedöms ha en årlig positiv resultateffekt för Castellum om 30 mkr.
- Kontorsprojektet Infinity på cirka 24 000 kvm uthyrningsbar yta i Hagastaden, Stockholm, startas. Bedömd investeringsvolym uppgår till 1,7 mdkr.
- Ratinginstitutet Moody's höjde kreditbetyget för Castellum till Baa2 med stabila utsikter, och erhöll även kreditbetyget BBB från S&P.
- Castellum förvärvade fem fastigheter i Uppsala, Örebro och Linköping från Corem till ett underliggande fastighetsvärde om 1 740 mkr.

Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och klassificeras som grön enligt Green Equity Designation.

Förvaltningsresultat, mkr

4 606 (4 819)

Börsvärde, mdkr

52,4

Koncernens resultat

Intäkter

Intäkterna uppgick till 9 593 mkr (9 849) där genomförda fastighetsförsäljningar innebar lägre intäkter om 124 mkr. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 26 mkr, motsvarande 0,3 procent. Under året har hyresavtalen med Northvolts konkursbo avslutats, vilka har genererat en redovisad intäkt om 58 mkr avseende upplösen av periodiserade annuiteter. Exklusive denna intäkt minskade intäkterna i jämförbart bestånd med 32 mkr, som en följd av att vakanserna ökade mer än vad index bidrog. Vidare förklaras viss del av förändringen i intäkterna av avyttringen av United Spaces samt övriga intäkter om 65 mkr hänförligt till en försäkringsersättning under föregående år.

Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 89,8 procent (91,5). Den försämrade uthyrningsgraden beror på underliggande stigande vakans med 1,3 procentenheter samt effekter av en allmän översyn av vakanshyror, om 0,4 procentenheter.

Utveckling intäkter

mkr	2025	2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	9 205	9 179	0,3
Projektfastigheter	200	221	
Transaktion	91	215	
Coworking	204	265	
Koncerneliminering	-74	-96	
Valutajusterings ¹	-33	—	
Hyres- och serviceintäkter	9 593	9 784	-2,0
Övriga intäkter	—	65	
Intäkter	9 593	9 849	-2,6

1. Innevarande år omräknat med jämförelseårets valutakurs.

Segmentinformation

mkr	Intäkter		Driftöverskott	
	2025	2024	2025	2024
Stockholm	2 378	2 541	1 712	1 863
Väst	1 826	1 835	1 255	1 314
Mitt	1 804	1 752	1 275	1 251
Mälardalen	1 344	1 299	904	876
Öresund	1 438	1 505	1 004	1 049
Finland	673	683	398	388
Coworking	204	265	-24	-20
Koncerneliminering	-74	-96	—	—
Summa	9 593	9 784	6 524	6 721
Övriga intäkter	—	65	—	65
Totalt	9 593	9 849	6 524	6 786

Nettouthyrning

Nettouthyrningen under året uppgick till -140 mkr (13) varav bruttouthyrningen, det vill säga årshyra för total uthyrning under året, uppgick till 712 mkr (609).

Nettouthyrning

mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälardalen	Öresund	Finland	Totalt
Nytecknat							
Förvaltningsfastigheter	166	128	99	66	122	32	613
Projektfastigheter	3	34	51	11	—	—	99
Totalt	169	162	150	77	122	32	712
Uppsagt							
Befintligt	-195	-129	-120	-65	-198	-31	-738
Konkurser	-25	-6	-4	-75	-3	-1	-114
Totalt	-220	-135	-124	-140	-201	-32	-852
Nettouthyrning	-51	27	26	-63	-79	0	-140
2024	14	-8	13	20	-14	-12	13

Fastighetskostnader, kr/kvm

mkr	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	2025	2024
Driftkostnader	331	238	184	181	273	268
Underhåll	74	70	48	66	54	58
Fastighetsskatt	153	113	31	99	109	108
Fastighetskostnader	558	421	263	346	436	434
Fastighetsadministration	—	—	—	—	113	108
Totalt	558	421	263	346	549	542

Uppsägningar uppgick till -852 mkr (-596), varav -114 mkr (-39) avsåg konkurser och -54 mkr (-33) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 279 mkr har genomförts under året med en genomsnittlig hyresförändring om -0,1 procent. Hyreskontrakt om 1 592 mkr (1 706) förlängdes till oförändrade villkor.

Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 332 mkr (2 322). I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 58 mkr, motsvarande 2,7 procent, exklusive valutaeffekter. Kostnadsökningen inom jämförbart bestånd hänförs primärt till högre kostnader för underhåll, vilka ökade med 44 mkr, varav kostnadsförda projekt uppgick till 25 mkr. Därutöver ökade kostnaderna för hyresförluster från 25 mkr föregående år till 42 mkr för året. Fastighetsadministration uppgick för året till 583 mkr (552), motsvarande 113 kr/kvm (108) och centraladministration uppgick till 264 mkr (241). Sammantaget ökade fastighetsadministration och centraladministration med 54 mkr, varav 40 mkr avsåg omstruktureringsreserv relaterad till effektivisering av huvudkontoret. Vidare minskade kostnaderna avseende coworking hänförligt till avyttringen av United Spaces.

Utveckling av kostnader

mkr	2025	2024	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 233	2 175	2,7
Projektfastigheter	77	83	
Transaktion	32	64	
Valutajusterings ¹	-10	—	
Direkta fastighetskostnader	2 332	2 322	0,4
Fastighetsadministration	583	552	
Coworking	228	285	
Koncerneliminering	-74	-96	
Uthyrnings- och fastighetsadministration	737	741	
Centraladministration	264	241	
Kostnader totalt	3 333	3 304	0,9

1. Innevarande år omräknat med jämförelseårets valutakurs.

Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures avser Castellums andel av Entra ASA:s och Halvorsäng Fastighets AB:s resultat. Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgår till 767 (-260) avser Castellums andel av Entra ASA:s och Halvorsäng Fastighets AB:s resultat.

Per balansdagen har nedskrivning återförts på grund av högre substansvärde i Entra. Valutakurspåverkan på innehavet i Entra redovisas i övrigt totalresultat.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -2 153 (-2 155). Utfallet var i stort sett oförändrat jämfört med föregående år. Lägre räntekostnader till följd av omförhandlingar till lägre marginaler och lägre underliggande marknadsräntor motverkades av att räntederivat med låg fast ränta löpt ut, stigande kostnader för valutasäkring med kort löptid samt kostnader hänförliga till samtyckesförfrågan om ändrade villkor i EMTN-program om 27 mkr. Därutöver har kostnader relaterat till refinansiering och förtidslösen av banklån och obligationer kostnadsförts med 16 mkr.

Genomsnittlig utgående ränta för låneportföljen, inklusive ränte- och valutasäkring med lång löptid, uppgick per balansdagen till 3,1 procent (3,2). Den genomsnittliga räntan visar en ögonblicksbild över senaste räntebindningen för derivat- och låneportföljen per balansdagen och exkluderar vissa poster i finansnettot såsom periodiseringar av låneomkostnader, övriga finansiella kostnader, valutasäkring med kort löptid samt i vissa fall valutaeffekter.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 4 606 mkr (4 819), motsvarande 9,36 kronor per aktie (9,78). Minskningen i förvaltningsresultatet är framför allt relaterad till stigande vakans, engångsersättning föregående år samt omstruktureringsreserv hänförlig till effektivisering av huvudkontoret.

Castellums andel i intresseföretaget Entra och joint venture Halvorsäng bidrog med 499 mkr (429) till förvaltningsresultatet.

Värdeförändringar

Fastigheter
Castellum redovisar under året orealiserade värdeförändringar om -2 448 mkr (-1 528), främst drivet av kassaflödesmässiga förändringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid årets utgång till 5,64 procent, 1 baspunkt högre än samma tidpunkt föregående år. Under året har 62 procent av fastighetsvärdet externvärderats. De externa värderingarna är i nivå med de interna värderingarna och bekräftar Castellums bedömda marknadsvärde. Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om -2 mkr (-99), där -24 mkr avser försäljningsresultat och 22 mkr är hänförligt till återföring av ackumulerade valutakurseffekter redovisade i övrigt totalresultat.

Värdeförändring fastighet

mkr	2025	2024
Kassaflöde	-2 187	-1 190
Projektvinst/Byggrätter	179	592
Avkastningskrav	-627	-930
Förvärv	187	—
Orealiserad värdeförändring	-2 448	-1 528
% av fastighetsvärde vid årets ingång	-1,8	-1,1
Försäljningar	-2	-99
Totalt	-2 450	-1 627
% av fastighetsvärde vid årets ingång	-1,8	-1,2

Försäljningspris netto uppgick till 911 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -37 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 948 mkr att jämföra med senaste värderingen om 935 mkr, en skillnad om 13 mkr.

Derivat

Castellum innehar både ränte- och valutaderivat. I årets resultat har derivaten genererat en värdeförändring om -945 mkr (451), vilket inkluderar realiserade värdeförändringar om 346 mkr (-357) och orealiserade värdeförändringar om -1 291 mkr (808). Värdeförändringarna förklaras främst av valutakursrörelser under året. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer uppgick till 204 mkr (126) och redovisas i övrigt totalresultat.

Goodwill

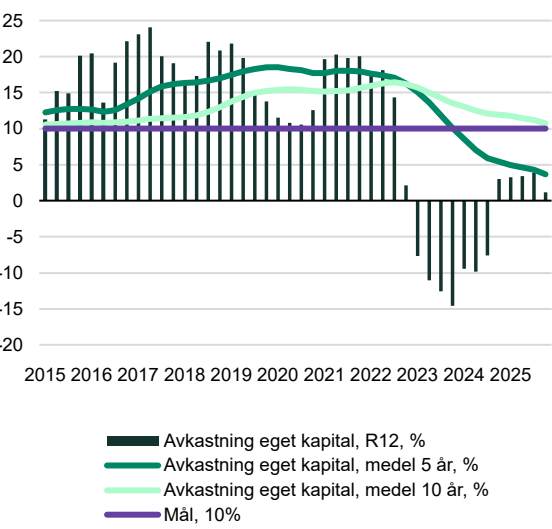
Förändring av goodwill uppgick till -141 mkr (-188) varav -24 mkr (-82) var hänförligt till avyttringar och -117 mkr (-106) var hänförligt till negativ värdeutveckling på fastigheter.

Skatt

Castellums verksamhet omfattas av flera olika skatter – inkomstskatt, fastighetsskatt, personal-skatter, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut, som förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar, kan leda till att Castellums skattesituation ökar eller minskar.

Total inkomstskatt för året uppgick till -396 mkr (-404) varav -257 mkr (-172) avsåg aktuell skatt. Vid tillämpning av nominell skatt om 20,6 procent på resultat före skatt uppgår teoretisk skatt till -275 mkr. Skillnaden om -121 mkr beror främst på ej avdragsgill ränta.

Avkastning på eget kapital
Castellums övergripande finansiella mål är att avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent per år över en konjunkturcykel. Per den 31 december 2025 uppgick avkastning på eget kapital för året till 1,2 procent (3,0).



Moderföretagets resultat
Moderföretag är Castellum Aktiebolag (publ). Moderföretagets verksamhet är att äga och förvalta aktier i de rörelsedrivande dotterföretagen, ansvara för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktiemarknadsinformation samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering. Resultat före skatt uppgick till 961 mkr (1 318). Förändringen av finansiella poster är till största delen hänförlig till omräkningseffekter av fordringar och skulder.

Utsikter 2026

Under 2026 kommer hyresintäkterna att påverkas av den negativa nettouthyrningen under 2025. Fokus i verksamheten är uthyrning, kostnadskontroll och åtgärder som stärker kassaflödet i befintligt bestånd. Volymen av färdigställda projekt är begränsad under året. Vid utgången av 2025 uppgick belåningsgraden till 36,5 procent och räntetäckningsgraden till 3,2 gånger. Enligt bolagets finanspolicy ska belåningsgraden varaktigt inte överstiga 40 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 3 gånger.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står, kronor:	
Balanserade vinster	47 215 930 084
Årets resultat	803 679 016
Summa	48 019 609 100

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Överförs i ny räkning	48 019 609 100
Summa	48 019 609 100

I bolaget finns 492 601 452 registrerade aktier, varav för närvarande 499 403 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

Verksamhet, finansiering, skatt och riskhantering

Finansiering

Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Några faktorer som påverkar valet är affärsrisk, skatte-situation samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning. Castellum fastställde redan vid börsnoteringen att bolaget skulle ha låg finansiell risk, vilket idag uttrycks som att belåningsgraden varaktigt ej ska överstiga 40 procent och att räntetäckningsgraden ska vara minst 3 gånger. Per den 31 december 2025 uppgick Castellums tillgångar till 156 mdkr samtidigt som belåningsgraden var 36,5

procent, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 3,2 gånger.

Finanspolicy och uppföljning

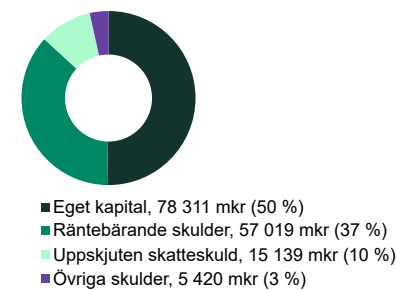
Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Vidare ska ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat. Castellum påverkas i hög grad av utveck-

lingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Styrelsen genomför även årligen översyn av finanspolicyn.

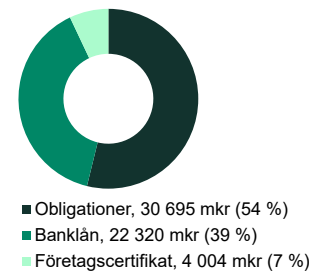
Castellum följer regelbundet upp och övervakar framtida finansieringsbehov, baserat på antaganden

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej varaktigt över 40 procent	Ej över 65 %	36,5 %
Räntetäckningsgrad	Minst 3 ggr	Minst 1,5 ggr	3,2 ggr
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	14 %
Finansieringsrisk			
– genomsnittlig kapitalbindning exkl. outnyttjade krediter, år	Minst 2 år		4,3 år
– förfall inom 1 år	Högst 30 procent av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10 %
– likviditetsbuffert	Likviditetsreserv motsvarande 12 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
– genomsnittlig räntebindning	1,5–4,5 år		3,3 år
– förfall inom 6 månader	Högst 50 procent		25 %
Kredit- och motpartsrisk			
– ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
– nettoexponering i utländsk valuta	Maximalt 10 procent av balansomslutningen		Uppfyllt

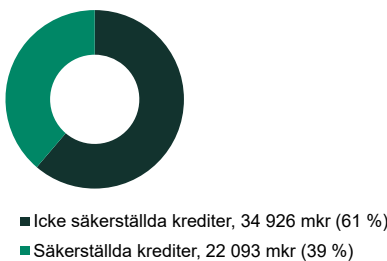
Kapitalförsörjning 2025-12-31



Fördelning av räntebärande skulder 2025-12-31



Säkerställda och icke säkerställda krediter 2025-12-31



om intjäning, nettoinvesteringsvolym, fastigheters värdeutveckling samt befintlig skuldportföljs förfallostruktur, utrymme till kovenanter i kreditavtal och ränteriskexponering. Koncernen genomför även känslighetsanalyser för att förstå hur förändringar i fastighetsportföljen, liksom rörelser i marknadsräntan och fastighetsvärdena, påverkar balansräkning och intjäning.

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa svängningar i räntenettot ska Castellum ha en mix av räntebindningstider i lån och räntederivat. Vid val av ränteprofil ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt förväntade in- och utflöden.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnads-posten och har stor påverkan på förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas dels av förändring i marknadsräntan, dels av den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av Riksbanken medan den långa marknadsräntan främst påverkas av andra faktorer, såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. Kreditmarginalen styrs dels av tillgång och efterfrågan på krediter, dels av regelverk

på kredit- och kapitalmarknaden. Förutsättningar på både ränte- och kreditmarknaden kan förändras snabbt.

Stigande marknadsräntor anses normalt bero på ökad ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket även antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och/eller minskade vakanser. Sjunkande marknadsräntor anses normalt ha motsatta orsaker och effekter. Givet detta resonemang möts alltså stigande respektive sjunkande marknadsräntor av stigande eller sjunkande hyresintäkter över tid. Förändring av kreditmarginaler kan ske oberoende av konjunktur och har under de senaste åren påverkats av bland annat osäkerhet kring det geopolitiska läget, inflationen och ränteutvecklingen. Under 2025 har kreditmarginalerna kommit ner och är låga ur ett historiskt perspektiv. Förändringar av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på kreditmarginalernas bindningstid.

För att säkerställa ett lågt och stabilt räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom sex månader till max 50 procent av nettolåneskulden och genomsnittlig räntebindning ska ligga inom intervallet 1,5–4,5 år. Räntetäckningsgraden är

ett finansiellt mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot.

För 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 3,2 gånger (3,3). Per den 31 december 2025 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,3 år (3,6) medan andelen ränteförfall inom 6 månader var 25 procent. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång 4,3 år (4,4). Räntenettot 2025 uppgick till -2 082 mkr (-2 083) och den genomsnittliga räntan vid årets utgång var 3,1 procent (3,2).

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Finansieringsrisken är koncernens i särklass största finansiella risk. Koncernens tillgångar, som främst utgörs av kommersiella fastigheter, ska ses som en långsiktig investering och därmed följa krav på en långsiktig syn på fastighetsportföljens finansiering. Samtidigt ska dock hänsyn tas till prissättningen i kreditmarknaden.

Castellum ska ha tillräcklig och konkurrenskraftig finansiering så att koncernens verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnads-effektivt sätt. Finansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbind-

ningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider respektive rimlig likviditetsbuffert.

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 77 195 mkr (82 621), varav långfristigt uppgick till 66 061 mkr (73 533) och resterande kortfristigt. Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 46 344 mkr (50 300) långfristigt och 10 675 mkr (8 333) kortfristigt.

Räntebärande skulder netto efter avdrag för likviditet om 120 mkr (2 400) uppgick till 56 899 mkr (56 233), varav 30 695 mkr (36 032) avsåg utestående obligationer, företagscertifikat om 4 004 mkr (–) och bankkrediter om 22 320 mkr (22 601).

Under året har Castellum omförhandlat flertalet kreditfaciliteter i bank till marknadsmässiga villkor samt genomfört emissioner om totalt 5 mdkr i svensk obligationsmarknad. I syfte att möjliggöra en effektiv förvaltning av bolagets fastighetsportfölj, i enlighet med strategin ”Back to Basics”, genomfördes också samtyckesförfrågningar till innehavarna av obligationer under EMTN-programmet. Detta för att möjliggöra förändring av ”upphörande av verksamhet”-villkoret och att inkludera en ny avyttringsrelaterad räntehöjningsbestämmelse i villkoren.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, så kallade kovenanter, innebär primärt att koncernen inte får ha en belåningsgrad överstigande 65 procent samt att rätetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger. Det finns även till viss del kovenanter på andelen säkerställd upplåning samt soliditetskrav. Vid utgången av året uppfyller Castellum samtliga kovenanter.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som tillhandahållandet av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel. Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.

Valutarisk

Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Castellum ägde vid årets utgång fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 11 017 mkr (12 325) och aktier i

norska Entra samt har lån i utländsk valuta, vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. Valutarisker ska begränsas, i första hand via matchning av tillgångar i utländsk valuta med skulder i samma valuta och i andra hand via derivatinstrument. Tillåten valutaexponering enligt finanspolicyn är en nettoexponering motsvarande 10 procent av balansomslutningen.

Säkerställning av räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter. Utfärdade obligationer, företagscertifikat och vissa kortfristiga låneavtal i bank såsom koncernkontokrediter säkerställs ej. Av totala räntebärande skulder om 57 019 mkr (58 633) var 22 093 mkr (22 601) säkerställda med pantbrev och 34 926 mkr (36 032) icke säkerställda, vilket innebär att cirka 39 procent (39) av utestående låneskuld var säkerställd. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 56 procent (50) vid årets utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 14 procent (14).

Kreditförfallostruktur 2025-12-31

Förfallotidpunkt	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företagscertifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kreditfaciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2026	1 203	5 381	4 004	10 588	19	546	11 134
2027	1 369	4 298	—	5 667	10	5 901	11 568
2028	3 119	3 423	—	6 542	11	10 629	17 171
2029	2 670	9 566	—	12 236	21	—	12 236
2030	2 615	7 028	—	9 643	17	3 100	12 743
>2030	11 344	999	—	12 343	22	—	12 343
Totalt	22 320	30 695	4 004	57 019	100	20 176	77 195

Ränteförfallostruktur 2025-12-31

Förfallotidpunkt	Räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	18 359	32	5,6 ¹	0,3
1–2 år	3 400	6	4,7	1,7
2–3 år	4 724	8	1,5	2,9
3–4 år	10 779	19	1,2	3,7
4–5 år	7 459	13	2,9	4,7
> 5 år	12 298	22	1,4	7,3
Totalt	57 019	100	3,1	3,3

1. Inkluderar marginalen för hela den rörliga delen av skuldportföljen. Genomsnittlig ränta för rörliga skulder uppgår till 3,4 procent (4,4).

Derivat

Räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. För räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall redovisas i resultaträkningen. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning som är mindre flexibla, men ur ränteriskhänseende i huvudsak kan jämföras med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt inte marknadsvärderas.

Valutaderivat

Castellums behov av finansiering i danska kronor, euro eller i norska kronor kan uppnås dels genom upplåning i lokal valuta, dels genom valutaderivat. Exponeringen är densamma men i enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs. Castellum tillämpar tre typer av säkringsredovisning enligt IFRS 9; kassaflödes-säkring, säkring av verkligt värde och säkring av netto-investering i utlandsverksamhet.

Den effektiva delen av värdeförändringen för kassa-flödessäkringar och säkringar av nettoinvestering i utlandsverksamhet redovisas i övrigt totalresultat. För säkring av verkligt värde redovisas värdeförändringen för såväl säkringsinstrumentet som den säkrade posten i årets resultat.

Finansieringsfaciliteter

	Ram/facilitetsvolym	Nyttjat, mkr 2025-12-31
MTN-obligationer	25 000	13 868
EMTN-obligationer	3 000 ¹	16 827
Certifikat	10 000	4 004
Banklån inkl. checkkredit	42 496	22 320

1. EMTN-program om 3 000 MEUR.

Säkerställd upplåning, %

	2025-12-31
Andel säkerställd upplåning/fastighetsvärde	16
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar	14
Andel utnyttjade säkerställda krediter	39

Verksamhet, finansiering, skatt och riskhantering

Skatt

Castellums strategi kring skattehantering regleras i en skattepolicy. Skattepolicyen finns tillgänglig på bolagets webbplats. Policyen revideras regelbundet och ska minst en gång per år fastställas av styrelsen. Castellums CFO är dokumentägare och ansvarar för policyen. Överträdelser mot skattepolicyen ska rapporteras till bolagets compliancefunktion, tillika koncernens chefsjurist, som i sin tur meddelar verkställande direktören.

Castellum strävar efter att rätt skatt betalas i alla länder där Castellum bedriver verksamhet. Bolaget bevakar kontinuerligt förändringar i lag och rättspraxis för att skatten ska hanteras i enlighet med gällande lagar och regler. Det innebär bland annat att Castellums verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och bolagets intresser.

Castellum har en uppförandekod som baseras på bolagets värderingar samt FN Global Compacts principer och i den tydliggör Castellum sitt ställningstagande gällande bland annat affärsetik och information, något som i hög grad inkluderar bolagets syn på skatt.

Utvärdering av skattehanteringen ska ske som en integrerad del av bolagets affärsmässiga beslut och allmänna riskhantering. Denna utvärdering ska även beakta varumärkes- och anseenderisker.

Castellums kontakt med skattemyndigheten i respektive land ska präglas av öppenhet och transparens. Bolaget ska öppet beskriva de principer som styr skattehanteringen och den skatt som ska betalas för sina intressenter. I de fall regelverk är otydliga eller tvetydiga ska lagens andemening tolkas och Castellum agera proaktivt och transparent genom öppna yrkanden, ansökan om förhandsbesked alternativt i dialog med skattemyndigheten.

Arbetsgivare i Sverige betalar 31,42 procent i sociala avgifter baserat på lön samt 24,26 procent i löneskatt på pensionspremier. Castellum har under 2025 betalat 154 mkr (135) i sociala avgifter och löneskatt.

Risker och riskhantering

Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat för att identifiera och övervaka de finansiella och operativa risker som verksamheten möter. Riskhanteringen baseras på noggranna analyser och beslutsunderlag med syfte att minska riskerna och begränsa deras konsekvenser.

Definition och process

Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan påverka bolagets förmåga att uppnå sina mål. Riskhantering handlar om att skapa balans mellan att begränsa risker och att nå affärsmålen. För att bedöma effekten av identifierade risker genomförs årligen en intern riskkartläggning där varje risk värderas utifrån påverkan och sannolikhet. Bedömningen avgör om riskerna ska bevakas ytterligare, om åtgärder behöver vidtas eller om de kan hanteras genom ordinarie översyn och förvaltning.

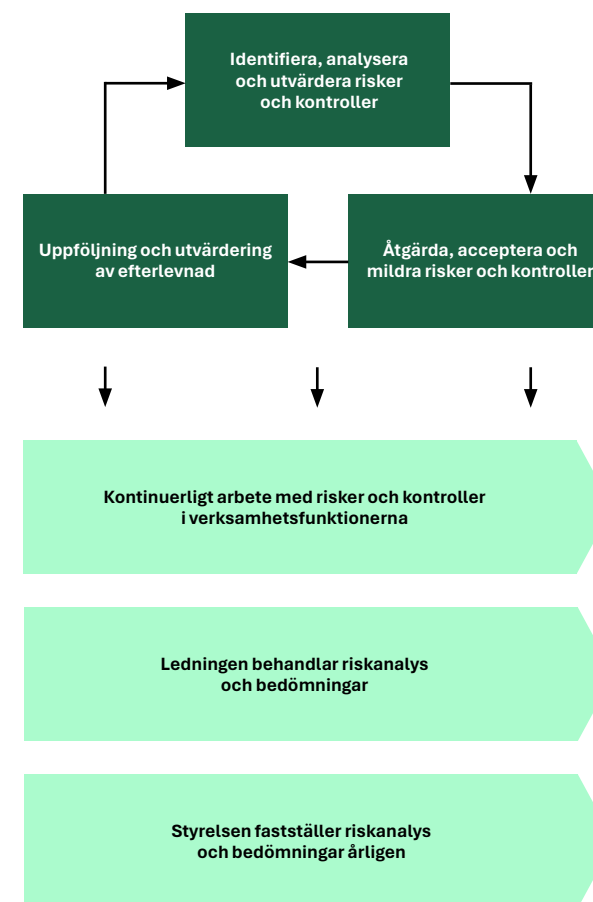
Riskkategorier

För att underlätta hanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- **Omvärld:** Risker kopplade till omvärlden omfattar krislägen, geopolitisk instabilitet, beredskapsfrågor, störningar i leveranskedjor samt makroekonomiska faktorer som inflation och ökade kostnader. Dessa risker kan påverka

bolagets lönsamhet, förmåga att upprätthålla god förvaltning, efterfrågan på kommersiella lokaler, investeringsmöjligheter och förmåga att genomföra projekt enligt plan.

- **Operationella:** Risker förknippade med den löpande förvaltningen såsom brand, översvämning, IT- och informationssäkerhet, projektgenomförande, kompetensförsörjning och regelefterlevnad. Dessa risker kan leda till ekonomiska förluster, försämrad lönsamhet, rättsliga påföljder och påverka bolagets förmåga att uppfylla myndighetskrav och kundförväntningar.
- **Finansiella:** Dessa risker består främst av osäkerheter kring finansiering, kreditvärdighet, valuta och räntekostnader. Dessa faktorer kan påverka verksamhetens stabilitet och resultat. Riskhanteringen syftar till att minimera negativa effekter och säkerställa långsiktig ekonomisk hållbarhet.
- **Hållbarhet:** Dessa risker handlar om att hantera potentiella skador påverkade av klimatförändringar, resursbrister, avfall och utsläpp, risker kopplade till bland annat korruption, illegal arbetskraft och bristande arbetsmiljö. Dessa risker kan leda till ökade kostnader, krav på investeringar och annan negativ påverkan på verksamheten.



Omvärldsrisker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Makroekonomiska faktorer	Makroekonomiska risker, såsom en allmän konjunkturnedgång, som leder till ökad arbetslöshet, minskad tillväxt, sämre lönsamhet för företag och svårighet att få finansiering, kan resultera i minskad efterfrågan på lokaler, sjunkande marknadshyror, ökad vakansgrad, högre finansieringskostnader och förändrade avkastningskrav, vilket i sin tur kan ha en negativ inverkan på fastigheternas marknadsvärden. Riskerna kan även påverka värderingsantaganden och kapitalmarknadens funktionssätt.	Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen där den makroekonomiska potentiella påverkan på såväl efterfrågan som finansiell ställning har stor betydelse. Castellum har en låg belåningsgrad och en väl diversifierad finansieringsstruktur med en hög andel räntesäkrade skulder. Bolaget har även en väldiversifierad kundbas med låg exponering mot enskilda hyresgäster eller branscher, vilket minskar risken för vakanser och betydande hyresbortfall.	<>
Kriser	Med kris avses en svårhanterlig händelse utanför Castellums kontroll som allvarligt påverkar verksamheten, orsakar fara för liv eller hälsa, egendom- eller miljöskada eller skada för Castellums förtroende och rykte. En ökad geopolitisk osäkerhet ökar risken för kriser. Det förändrade säkerhetsläget och ökade krav på civil beredskap innebär även högre förväntningar på fastighetsägare att säkerställa robusthet och kontinuitet i samhällsviktig verksamhet. I händelse av kris finns det även risk för att försäkringsskyddet inte räcker till eller att krisen är av sådan karaktär att försäkringen inte gäller.	Castellum samarbetar med ett brett nätverk och branschorganisationer för att erhålla en bredare omvärldsbevakning. Bolaget har utsedda krisledningsgrupper och framtagna krisplaner, dels i varje region och dels på koncernnivå, som aktiveras vid behov och i samband med regelbundna krisövningar. Krisplanerna inkluderar eskalering, kriskommunikation och tydlig ansvarsfördelning. På grund av den ökade geopolitiska osäkerheten i omvärlden har bolaget höjt aktiviteten i beredskapsfrågor. Castellum ser löpande över energiförsörjning och andra kritiska system i fastighetsbeståndet i syfte att stärka robustheten. Bolaget följer utvecklingen av myndigheters inriktning inom civil beredskap och anpassar arbetet vid behov. Bolagets samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade för att minimera risken för stora ekonomiska konsekvenser, orsakade av oförutsebara egendomsskador.	^

Operationella risker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
IT- och informations-säkerhet	I en värld där digitaliseringen sker i allt snabbare takt utgör bristande informationssäkerhet en växande risk där hotbilden kontinuerligt utvecklas. Bristande informationssäkerhet kan resultera i dataintrång, ransomware-attacker och liknande incidenter har blivit allt vanligare och medfört betydande konsekvenser för såväl offentliga som privata aktörer. För de som drabbas kan effekterna omfatta förstörd eller förlorad data, röjd konfidentiell information eller spridning av desinformation. Om en incident även omfattar personuppgifter, kan det leda till integritetskränkningar för de registrerade samt brott mot GDPR och höga sanktioner för bolaget.	Mot bakgrund av det förändrade omvärldsläget arbetar Castellum kontinuerligt med säkerhetsförebyggande arbete kopplat till IT-säkerhet. Bland annat med hjälp av intrångstester som utmanar bolagets säkerhetslösningar, identifierar och åtgärdar eventuella sårbarheter. Det finns en kontinuitetsplan för IT som anger vilka åtgärder som ska vidtas vid oförutsebara händelser. Bolaget har även löpande utbildningar i informationssäkerhet och behandling av personuppgifter. Castellum har även ett dataskyddsombud som arbetar med frågor kopplade till GDPR. Arbetet är även en del av bolagets övergripande beredskap, då digital infrastruktur och fastighetssystem utgör en central del av samhällsviktig funktion i flera av Castellums fastigheter. IT-risker följs upp på koncernnivå och rapporteras till ledningen.	
Hyresförlust och vakansrisk	På en hyresmarknad där kundernas efterfrågan förändras ställs stora krav på anpassning. Därför är Castellums förmåga att utveckla och anpassa sin fastighetsportfölj, och diversifiera sin kundbas, viktig för att minska risk för vakans och hyresförluster.	Castellum har en geografiskt och segmentellt diversifierad fastighetsportfölj som utvecklas mot moderna och energi-effektiva byggnader i attraktiva lägen. Hyreskontrakten har en spridning i uppsägningstid, bransch, hyresgäststorlek och geografiskt läge. Beståndet är koncentrerat till tillväxtmarknader, med en stor andel statliga myndigheter och verk som hyresgäster. Hyresavtal med minst tre års löptid är, helt eller delvis, föremål för indexuppräkning. Risken för hyresförluster begränsas då Castellum alltid gör kreditbedömningar innan nya hyresavtal tecknas och följer hyresgästernas kreditvärdighet löpande. Vidare arbetar bolaget aktivt med anpassningsbara och behovsstyrda lokallösningar samt långsiktigt med omför-handling av hyresavtal. En aktiv förvaltning, god kunddialog och långsiktiga kundrelationer är centralt i det dagliga arbetet.	
Drift- och underhållskostnader	Castellums drift- och underhållskostnader utgörs i huvudsak av taxebaserade kostnader såsom el, uppvärmning samt kostnader för material och tjänster. Ökade driftkostnader som inte kan kompenseras genom hyresintäkter, liksom kostnadsökningar till följd av eftersatt underhåll, reparationer eller skador, kan påverka resultatet negativt. Skadekostnader som inte kan återvinnas genom försäkringsersättning påverkar resultat och ökar våra kostnader för återställande, men riskerar även att driva höjda försäkringspremier.	I takt med att fastigheterna blir alltmer uppkopplade ökar möjligheten att på distans optimera driften och i ett tidigare skede kunna upptäcka och åtgärda eventuella funktionsfel. Castellum arbetar med förebyggande åtgärder i form av egenkontroller, riskbesiktningar, elrevisioner och incidentrapportering för att minska risken för egendom-, person- och miljöskador. Vidare arbetar bolaget aktivt med att hålla underhållsplaner uppdaterade och tillgängliga för samtliga fastigheter. Castellum har en central inköpsfunktion för att säkerställa att upphandling och inköp genomförs på ett strukturerat sätt och att ramavtal tecknas med leverantörer.	
Regelefterlevnad	Castellum är ett publikt fastighetsbolag med verksamhet i Sverige, Danmark, Finland och indirekt i Norge genom intressebolag, vilket innebär att bolaget är skyldig att efterleva vid var tid gällande lagar och regler, exempelvis regelverk för noterade bolag, miljölagstiftning och skattelagstiftning. Oförmåga att efterleva dessa kan leda till ekonomiska förluster, oförutsedda kostnader, sanktioner, avnotering eller förlorat anseende hos hyresgäster och aktieägare. Regelverk kan även vara öppna för tolkning innebärande att behöriga tillsynsenheter och Castellum kan ha skilda uppfattningar om gällande rätt.	Castellum har olika specialister inom exempelvis hållbarhet, skatt och juridik för att hantera frågor riktade mot varje specifikt område och för att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk. Därutöver finns även en insiderkommitté för att säkerställa att insiderinformation hanteras korrekt. Det genomförs årliga interna revisioner utifrån bland annat tillämplig miljölagstiftning och skattelagstiftning samt regelbundna utbildningar inom IT-säkerhet, GDPR och hållbarhet för samtliga anställda. Vidare arbetar bolaget med externa specialister för att minska risken för överträdelser av regelverk. Castellum har även utsett ett externt dataskyddsombud.	

Operationella risker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Projekt	Investeringar i befintliga fastigheter är förknippade med risker i form av investeringar som visar sig vara olönsamma. Vidare finns det risk för förseningar och brister i projektgenomförandet eller att personskador uppstår, vilket kan leda till ökade kostnader och skador på Castellums varumärke.	Interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl projektgenomförande som produkt håller hög kvalitet. Castellum arbetar med noggranna utvärderingar av leverantörer och entreprenörer och ställer tydliga krav på standard, säkerhet, arbetsmiljö och hållbarhet. Uppföljning av projektets lönsamhet, risker och genomförandegrad görs löpande under projektets gång.	
Medarbetare	Risk för att Castellum inte lyckas behålla engagerad och kvalificerad personal kan medföra kompetensbrist och att vissa positioner inte kan ersättas omedelbart. Vidare kan det påverka verksamheten samt förmågan att implementera strategier på kort sikt. Bristande arbetsvillkor, arbetsmiljö och arbetssäkerhet kan leda till arbetsplatsrelaterade olyckor samt fysisk och psykisk ohälsa för bolagets medarbetare.	Castellum arbetar aktivt med medarbetarundersökningen Castellum Experience för att utvärdera de anställdas välmående och trivsel. Utöver det har Castellum kollektivavtal, arbetar med marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning samt kompetens- och ledarskapsutveckling. Castellum har en successionsordning för att säkerställa att viktiga funktioner inte sätts ur spel om nyckelpersoner lämnar bolaget eller sjukskrivs. För att undvika risk för bland annat kränkande särbehandling, tillbud med mera, finns flera lokala skyddskommittéer som följer upp att Castellums arbetsmiljöhandbok efterlevs och lokala skyddsombud som anställda kan vända sig till avseende arbetsmiljöfrågor samt en visselblåsarfunktion, som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. Anställda genomför en obligatorisk arbetsmiljöutbildning vid anställningens start.	

Finansiella risker

Bedömning risknivå

Låg

Medel

Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

Lägre

Oförändrad

Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Finansiering	Brist på finansiering skulle leda till att Castellum inte kan vara tillräckligt konkurrenskraftigt och att koncernens verksamhet inte kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Det finns även en risk för att Castellum i samband med omförhandling av lån får sämre villkor, så kallad refinansieringsrisk. Denna risk skulle också infrias ifall Castellum skulle få ett sänkt kreditbetyg. Oförmåga att förhålla sig till kovenanter skulle kunna leda till omedelbart kreditförfall.	Finansieringsrisken och refinansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider. Castellum arbetar även aktivt med att tillgodose verksamheten med rimlig likviditetsbuffert. Castellum har en försiktig och genomarbetad finanspolicy som följs upp löpande, denna förhåller sig till såväl bolagets kovenanter gentemot kreditinstituten som kraven från oberoende kreditbetygsgivare.	
Ränta	Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge på marknaden.	För att begränsa fluktuationer i räntenettot har Castellum en blandning av räntebindningstider i lån och räntederivat.	
Kredit- och motpart	Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden, som tillhandahållande av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel.	Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.	
Valuta	Med valutarisk avses risk för negativ valutaeffekt på resultat- och balansräkning samt kassaflöde. Vidare delas valutarisken upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering.	Castellums valutarisker begränsas i första hand genom naturlig hedge, valutasäkring och genom att nettoexponeringen inte överstiger 10 procent av balansomslutningen.	

Hållbarhetsrisker



Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
Klimatförändringar	Klimatförändringar innebär risk för skador på egendom orsakade av ändrade väderförhållanden, högre medeltemperatur, höjd vattennivå och ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Detta kan innebära risk för ökade driftkostnader, oförutsedda kostnader och ett ökat behov av underhåll och investeringar i fastigheter.	Castellum arbetar för att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera ett förändrat klimat. Samtliga investeringar granskas ur ett klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar och risk för skador och påverkan på drift- och underhållskostnader. Genom klimatscenarioanalyser, som ses över årligen, kan Castellum identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter hänförliga till klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Löpande analyser genomförs för att identifiera nödvändiga åtgärder för fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrisker. Se avsnitt Klimatförändringar – E1 SBM-3 sidorna 49–50 samt Klimatförändringar – E1 IRO-1, E1-2 och E1-3 sidorna 51–55.	
Operativa miljörisker	Operativa miljörisker innebär risker kopplade till fastigheternas direkta påverkan på miljön, såsom resursanvändning, energiförbrukning, vattenanvändning, avfallshantering och risker för utsläpp vid renovering eller underhållsarbete. Dessa risker kan uppstå vid bristande underhåll av fastigheter, läckage av farliga ämnen och felaktig hantering av byggmaterial, vilket kan leda till negativ miljöpåverkan, ökade kostnader samt eventuella sanktioner.	Castellums Hållbarhetspolicy med tillhörande bilaga definierar hur bolagets verksamhet ska vara hållbar. Bolaget hållbarhetscertifierar beståndet, kravställer effektiv resurshantering, minskar energianvändningen och ökar andelen förnybar energi. Miljöinventering sker av befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Läs mer om Castellums arbete i hållbarhetsrapporten på sidorna 24–97.	
Affärsetik, anseende och varumärke	Inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt inom Castellum men även hos anlitade leverantörer och samarbetspartners. Oegentligheter eller icke affärsetiskt agerande kan leda till personskada och skada av Castellums varumärke som i sin tur kan leda till ekonomiska konsekvenser och minskat anseende.	För att hantera risker i leverantörskedjan har Castellum god löpande intern kontroll, tydliga inköps- och upphandlingsrutiner samt tydlig kravställning gentemot bolagets leverantörer. Castellum för löpande dialoger med leverantörer och andra samarbetspartners om krav på efterlevnad av uppförandekod för leverantörer samt genomför systematiska riskanalyser av leverantörer. Samtliga medarbetare på bolaget får regelbunden utbildning i den interna uppförandekoden samt övriga policydokument och riktlinjer avseende bland annat inköp, affärsetik och anti-korruption. Vid misstanke om oegentligheter finns visselblåsarfunktion på Castellums webbplats som hanteras av extern part för att trygga anonymitet.	

Hållbarhets- rapport

Allmänna upplysningar	25
Miljöupplysningar	47
Klimatförändringar	47
Biologisk mångfald och ekosystem	63
Resursanvändning och cirkulär ekonomi	65
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning	71
Sociala upplysningar	76
Den egna arbetskraften	76
Arbetare i värdekedjan	84
Konsumenter och slutanvändare	86
Styrningsrelaterade upplysningar	89
Ansvarsfullt företagande	89
Bilaga – Övriga upplysningar	93
EPRA-index	95
Utmärkelser och certifieringar	96



Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapporten

BP-1 Allmänna förutsättningar för att upprätta hållbarhetsrapporten

Castellums hållbarhetsrapport omfattar perioden 1 januari till 31 december 2025. Hållbarhetsrapporten inkluderar samtliga helägda koncernbolag och har samma omfattning som den finansiella årsredovisningen. Den publiceras årligen och utgör Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport i enlighet med svenska årsredovisningslagen, European Sustainability Reporting Standards (ESRS) och EU taxonomiförordningen. Rapporten följer även den fjärde versionen av Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting sBPR från European Public Real Estate Association (EPRA). Hållbarhetsupplysningar lämnas för samtliga EPRA sBPR Performance Measures. Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av Deloitte och ej granskad av några andra oberoende experter.

Under hösten 2025 avyttrade Castellum det helägda dotterbolaget United Spaces, det ger ingen väsentlig påverkan på hållbarhetsrapporteringen förutom i upplysning om personalomsättning samt antal anställda på balansdagen. Inga övriga väsentliga förändringar i bolaget eller i leverantörskedjan under 2025. Den dubbla väsentlighetsanalysen, som ligger till grund för hållbarhetsrapportens upplysningar, har genomförts med beaktande av hela Castellums värdekedja - både uppströms och ned-

ströms. För varje väsentlig hållbarhetsfråga beskriver Castellum påverkan, risker och möjligheter samt åtgärder och resultat.

BP-2 Upplysningar kopplade till specifika omständigheter

Tidsperspektivet i hållbarhetsrapporten är, om inget annat anges, bakåtblickande. Framåtblickande upplysningar innefattar antaganden om möjliga förhållanden och händelser och anses därför vara information med högre osäkerhet då det faktiska utfallet kan komma att se annorlunda ut. Castellum använder sekundärdata som består av uppskattningar och antaganden vid beräkningar om primärdata ej är tillgänglig eller av tillräcklig kvalitet och även vid uppskattningar om framtida finansiella effekter vilket innebär högre osäkerhet i data.



Castellum har skrivit under FN:s Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt och ansvarstagande gällande miljöfrågor och antikorrupktion. Global Compact omfattar tio principer.



För frågor om hållbarhetsrapporten kontakta:

Filip Elland

Chief Sustainability Officer
filip.elland@castellum.se



forts. Allmänna upplysningar

Rapporten har utgått utifrån tidsperspektiven kort, medellång eller lång sikt. Kort sikt avser rapporteringsperioden, medellång sikt avser rapporteringsperioden upp till fem år och lång sikt avser mer än fem år.

I Castellums klimatrapportering är värdekedjan i form av övriga indirekta utsläpp (Scope 3) inkluderad. Samtliga Scope 3-kategorier är beräknade i enlighet med Greenhouse Gas Protocol. Beräkningarna bygger på olika metodnivåer: primärdata, sekundärdata och i vissa fall kostnadsbaserade metoder. Scope 3 kategorier som är beräknade med kostnadsbaserade metoder betraktas som beräkningar med högre osäkerhet. För mer information, se E1-6 på sidan 59.

Castellum redovisar absolut förbrukningsdata för hela fastighetsbeståndet, men även upplysningar i jämförbar portfölj, det vill säga i like-for-like (LfL) portföljen. De fastigheter som ingått i portföljen i minst 24 månader, exklusive projektfastigheter, inkluderas i like-for-like beståndet, enligt EPRA:s definition. Genom like-for-like tas hänsyn till förändringar i storlek och sammansättningen av fastighetsportföljen. Vissa upplysningar i hållbarhetsrapporten har kompletterande information för att uppfylla kraven från EPRA. Castellums hållbarhetsrapportering utgår ifrån finansiell kontroll och följer den finansiella redovisningen. Utöver den finansiella kontrollen har Castellum valt att även inkludera de fastigheter där bolaget har operationell kontroll enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Fastigheter där hyresgästen är ansvarig för avtal avseende leverans av energi, vatten och avfall har dess förbrukning exkluderats, i de fall hyresgästen är

ansvarig för avtalet har Castellum inte tillgång till den typen av data.

Castellum redovisar hållbarhetsupplysningar uppdelat på byggnadstyperna kontor, handel, samhällsfastigheter och lager/lätt industri. Eftersom Castellum främst äger fastigheter i Sverige och till mindre del i Danmark och Finland är det inte relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad. De egna kontoren redovisas separat i E1-5 på sidan 58.

All data och alla upplysningar som redovisas är uppmätt, beräknad och säkerställd, om inte annat anges. Castellum har idag god tillgång till mätdata för energi- och vattenförbrukningen över nästan hela portföljen men vissa data för energi, vatten och avfall är ej fullständig. Hur stor andel av fastigheterna som är inkluderade i respektive upplysning anges i varje förekommande fall. Andelen rapporterade fastigheter i absoluta tal per år baseras på de fastigheter som ingår i portföljen under året, inklusive sålda objekt men exklusive mark. Detta på grund av förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter vilket försvårar tillgången till relevant data. Totalt ägde Castellum 673 (672) fastigheter vid utgången av 2025.

Castellum arbetar aktivt med att förbättra tillgången till faktisk data. Det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning av bolagets fastigheter. I förekommande fall kommenterar Castellum specifika avgränsningar och redovisningsprinciper. Dessa kommentarer återfinns i angränsning till respektive tabell där mål och resultat presenteras i hållbarhetsrapporten.

Externa lagar, riktlinjer och initiativ för hållbarhetsarbetet

I hållbarhetsrapporten 2025 utgår Castellum från ett antal externa lagar och riktlinjer samt externa initiativ som är styrande för hållbarhetsarbetet och -rapporteringen:

Externa lagar och riktlinjer

- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- EU:s taxonomiförordning
- FN:s konvention om barnets rättigheter
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- Miljöbalken
- Svenska aktiebolagslagen
- Årsredovisningslagen
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Externa initiativ

- EPRA:s sBPR
- FN:s globala hållbarhetsmål
- FN:s Global Compact
- Hållbarhetscertifieringar:
 - Miljöbyggnad
 - BREEAM
 - LEED
 - WELL
 - NollCO₂
- ISO 14001
- Lokala hållbarhetsprogram och klimatanpassningsplaner
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Parisavtalet
- Science Based Targets (SBTi)
- Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige

Viktiga interna regelverk

- Arbetsmiljöhandbok
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetskrav mindre projekt
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Ramprogram Kontor
- Ramprogram Logistik och Höglager
- Ramprogram Terminaler
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Övriga instruktioner

Upplysningskrav införlivade genom hänvisning

Upplysning	Paragraf	Införlivad genom hänvisning	Sida
GOV-1	21a) Antalet verkställande och icke-verkställande ledamöter	Bolagsstyrningsrapporten, Styrelsens sammansättning	100
GOV-1	21b) Representation av anställda och andra arbetstagare	Bolagsstyrningsrapporten, Styrelsens sammansättning	100
GOV-1	21c) Erfarenhet som är relevant för företagets sektorer, produkter och geografiska platser	Bolagsstyrningsrapporten, Styrelse	108–109
GOV-1	21e) Andelen oberoende styrelseledamöter	Bolagsstyrningsrapporten, Styrelsens oberoende	100

Styrning

Användning av infasningsregler

Castellum tillämpar EU-kommissionens Quick Fix infasningsmöjligheter per 11 juli 2025 i rapporteringen för räkenskapsåret 2025. Undantagen omfattar ESRS 2 SBM-3 punkt 48 e Förväntade finansiella effekter, E1-9 Förväntade finansiella effekter av väsentliga fysiska och övergångsrisker och möjligheter, E4 Biologisk mångfald, E5-6 Förväntade finansiella effekter av risker och möjligheter kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi, S1 Den egna arbetskraften, S2 Arbetare i värdekedjan samt S4 Konsumenter och slutanvändare. De väsentliga hållbarhetsfrågorna rapporteras enligt upplysningskravet SBM-3. I varje tematisk ESRS-standard redovisas motsvarande bedömning av hållbarhetsfrågorna med information om policy, mål och åtgärder. Se sidorna 49–50, 63, 65, 76, 84, 86 och 89.

GOV-1 Styrelse, ledningens och organisationens roller

Hållbarhetsstyrning

Castellums hållbarhetsstyrning ska säkerställa ett effektivt hållbarhetsarbete som resulterar i att bolaget levererar på hållbarhetsstrategin och når hållbarhetsmålen. Utifrån lagstiftning och frivilliga ramverk har en ändamålsenlig styrning utformats som ska bidra till en hållbar utveckling.

Övergripande styrning

Viktiga utgångspunkter för den övergripande styrningen av Castellums hållbarhetsarbete är hållbarhetspolicyn, hållbarhetsstrategin, ambitionen att 2040 nå de egna långsiktiga hållbarhetsmålen samt

att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet. Andra utgångspunkter för hållbarhetsstyrningen är de krav som ställs på bolaget i lagar, redovisningsramverk och standarder. För G1 GOV-1 se sidan 90.

Styrelsen

Beskrivning av styrelsens ledamöter och deras förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–112. Vid utgången av 2025 utgjorde kvinnor 29 procent och män 71 procent av de stämovalda styrelseledamöterna. Castellum strävar efter en jämn könsfördelning i styrelsen.

Castellums styrelse är ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete och ansvarar för att anta hållbarhetspolicyn och uppförandekoden. Styrelsen och koncernledningen antar årligen hållbarhetsstrategin med tillhörande mål och godkänner den dubbla väsentlighetsanalysen när den uppdateras. Styrelsen och koncernledningen ansvarar även för att kontinuerligt följa upp hållbarhetsarbetet. Styrelsen tillsammans med vd godkänner årligen Castellums hållbarhetsrapport i samband med godkännande av årsredovisningen. Styrelsen hanterar eventuella frågor relaterade till hållbarhetsrapporten genom revisionsutskottet. Styrelsen har inrättat ett investerings- och hållbarhetsutskott med representanter från styrelsen, vd, investeringschefen och hållbarhetschefen. Hållbarhetsutskottet kommer bland annat att medverka vid beredning av investeringsärenden inför styrelsens beslut, samt verka för ett säkerställande av ett hållbart värdeskapande inom ramen för investeringarna. Väsentliga

klagomål, avvikelser och åtgärder kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om och när sådana inträffar.

Koncernledningen

Castellums vd har det strategiska ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete. I ansvaret ingår att identifiera och hantera hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter. Hållbarhetschef leder och utvecklar koncernens hållbarhets- och klimatarbete och rapporterar till koncernledningen. Hållbarhetschef informerar koncernledningen om resultatet av hållbarhetsarbetet vid minst fyra tillfällen per år eller när behov uppstår.

Det operativa ansvaret för hållbarhetsarbetet är delegerat till hållbarhetschef och hållbarhetsfunktionen som driver arbetet integrerat i hela verksamheten. HR-direktör ansvarar för personalrelaterad data medan chefsjurist ansvarar för data relaterad till bolagsstyrning. Hållbarhetschef och övriga medarbetare i hållbarhetsfunktionen ansvarar för att övervaka hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter, följa upp att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att hållbarhetsstrategin realiseras samt att hållbarhetsmålen nås. För mer information om Castellums koncernledning, se bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–112.

Hållbarhetsarbetet

Det operativa hållbarhetsarbetet styrs med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma policyer, riktlinjer, kort och långsiktiga mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner som säkerställer

regelefterlevnad. Castellums Hållbarhetschef leder det operativa hållbarhetsarbetet i nära samarbete med det centrala hållbarhetsteamet. Teamet består av hållbarhetsansvariga, som både driver arbetet i bolagets regioner och ansvarar för särskilda expertområden.

Vid frågor om företagets policyer och uppförandekoder kan medarbetarna kontakta Hållbarhetschef. För att säkerställa och upprätthålla ett systematiskt miljöarbete är den svenska och danska verksamheten certifierade enligt ISO 14001, vilket motsvarar 95 procent av verksamheten. Genom återkommande interna och externa ISO revisioner kan bolaget dra lärdomar som resulterar i uppdaterade policyer och processer för att åtgärda risker och avvikelser. Utgångspunkten i hållbarhetsarbetet är att agera, följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra.

Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare som löpande utbildas i hållbarhetsfrågor. Arbetet med att identifiera och hantera verksamhetens påverkan på människa och miljö samt de finansiella effekterna av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter är delegerat till Castellums hållbarhetsteam.

Samtliga medarbetare genomgår en obligatorisk webbaserad hållbarhetsutbildning. Utbildningen, som är en del av introduktionen för nya medarbetare, är uppdelad på fyra olika områden och fokuserar på hållbar utveckling, hållbarhetsarbetet, uppförandekoden samt jämställdhet och mångfald. Bolaget genomför även så kallade nanoutbildningar som syftar till att kontinuerligt utbilda medarbetarna i olika hållbarhetsrelaterade områden och frågor.

forts. Styrning

Väsentlig hållbarhetsfråga och standard	Utbildningsinsatser
ESRS 2	Utbildning i CSRD och andra relevanta regelverk ämnar att kontinuerligt förbättra rapporteringskvaliteten och transparensen.
E1: Anpassning till klimatförändringar, E1: Begränsning av klimatförändringar	Utbildning i klimatpåverkan ämnar öka förståelsen för hur medarbetare aktivt kan bidra till att minska utsläpp av växthusgaser genom val av material, tekniska lösningar och driftoptimering.
E1: Energi	Utbildning i energieffektivisering för att främja minskad energianvändning i fastighetsbeståndet.
E5: Cirkulär ekonomi och resursanvändning	Utbildning i cirkulärt byggande och resurseffektivitet för att främja effektivare materialanvändning och minskat avfall.
S1: Arbetsvillkor, S1: Likabehandling och lika möjligheter för alla	Utbildning i arbetsmiljö, hälsa och mångfald ämnar stärka Castellums attraktionskraft som arbetsgivare och bidrar till social hållbarhet i hela värdekedjan.
S2: Arbetsvillkor, S2: Andra arbetsrelaterade rättigheter	Utbildning i mänskliga rättigheter och leverantörsansvar ämnar stärka förmågan att identifiera och hantera risker kopplade till sociala frågor.
S1: Likabehandling och lika möjligheter för alla	Utbildning i jämställdhet och inkludering för att främja en trygg och utvecklande arbetsmiljö, vilket ämnar minska risker för diskriminering och bidra till långsiktig kompetensförsörjning.
G1: Korruption och mutor	Utbildning i hållbart företagande för att stärka kunskapen om regelefterlevnad, antikorruption och affärsetik.
G1: Korruption och mutor	Utbildning i riskhantering kopplad till hållbarhetsfrågor ämnar stärka organisationens identifiering och hantering av väsentliga risker och möjligheter, samt stärka styrningen och förtroendet från intressenter.

Vidare genomförs riktade utbildningar till olika funktioner inom bolaget och interna webinar för att stärka medarbetarnas hållbarhetskompetens. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kollektiva kunskap inom hållbar utveckling och ESG-området för att säkerställa att styrelsen har de erfarenheter och förmågor som krävs för att kunna hantera och följa upp verksamhetens hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter.

Tabellen visar centrala områden som omfattats av de utbildningsinsatser som beskrivits ovan. Områdena avser inte enskilda utbildningar, utan representerar teman och ämnen som i flera fall har ingått som delar av bredare utbildningsprogram eller löpande kompetensutveckling.

GOV-2 Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets styrelse, ledningen och organisation

Styrelsen informeras löpande om de hållbarhetsfrågor som är relevanta för Castellum. De tar årligen del av en analys där risker kopplade till hållbarhet, klimat, mänskliga rättigheter samt åtgärder och interna kontroller identifieras och kartläggs. Vidare får styrelsen information om regelefterlevnad, internkontroll och aktuella frågor inom hållbarhetsrapportering och finansiell rapportering från revisorerna genom revisionsutskottet.

Som en del i det årliga arbetet med att uppdatera strategin tar styrelsen hänsyn till de väsentliga hållbarhetsfrågornas påverkan, risker och möjligheter. Castellums hållbarhetspolicy ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bidra till en

hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet ska vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten baserat på delaktighet och engagemang. I samband med förvärv är hållbarhetsfrågorna och deras påverkan på fastighetsportföljen en integrerad del i beslutsprocessen.

Under 2025 hanterade styrelsen och koncernledningen bland annat följande frågor och områden:

- Castellums nya klimatmål i enlighet med SBTi
- Uppdatering av hållbarhetspolicy och hållbarhetsmål
- Uppföljning av strategi- och hållbarhetsarbete
- Extern omvärldsbevakning
- Genomgång av medarbetarundersökning och personalstatistik
- Genomgång av risker, riskhantering och mitigerande åtgärder
- Implementeringen av CSRD.

forts. Styrning

Policy	Innehåll och syfte	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter	Omfattning	Ansvar för implementering	Externa initiativ
Arbetsmiljöpolicy	Polycyn säkerställer en god arbetsmiljö och ett gemensamt förebyggande arbete enligt gällande lagar och förordningar.	S1	Alla medarbetare	Vd	—
Arbetsmiljöhandbok	Arbetsmiljöhandboken omfattar 17 områden med riktlinjer för arbetsmiljöpolicy, ansvar, övertid, samordning, personalhantering samt relevant lagstiftning.	S1	Alla medarbetare	HR-direktör	—
Finanspolicy	Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Anger ansvarsfördelning, riskhantering och rapportering. Innehåller instruktioner för operativ verksamhet.	G1	Alla medarbetare	CFO	—
Hållbarhetspolicy samt Riktlinjer för hållbarhetsmål	Riktlinjer för koncernens hållbarhetsarbete. Arbetet ska bidra till hållbar utveckling genom mätbara mål och integreras i verksamheten. Riktlinjer för hållbarhetsmål beskriver Castellums hållbarhetsmål inom framtidens fastigheter, hållbara arbetsplatser och sunda affärer.	Alla väsentliga hållbarhetsfrågor	Omfattar samtliga medarbetare, styrelseledamöter, och alla delar av verksamheten, såväl förvärv, förvaltning, försäljning, nyproduktion, utveckling av befintliga fastigheter samt leverantörer och samarbetspartners.	Vd är ansvarig för hållbarhetspolycyn. Hållbarhetschefen leder arbetet. Region-vd ansvarar för implementering och utbildning samt att den efterlevs. Varje medlem i koncernledning och förvaltningsledning ansvarar för implementering och uppföljning av hållbarhetsmål.	FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, FN:s konvention om barnets rättigheter, FN:s globala hållbarhetsmål, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner samt SBTi.
Insiderpolicy	Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapital-marknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.	S1, G1	Omfattar personer i ledande ställning, de som arbetar med pressmeddelanden, finansiell rapportering eller assistenter till dessa. Samtliga medarbetare ska känna till regler om insiderinformation.	Chefsjuristen är ansvarig för insiderpolycyn. Respektive region-vd ansvarar för att informera organisationen om Insiderdokumentationen, säkerställa efterlevnad och rapportera potentiell.	Svensk lagstiftning, MAR
Närståendepolicy	Säkerställer att lagar och regler för närståendetransaktioner följs och att Castellums förtroende och rykte på kapitalmarknaden upprätthålls. Tydliggör även jävsregler enligt aktiebolagslagen för styrelse och vd.	S1, G1	Omfattar samtliga bolag, medarbetare och styrelseledamöter inom koncernen.	Chefsjurist	—
Personuppgiftspolicy	Säkerställer att personuppgifter behandlas i enlighet med tillämplig dataskyddslagstiftning.	S1, G1	Omfattar samtliga bolag, anställda och uppdragstagare inom koncernen.	Chefsjurist	GDPR
Skattepolicy	Säkerställer ett tydligt ramverk för skattehanteringen inom Castellumkoncernen som ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Skattepolycyn fastställer principerna för efterlevnad av skatteregler i de länder som Castellum verkar.	S1, G1	Alla medarbetare	CFO	—
Uppförandekod	Ger riktlinjer för att verksamheten ska bedrivas ansvarsfullt och med hög affärsmoral. Styr koncernens agerande gentemot medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter. Castellums uppförandekod finns tillgänglig på bolagets webbplats.	Alla väsentliga hållbarhetsfrågor	Alla medarbetare och reglerar beteenden mot interna och externa parter.	Vd. Efterlevnad följs upp tillsammans med region-vd.	FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, ILO:s kärnkonventioner och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.
Uppförandekod för leverantörer	Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer som för koncernens medarbetare. Ställer krav på leverantörers affärsmoral och ansvar. Castellums uppförandekod för leverantörer finns tillgänglig på bolagets webbplats.	Alla väsentliga hållbarhetsfrågor	Alla leverantörer	Vd. Efterlevnad följs upp tillsammans med region-vd.	FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

forts. Styrning

GOV-3 Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsystem

Under 2025 erbjöd Castellum rörlig ersättning till både ledande befattningshavare och övriga medarbetare. Syftet är att främja långsiktigt värdeskapande och stödja bolagets hållbarhetsarbete, exempelvis genom energieffektivisering i fastigheterna.

Under året har Castellum infört ett nytt långsiktigt prestationsaktieprogram (2025/2028) för vd, koncernledningen och 26 nyckelpersoner. 15 procent av de tilldelade aktierätterna är villkorade av att Castellum följer sin målplan för minskade växthusgasutsläpp enligt klimatmålet satt i enlighet med SBTi, omfattande både fastighetsförvaltning och nyproduktion. På så sätt integreras klimatmålen i bolagets affärsstrategi och styrning.

För övriga medarbetare baseras bonusen till 50 procent på koncernövergripande mål och till 50 procent på individuella mål. Av den koncernövergripande delen är 30 procent kopplad till Castellums hållbarhetsmål om en årlig energieffektivisering på 2,5 procent. Incitaments- och bonusprogram kommer av besparingsskäl att utgå 2026.

All rörlig ersättning är kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier. Principerna för ledande

befattningshavare bereds av People Committee och fastställs av bolagsstämman. Vd beslutar om rörlig ersättning för övriga medarbetare, efter underlag från HR-direktör samt vd. Styrelsen har inga hållbarhetsrelaterade incitamentsprogram. Mer information om rörlig ersättning finns i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–111 och Not 9.

GOV-4 Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Castellum tar grund i OECD:s vägledning om tillbörlig aktsamhet för ansvarsfullt företagande i de interna processerna för tillbörlig aktsamhet och åtgärder. OECD:s vägledning tillsammans med FN:s vägledande principer om företagande och mänskliga rättigheter används även vid uppföljning av EU taxonomins minimiskyddsåtgärder. Bolaget har en process för tillbörlig aktsamhet vad gäller förvärv av nya fastigheter samt vid transaktioner, däremot så kvarstår arbete med den löpande verksamheten som idag främst hanteras genom kravställning i avtal och i Castellums Code of Conduct. Under 2026 så planeras arbetet med screening och uppföljning av centrala leverantörer med avsikt på tillbörlig aktsamhet samt att initiera arbete med riskbedömningar och självskattningsformulär till dessa leverantörer.

Bolaget har identifierat en väsentlig påverkan på människan och miljön vad gäller klimatförändringar, biologisk mångfald, resursanvändning, egna anställda, medarbetare i värdekedjan samt hyresgäster. Castellum har inte en samlad process för de olika områdena utan den skiljer sig beroende på vilket område inom miljö, socialt eller ansvarsfullt företagande som avses.

Operativt i löpande verksamheten så ansvarar hållbarhetsavdelningen för att identifiera, bedöma och mitigera klimatrelaterade risker och möjligheter. Detta sker i i samverkan med flera andra delar av organisationen bland annat projekt, förvaltning och förvaltningsutveckling. HR-funktionen ansvarar för identifiering, bedömning och mitigerande åtgärder av sociala och arbetsmiljörelaterade risker och möjligheter. HR-funktionen samarbetar med chefer med personalansvar inom Castellum samt med hållbarhetsavdelningen för uppföljning av sociala dataupplysningar och mål. Castellums koncernledning tillsammans med juridikavdelning ansvarar för identifiering och bedömning av risker och möjligheter kopplade till ansvarsfullt företagande. För mer information kring process för tillbörlig aktsamhet och vidtagna åtgärder se respektive avsnitt, hänvisning i tabellen nedan.

GOV-5 Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering

Castellum har tagit fram en systematisk och dokumenterad process för bolagets hållbarhetsrapportering. Risker och kontroller kopplade till hållbarhetsrapporteringen identifieras och utvärderas regelbundet. Styrelsen har yttersta ansvaret för effektiva interna kontroller som garanterar tillförlitlig och

regelenlig finansiell- och hållbarhetsrapportering där revisionsutskottet säkerställer transparens och övervakar redovisningsprinciper. Castellums kontrollsystem bygger på fem delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information/kommunikation samt uppföljning. Resultatet rapporteras till och diskuteras årligen med styrelse och concernledning.

Castellum har identifierat ett antal risker kopplade till hållbarhetsrapportering, risker kopplade till datans tillförlitlighet och fullständighet, uppskattningar, regelefterlevnad och anseenderisker. För att mitigera dessa risker så finns en kontrollmiljö för hållbarhetsrapportering som består av liknande processer och rutiner som för den finansiella rapporteringen vilka sedan systematiskt följs upp av berörda avdelningar och roller inom Castellum. Efterlevnaden av dessa följs löpande upp av hållbarhetsfunktionen genom manuella kontroller.

För att möta risker om datans kvalitet, fullständighet, korrekthet samt uppskattningar i hållbarhetsrapporteringen tillämpas en strukturerad intern kontrollprocess. Hållbarhetsansvariga granskar och validerar insamlad data, och eventuella avvikelser följs upp med berörda parter för att säkerställa datans riktighet. Efter genomförd kontroll ger hållbarhetsansvarig ett godkännande till Sustainability Reporting Manager, som därefter utför en övergripande analys av trender och avvikelser. Slutlig granskning sker enligt fyra ögon-principen av Hållbarhetschef, som därefter lämnar ett godkännande innan rapporteringsfilen arkiveras på en säker och låst yta. Vid detta skede betraktas filen som slutlig och inte längre som en arbetsfil. För att minimera risker kopplat till regelefterlevnad samt anseende-

Centrala delar i tillbörlig aktsamhet		Sidhänvisning i hållbarhetsrapporten
a)	Att bygga in tillbörlig aktsamhet i styrning, strategi och affärsmodell	28–30 och 36
b)	Att samarbeta med berörda intressenter i alla huvudstegen i tillbörlig aktsamhet	36–38
c)	Att identifiera och bedöma negativ påverkan	36–38
d)	Att vidta åtgärder för att hantera denna negativa påverkan	36–37, 53, 64, 66, 78, 85, 88 och 91
e)	Att följa upp hur ändamålsenliga dessa insatser är och kommunicera det	56, 64, 68, 79, 85, 88 och 92

Strategi

risk relaterad till felaktigheter i hållbarhetsrapporteringen följer Castellum kontinuerligt uppdateringar av regelverk och anpassar rapportering därefter, samverkar med externa experter samt bransch-nätverk.

Bolagets complianceansvarig, tillika chefsjurist, ansvarar för att det finns en god kontrollmiljö.

SBM-1 Strategi, affärsmodell och värdekedja
Castellum är en av Sveriges ledande fastighetsägare som utvecklar och investerar i kommersiella fastigheter som förvaltas i en decentraliserad och kund-fokuserad organisation. Den största marknaden är Sverige, följd av Finland och Danmark. Castellum ska vara det självklara valet som en av de främsta och mest hållbara förvaltarna och utvecklarna av kommersiella fastigheter. Bolaget kombinerar tradi-tionell förvaltning, projekt och transaktionsverk-samhet. Castellums kunder är bolagets hyresgäster som speglar en bred mångfald av sektorer och bran-scher. Det ger en stark diversifiering och risksprid-ning i kontraktspportföljen.

Anställda 2025¹

Sverige	Danmark	Finland	Totalt
461	13	11	485

1. Avser antal anställda personer per 31 december 2025.

Strategi och hållbarhetsrelaterade mål
Under hösten 2025 uppdaterade Castellum sin stra-tegi med fokus på Back to Basics som är fastställd av styrelsen. Strategiplanen anger bolagets över-

gripande inriktning, prioriteringar och mål där Castellum återgår till sina rötter: att äga och förvalta kommersiella fastigheter, både i större och mindre städer. Strategin ska bidra till ökad lönsamhet, effektiv decentraliserad fastighetsförvaltning, ökad kostnadsmedvetenhet, fokus på aktieägarvärde och en hållbar verksamhet som skapar värde för hyres-gäster, ägare och samhället i stort.

Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden, är nära integrerad med den övergripande strategin och väg-leder Castellums arbete mot målet om nettonoll-utsläpp i hela värdekedjan till 2040.

Den hållbara staden består av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Den omfattar totalt 17 mätbara mål och utgår från den dubbla väsentlighetsanalysen och är en del av affärsstrategin samt affärs- och värdeskapandemodellen.

Syftet med hållbarhetsstrategin är att säkerställa att bolaget förblir relevant och framgångsrikt genom att bidra till en hållbar utveckling inom de tre utvalda fokusområdena – idag och i framtiden. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion, och utgår bland annat från:

- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030
- Parisavtalet
- Sveriges färdplan för ett Fossilfritt Sverige
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter
- Identifierade klimatrisker och möjligheter
- Prioriteringar från hyresgäster, medarbetare och andra intressenter

Castellums övergripande mål är att nå nettonoll-utsläpp i hela värdekedjan senast 2040. Eftersom bolagets tidigare klimatmål fastställdes före 2020 faller de under en omräkningsklausul, vilket innebär att Castellum under 2025 antagit nya klimatrelate-rade mål i enlighet med den nya SBTi-standarden för byggnader. Även övriga hållbarhetsmål har uppdate-rats för att säkerställa fortsatt relevans och målupp-fyllelse. Framstegen följs upp varje kvartal och är integrerade i affärsplanen, vilket säkerställer att Castellum styr mot ett fastighetsbestånd med netto-nollutsläpp 2040.

Som en del av arbetet för att nå klimatmålen ska Castellum bevara och vidareutveckla befintliga byggnader och strukturer för att minska behovet av nya material och produkter. För fastigheternas ener-giförsörjning prioriteras kostnadseffektiva lösningar med så låg klimatpåverkan som möjligt.

FN:s globala hållbarhetsmål
De tio globala hållbarhetsmålen med störst kopp-ling till Castellums affärsverksamhet finns integre-rade i hållbarhetsstrategin. Målen har identifierats i en process där samtliga globala mål och delmål har analyserats.

FN:s globala hållbarhetsmål

Framtidens fastigheter

6
RENT VATTEN OCH
SÄMTHET FÖR ALLA

7
HÅLLBAR ENERGI
FÖR ALLA

11
HÅLLBARA STÄDER
OCH SAMHÄLLEN

12
HÅLLBAR
KONSUMTION OCH
PRODUKTION

13
BEKÄMPA KLIMAT-
FÖRÄNDRINGARNA

15
ÖKOSYSTEM OCH
BIOLOGISK
MÅNGFALD

Hållbara arbetsplatser

5
JÄMSTÄLLTHET

10
ÖKAD
KLIMATRESISTENS

Sunda affärer

8
ANSTÄNDIGA
ARBETSVILLKOR
OCH EKONOMISK
TILLVÄXT

16
FRED OCH
INKLUDERANDE
SAMHÄLLEN

forts. Strategi

Den hållbara staden

Den hållbara staden består av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Utifrån fokusområdena driver Castellum verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv.

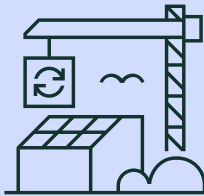


Framtidens fastigheter

Castellum minskar sin påverkan på klimat och biologisk mångfald, ökar resurseffektiviteten och utvecklar en hållbar fastighetsportfölj för framtiden.

Trots ökade Scope 3-utsläpp under 2025 har Castellum reducerat sina totala utsläpp med 12 procent jämfört med 2023 (basår). Fortsatt arbete krävs inom Scope 1 och 2 för att minska energianvändningen samt för att bygga och utveckla fastigheter med lägre klimatpåverkan.

Energieffektivisering (LfL)	Fossilfri energi
-7 % (-4) kWh/kvm sedan 2023	99 % (99)
Utsläpp av växthusgaser	Installerade solcellsanläggningar
-12 % (-17) totala CO ₂ e sedan 2023	130 st (116)



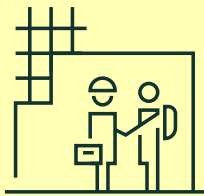
Hållbara arbetsplatser

Castellum skapar hållbara, attraktiva och inkluderande arbetsplatser som främjar hälsa och välbefinnande.

Under 2025 har bolaget tecknat 104 gröna hyresavtal. Detta innebär att Castellum har 1 282 gröna avtal vilket utgör 31 procent av hyresvärdet.

Både engagemangsindex och jämställdheten mellan kvinnor och män har ökat under 2025. Andelen medarbetare med internationell bakgrund ligger kvar på 14 procent.

Engagemangsindex	Sjukfrånvaro ¹
8,4 (8,3)	2,7 % (2,6)
Medarbetare med internationell bakgrund	Jämställdhet
14 % (14)	42/58 % (43/57) Kvinnor/män



Sunda affärer

Castellum bedriver verksamheten ansvarsfullt med tydliga krav på leverantörskedjan och respekt för samhället och sina intressenter.

Bolaget arbetar aktivt för att hjälpa ungdomar och långtidsarbetslösa att hitta in på arbetsmarknaden. Under 2025 var 13 procent av Castellums medarbetare praktikanter.

Bolaget har bibehållit sitt engagemang i lokala samhällen, med drygt 14 mkr i stöd och sponsring under 2025.

Hållbarhetsutbildning	Arbetsrelaterade skador ²
87 % (84) utbildade medarbetare	37 st (34)
Stöd till lokala samhällen och sponsring	
14,0 mkr (14,9)	

1. Avser både kort- och långtidssjukfrånvaro. 2. Inkluderar fall av stressrelaterad frånvaro.

forts. Strategi

Framtidens fastigheter

Löpande mål

- 2,5 % energieffektivisering per år (like-for-like-portföljen)
- Initiativ för ökad biologisk mångfald i befintliga fastigheter ska främjas och nettopositiv ökning av ekosystemtjänster i större projekt

Mål 2025

- 11 procent minskad energianvändning jämfört med 2021 (like-for-like-portföljen)
- 70 % av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än100 kWh/kvm, år

Mål 2030

- Minskad klimatpåverkan enligt klimatmål godkända enligt Science Based Targets initiative:
 - Fastighetsförvaltning 46 procent per kvm total area
 - Nyproduktioner 46 procent per kvm byggd area
 - Inköpta varor och tjänster 52 procent per kvm total area
- 200 solcellsanläggningar inom 100 på sol
- 75 % av beståndet ska vara hållbarhetscertifierat

Långsiktiga mål

- Nettonoll växthusgasutsläpp i hela värdekedjan senast 2040 (-78 % förvaltning; -97 % nyproduktion och inköp per kvm)
- 100 procent av Castellums fastigheter ska ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/kvm, år
- Inga fastigheter ska ha allvarliga klimatrisker

Hållbara arbetsplatser

Löpande mål

- Castellum ska på årsbasis erbjuda praktikplatser motsvarande 10 procent av antalet medarbetare
- Nöjd Kund-Index (NKI) ska vara högre än extern benchmark
- Engagemangsindex (eNPS) ska vara högre än extern benchmark

Mål 2025

- 40–60 % jämfällt i samtliga yrkeskategorier
- 20 % av Castellums medarbetare ska ha internationell bakgrund

Sunda affärer

Långsiktiga mål

- Stora och kritiska leverantörer genomgår screening av väsentliga affärs- och hållbarhetsrisker
- Inga arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer

Castellum möter både kortsiktiga och långsiktiga utmaningar i arbetet med att nå hållbarhetsmålen. Inom framtidens fastigheter ligger utmaningarna i att minska klimatpåverkan och öka energieffektiviteten samtidigt som osäkerheter kring regelverk och kundkrav påverkar på kort sikt. På längre sikt är marknadens omställning avgörande, särskilt inom material som cement, betong och stål. Inom hållbara arbetsplatser kan måluppfyllelsen vara utmanande att påverka fullt ut, eftersom rekryteringsprocesser ska säkerställa att rätt kompetens och erfarenhet matchas med rätt tjänst. Inom sunda affärer handlar utmaningarna om att säkerställa ansvarsgående leverantörsrelationer och trygga arbetsförhållanden. Att screena alla stora och kritiska leverantörer på ett sätt som fångar relevanta risker är utmanande på kort sikt eftersom Castellum arbetar med ett stort antal leverantörer.

Bygg och fastighetsbranschen är en av de sektorer som släpper ut mycket växthusgaser, såväl i Sverige som globalt. För att nå FN:s klimatmål är det nödvändigt att dessa utsläpp minskar. Castellum tar ansvar för att nyttja resurser effektivt och driva verksamheten med låg klimatpåverkan. Fokus är att aktivt bidra till omställningen mot ett mer hållbart samhälle och att skapa positiva hållbarhetsvärden som både gynnar bolaget, intressenterna och samhället i stort.

Minskad miljö- och klimatpåverkan

Castellum nyttjar naturresurser effektivt, minskar resursanvändningen och koldioxidutsläppen för att skapa en hållbar fastighetsportfölj:

- 83 procent minskade koldioxidutsläpp sedan 2007 i Scope 1 och Scope 2
- 39 procent minskad energianvändning sedan 2007
- Ökad andel cirkulära material och positivt bidrag till den biologiska mångfalden

Gynnsam samhällspåverkan

- Utvecklar hållbara fastigheter som bidrar till en positiv stadsutveckling
- Produktiva medarbetare och hyresgäster som upplever hälsa och välbefinnande
- Genom WELL Portfolio erbjuder Castellum hälsosammare kontor till närmare 17 800 av hyresgästernas medarbetare

Värdefull finansiell påverkan

Castellum är ett lönsamt företag som bidrar
finansiellt till olika intressenter:

- 677 mkr i löner och ersättningar till medarbetare
- 4 288 mkr till leverantörer och entreprenörer
- 578 mkr i fastighetsskatt, 257 mkr i inkomstskatt och 14 mkr i bidrag till lokalsamhället

Nöjda hyresgäster i hållbara miljöer

- NKI: 77
- 58 procent hållbarhetscertifierade fastigheter
- 130 solcellsanläggningar installerade, motsvarande 23 MW
- 1 627 laddplatser

99 000 aktieägare

- 53 procent av omsättningen förenlig med EU:s taxonomiförordning
- Grön aktie, Nasdaq Green Equity Designation

Engagerade medarbetare som utvecklas

- Cirka 10 300 genomförda utbildningstimmor
- Låg sjukfrånvaro (2,7 procent)
- God jämställdhet (42 procent kvinnor / 58 procent män)

Starka och hållbara leverantörsrelationer

- Uppförandekod som omfattar samtliga leverantörer
- 163 mkr i energieffektiviseringsprojekt
- Köpta produkter och tjänster: 4 288 mkr

Castellum kombinerar traditionell förvaltning, projekt och transaktionsverksamhet

- Förvaltning
- Projektutveckling
- Transaktioner

Resurser som Castellum använder

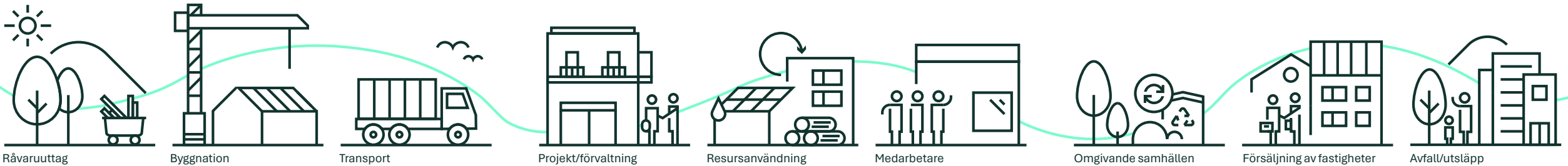
- 673 fastigheter till ett värde av 137 mdkr och en yta om 5,3 miljoner kvm
- Fler än 500 medarbetare
- Ett starkt varumärke
- Omkring 3 900 leverantörer och entreprenörer
- 7 400 kommersiella kontrakt och 450 bostadskontrakt
- 1 282 gröna hyresavtal
- Energi, vatten och material

Omvärlden

Klimatförändringar, geopolitiska konflikter, energipriser, inflation, räntor, hälsa och flexibilitet

forts. Strategi

Castellums värdekedja



Uppströms

I Castellums uppströms värdekedja sker flera aktiviteter, från råvaruuttag till byggnation och köp av fastigheter. Uppströms finns omkring 3 900 leverantörer och entreprenörer samt deras underleverantörer.

Aktiviteter

- Mark
- Råvaruuttag och material
 - Råvaruutvinning
 - Materialtillverkning
- Transporter
- Byggnation
- Byggavfall
- Energi
 - Elektricitet
 - Värme
 - Kyla
 - Vatten
- Leverantörer
 - Underentreprenörer
 - Entreprenörer
 - Övriga
- Köp av fastigheter
- Finansiering

Väsentliga hållbarhetsfrågor

E1: Anpassning till klimatförändringar, Begränsning av klimatförändringar, Energi
E4: Biologisk mångfald och ekosystem
E5: Resursinflöden, Resursutflöden, Avfall
S2: Arbetsvillkor, Andra arbetsrelaterade rättigheter
G1: Företagskultur, Skydd för visselblåsare, Förvaltning av förbindelse med leverantörer, Korruption och mutor

Egen verksamhet

Castellum äger, förvaltar och utveckla fastigheter samt driver projekt inom nybyggnation, renovering och hyresgäst Anpassningar. Verksamheten inkluderar även byggnation av solcellsanläggningar. Bolaget har över 500 medarbetare.

- Projekt
 - Nybyggnation
 - Renovering
 - Hyresgäst-anpassning
- Förvaltning
 - Uthyrning
 - Nybyggnation
 - Drift och underhåll
 - Energiproduktion
- Fastighetsutveckling
- Branschsamverkan, forskning och utveckling
- Egna kontor
- Castellums medarbetare

E1: Anpassning till klimatförändringar, Begränsning av klimatförändringar, Energi
E4: Biologisk mångfald och ekosystem
E5: Resursinflöden, Resursutflöden, Avfall
S1: Arbetsvillkor, Lika behandling och lika möjligheter för alla
G1: Företagskultur, Skydd för visselblåsare, Korruption och mutor

Nedströms

Nedströms i värdekedjan finns Castellums hyresgäster och deras medarbetare. Majoriteten av bolagets fastigheter utgörs av kontors- och logistikfastigheter. Castellum är aktivt i de omgivande samhällen där bolaget verkar. Nedströms i värdekedjan ingår även försäljning och avveckling av fastigheter.

- Hyresgäster
 - Medarbetare
 - Avfall och utsläpp
- Försäljning av fastigheter
- Avveckling
 - Avfall och utsläpp
- Omgivande samhällen

E1: Anpassning till klimatförändringar, Begränsning av klimatförändringar, Energi
E4: Biologisk mångfald och ekosystem
E5: Resursinflöden, Resursutflöden, Avfall
S4: Informationsrelaterad påverkan för hyresgäster, Personlig säkerhet för hyresgäster, Social inkludering för hyresgäster och samhället
G1: Företagskultur, Skydd för visselblåsare, Korruption och mutor

forts. Strategi

SBM-2 Intressenters intressen och synpunkter

Castellum för en löpande dialog med bolagets intressenter för att bättre förstå dels deras behov, krav och förväntningar på Castellum, dels den betydande påverkan som verksamheten har eller potentiellt kan ha på omvärlden och specifika intressentgrupper. Resultatet av intressentdialogen beaktas och integreras i Castellums strategi och affärsmodell. Bolagets långsiktiga mål om att ha netto-noll-utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan liksom övriga mätbara mål är alla resultatet av en löpande dialog med nära koppling till affärsstrategin och affärs- och värdeskapandemodellen.

Dialog sker i olika situationer och kanaler. Generellt används webben, enkäter, mejl, möten och dialoger. Castellum hanterar löpande resultaten av dialogerna, exempelvis i den kontinuerliga tvåvägskommunikationen med hyresgäster, medarbetare, samarbetspartners, leverantörer och olika samhällsaktörer men även vid styrelsemöten, koncernledningsmöten och träffar med aktieägare.

För att säkerställa att dialogerna är meningsfulla och att alla intressentgrupper inkluderas, arbetar bolaget med sociala program. Programmen med mer än 190 olika aktiviteter bygger i stor utsträckning på dialog med och analys av olika intressentgruppers behov. Här spelar hyresgästerna och deras medarbetare en stor och viktig roll. Castellum för en löpande dialog med hyresgäster, deras medarbetare och andra grupper som nyttjar bolagets fastigheter, främst genom förvaltningsorganisationen. Syftet är att bättre förstå intressenternas behov, krav och för-

väntningar samt att, baserat på dessa insikter, anpassa bolagets strategi och affärsmodell för att bättre möta marknadens och hyresgästernas behov. Castellum har även löpande dialoger med medarbetarna för att säkerställa att deras perspektiv, intressen och rättigheter beaktas i bolagets strategi och affärsmodell. Utöver den löpande dialogen genomför Castellum kontinuerligt intervjuer med utvalda intressenter som är experter inom hållbarhet i fastighetsbranschen eller som anses ha stor påverkan på, eller som påverkas av, Castellums verksamhet. Insikterna från dessa grupper stäms löpande av mot resultatet av bolagets dubbla väsentlighetsanalys, hållbarhetsstrategin samt affärs- och värdeskapandemodellen. I arbetet med väsentlighetsanalysen 2024 genomfördes även en djupare, riktad intressentdialog med långivare, hyresgäster och medarbetare. Intressentdialogen bekräftade att resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen liksom hållbarhetsmålen är i linje med intressenternas förväntningar. Långivares viktigaste frågor var energieffektivitet kopplat till taxonomilinjering, klimatrisker, minskad klimatpåverkan samt cirkuläritet. Hyresgäster prioriterade energieffektivitet och energislag högst följt av certifieringar och gröna hyresavtal medan medarbetare hade mer spritt med sina mest prioriterade frågor mellan minskad klimatpåverkan, återbruk, klimatrisker och leverantörsledet. Valet av intressenter gjordes för att få en bredd och få in åsikter från de intressenter där påverkan är störst. Syftet med intressentdialogen är även att få ett ökat medarbetarengagemang,

nöjdare kunder och kunna möta hyresgästernas behov, bygga förtroende med våra långivare och visa vårt ledarskap inom hållbarhetsfrågor och se att våra prioriteringar linjerar med våra långivares. Insikterna från intressenterna används i det fortsatta arbetet med att utveckla den dubbla väsentlighetsanalysen och Castellums hållbarhetsmål. Resultatet av intressentdialogen presenterades för styrelse och koncernledning samt för deltagande intressenter inom respektive grupp.

Castellum säkerställer att styrelsen och koncernledningen kontinuerligt uppdateras om resultatet av de löpande intressentdialogerna. Löpande rapportering sker till styrelsens och koncernledningens arbetsgrupp för hållbarhetsfrågor.

Castellums viktigaste intressenter

Castellum påverkar och påverkas av olika intressentgrupper. De intressenter som identifieras som mest centrala för Castellums verksamhet är:

- Hyresgäster och deras medarbetare
- Ägare
- Långivare
- Leverantörer
- Medarbetare

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Castellum identifierade genom den dubbla väsentlighetsanalysen ett antal hållbarhetsfrågor där bolaget i den egna verksamheten eller i andra delar i värdekedjan har en väsentlig påverkan på människa,

miljö eller där risker och möjligheter kopplade till hållbarhetsfrågorna har en betydande effekt på bolagets finansiella ställning.

Under 2025 har Castellum uppdaterat de identifierade hållbarhetsfrågorna utifrån resultaten av den tidigare genomförda dubbla väsentlighetsanalysen. Syftet är att säkerställa en tydlig överensstämmelse med de ämnen och underämnen som definieras i ESRS. Utöver de väsentliga hållbarhetsfrågor som omfattas av upplysningskraven i ESRS innehåller rapporten enhetsspecifika upplysningar som följer EPRA sBPR, se hänvisning i respektive tabell. Inga väsentliga finansiella risker eller möjligheter resulterade i en betydande finansiell effekt under året.

Mer detaljerade beskrivningar av hållbarhetsfrågorna, deras resiliens mot eventuell påverkan, risker och möjligheter, deras koppling till Castellums strategi och affärsmodell finns i respektive ämnesspecifik standard, se nedan.

- E1 SBM-3, se sidorna 49–50
- E4 SBM-3, se sidan 63
- E5 SBM-3, se sidan 65
- S1 SBM-3, se sidan 76
- S2 SBM-3, se sidan 84
- S4 SBM-3, se sidan 86
- G1 SBM-3, se sidan 89

Se IRO-1 på sidan 38 för information om den arbetsprocess som ligger till grund för den dubbla väsentlighetsanalysen och eventuella förändringar som har skett sedan föregående år.

forts. Strategi

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsfråga	Beskrivning	Värdekedja	Påverkan	Finansiell effekt
E1: Anpassning till klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar avser hanteringen av klimatförändringarnas konsekvenser, såsom extremväder och temperaturförändringar, och hur dessa påverkar byggnation och förvaltning av fastigheter.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Potentiell negativ påverkan	Finansiell risk och möjlighet
E1: Begränsning av klimatförändringar	Växthusgasutsläpp kopplade till byggnation och förvaltning av fastigheter.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan	Finansiell risk
E1: Energi	Energianvändning och energiproduktion i samband med byggnation och förvaltning av fastigheter.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan och faktisk positiv påverkan	Finansiell risk och möjlighet
E4: Biologisk mångfald och ekosystem	Biologisk mångfald påverkas av markanvändning, exploatering, utsläpp och resursförbrukning.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet	Faktisk negativ påverkan	Ingen finansiell effekt
E5: Resursinflöden	Materialanvändning vid ny- och ombyggnation har en negativ påverkan på naturresurser.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan och faktisk positiv påverkan	Finansiell risk och möjlighet
E5: Resursutflöden	Materialanvändning vid ny- och ombyggnation genererar utsläpp.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan	Finansiell risk
E5: Avfall	Avfall uppstår vid byggnation och drift av fastigheter, inklusive hantering och bortskaffande.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan och faktisk positiv påverkan	Ingen finansiell effekt
S1: Arbetsvillkor	Arbetsvillkoren för Castellums egna medarbetare avseende hälsa och säkerhet.	Egen verksamhet	Faktisk negativ påverkan	Finansiell risk
S1: Lika behandling och lika möjligheter för alla	Lika behandling och lika möjligheter för alla, för Castellums egna medarbetare avseende jämställdhet, mångfald och icke-diskriminering.	Egen verksamhet	Potentiell negativ påverkan	Ingen finansiell effekt
S2: Arbetsvillkor	Arbetsförhållanden för arbetstagare hos leverantörer, inklusive hälsa och säkerhet.	Uppströms (leverantörer)	Potentiell negativ påverkan	Finansiell risk
S2: Andra arbetsrelaterade rättigheter	Arbetsrelaterade rättigheter för arbetstagare hos leverantörer, inklusive respekt för mänskliga rättigheter.	Uppströms (leverantörer)	Potentiell negativ påverkan	Finansiell risk
S4: Informationsrelaterad påverkan för hyresgäster	Informationsrelaterad påverkan kopplat till informationssäkerhet och dataintrång.	Nedströms (hyresgäster)	Potentiell negativ påverkan	Finansiell risk
S4: Personlig säkerhet för hyresgäster	Personlig säkerhet för hyresgäster genom hälsosamma, säkra och certifierade byggnader.	Nedströms (hyresgäster)	Faktisk positiv påverkan	Finansiell möjlighet
S4: Social inkludering för hyresgäster och samhället	Social inkludering för Castellums hyresgäster och samhället.	Nedströms (hyresgäster)	Faktisk positiv påverkan	Finansiell möjlighet
G1: Företagskultur	Företagskultur inom Castellums verksamhet.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan	Ingen finansiell effekt
G1 Korruption och mutor	Korruption, mutor eller andra oetiska affärsmetoder.	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan	Ingen finansiell effekt

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av processen för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Castellum genomför löpande väsentlighetsanalyser för att identifiera, prioritera och fastställa bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Den dubbla väsentlighetsanalysen slutfördes under 2024 och ligger till grund för bolagets hållbarhetsstrategi, hållbarhetsmål och hållbarhetsrapportering. Castellum har utvärderat väsentlighetsanalysen under 2025 och bedömt att de identifierade väsentliga frågorna är oförändrade för året. Castellums analys av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter utgår också från den dubbla väsentlighetsanalysen. Resultatet kopplas även till bolagets strategi och affärsmodell.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Kartläggning och identifiering av potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor.
2. Bedömning av påverkan, risker och möjligheter.
3. Intressentdialog.
4. Översyn, prioritering och justering.
5. Validering och fastställande av hållbarhetsfrågor.

Analysen utgår från Castellums olika hållbarhetsfrågor, omvärlds- och branschanalyser. Den syftar till att bedöma vilken betydande påverkan de olika hållbarhetsfrågorna har på människa och miljö. Castellum har tagit hänsyn till sambandet mellan bolagets påverkan på omvärlden och de finansiella risker och möjligheter som kan uppstå. Genom att

analysera verksamhetens påverkan och beroenden har Castellum kunnat identifiera hållbarhetsrelaterade faktorer som kan få ekonomisk betydelse. Viktiga inspel till väsentlighetsanalysen hämtades också från de löpande dialogerna med olika intressentgrupper och utifrån diskussioner med externa och interna experter.

Kartläggning och identifiering av potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor

Potentiellt väsentliga hållbarhetsfrågor togs fram baserat på tidigare väsentlighetsanalyser, omvärlds- och branschanalyser samt de hållbarhetsfrågor med underfrågor som finns listade i ESRS. Frågorna stämades av med nyckelpersoner inom Castellum och extern expertis och alla de frågor som potentiellt kunde betraktas som väsentliga hållbarhetsfrågor inkluderades i den fortsatta analysen. Till grund för väsentlighetsanalysen genomfördes dialoger med Castellums intressenter för att kartlägga och anpassa de viktigaste hållbarhetsfrågorna, för mer information se SBM-2 på sidan 36.

Bedömning av påverkan, risker och möjligheter

Metoden för bedömningen av påverkan, risker och möjligheter baserades på faktisk/potentiell och positiv/negativ påverkan. Faktisk positiv påverkan bedömdes utifrån skala och omfattning. Faktisk negativ påverkan bedömdes utifrån allvarlighetsgrad som i sin tur baserades på skala, omfattning och återställbarhet. Potentiell positiv påverkan bedömdes utifrån omfattning, utbreddhet och sannolikhet. Potentiell negativ påverkan bedömdes utifrån sannolikhet och allvarlighetsgrad som i sin tur baserades på skala, omfattning och återställbarhet för de olika påverkansnivåerna vilka bedömdes på en skala från 1–5.

Finansiell väsentlighet bedömdes avseende storlek på finansiell effekt och sannolikhet. Interna parametrar för finansiell väsentlighet användes för att fastställa grunden för bedömningen, inklusive definitioner för påverkan, som bedömdes på en skala från 1–5.

Påverkan, risker och möjligheter täcker in kort, medellång och lång tidshorisont och kopplas till olika delar av värdekedjan. Väsentlighetsanalysen avgränsades till Castellums egen verksamhet och till områden där Castellum (direkt påverkan) eller bolagets affärsrelationer (indirekt påverkan) har stor påverkan, eller till områden där omvärlden har stor påverkan på Castellums verksamhet (direkt påverkan). Många av Castellums hållbarhetsfrågor står för en stor påverkan längs med bolagets värdekedja, exempelvis hos hyresgäster, leverantörer och i de samhällen där bolaget är verksamt. Bedömning av

påverkan, risker och möjligheter återfinns i respektive ämnesspecifika avsnitt.

- E1 IRO-1, se sidan 51
- E4 IRO-1, se sidan 64
- E5 IRO-1, se sidan 66
- G1 IRO-1, se sidan 90

Översyn, prioritering och justering

Validering och förankring av resultatet av analysen gjordes genom en iterativ process. Hållbarhets- och juridikavdelningen linjerade den dubbla väsentlighetsanalysen med riskkartläggningen. Hållbarhetsrisker bedöms och prioriteras på samma sätt som övriga risker i riskprofilen. Den dubbla väsentlighetsanalysen resulterade i ett antal väsentliga hållbarhetsfrågor vilka beskrivs i SBM-3, se sidorna 36–37. Den slutliga dubbla väsentlighetsanalysen är godkänd av styrelsen och koncernledningen i samband med det årliga strategiarbetet. Styrelsen tar årligen del av en analys där risker kopplade till hållbarhet, klimat, mänskliga rättigheter samt åtgärder och interna kontroller identifieras och kartläggs.

För information om Castellums riskhanteringsprocess och interna kontrollprocess för hållbarhetsrapportering se GOV-5 på sidan 30.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

IRO-2 Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av företagets hållbarhetsrapport

ESRS Index

ESRS 2	Allmänna upplysningar	Sida
BP-1	Allmänna förutsättningar för att upprätta hållbarhetsrapporten	25
BP-2	Upplysningar kopplade till specifika omständigheter	25
GOV-1	Styrelse, ledningens och organisationens roller	27, 100, 108–111
GOV-2	Information som lämnas till och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets styrelse, ledningen och organisation	28
GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsystem	30
GOV-4	Förklaring om tillbörlig aktsamhet	30
GOV-5	Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapportering	30
SBM-1	Strategi, affärsmodell och värdekedja	31
SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	36
SBM-3	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell ¹	36
IRO-1	Beskrivning av processen för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	38
IRO-2	Upplysningskrav i ESRS-standarder som omfattas av hållbarhetsrapporten	39
ESRS E1	Klimatförändringar	Sida
ESRS 2 GOV-3	Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentsystem	30
E1-1	Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna	48
ESRS 2 SBM-3	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	49
ESRS 2 IRO-1	Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter	51
E1-2	Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	51
E1-3	Aktiviteter och resurser kopplade till klimatpolicyer och mål	53
E1-4	Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna	56
E1-5	Energianvändning och energimix	57
E1-6	Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp	59
E1-8	Intern koldioxidprissättning	62
ESRS E4	Biologisk mångfald och ekosystem	Sida
E4-1	Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell	Infasning
ESRS 2 SBM-3	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	63
ESRS 2 IRO-1	Beskrivning av processen för att fastställa och bedöma väsentliga risker, beroenden, möjligheter och väsentlig påverkan för biologisk mångfald och ekosystem	64
E4-2	Policyer för biologisk mångfald och ekosystem	Infasning
E4-3	Aktiviteter och resurser kopplade till biologisk mångfald och ekosystem	Infasning
E4-4	Mål för biologisk mångfald och ekosystem	Infasning

ESRS E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Sida
ESRS 2 IRO-1	Beskrivning av processen för att fastställa och bedöma väsentliga risker, möjligheter och väsentlig påverkan avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi	66
E5-1	Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi	66
E5-2	Aktiviteter och resurser kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi	66
E5-3	Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi	68
E5-4	Resursinflöden	69
E5-5	Resursutflöden	69
ESRS S1	Den egna arbetskraften	Sida
ESRS 2 SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	36
ESRS 2 SBM-3	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	76
S1-1	Policyer för medarbetare	Infasning
S1-2	Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare angående påverkan	Infasning
S1-3	Rutiner för att åtgärda negativ påverkan och kanaler genom vilka medarbetare kan uppmärksamma problem	Infasning
S1-4	Åtgärder avseende väsentlig påverkan på medarbetare och strategier för att minska väsentliga risker och utnyttja väsentliga möjligheter, vad gäller medarbetare, och dess åtgärders ändamålsenlighet	Infasning
S1-5	Mål för hur väsentligt negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	Infasning
S1-6	Uppgifter om medarbetare	Infasning
S1-7	Uppgifter om icke-anställda bland företagets medarbetare	Infasning
S1-8	Kollektivavtalstäckning och social dialog	Infasning
S1-9	Mångfaldsindikatorer	Infasning
S1-10	Tillräckliga löner	Infasning
S1-11	Socialt skydd	Infasning
S1-12	Personer med funktionsnedsättning	Infasning
S1-13	Indikatorer för utbildning och kompetensutveckling	Infasning
S1-14	Arbetsmiljöindikatorer	Infasning
S1-15	Indikatorer för balans mellan arbete och fritid	Infasning
S1-16	Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)	Infasning

1. Infasning på upplysning ESRS 2 SBM-3 punkt 48 e

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

ESRS S2	Arbetare i värdekedjan	Sida
ESRS 2 SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	36
ESRS 2 SBM-3	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	84
S2-1	Policyer för arbetare i värdekedjan	Infasning
S2-2	Rutiner för kontakter med arbetare i värdekedjan angående påverkan	Infasning
S2-3	Rutiner för att åtgärda negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem	Infasning
S2-4	Åtgärder avseende väsentlig påverkan på arbetare i värdekedjan och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller arbetare i värdekedjan, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	Infasning
S2-5	Mål för hur väsentligt negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	Infasning
ESRS S4	Konsumenter och slutanvändare	Sida
ESRS 2 SBM-2	Intressenters intressen och synpunkter	36
ESRS 2 SBM-3	Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell	86
S4-1	Policyer för konsumenter och slutanvändare	Infasning
S4-2	Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan	Infasning
S4-3	Rutiner för att åtgärda negativ påverkan och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem	Infasning
S4-4	Åtgärder avseende väsentlig påverkan på konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet	Infasning
S4-5	Mål för hur väsentligt negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras	Infasning
ESRS G1	Ansvarsfullt företagande	Sida
ESRS 2 GOV-1	Styrelse, ledningens och organisationens roller	90
ESRS 2 IRO-1	Beskrivning av processen för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter	90
G1-1	Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur	90
G1-2	Hantering av leverantörsrelationer	91
G1-3	Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor	91
G1-4	Fall av korruption eller mutor	92

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Förteckning över datapunkter från annan EU-lagstiftning

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar ¹	Referens i tredje pelaren ²	Referens i referensvärdesförordningen ³	Referens i EU:s klimatlag ⁴	Väsentlig / icke väsentlig	Sida
ESRS 2 GOV-1 Jämnare könsfördelning i styrelserna punkt 21 d	Indikator nr 13 tabell 1 i bilaga I		Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816 ⁵ , bilaga II		Väsentlig	27
ESRS 2 GOV-1 Procentandel oberoende styrelseledamöter punkt 21 e			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	100
ESRS 2 GOV-4 Redogörelse för due diligence (tillbörlig aktsamhet) punkt 30	Indikator nr 10 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	30
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till fossila bränslen punkt 40 d i	Indikator nr 4 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 ⁶ , tabell1: Kvalitativ information om miljörisker och tabell 2: Kvalitativ information om sociala risker	Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till kemikalieproduktion punkt 40 d ii	Indikator nr 9 tabell 2 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Deltagande i verksamhet med anknytning till kontroversiella vapen punkt 40 d iii	Indikator nr 14 tabell 1 i bilaga I		Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818 ⁷ , bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	
ESRS 2 SBM-1 Inblandning i verksamheter kopplade till odling och produktion av tobak punkt 40 d iv			Artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Ej väsentlig	
ESRS E1-1 Omställningsplan för att uppnå klimatneutralitet senast 2050 punkt 14				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1.	Väsentlig	48, 53–55
ESRS E1-1 Företag som är uteslutna från EU-referensvärdena för anpassning till Parisavtalet punkt 16 g		Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsre- laterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 12.1 d-g och artikel 12.2		Ej väsentlig	

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar ¹	Referens i tredje pelaren ²	Referens i referensvärdesförordningen ³	Referens i EU:s klimatlag ⁴	Väsentlig / icke väsentlig	Sida
ESRS E1-4 Minskningsmål för utsläpp av växthusgaser punkt 34	Indikator nr 4 tabell 2 i bilaga I	Artikel 449a förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 6		Väsentlig	56
ESRS E1-5 Energiförbrukning från fossila källor uppdelad efter källor (endast sektorer med hög klimatpåverkan) punkt 38	Indikator nr 5 tabell 1 och indikator nr 5 tabell 2 i bilaga I				Väsentlig	57
ESRS E1-5 Energi- förbrukning och energimix punkt 37	Indikator nr 5 tabell 1 i bilaga I				Väsentlig	57
ESRS E1-5 Energiintensitet förknippad med verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan punkterna 40–43	Indikator nr 6 tabell 1 i bilaga I				Väsentlig	57
ESRS E1-6 Brutto och totala växthusgasutsläpp Scope 1, 2, 3 punkt 44	Indikator nr 1 och indikator nr 2 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a, förordning (EU) nr 575/2013, Kommissionens genomförandeför- ordning (EU) 2022/2453, mall 1: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: Exponeringarnas kreditkvalitet efter sektor, utsläpp och återstående löptid	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artiklarna 5.1, 6 och 8.1		Väsentlig	60
ESRS E1-6 Bruttoutsläppsintensitet för växthusgasutsläpp punkterna 53–55	Indikator nr 3 tabell 1 i bilaga I	Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeför- ordning (EU) 2022/2453, mall 3: Verksamhet utanför handelslagret – klimatförändringsrelaterad omställningsrisk: anpassningsmått	Delegerad förordning (EU) 2020/1818, artikel 8.1		Väsentlig	60
ESRS E1-7 Upptag av växthusgaser och koldioxidkrediter punkt 56				Förordning (EU) 2021/1119, artikel 2.1	Ej väsentlig	
ESRS E1-9 Referensportföljens exponering mot klimatrelaterade fysiska risker punkt 66			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818, bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Infasning	
ESRS E1-9 Uppdelning av monetära belopp efter akut och kronisk fysisk risk, punkt 66 a ESRS E1-9 Plats för betydande tillgångar utsatta för väsentlig fysisk risk, punkt 66 c		Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013 Kommissionens genomförandeför- ordning (EU) 2022/2453, punkterna 46 och 47: Mall 5: Utanför handelslagret – Klimatförändringsrelaterad fysisk risk: Exponeringar utsatta för fysisk risk			Infasning	

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar ¹	Referens i tredje pelaren ²	Referens i referensvärdesförordningen ³	Referens i EU:s klimatlag ⁴	Väsentlig / icke väsentlig	Sida
ESRS E1-9 Uppdelning av det redovisade värdet på sina fastighetstillgångar efter energi-effektivitetsklasser punkt 67 c		Artikel 449a i förordning (EU) nr 575/2013, kommissionens genomförandeför- ordning (EU) 2022/2453, punkt 34, Mall 2 – Klimatomställningsrisk utanför handelslagret: Lån mot säkerhet i fast egendom – Säkerhetens energieffektivitet			Infasning	
ESRS E1-9 Portföljens grad av exponering mot klimatrelaterade möjligheter punkt 69			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1818		Infasning	
ESRS E2-4 Mängden av varje förorening som förtecknas i bilaga II till förordningen om ett europeiskt register över utsläpp och överföringar som släpps ut i luft, vatten och mark, punkt 28	Indikator nr 8 tabell 1 i bilaga 1 Indikator nr 2 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 1 tabell 2 i bilaga 1 Indikator nr 3 tabell 2 i bilaga 1				Ej väsentlig	
ESRS E3-1 Vattenresurser och marina resurser punkt 9	Indikator nr 7 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS E3-1 Särskild strategi punkt 13	Indikator nr 8 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS E3-1 Hållbara oceaner och hav punkt 14	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS E3-4 Totalt återvunnet och återanvänt vatten punkt 28 c	Indikator nr 6,2 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS E3-4 Total vattenförbrukning i m³ per nettoinkomst av egen verksamhet punkt 29	Indikator nr 6,1 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS 2 – IRO 1 – E4 punkt 16 a i	Indikator nr 7 tabell 1 i bilaga I				Infasning	
ESRS 2 – IRO 1 – E4 punkt 16 b	Indikator nr 10 tabell 2 i bilaga I				Infasning	
ESRS 2 – IRO 1 – E4 punkt 16 c	Indikator nr 14 tabell 2 i bilaga I				Infasning	
ESRS E4-2 Hållbara mark-/ jordbruksmetoder/-policyer punkt 24 b	Indikator nr 11 tabell 2 i bilaga I				Infasning	

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar ¹	Referens i tredje pelaren ²	Referens i referensvärdesförordningen ³	Referens i EU:s klimatlag ⁴	Väsentlig / icke väsentlig	Sida
ESRS E4-2 Hållbara metoder/policyer för hållbarhet i haven punkt 24 c	Indikator nr 12 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS E4-2 Policyer för att behandla avskogning punkt 24 d	Indikator nr 15 tabell 2 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS E5-5 Icke-återvunnet avfall punkt 37 d	Indikator nr 13 tabell 2 i bilaga I				Väsentlig	69–70
ESRS E5-5 Farligt avfall och radioaktivt avfall punkt 39	Indikator nr 9 tabell 1 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS 2 – SBM3 – S1 Risk att utsättas för tvångsarbete punkt 14 f	Indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS 2 – SBM3 – S1 Risk att utsättas för barnarbete punkt 14 g	Indikator nr 12 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS S1-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 20	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Väsentlig	77
ESRS S1-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 21			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	77
ESRS S1-1 processer och åtgärder för att förhindra människohandel punkt 22	Indikator nr 11 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS S1-1 Strategi för förebyggande av arbetsplatsolyckor eller ett system för att hantera sådana punkt 23	Indikator nr 1 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	77
ESRS S1-3 mekanismer för klagomålshantering i samband med personalfrågor punkt 32 c	Indikator nr 5 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	78
ESRS S1-14 Antal dödsfall och antal och andel arbetsrelaterade olyckor punkt 88 b och c	Indikator nr 2 tabell 3 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	82
ESRS S1-14 Antal dagar förlorade på grund av skador, olyckor, dödsfall eller sjukdom punkt 88 e	Indikator nr 3 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	82

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar ¹	Referens i tredje pelaren ²	Referens i referensvärdesförordningen ³	Referens i EU:s klimatlag ⁴	Väsentlig / icke väsentlig	Sida
ESRS S1-16 Ojusterad löneklyfta mellan könen punkt 97 a	Indikator nr 12 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	83
ESRS S1-16 Överdrivet hög vd-lön punkt 97 b	Indikator nr 8 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	83
ESRS S1-17 Fall av diskriminering, punkt 103 a	Indikator nr 7 tabell 3 i bilaga I				Infasning	
ESRS S1-17 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 104 a	Indikator nr 10 tabell 1 och indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Infasning	
ESRS 2 – SBM3 – S2 Betydande risk för barnarbete eller tvångsarbete i värdekedjan punkt 11 b	Indikator nr 12 och indikator nr 13 tabell 3 i bilaga I				Infasning	
ESRS S2-1 Åtaganden i policy för mänskliga rättigheter punkt 17	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Väsentlig	85
ESRS S2-1 Policyer för medarbetare i värdekedjan punkt 18	Indikator nr 11 och indikator nr 4 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	85
ESRS S2-1 respekterar inte FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 19	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Väsentlig	85
ESRS S2-1 Strategier för tillbörlig aktsamhet i frågor som behandlas i Internationella arbetsorganisationens (ILO) grundläggande konventioner 1–8, punkt 19			Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816		Väsentlig	85
ESRS S2-4 Människorättsfrågor och människorättsfall kopplade till företagets värdekedja i tidigare och senare led punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	85
ESRS S3-1 Människorättsåtaganden punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 i bilaga I och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS S3-1 underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s principer eller OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Ej väsentlig	

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Upplysningskrav och relaterad datapunkt	Referens i förordningen om hållbarhetsupplysningar ¹	Referens i tredje pelaren ²	Referens i referensvärdesförordningen ³	Referens i EU:s klimatlag ⁴	Väsentlig / icke väsentlig	Sida
ESRS S3-4 Människorätsfrågor och människorättsincidenter punkt 36	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I				Ej väsentlig	
ESRS S4-1 Policyer för konsumenter och slutanvändare punkt 16	Indikator nr 9 tabell 3 och indikator nr 11 tabell 1 i bilaga I				Väsentlig	87
ESRS S4-1 Underlåtenhet att iaktta FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter och OECD:s riktlinjer punkt 17	Indikator nr 10 tabell 1 i bilaga I		Bilaga II till delegerad förordning (EU) 2020/1816, artikel 12.1 i delegerad förordning (EU) 2020/1818		Väsentlig	87
ESRS S4-4 Människorätsfrågor och människorättsincidenter punkt 35	Indikator nr 14 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	88
ESRS G1-1 FN:s konvention mot korruption punkt 10 b	Indikator nr 15 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	90
ESRS G1-1 Skydd för visseblåsare punkt 10 d	Indikator nr 6 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	91
ESRS G1-4 Böter för brott mot lagar mot korruption och mutor punkt 24 a	Indikator nr 17 tabell 3 i bilaga I		Delegerad förordning (EU) 2020/1816, bilaga II		Väsentlig	92
ESRS G1-4 Standarder för bekämpning av korruption och mutor punkt 24 b	Indikator nr 16 tabell 3 i bilaga I				Väsentlig	91–92

1. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/2088 av den 27 november 2019 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn (förordningen om hållbarhetsrelaterade upplysningar) (EUT L 317 9.12.2019, s. 1).

2. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsyns krav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012 (kapitalkravsförordningen, CRR) (Text av betydelse för EES) (EUT L 176, 27.6.2013, s. 1).

3. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 av den 8 juni 2016 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta investeringsfonders resultat, och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2014/17/EU och förordning (EU) nr 596/2014 (EUT L 171, 29.6.2016, s. 1).

4. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1119 av den 30 juni 2021 om inrättande av en ram för att uppnå klimatneutralitet och om ändring av förordningarna (EG) nr 401/2009 och (EU) 2018/1999 (europeisk klimatlag) (EUT L 243, 9.7.2021, s. 1).

5. Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1816 av den 17 juli 2020 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 vad gäller redogörelsen i referensvärdesdeklarationen för hur faktorer som rör miljö, samhällsansvar och bolagsstyrning beaktas i alla referensvärden som tillhandahålls och offentliggörs (EUT L 406, 3.12.2020, s. 1).

6. Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2022/2453 av den 30 november 2022 om ändring av de tekniska genomförandestandarder som fastställs i genomförandeförordning (EU) 2021/637 vad gäller offentliggörande av miljö-, samhällsansvars- och bolagsstyrningsrisker (EUT L 324, 19.12.2022, s. 1.).

7. Kommissionens delegerade förordning (EU) 2020/1818 av den 17 juli 2020 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/1011 vad gäller minimistandarder för EU-referensvärden för klimatomställning och EU-referensvärden för anpassning till Parisavtalet (EUT L 406, 3.12.2020, s. 17).

Miljöupplysningar

E1 Klimatförändringar

Castellums verksamhet påverkas av och bidrar till klimatförändringar. Genom ett målmedvetet och integrerat klimatarbete skapas förutsättningar för att minska växthusgasutsläpp, stärka motståndskraften mot klimatrelaterade risker och anpassa fastighetsbeståndet till ett förändrat klimat. Bolagets strategi bygger på att klimatfrågor ska vara en naturlig del av affärsbeslut, investeringar och riskhantering.

Med fokus på energieffektivisering och klimatkrav i projekt utvecklas fastighetsportföljen i linje med de klimatmål som bolaget fastställt. Genom konkreta åtgärder och transparens i uppföljningen bidrar Castellum till den gröna omställningen och befäster sin roll som en hållbar aktör på den nordiska fastighetsmarknaden.

Väsentliga hållbarhetsfrågor						
Hållbarhetsfråga	Värdekedja	Påverkan	Åtgärder för att minska påverkan	Finansiell effekt	Tidshorisont påverkan	Tidshorisont finansiell effekt
E1: Anpassning till klimatförändringar	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Potentiell negativ påverkan: Klimatförändringarnas effekter – värmeböljor, kraftig nederbörd och stormar – kan orsaka skador på fastigheter, störa driften och försämra inomhusmiljön. Detta kan leda till fuktskador, värmeproblem och sämre luftkvalitet som påverkar hyresgästers hälsa och arbetsmiljö negativt. Förändrade klimatförhållanden ökar också behovet av kylning och uppvärmning, vilket driver energianvändning och utsläpp av växthusgaser. Placering och förvaltning av fastigheter utan tillräcklig klimatanpassning har därför en potentiell negativ påverkan på både människa och miljö.	Castellum använder klimatscenarioer för att analysera och planera verksamhet och fastighetsbestånd utifrån långsiktiga klimatförändringar, inklusive fysiska och omställningsrisker, med stöd av IPCC:s scenarier fram till år 2100.	Finansiell risk: Klimatförändringar med stigande havsnivåer, högre medeltemperaturer samt ökad risk för översvämningar, jordskred och erosion väntas bli både vanligare och allvarligare. För Castellum medför det finansiella risker i form av högre kostnader för underhåll, reparationer och klimatanpassningsåtgärder, liksom risk för värdeminskning på fastigheter i utsatta lägen. Ökade försäkringspremier och potentiella driftsavbrott kan påverka lönsamhet och långsiktigt värde negativt. Finansiell möjlighet: Om Castellum framgångsrikt klimatanpassar sina fastigheter kan det skapa finansiella möjligheter genom att dessa fastigheter ökar i värde och attraktionskraft för både kunder och investerare.	Medel- och lång sikt	Medel- och lång sikt
E1: Begränsning av klimatförändringar	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan: Castellums utsläpp av växthusgaser från byggnation och förvaltning har en negativ påverkan på människa och miljö. De bidrar till global uppvärmning och mer frekventa extremväder, vilket leder till försämrade levnads- och arbetsmiljöer för människor samt belastning på ekosystemen.	Castellum minskar växthusgasutsläpp genom energieffektivisering, ökad andel fossilfri energi och tydliga klimatkrav i projekt.	Finansiell risk: Skärpta klimatkrav och ökade förväntningar från investerare och kunder kan driva upp kostnaderna, särskilt om utsläppsminskande åtgärder inte genomförs i tid. Det kan handla om högre utgifter för energi, byggmaterial och klimatanpassning, men också risk för minskade intäkter om fastigheter förlorar i attraktionskraft eller värde.	Kort-, medel- och lång sikt	Lång sikt
E1:Energi	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan: Castellums energianvändning i byggnation, förvaltning och hyresgästers drift samt energiproduktion, till exempel från solpaneler, ger upphov till utsläpp av växthusgaser. Detta bidrar till Castellums negativa påverkan på människa och miljö. Faktisk positiv påverkan: Installation av solcellsanläggningar bidrar till produktion av förnybar el som kan användas både i Castellums fastigheter och matas ut på elnätet. Genom att ersätta fossilbaserad energi med solkraft minskar klimatpåverkan och främjas en hållbar energianvändning. Förnybar el ger inte upphov till skadliga restprodukter eller föroreningar.	Castellum arbetar med en energistrategi för att minimera risker och prisförändringar. Bolaget följer löpande upp och analyserar fastigheternas energianvändning och prioriterar åtgärder utifrån analyserna. Castellum använder 99 procent förnybar energi och erbjuder solceller och laddplatser i fastigheterna.	Finansiell risk: Höga energipriser och ökade krav på energieffektivitet kan leda till ökade driftskostnader och prisförändringar, vilket utgör en finansiell risk för Castellum. Finansiell möjlighet: Genom investeringar i energieffektivisering så som bättre isolering, effektivare ventilation, fönsterbyte och solceller minskar den egna förbrukningen. Investeringarna bidrar till lägre energikostnader, möjliggör försäljning av eventuell över-skottsel och stärker bolagets långsiktiga värdeskapande, vilket sammantaget utgör en finansiell möjlighet för Castellum.	Medel- och lång sikt	Lång sikt

Strategi

E1-1 Omställningsplan för begränsning av klimatförändringar

Under året antog Castellum ett nytt klimatmål som har godkänts av SBTi och som bygger på ramverket för bygg- och fastighetssektorn. Målet innebär att bolaget åtar sig att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast år 2040 (basår 2023¹). De nya klimatmålen har integrerats i Castellums klimatomställningsplan. Planen utgår från SBTis ramverk för byggnader och är förenlig med Parisavtalets 1,5-gradersmål och EU:s klimatlag (2021/1119). Castellums verksamhet uppfyller även kriterierna för EU:s Paris-anpassade referensvärden.

Genom att tydligt definiera vägen mot nettonollutsläpp stärker Castellum sin position som en långsiktig och ansvarstagande samhällsbyggare. Enligt SBTi får maximalt 10 procent av utsläppen kompenseras. Det innebär att minst 90 procent av utsläppen av växthusgaser behöver reduceras för att Castellum ska nå sitt långsiktiga klimatmål.

Castellums klimatomställningsplan bygger på antaganden och projektioner givet historiska investeringar. Den baseras även på fastighetsportföljens inriktning samt byggnation av de projekt som planeras. Under de senaste åren har bolaget gjort betydande satsningar inom områden som energieffektivisering, solcellsanläggningar och byggprojekt med låg klimatpåverkan, vilket har lagt en stabil grund för den fortsatta omställningen. De investeringar Castellum gör för att anpassa och mitigera klimatförändringar speglas till fullo av de

investeringar som presenteras i rapporteringen enligt taxonomiförordningen, se sidan 71.

Klimatomställningsplanen är en central del av Castellums SBTi-godkända klimatmål. Klimatmålen har fastställts av styrelsen och koncernledningen. Det övergripande ansvaret för styrning och strategi i omställningen mot nettonollutsläpp ligger hos koncernledningen med vd. Hållbarhetschef rapporterar årligen till styrelse och koncernledning om framsteg och resultat i genomförandet av klimatomställningsplanen. Tillsammans med hållbarhetsteamet ansvarar hållbarhetschef för att planen implementeras, utvecklas och följs upp.

Klimatomställningsplanen är en integrerad del av Castellums strategi och finansiella planering. Den beskriver vilka åtgärder och aktiviteter Castellum planerar att genomföra för att uppnå målen inom fastighetsförvaltning, nyproduktion samt köpta varor och tjänster. För mer information om åtgärder och aktiviteter, se E1-3 på sidan 53, för Castellums klimatmål, se E1-4 på sidan 56 och för taxonomiförordningen, se sidan 71.

1. 2023 valdes då det var senast fullständigt rapporterade räkenskapsåret. Bedömdes vara ett rättvisande år då Kungsleden var helt integrerat samt att datakvalitet och metodik förbättrats.

forts. Strategi

Årliga klimatmål

Fastighetsförvaltning

Nyckeltal avser kilogram växthusgasutsläpp (Scope 1, 2 och 3.13 förutom företagsbilar) per kvadratmeter för den totala fastighetsportföljen.

Basår 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040
4,56	4,26	3,96	3,66	3,36	3,06	2,76	2,46	1,01
	Utfall 2024	Utfall 2025						
	4,37	3,79						

Nyproduktion

Nyckeltal avser kilogram växthusgasutsläpp (Scope 3.2) per kvadratmeter byggd area.

Basår 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2040
428	401	373	345	317	289	262	234	14
	Utfall 2024	Utfall 2025						
	346	260						

Köpta varor och tjänster

Nyckeltal avser kilogram växthusgasutsläpp per kvadratmeter för den totala fastighetsportföljen.

Basår 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
7,3	6,8	6,2	5,7	5,2	4,6	4,1	3,5	
	Utfall 2024	Utfall 2025						
	6,1	6,8						
							2030 ¹	2040 ¹
							5,0	0,3

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Castellum utför klimatriskanalyser för att identifiera, utvärdera och hantera klimatrelaterade fysiska risker och möjligheter vilka kan påverka företagets finansiella stabilitet och operationella förmåga. Under 2022 genomförde Castellum en inledande klimatriskanalys av fastighetsbeståndet. Baserat på resultatet gjordes 2023 en fördjupad analys av de fastigheter som bedömdes ha relativt högre risk, utförd av externa och oberoende experter. De fastigheter som ingick i den fördjupade analysen utgjorde 7 procent av fastighetsvärdet. Arbetsprocessen för klimatanpassning följer sju steg: Skrivbordsanalys av fastighetsbeståndet, identifiering av klimatrisker per fastighet, prioritering av fastigheter, djupare risk- och sårbarhetsanalys av prioriterade fastigheter, åtgärdsplaner, genomförande av åtgärder och slutligen uppföljning. Där de första fem stegen gjordes vid analyserna 2022 respektive 2023. Genomförande av de åtgärder som identifierades är ofta långsiktigt och i samarbete med andra aktörer. Analyserna går bland annat igenom framtida scenarier med extremväder och hur dessa kommer träffa olika geografiska platser, man ser sedan vilka av Castellums fastigheter som finns i områdena. För de fastigheter som är berörda ser man över ritningar över hur dessa fastigheter är byggda. Källare, garage och platta tak är exempel som kan påverka fastigheternas motståndskraft och där åtgärder vidtagits för att mitigera riskerna vid ett förändrat klimat.

1. Fram till 2030 inkluderar målet Scope 3.1, från 2030 till 2040 inkluderar målet samtliga för Castellum relevanta kategorier inom Scope 3 (förutom 3.2 och 3.13 som redan ingår i klimatmål för nyproduktion respektive fastighetsförvaltning).

forts. Strategi

Castellum har ej utfört en fullständig resiliensanalys, men har ambitionen att utvärdera detta.

För Castellum handlar det om att identifiera och hantera såväl fysiska risker, exempelvis översvämningar och extremväder, inklusive skyfall och stormar, som omställningsrisker kopplade till förändrade regelverk, teknologisk utveckling och skiftande marknadskrav. Även mer kroniska klimatrelaterade förändringar såsom ökad nederbörd, stigande medeltemperatur och värmeböljor beaktas i klimatriskanalysen. Genom att integrera klimatrelaterade riskbedömningar i samtliga delar av verksamheten och använda scenarioanalyser som beslutsunderlag stärker Castellum sin förmåga att hantera framtida utmaningar och tillvarata affärsmöjligheter i ett klimat som förändras.

Enligt klimatriskanalysen är sannolikheten 10 procent att de klimatrelaterade kostnaderna på kort sikt uppgår till knappt 17 mkr per år, motsvarande cirka 3 kronor per kvadratmeter. Sannolikheten är 0,5 procent att kostnaderna uppgår till 1 508 mkr per år, vilket motsvarar cirka 285 kronor per kvadratmeter. Det genomsnittliga utfallet beräknas till 38 mkr per år, eller cirka 7 kronor per kvadratmeter, där översvämningar utgör den främsta riskfaktorn.

Klimatriskanalysen omfattade även en långsiktig scenariobedömning av kostnader fram till år 2100. I ett scenario med lägre temperaturökning, RCP 4,5, uppgår de klimatrelaterade riskerna år 2100 med 10 procents sannolikhet till 19,8 mkr per år. Med 0,5 procent sannolikhet uppgår kostnaderna för de klimatrelaterade riskerna år 2100 till 1 574 mkr. I ett scenario med högre temperaturökning, RCP 8,5, uppgår de klimatrelaterade riskerna år 2100 med

10 procent sannolikhet till 23,2 mkr per år. Med 0,5 procents sannolikhet uppgår kostnaderna för de klimatrelaterade riskerna år 2100 till 1 661 mkr. Dessa scenarier illustrerar hur olika klimatbanor kan påverka både frekvens och allvarlighetsgrad av skador och därmed Castellums framtida kostnadsbild och behov av anpassningsinvesteringar.

Resultatet visar att inga fastigheter bedöms riskera permanent översvämning år 2100. Den samlade bedömningen av klimatriskanalysen är att motståndskraften är relativt hög oavsett klimatscenario. Detta är i linje med den studie som årligen publiceras av NDGain, Notre Dame Global Adaptation Initiative, där de bedömer olika länders sårbarhet för klimatförändringarna. Deras studie visar att de nordiska länderna Sverige, Danmark, Finland och Norge anses vara bäst rustade för att möta ett förändrat klimat. De risker Castellum ser i analyserna är främst kopplade till tillfälliga klimatrelaterade skador som leder till tillfälligt bortfall av hyresintäkter och skador på fastigheter som behöver åtgärdas. Detta kan uppstå i fastigheten eller i infrastruktur som på olika sätt påverkar fastigheten. Det är därför viktigt att klimatanpassningsarbetet inte endast omfattar fastigheterna utan också omgivningarna.

Castellum har även identifierat ett antal omställningsrisker som uppstår i takt med att samhället ställer om till en mer hållbar ekonomi. Dessa risker kopplas till förändringar i lagstiftning, teknik, marknadskrav och förväntningar från investerare och andra intressenter. För Castellum innebär detta att verksamheten måste anpassas till nya regler, hållbarhetskrav och affärsmodeller.

- **Hållbar bolagsstyrning:** Ökade externa krav på hållbarhet, transparens och ansvarstagande där en snabb utveckling samt osäkerhet kring framtida krav skapar strategisk osäkerhet och ökar risken för juridiska, finansiella och ryktesmässiga konsekvenser vid bristande efterlevnad.
- **Minskat fastighetsvärde:** Risk för att värdet på fastigheterna minskar i takt med att kunskapen ökar om fastigheters känslighet för klimatförändringar.
- **Regulatorisk osäkerhet inom byggsektorn:** Castellum ställer redan idag höga krav på leverantörer. Om striktare regler införs skulle det ligga i linje med våra befintliga arbetssätt och strategier. Skulle sådana regler inte implementeras eller skjutas upp skapas en strategisk osäkerhet som utgör en risk för den långsiktiga planeringen. På samma sätt kan nya regler eller krav kopplade till biologisk mångfald komma att påverka Castellums verksamhet, vilket ytterligare understryker behovet av flexibilitet och framförhållning i den strategiska planeringen.
- **Innovativa och återbrukade material:** Användningen av innovativa och återbrukade material ökar och för Castellum innebär detta både möjligheter och risker. Obeprovade material kan sakna tillräcklig dokumentation kring långsiktig hållbarhet, prestanda och kompatibilitet med befintliga byggsystem. Återbrukade material medför osäkerheter, exempelvis kring livslängd, strukturell integritet och potentiell förekomst av farliga ämnen som kan ha använts i tidigare tillämpningar.

Castellum har inte identifierat några tillgångar, aktiviteter eller affärsprocesser som är oförenliga med omställningen till en hållbar ekonomi eller som kräver väsentliga åtgärder för att bli förenliga. Genomförandet av bolagets klimatomställningsplan förutsätter dock att kritiska leverantörsled såsom bygg- och anläggningsentreprenörer, cement- och stålproduktion, energiförsörjning samt transport- och logistikaktörer, reducerar sina utsläpp i linje med ett 1,5 °C-scenario. En försenad omställning i dessa sektorer kan förlänga tidshorisonter och öka investeringskostnaderna för bolaget.

Känslighetsanalys vid klimatrelaterad katastrof

Castellum	Kostnad (mkr)
10-årshändelse idag	17
200-årshändelse idag	1 508

Känslighetsanalys: Höjt energipris

Castellum	Ökade driftskostnader (mkr)
Om energipriset ökar med 10 procent	71

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter

Castellum använder klimatscenarier för att identifiera finansiella och operativa risker och möjligheter kopplade till de klimatförändringar som påverkar bolaget, både på kort och lång sikt. Syftet är att säkerställa att både verksamheten och fastighetsbeståndet har förutsättningar att hantera konsekvenserna av klimatförändringar. De analyser som genomförs för att värdera risker och möjligheter utgår från två olika klimatscenarier kopplade till hur världen kan se ut 2050. De två klimat scenarier som använts har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC):

- Vi uppnår Parisavtalet (RCP 2.6)
- I gamla fotspår (RCP 8.5)

Vi uppnår Parisavtalet är ett scenario där temperaturökningarna begränsas till 1,5–2 °C. I gamla fotspår, är ett ”business as usual”, där världen inte lyckats ställa om och där utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i nuvarande takt. Båda scenarierna innebär risker, men också möjligheter för Castellum. Viktigt för bolaget är förmågan att vara motståndskraftig och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhåll-

anden både lokalt och nationellt. Castellum gör årligen en kartläggning av bolagets alla risker utifrån perspektiven sannolikhet, påverkan, prioritet och utveckling för en period upp till tio år. Analysen som gjorts utifrån klimatscenarier har legat till grund för Castellums fortsatta arbete med att stärka motståndskraften i strategi och affärsmodell. För klimatrisker har Castellum ett längre perspektiv och analyserar utifrån klimatscenarier fram till år 2100. När det gäller klimatrisker bedöms både fysiska risker och omställningsrisker som en följd av ett ändrat klimat. Inför investeringar i nyproduktion görs en värdering av klimatriskerna för en byggnad under dess tekniska livslängd, med tyngdpunkt på nederbörd, extremväder och översvämningsrisk. Då används även IPCC:s mellanscenario som innebär att utsläppen ökar fram till år 2040 för att sedan avta. Inför beslut om investeringar görs en bedömning ur ett hållbarhetsperspektiv, där klimatförändringar är en viktig fråga. 2024 köpte Castellum in ett nytt verktyg för klimatriskanalys av fastighetsportföljen.

För information om den övergripande processen att fastställa och bedöma väsentlig klimatrelaterad påverkan, risker och möjligheter, se ESRS 2 IRO-1 på sidan 38.

E1-2 Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Följande policyer och riktlinjer behandlar Castellums väsentliga klimatrelaterade frågor:

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsmål (bilaga till policy)
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer

Hållbarhetspolicyn fastställer hur koncernens klimatarbete ska bedrivas. Uppförandekoden tydliggör bland annat att rutiner ska finnas på plats för att mäta och följa upp koncernens miljöpåverkan och förbättra bolagets hållbarhetsprestanda. Uppförandekoden för leverantörer fastställer att leverantörer ska följa miljölagstiftning, ha rutiner för att följa upp sin miljö- och klimatpåverkan samt arbeta för kontinuerliga förbättringar av sin miljöprestanda.

När det gäller klimatarbetet fastslås följande i hållbarhetspolicyn:

- Våra klimatmål är godkända av Science Based Target initiative (SBTi) och senast till 2040 ska Castellum ha nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan.

- Vid förvärv och bolagstransaktioner ska en miljö due diligence genomföras för att identifiera ekologiska risker och möjligheter.
- Beakta klimatrisker och -möjligheter vid alla investeringar och för hela fastighetsportföljen.
- Vid val av energiförsörjning till våra fastigheter välja den mest kostnadseffektiva lösningen med lägst klimatpåverkan.
- Grön bilaga ska alltid användas för nya hyresavtal om inte särskilt skäl finns.
- Hållbarhetscertifiera all nyproduktion samt öka andelen hållbarhetscertifierade befintliga byggnader samt välja och främja material med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv och minimera skadliga gifter.
- Välja fossiloberoende fordon, köpa enbart icke-fossil energi där det finns tillgängligt samt inte installera ny fossilbränsleutrustning (detta inkluderar ej reservkraft).

För mer information om Castellums hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål (bilaga till policy), uppförandekod och uppförandekod för leverantörer, se ESRS 2 GOV-2 på sidorna 28–29.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Världen 2050

”Vi uppnår Parisavtalet” (RCP 2.6)¹

- Utsläppen av växthusgaser halveras till 2050.
- +1,5–3 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Ny förnybar energiteknik införs i stor skala.
- Låg energiintensitet.
- Kraftiga omställningar av samhället, infrastrukturen och byggnader har genomförts.
- Världens länder lyckas samarbeta om gemensamma initiativ.
- Politiska beslut, skatter och regleringar införs gällande växthusgaser.
- Ökade regleringar med hållbarhetskrav gällande markanvändning och byggnormer.
- Ändrade krav från kunder och investerare.

Klimatscenario ”Vi uppnår Parisavtalet”

Risker

- Ökade regleringar, skatter och avgifter för koldioxidutsläpp, markanvändning, byggnormer etc.
- Äldre fastigheter kan bli obsoleta.
- Risk för olönsamma investeringar om oprövad teknik används för att snabbt påbörja omställningen.
- Krav på nollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan och cirkulär ekonomi kräver stora förändringar i affärsmodellen.
- Prisökning på byggmaterial, transporter och energi på grund av politiska restriktioner.
- Volatila eller dyrare energipriser.
- Ökat investeringsbehov i ny teknik, nybyggnation och i befintliga fastigheter.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Ökad efterfrågan på innovation och ny teknik.
- Ökad urbanisering och behov av förtätning i stadskärnorna gör beståndet attraktivt.
- Minskat energibehov på grund av effektivare resursanvändning.
- Ändrade kund- och investerarpreferenser samt ökade hållbarhetskrav gör Castellum till en attraktiv fastighetsägare och investering.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Ökade investeringar i omställningen.
- Ökade kostnader för klimatanpassning.
- Ökade driftkostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde på klimatanpassade fastigheter.

”I gamla fotspår” (RCP 8.5)¹

- Utsläppen av växthusgaser fortsätter att öka i dagens takt.
- +2–4 °C nationell temperaturhöjning i Sverige.
- Stigande havsnivåer.
- Fler dagar med extremväder och översvämningar.
- Ökat antal skogsbränder.
- Oförändrade beteenden och krav från kunder och investerare.
- Hög energiintensitet och stort beroende av fossila bränslen.
- Politiska klimatinitiativ och samarbeten misslyckas.
- Sämre inomhusklimat påverkar människors hälsa.
- Ökad befolkningsmängd och inflyttning till Sverige.
- Verksamheten blir mer händelsestyrd, på grund av extremväder.

Klimatscenario ”I gamla fotspår”

Risker

- Vattenskador på grund av översvämningar i strandnära bebyggelse och lågt belägna zoner.
- Skador på tak och fasad på grund av extremväder som stormar, värmeböljor och bränder.
- Minskad efterfrågan på fastigheter som ligger i riskområden.
- Risk för obsoleta fastigheter då kostnaden för klimatanpassningsåtgärder överstiger värdet.
- Ökat behov av underhåll, reparationer och periodvis stängning av byggnader, då byggmaterial och teknik påverkas negativt av höjda temperaturer och ett fuktigt klimat.
- Ökad el- och energibrist, vilket drivs starkt av den ökade elektrifieringen och behovet av mer energi i samhället.
- Ökad konkurrens från lågprisaktörer som saknar hållbar agenda.

Möjligheter

- Ökad produktion av solenergi och ökad användning av förnybar energi.
- Energieffektiviseringsåtgärder blir mer lönsamma att genomföra.
- Ökade krav på inomhusmiljön ställer krav på mer anpassningsbara fastigheter och stadsdelar.
- Klimatanpassade fastigheter gör Castellum till en mer attraktiv fastighetsägare.

Potentiell påverkan på Castellums finansiella resultat

- Ökade investeringar i hantering av klimatförändringarna.
- Ökade kostnader för klimatanpassning.
- Volatila eller minskade hyresintäkter.
- Volatila eller ökade energikostnader.
- Ökning av driftkostnader.
- Höjda försäkringskostnader.
- Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade eller ligger i riskområden.
- Ökat värde för klimatanpassade fastigheter.

1. Källor: smhi.se/klimat/framtidsklimat samt TCFD The Use of Scenario Analysis in Disclosure of ClimateRelated Risks and Opportunities.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

E1-3 Aktiviteter och resurser kopplade till klimatrelaterade policyer och mål

Castellums verksamhet bedrivs i de nordiska länderna. Värdekedjan omfattar leverantörer och entreprenörer, den egna verksamheten, relationer med myndigheter och samverkan i branschinitiativ, hyresgäster och andra användare av bolagets fastigheter. En stor del av Castellums totala växthusgasutsläpp består av inlåsta och inbäddade utsläpp i fastigheterna. Inlåsta utsläpp hanteras genom att tidigt identifiera beslut med långsiktig påverkan på projekt- och förvaltningsnivå och säkerställa att dessa prövas ur ett livscykel- och flexibilitetsperspektiv innan de fastställs. Inlåsta utsläppen minskar genom att styra bort från lösningar som begränsar framtida val, och i stället prioritera robusta, flexibla och långsiktigt resurseffektiva lösningar i både investering och förvaltning. Hantering av inbäddade utsläpp återfinns under avsnittet Nyproduktion. Med ett vetenskapligt baserat mål om nettonoll växthusgasutsläpp i hela värdekedjan senast 2040 mobiliserar Castellum både finansiella och operativa resurser för att nå sina klimatmål. Castellum genomför aktiviteter och resurser inom de tre områdena i klimatomställningsplanen som utgår från basår 2023 och löper till 2030.

Fastighetsförvaltning

Klimatmålen inom fastighetsförvaltning (in-use) inkluderar Scope 1 Direkta utsläpp, Scope 2 Indirekta utsläpp från inköpt energi och 3.13 Leasade tillgångar nedströms. En betydande del av Castellums totala växthusgasutsläpp uppstår inom ramen för fastighetsförvaltningen. Genom konkreta

investeringar, praktiska åtgärder och en tydlig koppling mellan hållbarhetsmål och det dagliga arbetet i förvaltningen arbetar Castellum kontinuerligt med att minska klimatpåverkan från fastighetsförvaltningen och att begränsa de inlåsta utsläppen i fastigheterna.

Energieffektivisering

Energieffektivisering av fastighetsenergi uppskattas stå för 32 procent av minskningen av växthusgasutsläpp till 2030 inom fastighetsförvaltning och bygger på att Castellum energieffektiviserar tre procent per år. De senaste tio åren har energianvändningen minskat med i snitt 3,7 procent per år i jämförbar portfölj (like-for-like).

Castellum arbetar systematiskt med energieffektivisering och följer kontinuerligt upp och analyserar fastigheternas energianvändning. Utifrån dessa analyser prioriteras åtgärder som optimerar driften och minskar energiförbrukningen. Sedan 2007 har dessa åtgärder lett till en minskning av energianvändningen för värme, kyla och el med 39 procent.

Castellum använder till 99 procent förnybar energi och bidrar genom användning av ny teknik till att driva utvecklingen framåt. Bolaget erbjuder solceller och laddplatser i fastigheterna för att främja en hållbar utveckling och ökad användning av förnybar energi. Från 2020 till 2025 har Castellum installerat 130 solcellsanläggningar motsvarande över 23 MW. Under 2025 installerades 14 nya solcellsanläggningar. På helårsbasis kan dessa generera en produktion på 22,8 GWh, vilket motsvarar cirka 24 procent (21) av Castellums totala elbehov under 2025.

Castellum ställer genom *Ramprogram för projekt* krav kopplade till solceller samt att möjligheten till lagring av energi alltid ska utredas vid ny- och ombyggnation. Batterilagring bidrar till att en större andel av den energi som produceras kan användas i byggnaden.

Hyresgästenergi

Energieffektivisering av hyresgästenergi uppskattas stå för 7 procent av minskningen av växthusgasutsläpp inom fastighetsförvaltning och bygger på en energieffektivisering om totalt 25 procent fram till 2030 jämfört med 2023.

Castellum arbetar aktivt med att minska utsläppen som uppstår genom hyresgästers energianvändning i förvaldade fastigheter. Ett viktigt verktyg i detta arbete är förbättrad mätning och uppföljning av hyresgästenergi. Castellum arbetar även med att underlätta för hyresgäster att minska sin energianvändning, bland annat genom tekniska lösningar, information och krav vid hyresgäst Anpassningar.

Bolaget erbjuder även gröna hyresavtal som standard för nya hyresavtal. I dessa åtar sig hyresgästen och Castellum gemensamt att arbeta för minskad miljö- och klimatpåverkan. Dessa avtal inkluderar mål för energianvändning, avfallshantering, materialval och andra hållbarhetsaspekter.

Portföljförflyttning

Energieffektiva nyproduktioner, ombyggnationer och portföljförflyttning beräknas stå för 35 procent av minskningen av växthusgasutsläpp inom fastighetsförvaltningen fram till 2030. Beräkningen baseras på en tillkommande yta om 100 000 kvm

per år över fem år med 40 procent lägre energianvändning, medan större ombyggnationer och portföljförflyttning står för resterande del.

Castellum kräver att nya kontor har minst 40 procent lägre energianvändning än BBR:s krav (Boverkets byggregler) och logistikfastigheter minst 30 procent. Större ombyggnader ska, där det är relevant, uppnå minst 30 procent lägre primärenergi-behov, energiklass A eller tillhöra de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna nationellt.

Castellums åtgärder för att uppfylla klimatomställningsplanen fokuserar på att uppgradera och förbättra befintliga fastigheter genom bland annat driftoptimering och energieffektiviseringsprojekt för att öka mängden fastigheter med låg energianvändning och god teknisk standard. Vid transaktioner analyseras hur investeringar och försäljningar påverkar portföljens utsläpp.

Fossilt och köldmedier

Total utfasning av fossil energi och halverad klimatpåverkan från köldmedier uppskattas stå för två procent av klimatminskningen inom fastighetsförvaltning till 2030.

Castellum arbetar aktivt med att fasa ut användningen av fossil energi i fastighetsförvaltningen. Vid utgången av 2025 återstod två oljepannor i drift, och en fastighet värms fortfarande med naturgas. Bolaget har som långsiktig ambition att helt avveckla uppvärmning med fossila bränslen i det förvaldade beståndet.

Castellum arbetar för att minska klimatpåverkan från köldmedier genom att fasa ut köldmedier med hög klimatpåverkan och ersätta dem med mer miljö-

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

anpassade alternativ samt med att minska risken för läckage genom förbättrad drift och underhåll. Vi följer gällande lagkrav och säkerställer att service och läcksökning utförs av ackrediterade företag. Vid nyinstallationer och utbyten krävställer vi köldmedier med lägre klimatpåverkan.

Fjärrvärménät

Omställning av bränslemixen för den fjärrvärme som används uppskattas stå för 24 procent av klimatminskningen inom fastighetsförvaltning och bygger på uppskattningen att fjärrvärmens klimatpåverkan minskas i snitt fem procent per år fram till 2030. Denna uppskattning baseras på dialog med Castellums största fjärrvärmeleverantörer.

Castellum för en aktiv dialog med de leverantörer som har högst utsläpp per levererad kilowattimme, i syfte att påverka dem att minska sin klimatpåverkan. Castellum köper, i mån av tillgång, fjärrvärme med lägre klimatpåverkan från sina leverantörer som ett ställningstagande för att främja produktionen.

Investeringar

Mellan 2021 och 2025 har Castellum investerat totalt 965 mkr i energieffektiviseringsprojekt, vilket motsvarar ett genomsnitt på 193 mkr per år. Under 2025 uppgick investeringarna till 163 mkr, högsta investeringen under perioden var 2023 på 381 mkr. Denna utveckling visar på Castellums långsiktiga och växande engagemang för att minska energianvändningen och klimatpåverkan i fastighetsbeståndet.

Under de senaste tre åren har Castellum i genomsnitt rapporterat investeringar om 1 264 mkr per år i

ekonomiska verksamheter som är förenliga med EU:s taxonomiförordning. Detta motsvarar cirka 32 procent av bolagets totala investeringar under perioden. Under samma tidsperiod uppgick de genomsnittliga taxonomiförenliga driftutgifterna till 398 mkr per år, vilket motsvarar ungefär 40 procent av de totala driftutgifterna. Castellum förväntar sig en ökning av investeringar i taxonomiförenliga verksamheter framöver, i takt med att bolaget intensifierar sitt arbete med energieffektivisering, klimatanpassning och fastighetsutveckling med hållbarhetsfokus. Dessa investeringar återfinns i finansiella redovisningen som en del av Investeringar i befintliga fastigheter, se Not 10. Utöver aktuella investeringar så är den dagliga operativa verksamheten och driften en del av arbetet med att anpassa för och mitigera klimatförändringar och det går ej att särredovisa dessa resurser.

Castellum redovisar kapitalutgifter för projekt som redan är i drift och genererar intäkter. Därför är en separat kapitalutgiftsplan inte tillämplig.

Nyproduktion

Klimatmålen inom nyproduktion omfattar inbäddade utsläpp (Scope 3.2 Kapitalvaror). En av Castellums största klimatutmaningar är att minska utsläppen av växthusgaser från nyproduktion. För att minska sin påverkan arbetar Castellum både strategiskt och praktiskt med att minska utsläppen redan från start i varje nytt byggprojekt. Genom att kombinera krävställning, medvetna materialval och engagemang i branschinitiativ ämnar Castellum bidra till en bredare omställning mot nettonoll i byggbranschen.

Kravställning

Smarta klimatkrav för nyproduktion uppskattas stå för 95 procent av minskningen av växthusgasutsläpp inom nyproduktion till 2030.

Castellum har tagit fram ett *Ramprogram för projekt* med integrerade hållbarhetskrav. Kravställningen omfattar bland annat att det inför varje nytt projekt ska utredas om befintlig byggnad helt eller delvis kan återanvändas, i syfte att undvika nyproduktion när det är möjligt. För projekt som färdigställs 2026 och framåt har en successivt skärpt kravtrappa införts (enligt NollCO₂:s systemgräns, ett svenskt certifieringssystem från Sweden Green Building Council).

Klimatberäkningar ska genomföras tidigt i projektet för att identifiera kostnadseffektiva åtgärder för att uppnå klimatkraven. För att minska klimatpåverkan och resursanvändningen prioriteras återbruk, material med högt innehåll av återvunnet material samt förnybara och biobaserade material. Klimatkraven integreras i upphandlingsunderlagen och följs upp under hela projektet för att säkerställa att målen nås.

Marknad

Omställning av klimatpåverkan från de material och metoder som används vid nyproduktion uppskattas stå för 5 procent av minskningen av växthusgasutsläpp inom nyproduktion. Forskning indikerar att byggnationens klimatpåverkan genomsnittligt kommer att minska med 70 procent från 2015 till 2030¹. Uppfattningen är däremot att det stora minskningsbidraget i första hand kommer från Castellums ambitiösa klimatkrav.

Eftersom en stor del av klimatpåverkan uppstår i leverantörsledet, är samverkan och branschpåverkan avgörande för att nå klimatmålen för nyproduktion. Castellum deltar aktivt i ett flertal branschinitiativ som syftar till att minska klimatpåverkan från byggprocessen. Genom vårt engagemang i Färdplanen för fossilfri bygg- och anläggningssektor och lokala klimatinitiativ bidrar vi till att påskynda omställningen mot ett klimatneutralt byggande.

Castellum samarbetar med leverantörer i framkant och utövar ett tydligt klimatledarskap genom att ställa höga krav och ge tydliga signaler till branschen om att innovation och omställning är nödvändig.

Investeringar

Investeringar för att nå målen inom nyproduktion handlar för Castellum om att följa *Ramprogram för projekt* i vilka kraven är inarbetade. Bolagets erfarenhet visar att dessa krav i dagsläget kan uppfyllas inom ramen för ordinarie investeringsföretagssättningar, utan att påverka projektens ekonomiska genomförbarhet negativt.

Under kommande år förväntas kostnaderna för utsläppsintensiva material och drivmedel att öka. Denna utveckling drivs av en successiv utfasning av fria utsläppsrätter inom EU:s utsläppshandelsystem (EU ETS), samtidigt som den totala tillgången på utsläppsrätter minskar. Forskning indikerar att de mest klimateffektiva materialen och drivmedlen kommer att vara kostnadsmässigt fördelaktiga år 2035 jämfört med dagens standardlösningar.

1. Chalmers tekniska högskola (2024), Achieving net-zero carbon emissions in construction supply chains. Tillgänglig: https://research.chalmers.se/publication/540985/file/540985_Fulltext.pdf

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Köpta varor och tjänster

Klimatmålen för köpta varor och tjänster omfattar övriga delar av Scope 3.1 Köpta varor och tjänster fram till år 2030, och därefter hela Scope 3 Övriga indirekta utsläpp i värdekedjan. Dessa utsläpp utgör en betydande del av Castellums totala klimatpåverkan. En särskilt stor utmaning är att minska utsläppen som uppstår i samband med större ombyggnationer, hyresgästpassningar och renoveringar. För att möta denna utmaning arbetar Castellum med att integrera klimatkrav i projektens alla skeden och påverka leverantörer och samarbetspartners i en mer hållbar riktning.

Övriga projekt

Kostnadseffektiva klimatkrav för större ombyggnationer och mindre projekt uppskattas stå för 85 procent av minskningen av växthusgasutsläpp inom köpta varor och tjänster till 2030.

För att minska klimatpåverkan från dessa projekt arbetar Castellum med att ställa tydliga klimatkrav i hela projekt- och inköpsprocessen. Inför ombyggnationer och hyresgästpassningar ska möjligheten att bevara befintlig planlösning och byggnadsstruktur alltid utredas, i syfte att minska behovet av nya

material och bevara resurser. Klimatmålet är att halvera klimatpåverkan i jämförelse med om allt som omfattas av projektet hade köpts in nytt.

Castellum arbetar även med att höja kompetensen i leverantörsledet och säkerställa att klimatperspektivet finns med i alla led, från projektering till genomförande.

Fastighetsservice

Kravställning vid upphandling av fastighetsservice beräknas stå för 6 procent av minskningen av växthusgasutsläpp inom köpta varor och tjänster och bygger på en halvering av utsläppen till 2030.

Inom fastighetsservice ställs tydliga hållbarhetskrav på samtliga leverantörer som verkar inom ramen för entreprenader i bolagets fastigheter. Krav ställs om att uppdragen ska genomföras med fokus på resurseffektivitet, hushållning med energi och råvaror, samt att möjligheter till återbruk och återvinning alltid ska beaktas. Leverantörer förväntas aktivt bidra till en successiv miljöförbättring inom fastighetsförvaltningen och arbeta i linje med Castellums aktuella miljöstrategi och hållbarhetspolicy.

Övriga inköp

Omställning av övriga inköp uppskattas stå för 9 procent av minskningen av växthusgasutsläpp inom köpta varor och tjänster och bygger på uppskattningen att klimatpåverkan halveras fram till 2030.

När det gäller övriga inköp pågår ett arbete med att på sikt kartlägga och utveckla relevanta klimatkrav. Målet är att successivt integrera hållbarhetsaspekter även i dessa delar av verksamheten, för att säkerställa att hela värdekedjan bidrar till Castellums klimatmål.

Investeringar

Investeringar i övriga projekt handlar om att följa Castellums *Ramprogram för projekt* alternativt *Hållbarhetskrav för mindre projekt* där kraven är inarbetade. Se sektion om investeringar i nyproduktion för mer information.

Mål och resultat

E1-4 Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Syftet med hållbarhetsstrategin är att driva arbetet med att nå målet om nettonollutsläpp 2040.

Castellum var 2018 det första fastighetsbolaget i Norden som fick sitt klimatmål vetenskapligt baserat och godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi). Under 2025 omformulerades målen och Castellum var det första bolaget i Europa som fick sina klimatmål godkända av SBTis nya ramverk för byggnader. Castellums övergripande klimatmål är att nå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040. Målet speglar nuvarande bästa praxis inom branschen.

Det tidigare klimatmålet var att nå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2030. Det nya målet har samma ambitionsnivå men beräknas enligt en ny metodik med ett uppdaterat basår (2023). Det innebär att målen inte är direkt jämförbara men den långsiktiga inriktningen att minimera utsläppen i hela verksamheten är oförändrad. Det nya målet möjliggör en mer precis uppföljning av utsläppen.

Som en del av vägen mot nettonoll har Castellum fastställt delmål till 2030, samtliga med basår 2023. Det övergripande klimatmålet ska uppnås med hjälp av klimatomställningsplanen som består av tre områden: fastighetsförvaltning, nyproduktion samt köpta varor och tjänster. För mer information om klimatmålen, se ESRS 2 SBM-1 på sidorna 31–35.

Begränsning av klimatförändringar

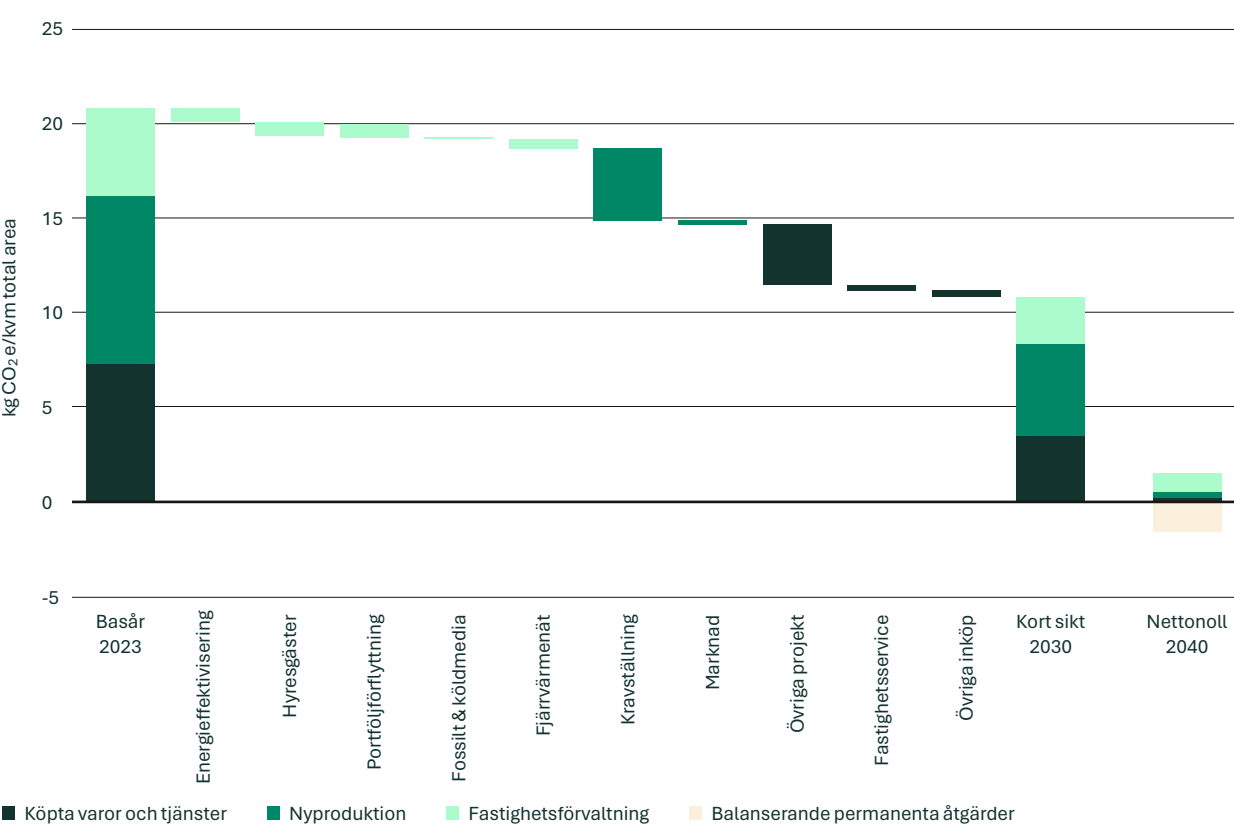
- Castellum åtar sig att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2040 enligt följande delmål:

- Castellum ska till år 2030 minska klimatpåverkan från fastighetsförvaltning med 46 procent samt till år 2040 minska klimatpåverkan med 78 procent per kvm av total fastighetsportfölj (Scope 1, 2 och 3.13, vilket inkluderar fastighetsenergi, hyresgästel och köldmedieläckage).
- Castellum ska till år 2030 minska klimatpåverkan från nyproduktion med 46 procent samt till år 2040 minska klimatpåverkan med 97 procent per kvm byggd yta (Scope 3.2, vilket också inkluderar till- och påbyggnad).
- Castellum ska till år 2030 minska klimatpåverkan från inköpta varor och tjänster med 52 procent (Scope 3.1 inköpta varor och tjänster, vilket också inkluderar ombyggnation och mindre projekt) samt till år 2040 minska klimatpåverkan med 97 procent (samtliga Scope 3 utsläpp) per kvm av total fastighetsportfölj.

Energi

- 11 procent energieffektivisering per kvm till år 2025 jämfört med index år 2021 och en energieffektivisering om minst 2,5 procent per år i like-for-like portföljen.
- 200 solcellsanläggningar inom solcellsprogrammet 100 på Sol till år 2030.
- År 2025 ska 70 procent av Castellums fastigheter ha en energiprestanda lägre än 100 kWh/m², år och långsiktigt ska alla fastigheter ha en energiprestanda lägre än 50 kWh/m², år.
- 75 procent av fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat år 2030.

Klimatomställningsplan 2023–2030



Energi- och klimatomställningsmål	Utfall 2025	Basår 2023	Mål 2030	Mål 2040
Växthusgasutsläpp fastighetsförvaltning (kgCO ₂ e/kvm) - Scope 1, 2 och hyresgästers el (Scope 3.13)	3,79	4,56	2,46	1,01
Energiintensitet i portfölj, kWh/kvm	85	101	90	

forts. Mål och resultat

Anpassning till klimatförändringar

- Långsiktigt ska inga fastigheter ha allvarliga klimatrisker. Vid nyproduktion genomförs riskanalyser innan projektstart för att säkra fastigheten för eventuella framtida klimatförändringar.

Tabellen Redovisningsprinciper klimatdata på sidan 61 visar de aktiviteter, antaganden och emissionsfaktorer som 2025 ligger till grund för beräkning av Castellums energianvändning och växthusgasutsläpp. År 2021 ersattes databasen med emissionsfaktorer för de utsläpp inom Scope 3, som baseras på innevarande periods kostnader, av den nyare Exiobase 3-databasen. Denna databas erbjuder uppdaterade emissionsfaktorer som bättre återspeglar de ekonomiska aktiviteterna och har en bättre sektoriell granularitet. Från och med 2022 tillämpas även en inflationsjustering vid beräkning av kostnadsbaserade utsläppsberäkningar. Ingen inflationsjustering har gjorts för år före 2022.

Castellum rapporterar och följer upp växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). För Scope 1 och 2 samt för tjänsteresor finns data som sträcker sig tillbaka till 2007 för jämförelser.

Målen för minskning av växthusgasutsläpp anges både som procentuell minskning av absolut värde och som intensitetsmått per kvm i Castellums klimatomställningsplan, se E1-1 på sidan 48.

E1-5 Energianvändning och energimix

Energianvändningen bidrar till Castellums klimatpåverkan. Castellum arbetar med en väl genom-

arbetad energistrategi. Strategin syftar till att minimera risk och erhålla jämnare kostnadsutveckling samt minimera okontrollerade prisförändringar på elpriset för Castellum och dess hyresgäster. För mer information om energianvändning, se E1-3 på sidan 53.

Under året fortsatte Castellum arbetet med att bygga ut bolagets portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden som gäller drift, larm, hissar och inpassering kan övervakas. Syftet är att uppnå besparingar av både energi och tid, vilket skapar kundnytta i form av bättre service genom förebyggande arbete. Vid utgången av 2025 var 437 (415) fastigheter motsvarande 64 procent (62) av ytan uppkopplade till portalen. Castellum rapporterar för den energi som bolaget köper in till fastigheterna, samt för den del av hyresgästernas egna elförbrukning som Castellum köper. Redovisning av den energi som Castellum köpt baseras på faktisk uppmätt förbrukning. Detsamma gäller för hyresgästernas elanvändning. Castellum rapporterar även egenproducerad el från solcellsanläggningar. Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta. Detta är den mest vedertagna metoden i fastighetsbranschen för att jämföra energianvändning. Castellum använder SMHI:s graddagar för normalisering av energi för uppvärmning. Energi för kyla normalår-korrigeras inte i dagsläget.

Castellum utgår från att alla aktiviteter ingår i sektorer med hög klimatpåverkan. Nettoomsättning avser Castellums totala intäkter. Se not 2 i de konsoliderade finansiella rapporterna på sidan 123.

Energianvändning (Elec-Abs, Fuels-Abs, DH&C-Abs, Energy-Int)

Energianvändning och energimix	2025	2024	2023
1. Bränsleförbrukning från kol och kolprodukter (MWh)	0	0	0
2. Bränsleförbrukning från råolja och petroleumprodukter (MWh)	254	262	246
3. Bränsleförbrukning från naturgas (MWh)	122	197	76
4. Bränsleförbrukning från andra fossila källor (MWh)	0	0	0
5. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från fossila källor (MWh)	3 666	4 030	4 201
6. Total användning av fossil energi (MWh) (Fuel-Abs)	4 042	4 489	4 523
Andel fossila källor i total energianvändning	1%	1%	1%
7. Användning från kärnenergikällor (MWh)	0	0	0
Andel från kärnenergikällor i total energianvändning	0	0	0
8. Bränsleförbrukning för förnybara energikällor, inbegripet biomassa (inklusive industriavfall och kommunalt avfall av biologiskt ursprung, biogas, förnybar vätgas osv.) (MWh) (Fuel-Abs)	867	1 031	834
9. Förbrukning av inköpt eller förvärvad elektricitet, värme, ånga och kylning från förnybara källor (MWh)	368 193	408 568	452 806
9.1 varav fjärrvärme och fjärrkyla (DH&C-Abs)	272 785	308 473	341 195
9.2 varav fastighetsel och kyla	88 619	98 685	110 268
9.3 varav övrig el till uppvärmning	6 789	1 411	1 342
10. Förbrukning av egenproducerad förnybar icke-bränsleenergi (MWh)	7 435	6 421	4 357
11. Total användning av förnybar energi (MWh)	376 495	416 020	457 997
Andel förnybara källor i total energianvändning	99%	99%	99%
Total energianvändning (Elec-Abs) (MWh)	380 537	420 509	462 520

Omfattning på rapporteringen	2025	2024	2023
Fastigheter som omfattas av upplysningar om elanvändning	538/673	532/672	556/709
Fastigheter som omfattas av upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	495/572	498/560	533/590
Fastigheter som omfattas av upplysningar om bränsle	11/11	12/12	13/13

Energiintensitet	2025	2024	Förändring, %
Total energianvändning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan per nettoomsättning från verksamheter i sektorer med hög klimatpåverkan (MWh/monetär enhet) ¹	0,039	0,042	-7
Total energianvändning per kvm (Energy-Int) (kWh/kvm)	80	91	-12
Total energianvändning per kvm (graddagskorrigerad) (Energy-Int) (kWh/kvm)	85	93	-8

1. Hela Castellums nettoomsättning ingår i NACE kod L för högpåverkande sektorer, vilket innebär att energiintensiteten blir samma som för total energianvändning per nettoomsättning.

forts. Mål och resultat

Producerad energi (Elec-Abs)

	Absolut energi (MWh)			
	2025	2024	2023	förändring, %
Producerad el från egna solcellsanläggningar	15 609	13 679	8 293	14
Egen producerad solet som används på plats	7 435	6 421	4 357	16
Egen producerad solet som säljs	8 174	7 258	3 936	13
Omfattning på upplysningar om egenproducerad solet	112/112	98/98	89/89	—

Energianvändning och utsläpp för Castellums egna kontor (Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs, Energy, Int, GHG-Abs, GHG-Int)

	Mätenhet	Indikator	Utfall (Abs, int)		
			2025	2024	2023
Total förbrukning, el	MWh		2 571	2 949	3 153
Andel el från förnybara källor	%		100	100	100
Total förbrukning, fjärrvärme och fjärrkyla	MWh		3 145	3 241	3 755
Andel fjärrvärme och fjärrkyla från förnybara källor	%		99	98	99
Total förbrukning, bränslen	MWh		0	0	0
Andel bränslen från förnybara källor	%		—	—	—
Energiintensitet (normalårskorrigerad) ¹	kWh/kvm, år		120	134	149
Omfattning på upplysningar om utsläpp från egna kontor	andel inkl. byggnader		37/37	38/38	40/40
Andel energianvändning och växthusgaser som uppskattats i portfölj	%		0	0	0
Scope 1	Ton CO ₂ e	Direkt	0	0	0
Scope 2 (marknadsbaserad)	Ton CO ₂ e	Indirekt	110	120	192
Scope 2 (platsbaserad)	Ton CO ₂ e	Indirekt	162	179	283
Scope 1 & 2 utsläpp (marknadsbaserad) ¹	KgCO ₂ e/kvm, år	GHG	2,3	2,6	0,3
Scope 1 & 2 utsläpp (platsbaserad) ¹	KgCO ₂ e/kvm, år	GHG	3,4	2,6	6,1

1. Den totala ytan för Castellums egna kontor uppmättes 2025 till 30 809 kvm. Detta inkluderar United Spaces kontor.

Energianvändning (levererad av fastighetsägare) fördelad per fastighetstyp, jämförelse, like-for-like (Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, Energy-Int)

	Mätenhet	Kontor			Lager/Lätt industri			Handel			Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
		2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %
Total elanvändning	MWh	61 656	67 135	−8	11 850	12 784	−7	3 665	4 402	−17	14 959	16 698	−10	92 129	101 019	−9
Omfattning på upplysningar om elanvändning	kvm	262/288	—	—	127/186	—	—	37/61	—	—	53/65	—	—	479/600	—	—
Total fjärrvärme och fjärrkyla	MWh	156 118	175 569	−11	61 960	68 021	−9	12 676	13 989	−9	39 027	42 873	−9	269 781	300 451	−10
Omfattning på upplysningar om fjärrvärme och fjärrkyla	kvm	248/265	—	—	133/147	—	—	40/42	—	—	55/60	—	—	476/514	—	—
Totala bränslen	MWh	375	469	−20	748	594	26	118	109	9	0	0	0	1 242	1 172	6
Omfattning på upplysningar om bränsle	kvm	3/3	—	—	7/7	—	—	1/1	—	—	0/0	—	—	11/11	—	—
Total energianvändning	MWh	218 149	243 173	−10	74 558	81 399	−8	16 459	18 500	−11	53 986	59 571	−9	363 152	402 642	−10
Energianvändning (graddagskorrigerad)	MWh	231 336	248 978	−7	80 753	84 587	−5	17 628	19 081	−8	57 212	61 092	−6	386 929	413 739	−6
Energiintensitet, byggnader (Energy-Int)	kWh/kvm, år	91	102	−10	58	64	−8	74	83	−11	84	92	−9	80	92	−13
Energiintensitet, byggnader (graddagskorrigerad)	kWh/kvm, år	97	104	−7	63	66	−5	79	86	−8	89	95	−6	86	94	−9

forts. Mål och resultat

Hyresgästers elförbrukning (Elec-Abs)

Hyresgästers elförbrukning	2025	2024	förändring, %
El (MWh) ¹	92 682	97 521	-5
Omfattning på upplysningar om hyresgästers el ²	250/673	240/672	—

1. Förbrukningen avser hyresgästernas verksamhetsel.
2. Omfattningen begränsas av att Castellum inte äger mätdata i de fall hyresgästerna själva har avtal på verksamhetsel.

EPC-distribuering av portfölj¹

EPC-betyg	Fastighetsvärde (mkr)	Andel av fastighetsvärde (%)	Andel av yta (%)
A	7 676	6	6
B	32 909	24	20
C	33 766	25	23
D	33 670	24	28
E	18 103	13	15
F	4 000	3	4
G	2 969	2	2
Äldre energideklaration, utan betyg ²	0	0	0
Icke-deklarerade fastigheter ³	3 826	3	2

1. En analys av de preliminära gränsvärdena för MEPS, presenterade av Boverket i oktober 2024, har genomförts för att tolka vilka byggnader som behöver uppgraderas enligt EPBD. Resultatet visar att endast 2 procent av Castellums fastigheter ligger under de föreslagna tröskelvärdena för 2030 och 3 procent för 2033.
2. Gammal deklaration utan EPC-betyg.
3. Huvudsakligen byggnader som är undantagna från krav på EPC samt nyproducerade byggnader som ej deklarerats ännu.

Fossilfritt

	2025	2024	2023
Andel icke fossil energi, %	99	99	99
Andel fossilfria fordon, %	100	99	98
Antal laddpunkter för elbilar	1 627	1 453	1 189
Installerade solcellsanläggningar, antal	130	116	106

E1-6 Bruttoväxthusgasutsläpp inom Scope 1, 2, 3 och totala växthusgasutsläpp

Av de växthusgasutsläpp som Castellum ger upphov till är 1 procent (1) direkta (Scope 1) och 24 procent (28) indirekta utsläpp (Scope 2). Dessa kommer från användningen av olja, naturgas, bränslen till verksamhetens fordon, köldmedieläckage, samt den el och energi som bolagets egen verksamhet använder. Resterande utsläpp, 75 procent (71), är övriga indirekta utsläpp (Scope 3) som härrör från materialanvändning, byggprocesser, tjänsteresor, arbetspendling, transporter, avfall, hyresgästers energianvändning samt andra energirelaterade utsläpp som inte omfattas av Scope 1 och 2. För mer information, se E1-3 på sidan 53.

Från och med räkenskapsåret 2025 är Castellums uppdaterade klimatmål baserat på platsbaserade bruttoväxthusgasutsläpp i enlighet med SBTis rekommendationer. I och med nya klimatmålet så räknades även basår 2023 om med nya emissionsfaktorer som är rekommenderade av SBTi. Dessa bedöms vara mer rättvisande och resulterade i lägre utsläpp i Scope 2 och 3.13 (platsbaserade). En felberäkning i Scope 1 identifierades där utsläpp från Castellums egna bilar underskattats. Utöver det så har Castellum även börjat särredovisa nyproduktion över 50 mkr i kategori 3.2 Kapitalvaror, dessa utsläpp låg tidigare som en del av 3.1 Inköpta varor och tjänster. I kategori 3.6 är hotell särredovisat. Kategori 3.11 och 3.12 är tillagda då bolaget bedömer att data med tillräcklig kvalitet nu finns tillgänglig.

Trots det finns utmaningar längs bygg- och fastighetsbranschens värdekedja kopplade till möjligheten att ta fram konkreta åtgärder för att minska utsläppen är åtgärder inom det här området en förutsättning för att Castellum ska kunna nå målet om

nettonoll koldioxidutsläpp. De växthusgasutsläpp som Castellum orsakar genom uppvärmning av fastigheter med hjälp av fjärrvärme står för en stor del av bolagets utsläpp inom Scope 1 och 2, 88 procent (86). Utsläppen är direkt kopplade till fjärrvärmestillverkarens bränslemix. Grön fjärrvärme med förnybara bränslen väljs i de fall det finns tillgängligt och motsvarade vid årets utgång 50 procent (50) av Castellums fjärrvärmeleverantörer. Fjärrvärmeleverantörernas bränslemix innehåller biogena utsläpp från förbränning av biomassa. Däremot så är andelen biogena utsläpp som ingår i bränslemixen inte tillgänglig för Castellum i dagsläget. Av bolagets marknadsbaserade totala köpta energi, avser 26 procent köp av energi i paket med instrument för energiproduktion. All el Castellum köper in är ursprungsmärkt och stora delar av fjärrvärmerna är fossilfri.

Under 2025 har Castellum inte gjort några koldioxidborttagningar eller köpt, sålt eller överfört några koldioxidkrediter.

Av Castellums Scope 3 data så utgör 1 procent primärdata från leverantörer, medan resterande är aktivitetsbaserat, kostnadsbaserat eller beräknat med hjälp av schabloner eller andra genomsnittsmetoder.

Följande Scope 3 kategorier bedöms ej tillämpliga för Castellum:

- 3.9 Transporter då produkten (fastigheter) ej transporteras i senare led
- 3.10 Bearbetning av sålda produkter då Castellum ej säljer produkter i den kontext som avses
- 3.14 Franchise då bolaget ej har någon franchiseverksamhet.

forts. Mål och resultat

Fullständig inventering av växthusgasutsläpp⁷ GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs (marknadsbaserad), GHG-Indir-Abs (anläggningsbaserad)

	Retroaktivt			
	2025 ¹	2024	% 25/24	Basår 2023
Scope 1-växthusgasutsläpp⁴				
Direkta utsläpp (GHG-Dir-Abs) (tCO ₂ e)	656	639	3	384
Scope 2- växthusgasutsläpp				
Platsbaserad metod (GHG-Indir-Abs) (tCO ₂ e)	18 251	20 516	-11	21 724
Marknadsbaserad metod (GHG-Indir-Abs) (tCO ₂ e)	5 185	4 946	5	10 260
Betydande växthusgasutsläpp inom Scope 3				
1. Inköpta varor och tjänster	36 191	32 408	12	40 093
2. Kapitalvaror	11 313	10 281	10	17 236
3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter	8 076	5 625	44	4 101
4. Transport och distribution i tidigare led	6	5	19	6
5. Avfall genererat i verksamheter	337	211	60	236
6. Tjänsteresor ⁵	589	568	4	522
7. Anställdas pendling	263	279	-6	269
8. Tillgångar som leasas i tidigare led	0	0	—	0
9. Transport i senare led	—	—	—	—
10. Bearbetning av sålda produkter	—	—	—	—
11. Användning av sålda produkter	0	0	—	34
12. Slutbehandling av sålda produkter	0	0	—	10
13. Tillgångar som leasas i senare led	1 159	1 964	-41	3 000
14. Franchise	—	—	—	—
15. Investeringar	106	126	-16	91
Scope 3	58 039	51 467	13	65 598
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade)	76 947	72 622	6	87 706
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade)	63 881	57 052	12	76 242
Biogena utsläpp (GHG-Dir-Abs) (Scope 1)	172	203	-15	164

1. Absoluta utsläpp anges i ton CO₂e och intensitet i kg CO₂ e per kvm. Inga väsentliga utsläpp av växthusgaser har exkluderats.
2. Enligt GHG Protocol Corporate Value Chain Standard
3. Växthusgasintensitet avser CO₂e/kvm. 2025 var fastighetsytan 5 291 tkvm.
4. Castellum har inga Scope 1 utsläpp från reglerade utsläppshandelssystem.
5. Hotellresor om 29 ton 2025, 22 ton CO₂e 2024 och 18 ton CO₂e 2023 är exkluderade för att linjera med rekommendation från SBTi.
6. Nettoomsättning på 9 593 mkr återfinns i finansiella rapporterna på sidan 123.
7. Castellum har ej klimatomål i absoluta tal, se presentation av mål och delmål på sidan 49.

Totala växthusgasutsläpp intensitetsmått (GHG-Int)

	Intensitet ³			
	2025	2024	2023	Beräkningsmetod ²
Scope 1-växthusgasutsläpp⁴				
Direkta utsläpp (GHG-Int) (tCO ₂ e)	0,1	0,1	0,1	Bränslebaserad
Scope 2- växthusgasutsläpp				
Platsbaserad metod (GHG-Int) (tCO ₂ e)	3,4	3,9	4,0	Bränslebaserad
Marknadsbaserad metod (GHG-Int) (tCO ₂ e)	1,0	0,9	1,9	Bränslebaserad
Betydande växthusgasutsläpp inom Scope 3				
1. Inköpta varor och tjänster	6,8	6,1	7,3	Kostnadsbaserad
2. Kapitalvaror	2,1	2,0	3,1	Bränslebaserad
3. Bränsle- och energirelaterade verksamheter	1,5	1,1	0,7	Bränslebaserad
4. Transport och distribution i tidigare led	0,0	0,0	0,0	Kostnadsbaserad
5. Avfall genererat i verksamheter	0,1	0,0	0,0	Genomsnittsmetod
6. Tjänsteresor ⁵	0,1	0,1	0,1	Kostnadsbaserad
7. Anställdas pendling	0,0	0,1	0,0	Genomsnittsmetod
8. Tillgångar som leasas i tidigare led	0,0	0,0	0,0	Kostnadsbaserad
9. Transport i senare led	—	—	—	
10. Bearbetning av sålda produkter	—	—	—	
11. Användning av sålda produkter	0,0	0,0	0,0	Genomsnittsmetod
12. Slutbehandling av sålda produkter	0,0	0,0	0,0	Genomsnittsmetod
13. Tillgångar som leasas i senare led	0,2	0,5	0,5	Genomsnittsmetod
14. Franchise	—	—	—	
15. Investeringar	0,0	0,0	0,0	Bränslebaserad
Scope 3	11,0	9,7	11,9	
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per kvm	14,5	13,7	16,0	
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per kvm	12,1	10,8	13,9	
Biogena utsläpp (Scope 1)	0,0	0,0	0,0	Bränslebaserad
Växthusgasintensitet totala utsläpp (platsbaserad) per nettoomsättning ⁶	8,0	7,4	8,9	
Växthusgasintensitet totala utsläpp (marknadsbaserad) per nettoomsättning ⁶	6,6	5,8	7,8	

forts. Mål och resultat

Redovisningsprinciper klimatdata

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Emissionsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja, naturgas och biogas i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med olja, naturgas eller biogas.	Eldningsolja: 0,268 ton CO ₂ e/MWh Naturgas: 0,183 ton CO ₂ e/MWh Biogas: 0,00022 ton CO ₂ e/MWh Biogena utsläpp: 0,19902 ton CO ₂ e/MWh Källa: Department for Energy Security and Net Zero (DESNZ)
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av måtarställningen. Växthusgasutsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil.	Bensin: 0,0002716 ton CO ₂ e/km. Diesel: 0,0002069 ton CO ₂ e/km. Källa: GHG Protocol, GWP100 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Köldmedia.	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighet enligt lag om obligatorisk köldmediarapport.	Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen. Datan redovisas med anknytning till f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning, som förklaras utifrån gällande praxis
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för elanvändningen.	Ursprungsmärkt förnybar el: 0g CO ₂ e/MWh Produktionsmix: Sverige: 0,00505 ton CO ₂ e/MWh Danmark: 0,05118 ton CO ₂ e/MWh. Finland: 0,03320 ton CO ₂ e/MWh Källa: CRREM/AIB 2024
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme och fjärrkyla i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrvärme-förbrukningen justeras utifrån SMHI:s graddagar och vakansgrad.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme. Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år, 2025, först beräknas under 2026 används 2024 års omvandlingsfaktorer för utsläpp kopplat till traditionell fjärrvärme.
Scope 2	Tjänsteresor med företagsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av måtarställningar. Växthusgasutsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil.	Laddhybrid: 0,000151 ton CO ₂ e/km Källa: GHG Protocol, GWP100 2014 IPCC Fifth Assessment Report Elfordon: 0,2 kWh per km multiplicerat med produktionsmix för respektive land, se Scope 2

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Emissionsfaktor
Scope 3.1 och 3.4	Köpta varor och tjänster samt Transport och distribution, uppströms.	Beräknades utifrån kostnader från leverantörer från olika industrisektorer (till exempel transport, resor, konsulttjänster etc.). Utsläppen beräknas sen genom sektordata från Exiobase 3, enligt GHG protokollets rekommendationer för en Scope 3 screening.	Källa: Exiobase 3
Scope 3.2	Kapitalvaror.	Beräknas från den andel av totala investeringen av pågående projekt, ej färdigställda, vilket inkluderar 100 % av uppbyggade utsläpp i JV Halvorsäng. Detta för att linjera med metodiken i 3.1.	Klimatberäkning för projekten i kg CO ₂ e för A1–A5 i enlighet med NollCO ₂ s metodik Källa: Sweden Green Building Council
Scope 3.3	Bränsle- och energirelaterade aktiviteter.	Beräknas genom faktisk uppföljning av energianvändning som kombineras med emissionsfaktorer från 2025 av Department for Energy Security and Net Zero (DESNZ).	Landsspecifika emissionsfaktorer Källa: DESNZ
Scope 3.5	Avfall.	Beräknas genom avfallsstatistik som räknas upp för att kombineras med emissionsfaktorer från 2023 från Defra (Department for Environment, Food and Rural Affairs).	Emissionsfaktorer per avfallstyp Källa: Defra
Scope 3.6	Tjänsteresor taxi.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	0,000147 ton CO ₂ e/km Källa: GHG Protocol, GWP100 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 3.6	Tjänsteresor flyg.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	Norden: 0,000129 ton CO ₂ e/km Europa: 0,000080 ton CO ₂ e/km Världen: 0,000101 ton CO ₂ e/km Källa: GHG Protocol, GWP100 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 3.6	Tjänsteresor tåg.	Majoriteten av data från leverantörer.	0,00000294 ton CO ₂ e/km Källa: SJ
Scope 3.6	Privata fordon i tjänst.	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon.	0,000147 ton CO ₂ e/km Källa: GHG Protocol, GWP100 2014 IPCC Fifth Assessment Report

forts. Mål och resultat

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Emissionsfaktor
Scope 3.7	Anställdas pendling.	Anställdas pendling i km estimeras utifrån data från Trafikanalys som kombinerades med emissionsfaktorer från Naturvårdsverket.	Källa: Naturvårdsverket och Trafikanalys
Scope 3.11	Användning av sålda produkter.	Beräknas genom schablon av energi-användning utgående från energidekla-ration samt genomsnittligt läckage av köldmedier för portföljen.	Produktionsmix: Se Scope 1 och 2
Scope 3.12	Sluthantering av sålda produkter.	Beräknas genom schablon för klimat-påverkan för rivning med antagandet att minskningen i klimatpåverkan 50 år framåt i tiden är relaterad till SBTis minskningskurvor för elektricitet.	Schablon för rivning: 13,7 kg CO ₂ e/kvm BTA Källa: rapporten Klimatpåverkan från en byggnads hela livscykel , IVL
Scope 3.13	Nedströms hyrda tillgångar.	Intern inhämtning av hyresgästers ener-gianvändning. Extrapoleras upp för att representera hela portföljen.	Produktionsmix: Se Scope 2 elförbrukning Källa: CRREM/AIB 2024
Scope 3.15	Investeringar.	Andel av intresseföretags Scope 1 och 2 utsläpp motsvarande andel ägande i bolaget.	Utsläppssiffror från Entra motsvarande Castellums ägandeandel om 37 procent per Q4 2025

Totala växthusgasutsläpp¹ per fastighetstyp, like-for-like (GHG-Dir-LfL, GHG-Int)

	Kontor			Lager/Lätt industri			Handel			Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %
Scope 1, Direkta utsläpp (GHG-Dir-LfL)	333	511	-35	109	139	-21	0	23	0	214	41	417	656	714	-8
Scope 2 Indirekta utsläpp (platsbaserad)	9 648	10 986	-12	4 277	4 432	-4	837	877	-5	2 276	2 548	-11	17 038	18 843	-10
Scope 2 Indirekta utsläpp (marknadsbaserad)	2 697	3 031	-11	1 454	1 639	-11	402	423	-5	543	627	-13	5 096	5 720	-11
Totala utsläpp av växthusgaser (platsbaserade) per kvadratmeter (GHG-Int)(ton CO ₂ e/kvm)	3,9	4,5	-13	3,0	3,2	-6	2,6	2,8	-7	3,7	3,8	-3	3,5	3,9	-10
Totala utsläpp av växthusgaser (marknadsbaserade) per kvadratmeter (GHG-Int)(ton CO ₂ e/kvm)	1,2	1,4	-14	1,1	1,2	-8	1,2	1,4	-14	1,1	1,0	10	1,2	1,3	-8

1. Tabellen visar utsläpp från fastighetsförvaltning, det vill säga utsläpp från Scope 1 och Scope 2. Växthusgasutsläppen divideras med Castellums fastighetsyta för respektive fastighetskategori för att få intensitetsmättet. Castellums totala Scope 3-utsläpp återses på sidan 60.

E1-8 Intern koldioxidprissättning

Castellum tillämpar för närvarande inte något internt koldioxidpris. Frågan kan bli relevant framöver och kommer då att utvärderas och rapporteras i enlighet med gällande krav.

Biologisk mångfald och ekosystem

Castellum tar ett aktivt ansvar för att bevara och stärka biologisk mångfald i och omkring sina fastigheter. Bolaget strävar efter att större projekt ska ge en nettopositiv påverkan på ekosystemtjänster och främjar initiativ i det befintliga beståndet.

Biologisk mångfald och fungerande ekosystem är avgörande för långsiktigt värdeskapande. Genom att identifiera hur Castellum påverkar och påverkas av förändringar i naturmiljöer skapas förutsättningar att minska risker och stärka ekosystemens funktion och motståndskraft.

Strategi

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor						
Hållbarhetsfråga	Värdekedja	Påverkan	Åtgärder för att minska påverkan	Finansiell effekt	Tidshorisont påverkan	Tidshorisont finansiell effekt
Biologisk mångfald och ekosystem	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet	Faktisk negativ påverkan: Vid nybyggnation av fastigheter ersätts områden som tidigare varit tillgängliga för levande organismer med fastigheter, vilket innebär att Castellum har en faktisk negativ påverkan på biologisk mångfald och ekosystem. Castellums påverkan är störst vid byggnation av logistikfastigheter, eftersom denna mark tidigare varit mer tillgänglig för ökad biologisk mångfald.	Vid nybyggnation säkerställer Castellum en nettopositiv påverkan på ekosystemtjänster genom ett eget uppföljningsverktyg. Bolaget informerar om hantering av invasiva arter och ställer krav på åtgärder i projekten. Dessutom ska initiativ för ökad biologisk mångfald inom förvaltningen främjas.	—	Medel	—

Omställningsplan och beaktande av biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell

Åtagandet att bidra till att stärka den biologiska mångfalden är förankrat i Castellums hållbarhetspolicy och uppförandekod. Arbetet med biologisk mångfald befinner sig i ett tidigt skede, med fokus på att bygga upp kunskap, utveckla interna arbetssätt och identifiera relevanta åtgärder. I dagsläget

bedöms bolagets direkta påverkan på biologisk mångfald som begränsad, vilket innebär att någon särskild omställningsplan ännu inte har upprättats. Castellum utvärderar behovet av en sådan plan som en del av det fortsatta utvecklingsarbetet inom området.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av processen för att fastställa och bedöma väsentliga risker, beroenden, möjligheter och väsentlig påverkan för biologisk mångfald och ekosystem

Bedömningen av påverkan, risker och möjligheter baseras på Castellums dubbla väsentlighetsanalys, interna data samt dialoger med relevanta intressenter. Riskerna är främst kopplade till förlust av ekosystemtjänster, vilket kan påverka både projektens genomförbarhet och långsiktiga värde. Samtidigt identifieras möjligheter att genom tidiga insatser och naturbaserade lösningar bidra till att stärka ekosystemens funktion och minska verksamhetens påverkan. En beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter återfinns i ESRS 2 IRO-1 på sidan 38.

Policyer för biologisk mångfald och ekosystem

Följande policyer och riktlinjer behandlar Castellums väsentliga frågor kopplade till biologisk mångfald och ekosystem:

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsmål (bilaga till policy)
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer

Castellums hållbarhetspolicy fastställer att bolaget ska ta ansvar för och bidra till att bevara och öka den biologiska mångfalden. Policyn kräver att alla större projekt ska ge en nettovinst av ekosystemtjänster,

innehålla förebyggande åtgärder mot invasiva arter och omfatta bindande krav som garanterar genomförandet. Dessutom ska initiativ för att främja biologisk mångfald i det befintliga beståndet främjas.

Uppförandekoden föreskriver att bolaget ska arbeta för att stärka den biologiska mångfalden, främja fungerande ekosystemtjänster samt begränsa användningen och spridningen av miljöfarliga produkter. Uppförandekoden för leverantörer föreskriver att leverantörer ska bedriva sin verksamhet med hänsyn till miljö- och klimatpåverkan. För mer information om Castellums hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål (bilaga till policy), uppförandekod och uppförandekod för leverantörer, se ESRS 2 GOV-2 på sidorna 28–29.

Aktiviteter och resurser kopplade till biologisk mångfald och ekosystem

Vid nybyggnation säkerställer Castellum en nettopositiv ökning av platsens ekosystemtjänster i syfte att tillvarata och bibehålla de resurser som naturen ger. Castellum säkerställer åtgärder genom kravställning i projekt. Castellum har tagit fram ett verktyg anpassat till bolagets projektverksamhet för att säkerställa att påverkan blir nettopositiv genom undvikande, minimering och återskapande av biologisk mångfald.

Under 2025 accelererades arbetet med att stödja och återskapa biologisk mångfald. Bolaget har beslutat om ett nytt mål ”främja initiativ för ökad

biologisk mångfald i befintliga fastigheter” samt i linje med detta mål valt att genomföra långsiktiga förändringar på flera fastigheter för att gynna den biologiska mångfalden. Aspholmen, Finnslätten och Örjan är större områden med satsning på ökad biologisk mångfald.

Genom att berika områden med inhemska arter av träd, blomsterlökar, häckar, träd, ängsmarker, sedum- och biotop samt placera ut fågelholkar och insektshotell, skapas en miljö där pollinatörer som bin och fjärilar trivs och bidrar till en ökad biologisk mångfald. Information har dessutom skickats ut till fastighetsförvaltningen om invasiva arter och hur dessa ska behandlas. Genom dessa aktiviteter främjar Castellum både sin egen verksamhet och ekosystemtjänster.

Mål och resultat

Mål för biologisk mångfald och ekosystem

Castellum värdesätter biologisk mångfald och arbetar för att stärka ekosystemtjänsterna i Sverige. Målet är att större projekt ska bidra till en nettopositiv ökning av ekosystemtjänster jämfört med utgångsläget. I större satsningar utvärderas ekosystemtjänsterna systematiskt, med krav på att värdet ska överträffa tidigare nivåer.

Under 2025 införde Castellum ett nytt mål om att ”främja initiativ för ökad biologisk mångfald i befintliga fastigheter”. Under 2025 initierades sju initiativ, bland dessa kan nämnas:

- Fler gräsmattor som ska bli äng, faunadepå och insektshotell på Finnslätten samt äng, insektshotell och ändrad skötsel i form av kemikaliefri ogräsbekämpning, mindre beskärning av buskar, bevakning av invasiva växter och utsläppsfritt utförande av grönyteskötseln på Örjan i Mälardalen.
- Fågelholkar, bikupa och äng på Öriket samt ytterligare 750 kvm äng och blomsteräng vid fjärrvärmeledningar på Aspholmen i Mitt.
- Ny rabatt och insektshotell i Öresund.

För närvarande har Castellum löpande mål och har inte fastställt några definierade basår för målen. Bolaget utvärderar frågan och kan komma att ta fram tidsbundna och kvantitativa mål framöver men har ingen fastställd tidsram för när detta kommer genomföras.

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka 30 procent av Sveriges totala mängd avfall. För att minska miljö-påverkan krävs en effektivare användning av natur-resurser och en övergång till cirkulära material-flöden. Castellum arbetar för att minska avfalls-mängderna och öka andelen material som återvinns eller återanvänds, med särskilt fokus på att bevara och utveckla befintliga byggnader, effektivisera materialanvändningen och ställa krav på cirkulära lösningar i upphandlingar.

Genom att integrera cirkulära principer i hela värdekedjan från projektutveckling till förvaltning skapas förutsättningar för att minska resursförbruk-ningen, förebygga avfall och bidra till en mer hållbar bygg- och fastighetssektor.

Strategi

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsfråga	Värdekedja	Påverkan	Åtgärder för att minska påverkan	Finansiell effekt	Tidshorisont påverkan	Tidshorisont finansiell effekt
E5: Resursinflöden	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan: Castellum använder material till exempel betong, stål, trä och isoleringsmaterial vid ny- och ombyggnation. Utvinning och produktion av dessa material kräver uttag av ändliga naturresurser. Faktisk positiv påverkan: Genom att prioritera återbruk skapar Castellum förutsättningar för cirkulära material-flöden där byggmaterial och inventarier får ett nytt använd-ningsområde i stället för att bli avfall. Detta arbetssätt minskar behovet av nya resurser och sparar energi, vatten och utsläpp.	Castellum arbetar med att främja cirkulära material-flöden, införa återbruk i alla projekt och tillämpa Återbrukstrappan, som prioriterar bevarande och återanvändning av mate-rial framför användning av nya resurser.	Finansiell risk: På kort sikt kan bristande cirku-laritet påverka förtroendet hos investerare och hyresgäster. På lång sikt kan bristande hållbar-het i byggnaders utformning leda till ökade kostnader, minskat värde, större miljöpåverkan och begränsade möjligheter till återbruk. Finansiell möjlighet: Användning av återbruk och cirkulära materialflöden vid ny- och ombyggnation kan bidra till minskad klimat-påverkan och ett reducerat investeringsbehov i projekten.	Kort-, medel- och lång sikt	Lång sikt
E5: Resursutflöden	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan: Ny- och ombyggnationer innebär användning av material som ger upphov till utsläpp och resursutflöden som påverkar miljön. Även om fastigheter har lång livslängd kräver de resursintensivt underhåll, och vid renoveringar eller rivningar cirkuleras inte allt material. En betydande del riskerar i stället att bli avfall vilket motverkar en effektiv resursanvändning.	Castellum driver utveck-lingen av storskaligt åter-bruk genom att initiera eller ansluta sig till branschge-mensamma satsningar på återbrukshubbar på större tillväxtorter.	Finansiell risk: På kort sikt kan bristande cirku-laritet påverka förtroendet hos investerare och hyresgäster. På lång sikt kan bristande hållbar-het i byggnaders utformning leda till ökade kostnader, minskat värde, större miljöpåverkan och begränsade möjligheter till återbruk. Finansiell möjlighet: Demontering av produk-ter för återbruk vid ombyggnation kan bidra till minskade avfallskostnader samt tillgängliggör produkter till framtida projekt.	Kort-, medel- och lång sikt	Lång sikt
E5: Avfall	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan: Byggnation och drift av fastigheter genererar avfall, inklusive farligt avfall, som kan orsaka en faktisk negativ miljöpåverkan om det inte hanteras korrekt. Faktisk positiv påverkan: Genom att erbjuda källsortering i majoriteten av de förvaltade fastigheterna skapar Castellum förutsättningar för cirkulära resursflöden. En högre återvinningsgrad innebär att material kan återvinnas och återanvändas i stället för att gå till deponi eller förbrän-ning, vilket sparar energi, vatten och minskar utsläpp.	Castellum arbetar syste-matiskt med att minska mängden avfall till deponi och förbränning samt öka andelen återvunnet avfall.		Kort-, medel- och lång sikt	

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi

Bedömningen grundar sig på Castellums dubbla väsentlighetsanalys, kompletterad med interna data och dialoger med leverantörer, entreprenörer och hyresgäster. Genom den operativa verksamheten och driften med projekt, kravställning och avfallshantering screenas fastigheterna för att identifiera potentiella risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi. Hållbarhetsfunktionen följer upp framsteg, eventuella svårigheter och efterlevnad av Castellums policyer kvartalsvis med projektledare för stora projekt, även mindre projekt har regelbunden uppföljning. Samtidigt identifieras möjligheter att minska miljöpåverkan och kostnader genom ökad resurseffektivitet, återbruk och cirkulära lösningar i projekt och förvaltning.

Se ESRS 2 IRO 1 på sidan 38 för beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter avseende resursanvändning och cirkulär ekonomi.

E5-1 Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Följande policyer och riktlinjer behandlar Castellums väsentliga frågor kopplade till resursanvändning och cirkulär ekonomi:

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsmål (bilaga till policy)
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer

Hållbarhetspolicyen och uppförandekoden fastställer att Castellum ska bygga och förvalta med livscykelperspektiv och främja cirkulära modeller, att återbruk ska vara en betydande del av alla projekt över tid samt att återbruk ska användas i alla projekt. Uppförandekoden behandlar även att bolaget inte ska äventyra planetens gränser och att avfall ska hanteras på ett ansvarsfullt sätt. Viktiga komponenter ska vara att arbeta för minimering av avfall, förebyggande av föroreningar och en syn på avfallet som en resurs för återbruk och återvinning.

Uppförandekoden för leverantörer fastställer att leverantörer ska bedriva sin verksamhet med hänsyn till miljö- och klimatpåverkan. För mer information om Castellums hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål (bilaga till policy), uppförandekod och uppförandekod för leverantörer, se ESRS 2 GOV-2 på sidorna 28–29.

E5-2 Aktiviteter och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Castellum genomför flera åtgärder för att minska resursförbrukningen och främja cirkulära materialflöden. Bolaget har ännu inga fastställda tidsramar för dessa insatser och avsätter för närvarande inga specifika kapitalutgifter eller driftkostnader för cirkulär ekonomi. Arbetet pågår dock löpande och, i takt med att området standardiseras, kommer Castellum att fastställa tydliga tidsplaner samt specificera de investeringar och driftkostnader som krävs. Nedan presenteras de aktiviteter och resurser Castellum vidtar inom de tre väsentliga hållbarhetsfrågorna:

Resursinflöden

Castellum ska främja cirkulära materialflöden och tillämpa återbruk i alla projekt, vilket är en viktig del för att nå målet om nettonoll utsläpp till 2040. 2024 implementerades nya processer för arbetet med återbruk. Processen konkretiserades med Återbrukstrappan som ska tillämpas i samtliga projekt. Den består av fem olika steg och innebär att Castellum i första hand ska bevara materialet på platsen och i sista hand låta det gå till avfall. Under 2025 fortsatte Castellum arbetet med kompetensutveckling och utbildning inom återbruk.

Återbrukstrappan

1	Bevarad på plats
2	Återbrukad i projektet
3	Återbrukad inom organisationen
4	Återbrukad av annan aktör
5	Avfallshanterad

Utbildningarna har fokuserat på olika områden inom återbruk och utbildningsinsatserna syftar till att öka medarbetarnas kompetens för att mer effektivt kunna arbeta med återbruk i respektive projekt.

Castellum är sedan starten medlem i CCBuild vilket är samhällsbyggnadsbranschens gemensamma arena för cirkulärt byggande och förvaltning. Bolaget har tagit initiativ till branschgemensamma återbrukshubbar i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Sedan 2023 är Castellum anslutet till Rebygg i Göteborg som erbjuder en helhetslösning för en cirkulär byggverksamhet genom att erbjuda tjänster som återbruksinventering, demontering, lagerhållning, rekonditionering och kvalitetsgranskning av material. Hubben har utvecklats under året och har i dagsläget 33 anslutna aktörer. Castellum har använt hubben till 76 projekt i Göteborgsregionen, skänkt material motsvarande en utsläppsminskning av 68,7 ton växthusgaser och köpt material motsvarande utsläppsminskning av 25,7 ton. Under 2025 fortsatte Castellum att driva utvecklingen av storskaligt återbruk genom att etablera liknande samarbeten med RagnSells för en återbrukshubb i Stockholm och med Wiklunds för en återbrukshubb i Uppsala. I Köpenhamn sker samarbete med Jensens Genbrug och i Mitt med ett antal lokala återbrukshubbar. Därmed har Castellum återbrukshubbar i varje region. Arbetet med att etablera ytterligare samarbeten och återbrukshubbar fortsätter kontinuerligt.

Resursutflöden och avfall

Castellum skapar förutsättningar för ansvarsfull avfallshantering genom att minska och förebygga föroreningar och genom att betrakta avfallet som en resurs för återbruk för byggvaror och återvinning. Castellum arbetar systematiskt med att minska

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

mängden avfall till deponi och förbränning samt öka andelen återvunnet avfall. Därför tillhandahåller bolaget källsortering för merparten av de fastigheter som Castellum förvaltar. Vidare ställs krav på entreprenörer både när det gäller avfallsrelaterade mål och avfallshantering i samband med projekt. Vid nybyggnation finns krav på att avfallsplaner ska upprättas. Krav enligt EU:s taxonomiförordning har integrerats i ramprogram samt i hållbarhetskrav för mindre projekt. Avfall som uppkommer på Castellums egna kontor ska källsorteras. I arbetet med att minska avfallet är tillgång till data avgörande. Castellum arbetar kontinuerligt med att öka mängden tillgänglig data och har tecknat ramavtal med två avfallsleverantörer som kan tillhandahålla omfattande avfallsdata. Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta, vilket är den mest vedertagna metoden i fastighetsbranschen för att jämföra resursförbrukning.

Hållbarhetscertifieringar

För att bland annat främja cirkulär ekonomi certifierar Castellum alla nybyggnationer och större ombyggnationer. I Sverige ska kontor och butikslokaler certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Guld. Nyproducerade logistikbyggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. I Danmark och Finland ska kontors- och butikslokaler certifieras enligt BREEAM, nivå Excellent, eller LEED, nivå Gold. Vid nycertifiering av befintliga fastigheter tillämpas LEED O+M, minst nivå Gold.

Castellums ambition är att undvika material som har negativ påverkan på miljön. Castellum tillämpar verktyget Byggvarubedömningen och upprättar loggbok i alla projekt för att säkerställa att materia-len uppfyller en viss standard. Fastighetsbeståndet miljöinventeras för att Castellum ska få kännedom om och kunna vidta åtgärder om miljöskadliga material identifieras.

Fördelning av hållbarhetscertifieringar i portfölj (Cert-Tot)

Certifiering	Andel av fastighetsvärde (%)	Andel av yta (%)
Miljöbyggnad nyproduktion Guld	4,1	2,4
Miljöbyggnad nyproduktion Silver	8,2	8,5
Miljöbyggnad nyproduktion Brons	1,3	1,7
Miljöbyggnad befintlig Silver	1,1	0,7
Miljöbyggnad befintlig Brons	0,2	0,0
LEED New construction Platinum	1,7	1,2
LEED New construction Gold	6,0	2,9
LEED O+M Gold	20,3	17,6
LEED O+M Silver	3,3	4,2
BREEAM New construction Outstanding	3,0	1,0
BREEAM New construction Excellent	1,3	0,6
BREEAM New construction Very Good	0,1	0,1
BREEAM In-use Excellent	3,4	2,1
BREEAM In-use Very Good	9,3	6,9
BREEAM In-use Good	8,5	8,0
BREEAM In-use Pass	0,2	0,3
WELL Platinum	1,5	0,7
WELL Gold	1,0	0,5
WELL Silver	0,3	0,1
NollCO ₂	0,5	0,4
Saknar hållbarhetscertifiering	28,0	41,8

Antal hållbarhetscertifieringar (Cert-Tot)¹

	Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		BREEAM		WELL		NollCO ₂		Totalt antal certifieringar ²		förändring, %
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Antal certifierade byggnader (Cert-Tot)	71	61	0	27	115	83	112	110	5	2	2	2	303	287	6
Certifierad yta (i tusental kvm) (Cert-Tot)	766	622	0	177	1 368	1 050	1 019	1 019	70	18	22	22	3 095	2 869	8
Certifierad yta, andel av totalen (%) (Cert-Tot)	14	12	0	3	26	20	19	19	1	0	0	0	58	54	8

1. Certifieringar avser fastighet eller del av fastighet.
2. Vissa byggnader är certifierade med mer än en certifiering. För att undvika dubbelräkning räknas endast en per byggnad, tabellen summerar därför inte i totalen. WELL och NollCO₂ har enbart använts som påbyggnadscertifieringar.

Mål och resultat

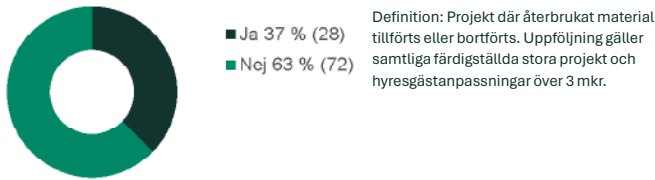
E5-3 Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Castellum har för närvarande inga mätbara mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi. De mål som tidigare funnits för resursanvändning och cirkulärekonomi har integrerats i hållbarhetspolicyn. Målen är integrerade i upphandlingsplanerna och kravställningar för projekt och konkretiseras genom bland annat källsorteringskrav och krav på återbruk. Castellum ser över möjligheten att ta fram tidsbundna och kvantitativa mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi men har ingen fastställd tidsram för när detta kommer genomföras. I takt med att branschgemensamma standarder och tillförlitliga mätmetoder etableras utvärderar bolaget frågan.

Hållbarhetspolicyn innehåller åtaganden för att främja resursanvändning och cirkulär ekonomi genom att:

- Bevara och utveckla befintliga byggnader och strukturer för att minimera behovet av nytilverkade material och produkter.
- Skapa förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall genom minimering av avfall, förebyggande av föroreningar och en syn på avfallet som en resurs för återbruk och återvinning.
- Bygga och förvalta med ett livscykel tänkande och främja cirkulära modeller. Återbruk ska användas i alla projekt och över tid ska återbruk och förnyelsebart material vara en betydande del av alla projekt.
- Använda naturresurser på ett ansvarsfullt och effektivt sätt för att inte överskrida planetens gränser, vilket hotar klimatet och framtida generationers möjligheter i en ändlig värld. Detta innefattar bland annat att minska användningen av köpt energi och vatten i våra byggnader.
- Hållbarhetscertifiera all nyproduktion samt öka andelen hållbarhetscertifierade befintliga byggnader samt välja och främja material med låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv och minimera skadliga gifter.
- Miljöinventera alla fastigheter som ägts mer än ett år samt uppdatera miljöinventeringarna minst vart 10:e år. Vid nyproduktion ska identifierade miljö- och hälsorisker hanteras i byggprocessen.

Andel projekt med återbruk



Hållbarhetscertifierade fastigheter (exkl. mark)

	Kontor	Lager/Lätt industri	Handel	Samhällsfastigheter	Projekt	Castellum totalt	Andel av portfölj, %
Omsättning (Revenue), mkr	4 195	757	278	1 209	29	6 468	69
Driftutgifter (OpEx), mkr	-435	-98	-27	-86	-3	-649	63
Kapitalutgifter (CapEx), mkr	2 831	281	15	222	170	3 519	66
Fastighetsvärde, mkr	64 020	11 226	3 530	18 489	1 381	98 646	72
Uthyrningsbar yta, kvm	1 735 928	677 662	148 664	493 293	21 819	3 077 366	58
Antal fastigheter	164	61	25	44	1	295	44

Omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter följer samma definition som Castellums redovisning enligt EU:s taxonomiförordning taxonomi som redovisas på sidorna 71–75.

forts. Mål och resultat

Totalt avfall per fastighetstyp (Waste-LfL)

	Mätenhet	Kontor			Lager/Lätt industri			Handel			Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
		2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %
Farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	39	38	3	4	5	-18	2	3	-17	32	8	298	77	54	43
återvinning	Ton	36	37	-3	4	2	87	2	3	-18	32	4	710	74	46	62
förbränning	Ton	1	1	-42	0	3	-98	0	0	0	0	4	-92	1	8	-88
deponi	Ton	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
Icke-farligt avfall (Waste-LfL)	Ton	7 222	4 884	48	767	542	42	282	423	-33	1 365	1 052	30	9 637	6 901	40
återvinning	Ton	4 882	2 272	115	292	232	26	146	201	-27	873	494	77	6 193	3 200	94
förbränning	Ton	2 301	2 611	-12	395	310	28	135	221	-39	487	558	-13	3 317	3 700	-10
deponi	Ton	40	1	4 429	80	0	0	1	1	67	6	0	0	127	2	7 624
Total	Ton	7 261	4 922	48	772	547	41	284	426	-33	1 397	1 060	32	9 715	6 955	40
Omfattning på upplysningar om avfall		224/288	—		66/186	—		18/61	—		44/65	—		352/600	—	

E5-4 Resursinflöden

Castellum använder flera olika typer av resurser och material vid ny och ombyggnation, uttag av resurserna kan ha en faktisk negativ påverkan på biologisk mångfald, vattentillförsel och ekosystem samt ge upphov till utsläpp av föroreningar. De resurser och material som används inkluderar till exempel betong, stål, glas, isolering, trä samt installationer vilka kan vara kritiska för att bygga nya hus.

Castellum har inte tillförlitlig data om material-volymer, andelen biobaserade och certifierat trä eller mängden återvunnet och återbrukat material

genom värdekedjan. I enlighet med ESRS 1 10.2 har vi inte möjlighet att rapportera på detta och sålunda utnyttja infasningsregeln om värdekedjeinformation. Castellum arbetar löpande för att kunna säkerställa datainsamling för framtida rapportering genom bland annat kravställning gentemot leverantörer i större projekt.

E5-5 Resursutflöden

Avfall genereras i den egna verksamheten, genom hyresgästers verksamhet och i samband med ny- och ombyggnation. I den egna verksamheten handlar det främst om förpackningsavfall såsom wellpapp och plast.

Castellum redovisar det avfall som bolagets hyresgäster genererar. Avfallsdata erhålls på 365 fastigheter (423), motsvarande 69 procent (77) av den totala ytan. Det är faktisk data som erhålls från leverantörer. Castellum äger och redovisar inte avfallsdata i de fall hyresgästen är abonnent och inte heller allt

avfall från byggnation redovisas utan enbart från färdigställda stora projekt. Orsakerna är bland annat att Castellum saknar tillgång till komplett mätdata för samtliga fastigheter och att avfallsentreprenörerna inte har möjlighet att leverera mätdata på avfall av tillräckligt hög kvalitet.

Även om uppföljning av byggavfall ännu inte är heltäckande ställer Castellum krav på uppföljning av avfall i alla projekt, men datakvaliteten varierar. För större projekt finns dock detaljerad information om avfallsmängder och fraktioner och är från 2025 inkluderade i tabell Totalt avfall.

forts. Mål och resultat

Totalt avfall (Waste-Abs)

	Totalt (abs) i ton					
	2025			2024		
	Hyresgäster	Stora projekt¹	Totalt	Hyresgäster	Stora projekt²	Totalt
Farligt avfall						
återanvändning	0	0	0	0	—	0
återvinning	75	5	80	48	—	48
andra återvinningsåtgärder	0	0	0	0	—	0
förbränning	1	4	5	8	—	8
deponi	2	0	2	0	—	0
annat bortskaffningsförfarande	0	0	0	0	—	0
Totalt farligt avfall	78	9	87	56	—	56
Icke-farligt avfall						
återanvändning	21	4	25	0	—	0
återvinning	2 106	557	2 663	3 276	—	3 276
andra återvinningsåtgärder	4 069	261	4 330	0	—	0
förbränning	3 349	443	3 793	3 864	—	3 864
deponi	3	50	52	2	—	2
annat bortskaffningsförfarande	113	0	113	0	—	0
Totalt icke-farligt avfall	9 661	1 315	10 975	7 142	—	7 142
Total mängd avfall³	9 739	1 324	11 063	7 198	—	7 198
Total mängd icke-återvunnet avfall	3 468	497	3 965	3 874	—	3 874
Andel icke-återvunnet avfall (%)	36	38	36	54	—	54

1. Avser färdigställda projekt under 2025 över 50 mkr.
2. 2024 var avfallsdata för stora projekt ej tillgänglig.
3. Tabellen har en täckningsgrad på 69 procent inhämtad data avseende hyresgästers avfall, inhämtat från 3 647 tkvm av totala 5 291 tkvm.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Upplysningar enligt artikel 8 i förordning (EU) 2020/852 (Taxonomiförordningen)

EU:s taxonomiförordning ((EU) 2020/852) utgör ett ramverk och gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska aktiviteter som kan klassificeras som miljömässigt hållbara. Förordningen syftar till att styra kapitalströmmar genom investerare och marknaden mot mer miljömässigt hållbara investeringar. På så vis är taxonomin ett verktyg för att bidra

till den gröna omställningen och att uppnå EU:s sex miljömål för att uppfylla Parisavtalet. Castellum rapporterar för 2025 i enlighet med uppdateringarna i EU:s taxonomiförordning per 8 januari 2026.

Taxonomiförordningen omfattar följande miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar (CCM)
2. Anpassning till klimatförändringar (CCA)
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser (WTR)
4. Övergång till en cirkulär ekonomi (CE)
5. Förebyggande och kontroll av föroreningar (PPC)
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem (BIO)

Bedömning av överensstämmelse med förordning
Castellum är ett stort företag av allmänt intresse med fler än 500 anställda och har därmed omfattats av EU:s taxonomiförordning sedan upplysningskraven infördes 2021. Som ett bygg- och fastighetsbolag omfattas hela Castellums verksamhet av miljömål 1, 2 och 4.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Castellum:

- Uppförande av nya byggnader (CCM/CCA 7.1/CE 3.2)
- Renovering av befintliga byggnader (CCM/CCA 7.2/CE 3.2)
- Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning (CCM/CCA 7.3)
- Förvärv och ägande av byggnader (CCM/CCA 7.7)

För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till ett miljömål, samt utföras i överensstämmelse med så kallade minimiskyddsåtgärder (eng. minimum safeguards). Dessutom ska aktiviteten inte orsaka betydande skada (eng. Do no significant harm, DNSH) på något av de andra miljömålen.

Castellums mest väsentliga bidrag är till det första miljömålet, Begränsning av klimatförändringar CCM, därmed redovisar bolaget förenlighet enbart med detta mål. Castellums bedömning av förenlighet presenteras i tabellerna på sidorna 74–75, det vill säga hur bolaget efterlever de tekniska gransk-

ningskriterierna och inte orsakar någon betydande skada på övriga miljömål. Dessutom beskrivs hur Castellum hanterar minimiskyddsåtgärder.

Castellums fokus på hållbarhet, energieffektivisering av byggnader och effektiv drift har en positiv påverkan på andelen av Castellums fastigheter som är förenliga med EU:s taxonomiförordning. Det betyder att de specifika fastigheterna bidrar till ett av miljömålen, att verksamheten agerar i överensstämmelse med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder och inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen.

Redovisningsprinciper

Hur stor andel av verksamheten som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras genom tre finansiella nyckeltal: omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter. Verksamheten måste identifiera hur stor andel av dessa nyckeltal som är förenliga med EU:s taxonomiförordning genom att de bidrar till ett av miljömålen, är i överensstämmelse med taxonomiförordningens minimiskyddsåtgärder och samtidigt inte orsakar betydande skada på något av de andra miljömålen.

För att verksamheten i en fastighet ska klassificeras som nybyggnation respektive renovering ska investeringen överstiga 50 mkr, vilket motsvarar Castellums definition av stora projekt.

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Taxonomirapporteringen har kontrollerats för att undvika dubbelräkning. Risken för dubbelräkning minskar eftersom bolaget endast redovisar förenlighet med det första miljömålet, begränsning av klimatförändringar.

Omsättning

Redovisningen av total omsättning motsvarar koncernens intäkter från totalresultat för koncernen, Not 2. I posten inkluderas hyresintäkter, serviceintäkter och intäkter coworking.

Kapitalutgifter

Redovisning av totala kapitalutgifter avser tillägg till materiella tillgångar under året före avskrivningar, upp- och nedskrivningar samt undantaget förändringar av verkligt värde. Vidare ingår materiella tillgångar som härrör från förvärv. Se Not 10 avseende Investeringar i befintliga fastigheter. Utöver det omfattas också inventarier som utgör en kapitalutgift, se Not 12.

Driftutgifter

Redovisningen av driftutgifter omfattar koncernens direkta kostnader som avser till exempel det dagliga underhållet och som krävs för säkerställandet av tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion såsom löpande driftkostnader, byggnadsrenoveringar som inte aktiveras som kapitalutgifter, kortsiktiga leasingavtal och underhåll och reparationer. Kostnader för energianvändning är exkluderat ur driftkostnader. Se Not 4 och posterna Driftkostnader och Underhåll.

Kontextuell information

Castellums främsta bidrag är till Begränsning av klimatförändringarna CCM – och på den ekonomiska aktiviteten ”7.7 Förvärv och ägande av byggnader”. De ekonomiska aktiviteterna ”7.1 Nyproduktion av byggnad” samt ”7.7 Förvärv och ägande av byggnader” är de huvudsakliga aktiviteterna i Castellums verksamhet samt de som genererar störst omsättning, driftutgifter och kapitalutgifter. I förhållande till CCM 7.1 och CCM 7.7 genererar CCM 7.2 och CCM 7.3 ingen större omsättning, driftutgifter eller kapitalutgifter. Inom miljömålet Begränsning av klimatförändringar CCM är Castellums bedömning därmed att de ekonomiska aktiviteterna ”7.1 Nyproduktion av byggnad” samt ”7.7 Förvärv och ägande av byggnader” har störst betydelse. Det är Castellums bedömning att tillräckliga tolkningar av DNSH-kriterierna samt att tillräcklig uppföljning inte finns för att kunna bedöma efterlevnad och bidrag till miljömål för cirkulär ekonomi, CE.

Bolaget anser att CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader är den ekonomiska aktivitet som är betydande och som det finns tillräckliga externa underlag för att kunna bedöma huruvida kriterierna uppfylls. Bedömningen av Castellums förenlighet med taxonomin kan komma att utökas framåt i takt med att relevanta och trovärdiga underlag utvecklas.

Castellum arbetar med hållbarhet i all nyproduktion. Bolaget väljer dock att inte rapportera den andel av nyproduktion som är förenligt med EU:s taxonomiförordning då det saknas tolkningar av DNSH -kriterierna. Castellum fortsätter bevaka när tillräckliga tolkningar av kriterierna finns samt

arbetar för att nyproduktion ska kunna inkluderas som en del av kapitalutgifterna framgent. Därmed anser bolaget att möjligheten att bedöma förenlighet med EU:s taxonomiförordning är otillräcklig. När dessa tolkningar finns på plats och bolaget kan inkludera nyproduktion i bedömningen väntas bolagets förenlighet med taxonomin öka. Castellum tar upp de kapitalutgifter för projekt där det finns en omsättning, därav är en kapitalutgiftsplan inte applicerbar. Färdigställda projekt rapporteras inom CCM 7.7 om de uppfyller tröskelvärdena för CCM 7.1 eller CCM 7.7.

Castellum har aktivt engagerat och drivit på arbetet med att ta fram nationella riktlinjer och tröskelvärden och har återkopplat till regeringen och EU gällande EU:s taxonomiförordning. Detta har skett både inom Fastighetsägarnas Task Force för EU:s taxonomiförordning och EPRA Sustainability Committee. I december 2021 presenterade Fastighetsägarnas Task Force de första gränsvärdena för den berörda ekonomiska aktiviteten. Dessa uppdaterades i december 2022 och i november 2024 kom beslut att dessa gränsvärden kommer gälla fram till dess att nya energikrav och energiklasser införs av svenska myndigheter.

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader ska anses vara förenlig med EU:s taxonomiförordning genom det första miljömålet. För att den ekonomiska aktiviteten ska vara förenlig med taxonomiförordningen ska fastigheten vara inom topp 15 procent mest energieffektiva byggnadsbeståndet inom respektive byggnadskategori, alternativt ha en energideklaration med betyg A.

Topp 15 %-gränsvärden för mest energieffektiva byggnader uppförda före 31 december 2020

Byggnadskategori	kWh/kvm enligt BBR 29, primärenergital
Lokalkategorier	
Kontor och förvaltning	80
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Ekonomisk aktivitet: 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Miljömål 1. Begränsning av klimatförändringar	
Tekniska granskningskriterier	Bedömning av Castellums efterlevnad
1. För byggnader som byggts före den 31 december 2020 har byggnaden en energideklaration i klass A. Alternativt är byggnaden bland de 15 procent bästa i det nationella eller regionala byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.	1. De av Castellums fastigheter som faller inom ramen för de 15 procent bästa fastigheterna i primärenergital, enligt Fastighetsägarnas tolkning och tröskelvärden, anses uppfylla de tekniska granskningskriterierna.
2. För byggnader som byggts efter den 31 december 2020 uppfyller byggnaden de kriterier som anges i avsnitt 7.1 eller 7.7.	2. De av Castellums fastigheter som fått bygglov efter 31 december 2020 ska följa de tekniska granskningskriterierna i avsnitt 7.1 Uppförande av nya byggnader eller 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.
3. Om byggnaden är en stor byggnad som inte är för bostadsändamål drivs den effektivt genom övervakning och bedömning av energiprestandan.	3. Castellum har ett väl fungerande energiledningssystem och arbetar systematiskt med energianvändningen i fastigheterna. Energianvändningen, inklusive prestandan, följs upp och bedöms löpande.
DNSH-kriterier	Bedömning av Castellums efterlevnad
<i>Miljömål 2. Anpassning till klimatförändringar</i> Verksamheten uppfyller de kriterier som anges i tillägg A till Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139, den 4 juni 2021, "Allmänna kriterier för tillämpningen av principen om att inte orsaka betydande skada på klimatanpassningsåtgärder".	Under 2022 har Castellum låtit oberoende experter utföra en klimatriskbedömning av hela beståndet på fastighetsnivå, med syftet att bedöma och identifiera vilka fastigheter som är utsatta för fysiska klimatrelaterade risker. Analysen är utförd i enlighet med Appendix A och tabell II Classification of climate-related hazards. Utsattheten på fastigheterna har bedömts utifrån ett förändrat klimat. De fysiska klimatrisker som är väsentliga för verksamheten har identifierats genom en robust klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Hänsyn har tagits till senaste vetenskapliga rön och metoder. Analysen identifierade följande risker som de mest relevanta att bedöma: – Översvämning från hav – Översvämning från sjöar och vattendrag – Översvämning vid skyfall – Värmestress – Markstabilitet (skred och erosion) – Snöfall Genom att bedöma fastigheterna efter risknivå kan bolaget avgöra vilka som ska prioriteras. Under 2025 har arbetet fortsatt med att arbeta med åtgärdsplaner för de identifierade fastigheterna. Fastigheterna har analyserats mer djupgående och relevanta investeringar och insatser som ska genomföras för att anpassa de fastigheterna till ett förändrat klimat och öka deras motståndskraft ska definieras. ¹

1. Fastighetsbeståndet har bedömts enligt klimatriskskalan låg, medel och hög.

DNSH-kriterier	Bedömning av Castellums efterlevnad
<i>Miljömål 3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser</i> Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt
<i>Miljömål 4. Omställning till en cirkulär ekonomi</i> Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt
<i>Miljömål 5. Förebyggande och bekämpning av föroreningar</i> Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt
<i>Miljömål 6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem</i> Ej tillämpligt.	Ej tillämpligt
Minimiskyddsåtgärder	Bedömning av Castellums efterlevnad
Minimiskyddsåtgärder ska vara förfaranden som genomförs för att säkerställa att den ekonomiska verksamheten sker i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.	Castellum är en ansvarsfull samhällsutvecklare som ska vara med och bidra till en hållbar utveckling. Verksamheten ska bedrivas ansvarsfullt gentemot samhället och intressenter. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och samhällets lagar och förordningar som minimikrav. Bolaget har skrivit under Global Compact, och följer FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag, inklusive Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande rättigheter och principer i arbetslivet, ILO:s åtta kärnkonventioner och den internationella konventionen om mänskliga rättigheter. Genom väl förankrade och styrande dokument och processer säkerställer bolaget att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i verksamheten. Castellums uppförandekod bygger på Castellums värderingar, de tio principerna i Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Uppförandekoden gäller alla medarbetare och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik, och antikorruption. Risken för negativ påverkan i leverantörsledet minskas och förebyggs genom att ställa samma höga etiska krav på leverantörer och partners som på alla anställda i koncernen. Castellums uppförandekod för leverantörer tillämpas i samtliga affärsrelationer. Castellum bedömer faktiska och potentiella konsekvenser och risker för mänskliga rättigheter i bolagets affärspartners verksamhet samt som en del av due diligence-processen innan nya affärsrelationer inleds.

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Räkenskapsår 2025

KPI (1)	Total (2)	Andel verksamhet som omfattas av taxonomin (3)	Taxonomiförenlig verksamhet (4)	Andel taxonomiförenlig verksamhet (5)	Nedbrytning per miljömål av taxonomiförenlig verksamhet						Andel möjliggörande verksamhet (12)	Andel omställnings-verksamhet (13)	Ej utvärderad verksamhet som bedöms som ej väsentlig (14)	Taxonomiförenlig verksamhet från föregående räkenskapsår (N-1) (15)	Andel taxonomiförenlig verksamhet från föregående räkenskapsår (N-1) (16)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)					
	mkr	%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	mkr	%
Omsättning	9 423	100	5 010	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0	4 032	34
Kapitalutgifter	5 298	100	2 296	43	43	0	0	0	0	0	0	0	0	657	22
Driftsutgifter	1 025	100	518	51	51	0	0	0	0	0	0	0	0	376	31

Omsättning

Räkenskapsår 2025

Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	Omsättning som omfattas av taxonomin (3)	Taxonomiförenlig omsättning (4)	Andel taxonomiförenlig omsättning (5)	Miljömål för taxonomilinjerad verksamhet						Andel möjliggörande verksamhet (12)	Andel omställnings-verksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av verksamhet som omfattas (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
		%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	(M om tillämpligt)	(O om tillämpligt)	%
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	5 010	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0
Summan av taxonomiförenlighet per miljömål					53	0	0	0	0	0			
Total omsättning		100	5 010	53	53	0	0	0	0	0	0	0	0

forts. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Kapitalutgifter

Räkenskapsår 2025

	Kod (2)	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomin (3)	Taxonomiförenliga kapitalutgifter (4)	Andel taxonomiförenliga kapitalutgifter (5)	Miljömål för taxonomilinjerad verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställnings- verksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av verksamhet som omfattas (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	(M om tillämpligt)	(O om tillämpligt)	%
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	2 296	43	43	0	0	0	0	0	0	0	0
Summan av taxonomiförenlighet per miljömål					43	0	0	0	0	0			
Totala kapitalutgifter		100	2 296	43	43	0	0	0	0	0	0	0	0

Driftutgifter

Räkenskapsår 2025

	Kod (2)	Driftsutgifter som omfattas av taxonomin (3)	Taxonomiförenliga driftsutgifter (4)	Andel taxonomiförenliga driftsutgifter (5)	Miljömål för taxonomilinjerad verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställnings- verksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av verksamhet som omfattas (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
Ekonomiska verksamheter	Kod (2)	%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	(M om tillämpligt)	(O om tillämpligt)	%
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	518	51	51	0	0	0	0	0	0	0	0
Summan av taxonomiförenlighet per miljömål					51	0	0	0	0	0			
Totala driftutgifter		100	518	51	51	0	0	0	0	0	0	0	0

Sociala upplysningar

Den egna arbetskraften

Goda arbetsvillkor är en grundförutsättning för Castellums långsiktiga framgång. Medarbetarnas hälsa, säkerhet och välmående står i centrum, och genom ett strategiskt och förebyggande arbetsmiljöarbete skapas förutsättningar för att minimera risker, främja fysisk och psykisk hälsa samt undvika arbetsrelaterade skador och olyckor. Arbetet utgår från tydliga riktlinjer och systematisk uppföljning, med målet att erbjuda en trygg och inkluderande arbetsplats.

Jämställdhet, mångfald, likabehandling och lika rättigheter är centrala delar av Castellums kultur. Medarbetarna ska ha lika villkor, oavsett kön eller bakgrund. Genom konkreta insatser och kontinuerlig utveckling befäster Castellum sin roll som en ansvarstagande arbetsgivare i fastighetsbranschen. Castellum tillämpar infasningsmöjligheter per 11 juli 2025 och upplysningarna i S1 är inte kompletta och uppfyller ej kraven i ESRS fullt ut.

Strategi						
SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell						
Väsentliga hållbarhetsfrågor						
Hållbarhetsfråga	Värdekedja	Påverkan	Åtgärder för att minska påverkan	Finansiell effekt	Tidshorisont påverkan	Tidshorisont finansiell effekt
Arbetsvillkor	Egen verksamhet	Faktisk negativ påverkan: Castellum har identifierat en negativ påverkan kopplad till medarbetarnas arbetsvillkor, framför allt gällande hälsa och säkerhet. Den främsta risken bedöms avse psykosocial ohälsa, såsom stress och hög arbetsbelastning, vilket kan medföra långvariga eller bestående konsekvenser för individens välmående. Fysiska skador förekommer i mindre utsträckning och är sällan av allvarlig karaktär.	Castellum bedriver ett kontinuerligt förbättringsarbete och följer bolagets arbetsmiljöhandbok samt etablerade rutiner för uppföljning i skyddskommittéer. Genom systematisk dialog, riskbedömningar och förebyggande insatser arbetar bolaget för att identifiera, begränsa och motverka risker relaterade till medarbetarnas hälsa och säkerhet.	Finansiell risk: Bristande arbetsvillkor kan även ge negativa finansiella effekter. En otillräcklig arbetsmiljö kan innebära risk att Castellum förlorar, eller får svårare att attrahera, kvalificerad personal, vilket i sin tur kan leda till kompetensbrist. Det kan påverka verksamhetens effektivitet, innovationsförmåga och långsiktiga konkurrenskraft negativt.	Kort-, medel- och lång sikt	Kort-, medel- och lång sikt
Lika behandling och lika möjligheter för alla	Egen verksamhet	Potentiell negativ påverkan: Bristande likabehandling och lika möjligheter för alla kan ha en negativ påverkan på Castellums medarbetare genom risk för diskriminering vid exempelvis rekrytering, lönesättning eller befordran. Sådana situationer kan i sin tur leda till en sämre arbetsmiljö, minskad motivation och förlust av kompetens, vilket påverkar både trivseln och verksamhetens långsiktiga utveckling negativt.	Jämställdhet, mångfald, likabehandling och lika rättigheter för alla ska prägla Castellums verksamhet. Bolaget arbetar systematiskt med riktlinjer, utbildningar och handlingsplaner som främjar en jämställd, inkluderande och rättvis arbetsmiljö. Castellum har en tydlig nolltolerans mot diskriminering, trakasserier och sexuella trakasserier, och följer upp arbetet genom kontinuerliga mätningar och dialoger i hela organisationen.		Kort-, medel- och lång sikt	

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Policyer relaterade till den egna arbetskraften

Följande policyer och riktlinjer behandlar Castellums väsentliga hållbarhetsfrågor inom den egna arbetskraften:

- Arbetsmiljöpolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsmål (bilaga till policy)

Arbetsmiljöpolicy

Arbetsmiljöpolicyens syfte är att skapa förutsättningar för en god och säker arbetsmiljö utan olycksfall och ohälsa. Policyn fastställer att Castellum ska vara en attraktiv arbetsplats fri från kränkande särbehandling och diskriminering, där alla medarbetare ska känna sig inkluderade. Den föreskriver också att det ska vara en arbetsplats med god fysisk och psykisk arbetsmiljö. Arbetsmiljöpolicyen tydliggör hur arbetsmiljön ska följas upp och fastställer att Castellum tar sitt lagstadgade arbetsmiljöansvar för medarbetare, inhyrd personal samt samordningsansvaret för entreprenörer i verksamheten. För mer information om Castellums arbetsmiljöpolicy, se ESRS 2 GOV-2 på sidan 29.

Arbetsmiljöhandbok

Arbetsmiljöhandboken bygger på 17 olika områden och behandlar bland annat arbetsmiljöpolicy, fördelning av arbetsmiljöansvar, rapportering och administration av övertid, instruktioner för samordningsansvar, hantering av in- och uthyrd personal samt lagstiftning och Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Arbetsmiljöhandboken innehåller också riktlinjer om:

- Riskbedömning
- Instruktioner för arbetsmiljön
- Handlingsplaner
- Skyddsronder
- Tillbud, olycksfall, ohälsa och arbetssjukdom
- Introduktion av nya medarbetare kopplat till kunskap om arbetsmiljön
- Första hjälpen och krisstöd
- Kränkande särbehandling
- Alkohol och droger
- Företagshälsovård kopplat till arbetsmiljöarbetet, arbetsanpassningar och rehabilitering

För mer information om Castellums arbetsmiljöhandbok, se ESRS 2 GOV-2 på sidan 29.

Uppförandekoden

Uppförandekoden beskriver Castellums ställningstaganden i frågor som rör mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, ledarskap, arbetsvillkor, mångfald, jämställdhet och icke-diskriminering. Den tydliggör att bolaget inte tillåter barn- eller tvångsarbete och att alla medarbetare i Sverige omfattas av kollektivavtal.

Genom interna processer och styrande dokument säkerställer Castellum att mänskliga rättigheter respekteras och att alla medarbetare omfattas av rutiner för hälsa och säkerhet. Risker kopplade till arbetsmiljö och hälsa följs upp årligen och bedöms vid behov på nytt. För mer information om Castellums uppförandekod, se ESRS 2 GOV-2 på sidan 29.

Hållbarhetspolicy

När det gäller det sociala arbetet fastläs följande i hållbarhetspolicyen:

- Erbjud trygga och hälsosamma miljöer för människor, i och kring våra fastigheter, och för våra medarbetares välbefinnande.
- Inom Castellum ska vi sträva efter en god och säker arbetsmiljö där korttidssjukfrånvaro inte ska överstiga 2 procent och långtidssjukfrånvaro inte ska överstiga 3 procent.
- Skapa en jämställd och inkluderande organisation
- Rekrytering ska styra mot att välja den mest lämpade utifrån kompetens och inte bero på fördomar eller vart personen kommer ifrån. Därför ska andelen anonymiserade rekryteringar vara fortsatt hög med mål att det ska finnas mångfald bland slutkandidaterna.
- Bidra till sysselsättning och ungdomars möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
- Engagera sig i frågor av betydelse för samhällsutvecklingen.
- Tillämpa nolltolerans mot trakasserier, kränkande särbehandling och sexuella trakasserier samt uppmärksamma och förändra diskriminerande strukturer i organisationen.
- Vara en attraktiv och inkluderande arbetsgivare samt attrahera och behålla de mest professionella medarbetarna.
- Genom att vara en arbetsgivare som erbjuder trygghet och säker arbetsmiljö vara en positiv kraft i samhället.

För mer information om Castellums hållbarhetspolicy, se ESRS 2 GOV-2 på sidan 29.

Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare angående påverkan

Castellum har lokala skyddskommittéer där representanter från både arbetsgivare och arbetstagare deltar, och möten hålls två gånger per år. Skyddsombuden spelar en central roll i arbetsmiljö- och hälsoarbetet, och tillsammans med arbetsgivaren utvecklar de arbetsmiljön. Skyddsombuden har rätt att avbryta arbete som bedöms som farligt eller som kan medföra risk för skador och ohälsa. I Castellums projekt ska tillbud och olyckor rapporteras för att möjliggöra lärande och förebygga framtida skador. Företaget har inga lokala fackliga representanter, utan skyddsombud och medarbetare företräder arbetstagarna i skyddskommittén. Vid behov sker förhandlingar centralt.

Vd är arbetsmiljöansvarig och kan välja att fördela ansvaret vidare till annan chef som behöver känna till arbetsmiljölagen och de arbetsmiljöregler som gäller för bolaget. Vd eller ansvarig chef ska säkerställa att arbetsmiljöfrågor regelbundet tas upp på företagsledningens möten, minst två gånger per år. Det finns en skyddskommitté som följer upp att Castellums arbetsmiljöhandbok efterlevs och att det finns skyddsombud som medarbetare kan vända sig till när det gäller arbetsmiljöfrågor. Om det inträffar en olycka, finns det även interna rutiner och stöd för medarbetarna. Castellum har en rutin och process för regelbundna samtal mellan chef och medarbetare, där både psykosociala och fysiska arbetsmiljöaspekter behandlas.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Förtroendeindex (eNPS)			
	2025	2024	2023
Kvinnor	53	52	43
Män	60	60	54
20–29 år	65	63	64
30–49 år	54	53	59
över 50 år	60	59	59

Castellum genomför kvartalsvis medarbetarundersökningen Castellum Experience, som består av ett antal frågor för att följa upp medarbetarnas engagemang och identifiera trender samt behov av korrigerade åtgärder. Mätningen för 2025 visade engagemang på 8,4 (8,4) vilket kan jämföras mot extern benchmark på 8,0. Resultatet delas in i tre kategorier, promotors, passiva och detractors. Den senaste mätningen 2025 visade att 70 procent (65) var promotors, det vill säga medarbetare som rekommenderar Castellum som arbetsgivare. Svarsfrekvens i mätningen var 92 procent (89). Undersökningen följer även upp psykosociala arbetsmiljöfrågor och mål kopplade till den psykosociala arbetsmiljön sätts årligen.

Hantering av dessa rutiner, processer och åtgärder är en del av den dagliga operativa verksamheten på Castellum och det går därför ej att särskilja specifika resurser.

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka de egna medarbetarna kan uppmärksamma problem

Medarbetare har möjlighet att anmäla upplevda missförhållanden, kränkningar eller annan negativ påverkan som rör arbetsmiljö och arbetsvillkor via bolagets visselblåsarfunktion. För mer information, se ESRS 2 GOV-2 på sidorna 28–29.

Att medarbetarna mår bra, får möjlighet att utvecklas och erbjuds en trygg arbetsmiljö är en nyckel till att bolaget fortsätter att utvecklas i en positiv riktning. Castellums arbetsrelaterade incidenter, tillbud och olyckor hanteras enligt fastställda rutiner. Om någon medarbetare råkar ut för arbetsrelaterad sjukdom eller olycksfall eller om något tillbud inträffar i arbetet, ska region- vd, berörd chef, HR-direktör samt arbetstagaren gemensamt utreda orsakerna. Det gör att risker för ohälsa och olycksfall kan förebyggas. I arbetet med att bedöma risker anlitas vid behov extern företagshälsovård av Castellum. Utgångspunkten är att expertkunskap kan vara avgörande för att identifiera och bedöma de fysiska och psykiska risker som kan vara kopplade till arbetsmiljön. HR-avdelningen genomlyser resultat ifrån Castellums medarbetarundersökning där frågor kring diskriminering uppmärksammas extra.

Vid behov justeras rutiner och arbetssätt för att minimera risker. Vid tillbud, olycksfall och/eller ohälsa ska detta anmälas till berörd chef och HR-direktören. Region- vd för den del av verksamhet som berörs, alternativt berörd chef, ska anmäla allvarliga skador till Arbetsmiljöverket. Underlaget används i det systematiska arbetsmiljöarbetet för att förebygga framtida olyckor.

Åtgärder avseende väsentlig påverkan på medarbetare och strategier för att minska väsentliga risker och utnyttja väsentliga möjligheter, vad gäller medarbetare, och dess åtgärders ändamålsenlighet

Arbetsvillkor

Castellum arbetar för att säkerställa goda arbetsvillkor genom ett systematiskt fokus på hälsa och säkerhet. Castellum har ett lagstadgat arbetsmiljöansvar för alla egna medarbetare och för inhyrd personal som arbetar i verksamheten. Samtliga medarbetare omfattas av Castellums rutiner för hälsa och säkerhet. För att leva upp till ambitionen att ingen medarbetare blir fysiskt eller psykiskt skadad eller sjuk på grund av sitt arbete genomför Castellum hälsoskapande aktiviteter på ett strukturerat sätt. Syftet är att proaktivt stärka medarbetarnas hälsa, förebygga risker och undvika arbetsrelaterade skador och olyckor. I det förebyggande arbetet är det viktigt att hänsyn tas till medarbetarnas perspektiv. Castellums medarbetare har stora möjligheter att påverka bolagets arbetsmiljö och hälsoarbete. Det sker bland annat genom deltagande i riskbedömningar, skyddskommittéer och friskvårdsgrupper.

Arbetsmiljöarbetet utgår från arbetsmiljöhandboken, som tydliggör hur arbetsmiljöansvaret är fördelat. Respektive region- vd ansvarar för arbetsmiljöarbetet och fördelar det vidare ut i verksamheten. En eller flera chefer, arbetsledare eller andra arbetstagare får därmed i uppgift att verka för att risker i arbetet förebyggs och att en tillfredsställande arbetsmiljönivå uppnås. Arbetsfördelningen och ansvarsnivåerna framgår tydligt av Castellums

arbetsmiljöhandbok. Alla ledare ska ha genomgått en systematisk arbetsmiljöutbildning i syfte att ha den kunskap som krävs för det delegerade arbetsmiljöansvaret.

Castellum erbjuder hälsokontroll till samtliga medarbetare med jämna mellanrum. Syftet med företagshälsovården är att arbeta hälsofrämjande och förebyggande i enlighet med intentionerna i arbetsmiljölagen. Samtliga medarbetare i Sverige har genom sin sjukvårdsförsäkring tillgång till ett flertal förebyggande hälsotjänster som exempelvis samtalsstöd och e-hälsotjänster vilka är fria att använda och tillgängliga dygnet runt. För att varje medarbetare ska få goda förutsättningar att ta hand om sin hälsa erbjuds samtliga medarbetare en arbetsmiljöundersökning med jämna mellanrum. För att inspirera medarbetare bjuder Castellum kontinuerligt in till olika hälsofrämjande aktiviteter som genomförs runt om i bolaget. Varje medarbetare har också tillgång till ett friskvårdsbidrag på 5 000 kronor per år.

Företagshälsovården utgår från bedömningen av fysiska och psykiska risker kopplade till arbetsmiljön. Vid behov föreslår de åtgärder och medverkar när olika riskanalyser genomförs.

Likabehandling och lika möjligheter för alla
Castellum arbetar för likabehandling och lika möjligheter genom aktiviteter som främjar jämställdhet, mångfald och inkludering. Varje kvartal genomför Castellum en medarbetarundersökning som är inriktad på frågor om jämställdhet, mångfald och inkludering för att få information och inspel från medarbetarna. Under året har Castellums

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

HR-avdelning lett ett arbete med fokus på att öka kunskapen om jämställdhet, mångfald och inkludering, bland annat genom utbildningsinsatser riktade till bolagets chefer. Medarbetare utbildas även i Castellums uppförandekoder, som utgör en betydande del av den obligatoriska hållbarhetsutbildningen. För att öka mångfalden bland nyanställda arbetar bolaget med en anonymiserad rekryteringsprocess. Under 2025 var 93 procent (78) av rekryteringarna anonymiserade¹.

Castellum följer kollektivavtal, arbetar med marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning samt kompetens och ledarskapsutveckling. Castellum har en successionsordning för att säkerställa att viktiga funktioner inte sätts ur spel om nyckelpersoner lämnar bolaget eller sjukskrivs. Bolaget försöker även minska personberoendet genom att arbeta med dualitet vid kritiska arbetsmoment. Castellum genomför flertalet aktiviteter för att åstadkomma positiv påverkan på de egna medarbetarna. Aktiviteterna inbegriper bland annat konkurrensmässiga löner, kompetensutveckling, friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar.

Samtliga medarbetare genomför obligatorisk utbildning i hållbarhet. Den inkluderar också mångfald och syftet är att förebygga diskriminering och trakasserier. Medarbetare har möjlighet att anmäla diskriminering och trakasserier till sin närmaste chef som rapporterar till HR-direktören. Om diskriminerande beteenden eller trakasserier identifieras har Castellum en definierad upptrappningsprocess på plats. Denna gäller rapportering av incidenter och korrigering eller disciplinära åtgärder.

Processen inkluderar följande steg:

- Bedöm risker för diskriminering inklusive trakasserier och sexuella trakasserier, och kartlägg disciplinära åtgärder som vidtas.
- Analysera orsaker till risker och hinder.
- Korrigera och genomför åtgärder för att förebygga diskriminering och främja lika rättigheter och möjligheter.
- Följ upp och utvärdera incidenter enligt Castellums riktlinjer.

Medarbetares uppfattning kring aktiviteterna för både arbetsvillkor och likabehandling och lika möjligheter för alla mäts genom medarbetarundersökningen, vilket gör det möjligt för Castellum att bedöma aktiviteternas effektivitet. Genom medarbetarsamtal och medarbetarundersökningar hanteras eventuell negativ påverkan på medarbetarna.

Mål och resultat

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Castellum har både löpande mål och mål på medellång sikt kopplade till de egna medarbetarna. För närvarande har Castellum inte fastställt några definierade basår för målen, men bolaget utvärderar frågan och kan komma att fastställa basår framöver. Två av Castellums mål löpte ut 2025. Castellum kommer utvärdera och sätta nya mål inom jämställdhet och mångfald under 2026.

Bolagets hållbarhetspolicy och uppförandekod ligger till grund för målformuleringen och styr arbetet inom området. Castellum arbetar löpande för att nå målen och följer regelbundet upp utvecklingen. För mer information, se ESRS 2 SBM-1 på sidorna 31–35.

Arbetsvillkor

- Castellum ska inte ha några arbetsskador eller arbetsrelaterade sjukdomar.
- Castellums engagemangsindex (eNPS) ska långsiktigt vara högre än extern benchmark.

Likabehandling och lika möjligheter för alla

- Till 2025 ska Castellum uppnå jämställdhet i samtliga yrkeskategorier, vilket innebär att män och kvinnor är representerade inom spannet 40–60 procent.
- Till 2025 ska Castellum säkerställa att 20 procent av medarbetarna har en internationell bakgrund.
- Castellums målsättning är att 10 procent av medarbetarna ska utgöras av praktikanter.

Uppgifter om medarbetare

All medarbetardata är baserad på faktiska data som sammanställts och kontrollerats av Castellums HR-avdelning. Castellum rapporterar data som gäller samtliga medarbetare inom områdena anställning, utbildning, jämställdhet, mångfald och personalomsättning. Bolaget rapporterar antal medarbetare som faktiskt antal anställda personer per 31 december. Ingen geografisk nedbrytning av data görs eftersom antalet medarbetare i Castellums verksamheter i Finland respektive Danmark är begränsat. Dessa medarbetare inkluderas i statistiken och beräknas med samma metodik som för Sverige.

1. Andelen räknas som antal anonyma rekryteringar genom totalt antal interna och externa rekryteringar där Castellum har haft möjlighet att genomföra en anonym rekrytering. Externa rekryteringar där 'search' används är därmed exkluderade.

forts. Mål och resultat

Personalomsättning (Emp-Turnover)

Personalomsättning ¹	2025		2024		2023	
	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %
Nyanställda under året ^{2,3}						
Under 30	7	36	4	24	8	62
30–50 år	15	54	16	49	33	58
Över 50 år	7	38	9	52	9	30
Totalt antal nyanställda	29	46	29	47	50	53
Andel nyanställda, %	5	2	5	3	10	5
Personer som slutat under året						
Under 30	4	72	2	52	5	37
30–50 år	20	66	14	40	21	34
Över 50 år	10	27	13	40	12	42
Totalt antal personer som slutat	34	55	29	41	38	37
Andel som slutat, %	6	3	5	2	7	3
Andel som slutat på egen begäran ⁴ , %	47	1	66	44	87	36

1. Personalomsättning beräknas genom totala avgångar (FTE) genom antal ingående medarbetare (FTE) vid årets start.
2. Av de som nyanställdes under året hade 34 procent internationell bakgrund.
3. Genomsnittskostnaden för extern nyrekrytering under 2025 uppgick till 74 232 kr per rekrytering.
4. Andel som slutat på egen begäran i relation till totalt antal som slutat.

Anställningsform samt anställningstyp, heltidsekvivalenter

	Kvinna	Man	Totalt ¹
Antal anställda	221	310	531
Antal tillsvidareanställda	217	304	521
Antal tillfälligt anställda	4	6	10
Antal heltidsanställda	213	308	521
Antal deltidsanställda	8	2	10

1. Antal anställda beräknade som genomsnittligt antal heltidsekvivalenter. Skiljer sig från antal anställda i Not 9 Personal och styrelse som presenterar medelantal anställda över helår 2025.

Antal anställda, könstillhörighet

Könstillhörighet	Antal anställda ²
Män	300
Kvinnor	185
Annat ¹	–
Ej Angivet	–
Totalt antal anställda	485

1. Annat är ej tillämpligt.
2. Antal anställda beräknade som antal huvuden (headcount) per balansdag 2025-12-31.

Uppgifter om icke-anställda bland företagets medarbetare

Castellum anlitat vid behov konsulter. Den vanligaste typen av icke anställda är konsulter som verkar i roller inom IT och ekonomi. Under 2025 anlitade Castellum 25 konsulter (17).

Kollektivavtal och social dialog

Alla medarbetare i Sverige är anslutna till kollektivavtal. Andelen medarbetare i koncernen med kollektivavtal 2025 var 94 procent. Medarbetare i Finland och Danmark har i dagsläget inte kollektivavtal utan anställningsvillkor som följer respektive lands arbetsmiljölagstiftning och försäkringssystem. Castellum följer svensk lagstiftning och registrerar inte medarbetare som är fackligt anslutna.

Andel av personal med kollektivavtal

Täckningsgrad, %	Anställda - EES
0–19	
20–39	
40–59	
60–79	
80–100	Sverige, Danmark, Finland

Alla Castellums marknader ligger inom Europeiska ekonomiska samarbetsområden (EES).

forts. Mål och resultat

Mångfaldsindikatorer

Mångfald %

Mångfald, %	2025	2024
Andel medarbetare med internationell bakgrund	14	14

Mångfaldsdata för Castellum räknas per alla anställda 2025 och är baserad på SCB:s definition av internationell bakgrund.

Jämställdhet¹ (Diversity-Emp)

Sammansättning av bolaget	2025		2024		2023	
	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %	Antal	Andel kvinnor, %
Styrelse	7	29	6	50	6	48
Under 30	0	0	0	0	0	0
30–50 år	1	0	0	0	0	0
Över 50 år	6	33	6	50	6	48
Ledning	9	22	12	33	13	37
Under 30	0	0	0	0	0	0
30–50 år	4	25	7	57	8	53
Över 50 år	5	20	5	0	5	12
Övriga anställda, inkl. ledning²	485	38	533	42	546	42
Under 30	40	38	46	40	51	47
30–50 år	262	44	304	47	310	46
Över 50 år	183	30	183	35	185	33

1. Tabellen visar sammansättning av bolaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av bolaget. Castellum följer inte upp anställdas minoritetstillhörighet. Castellum har valt att inte rapportera på de grupper inom bolaget som kallas regionala ledningsgrupper eftersom det inte motsvarar regionala ledningsgrupper ur ett globalt perspektiv, utan ur ett nationellt perspektiv.

2. Antal anställda beräknat som antal huvuden (headcount) per 2025-12-31.

Castellums mål till 2025 var att uppnå en könsfördelning inom intervallet 40–60 i samtliga yrkeskategorier samt att 20 procent av medarbetarna skulle ha internationell bakgrund. Målpuppfyllelsen 2025

var 42/58 för könsfördelningen respektive 14 procent för internationell bakgrund. Under 2026 kommer Castellum utvärdera med ambition att sätta nya mål inom jämställdhet och mångfald.

Tillräckliga löner

Utifrån gällande kollektivavtal och bolagets ambition att erbjuda marknadsmässiga löner bedömer Castellum att samtliga medarbetare erhåller en tillräcklig och konkurrenskraftig lön i nivå med jämförbara referenslöner. Castellum jobbar med extern lönestatistik som kopplas till jämförbara roller och orter. Lönestatistik köps även in från extern part och innehåller en större mängd respondenter för att ge en bra uppfattning om Castellums löner i jämförelse med marknaden.

Socialt skydd

Castellums samtliga medarbetare omfattas av det sociala skydd som erbjuds genom samhället, inklusive sjukpenning, arbetslöshetsersättning, arbets-skadeersättning, allmän pension och föräldrapenning. För information om föräldraledighet, se S1-15 på sidan 83.

Castellum erbjuder ett omfattande försäkringspaket och andra förmåner som ytterligare stärker det sociala skyddet för anställda. Genom kollektivavtal omfattas medarbetarna även av Trygghetsrådets stöd vid arbetslöshet. Därtill erbjuds hälso- och sjukförsäkring samt pensionsrådgivning för att stödja medarbetarnas välmående och trygghet. Samtliga sociala skydd börjar vid anställningens start och gäller under hela anställningen.

Personer med funktionsnedsättning

Castellum följer svensk lag, dataskyddsförordningen (GDPR) och rapporterar inte medarbetare med funktionsnedsättning.

Indikatorer för utbildning och kompetensutveckling

Alla medarbetare erbjuds kvartalsvisa medarbetarsamtal med syfte att sätta och följa upp individuella mål, identifiera behov av kompetensutveckling samt vid behov föra en dialog om hur engagemang, trivsel och en motiverande arbetssituation bäst kan främjas. Medarbetarsamtalen är en del av Castellum Development process och fastställer att varje medarbetare ska ha minst två medarbetarsamtal per år med två valfria check-ins däremellan. Castellum redovisar inte utbildningstimmar per yrkeskategori, eftersom bolaget i dagsläget saknar tillgång till sådan information. Detta är ett område som kan komma att utvecklas framöver med stöd av ett koncerngemensamt HR-system. Genomsnittskostnad per år för utbildning per anställd uppgår för kvinnor till 15 250 kr och män till 14 270 kr, med ett genomsnitt på 14 700 kr för alla anställda under 2025.

Under 2026 avser bolaget att samla all utbildning under paraplyet Castellum Business School. All utbildning och kompetensutveckling ska samlas här och erbjuda både yrkesspecifika utbildningar, interna utbildningar och ’Castellum Real Estate MBA’. Syftet är att erbjuda utvalda medarbetare att under ett år utvecklas inom fastighetsdrift och värdering, projektutveckling, ledarskap, uthyrning och presentationsteknik.

forts. Mål och resultat

Medarbetarsamtal, % (Emp-Dev)

Sammansättning av bolaget	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Genomförda medarbetarsamtal (Emp-Dev), %	96	94	95	95	96	96

Castellum bryter inte ner medarbetarsamtal per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett gemensamt HR-system.

Utbildning (Emp-Training)

Utbildning, timmar	Kvinnor	Män	Total
Medelantal anställda under året	247	317	564
Antal utbildningstimmar	4 717	5 665	10 382
Under 30 år	372	534	906
30–50 år	2 989	3 336	6 324
Över 50 år	1 356	1 796	3 152
Snitttimmar per anställd, år	19	18	18

Ledarskapsutveckling, timmar	Kvinnor	Män	Total
Antal anställda som deltagit	42	52	94
Antal timmar	761	652	1 413

Castellum bryter inte ner utbildningstimmar per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system.

Arbetsmiljöindikatorer

Alla medarbetare omfattas av Castellums systematiska arbetsmiljöarbete. Mer information om arbetsmiljöarbetet, se S1-4 på sidan 78.

Antal arbetsrelaterade dödsfall för egna medarbetare uppgick 2025 till 0. Antal arbetsrelaterade

incidenter inklusive arbetsrelaterad ohälsa uppgick 2025 till 19. Skadefrekvensen för registrerade arbetsskador var 3,7 (TRIFR).

Hälsa och säkerhet per fastighetstyp (H&S-Asset)

	Kontor			Lager/Lätt industri			Handel			Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Hälsa och säkerhetsutvärdering	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Sjukfrånvaro medarbetare

%	2025			2024		
	Kvinnor	Män	Total	Kvinnor	Män	Total
Sjukfrånvaro, total	3,1	2,2	2,6	2,9	2,4	2,6
Varav korttidsfrånvaro	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,2
Varav långtidsfrånvaro (efter dag 15)	1,9	1,1	1,5	1,7	1,2	1,4

Arbetsrelaterade skador och ohälsa (H&S-Emp, H&S-Comp)

	2025		2024		2023	
	Medarbetare	Entreprenör	Medarbetare	Entreprenör	Medarbetare	Entreprenör
Antal arbetsrelaterade dödsfall ¹ (H&S-Emp)	0	0	0	0	0	0
Antal arbetsskador med frånvaro (LTI)	0	11	1	2	1	0
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar (LTIFR)	0	2,1	0,9	0,4	0,9	0,0
Antal arbetsskador med allvarlig konsekvens ²	0	0	0	0	0	0
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt antal registrerade arbetsskador	4	18	4	12	4	6
Skadefrekvens per 1 000 000 timmar (TRIFR)(H&S-Emp)	3,7	3,5	3,6	2,1	3,5	0,7
Totalt antal registrerade arbetssjukdomar (H&S-Comp)	15	mäts ej	18	mäts ej	9	mäts ej
Korttidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (H&S-Emp)	1,2	mäts ej	1,2	mäts ej	1	mäts ej
Långtidssjukfrånvaro i % av totalt arbetade timmar (förlorade arbetsdagar, anställda)(H&S-Emp)	1,5	mäts ej	1,4	mäts ej	1,4	mäts ej
Total frånvaro i % av totalt arbetade timmar (frånvaro, anställda) (H&S-Emp)	2,7	mäts ej	2,6	mäts ej	2,4	mäts ej
Totalt antal arbetade timmar ³	1 069 896	5 145 063	1 106 922	5 610 160	1 157 409	8 513 103

- Begrepp: LTI = Lost Time Injury, LTIFR = Lost Time Injury Frequency Rate, TRIFR = Total Recordable Injury Frequency Rate.
1. Inga dödsfall har inträffat varpå dödsfall inte delas upp enligt arbetssjukdom eller arbetsolycka, vid dödsfall så inkluderas dödsfall i LTI samt skadefrekvensen LTIFR
2. Allvarlig skada med över 6 månaders återhämtning exklusive dödsfall.
3. Antalet arbetade timmar för leverantörer baseras på ett antagande att 60 procent utgör arbetskostnad och till ett timpris på 500 kronor per timme.

forts. Mål och resultat

Indikatorer för balans mellan arbete och fritid

För en jämställd arbetsplats är möjligheten att förena yrkesliv med föräldraskap en central fråga och Castellum underlättar därför ytterligare utöver de lagstadgade svenska rättigheterna om föräldrapenning. Castellum erbjuder medarbetare en löneutfyllnad under maximalt 180 dagar av föräldraledigheten som ger cirka 90 procent av den ordinarie lönen. Sedan 2021 erbjuder Castellums medarbetare i Danmark och Finland samma förmåner i samband med föräldraledighet som medarbetarna i Sverige. Under 2025 tog 32 procent av de medarbetare som är berättigade till föräldraledighet ut föräldraledighet, varav 55 procent kvinnor och 45 procent män.

Ersättningsindikatorer (löneskillnader och total ersättning)

Castellums arbete med mångfald och jämställdhet ska främja likabehandling i frågor om anställnings- och arbetsvillkor samt möjligheter till individuell utveckling på arbetsplatsen. Ersättningen som bolaget erbjuder ska vara både konkurrenskraftig och marknadsmässig, och baseras på kollektiva förhandlingar, arbetsuppgifter samt den individuella medarbetarens prestationer. Regelbunden utvärdering sker avseende prestation i relation till tydligt fastställda individuella mål. De individuella målen är ett viktigt verktyg i arbetet med jämställda och konkurrenskraftiga löner. För att säkerställa jämställda löner genomförs lönekartläggning och lönerevision årligen där Castellum använder extern lönestatistik. Ambitionen är att likvärdiga arbetsuppgifter ska resultera i likvärdig ersättning. Om avvikelser som beror på kön förekommer vidtas åtgärder omgående.

För 2025 är löneskillnaden mellan den genomsnittliga lönenivån för kvinnliga respektive manliga medarbetare beskriven som procent av de manliga medarbetarnas genomsnittliga lönenivå. Bland medarbetarna var löneskillnaden 2025 mellan manliga och kvinnliga 11 procent. 2025 var den årliga totala ersättningsgraden för den högst betalda medarbetaren 8,2 mkr. Siffran ska tolkas i förhållande till medianvärdet för den totala ersättningen för alla medarbetare (exklusive högsta årliga ersättning) som är 0,6 mkr.

Löneskillnader mellan könen, medel (Diversity-Pay)

	2025				2024			
	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
%								
Koncernledning exkl. vd	87	114	86	116	86	117	82	122
Chefer	96	104	96	104	92	109	90	111
Anställda	111	90	113	89	101	99	101	99

Löneskillnader mellan könen, median (Diversity-Pay)

	2025				2024			
	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning	Kvinnors baslön	Mäns baslön	Kvinnors totala ersättning	Mäns totala ersättning
%								
Koncernledning exkl. vd	88	114	90	111	85	118	77	130
Chefer	101	99	100	100	98	102	96	104
Anställda	106	95	108	93	107	94	105	95

Löneskillnad högst betalda relativt median, (Diversity-Pay)

	2025	2024
Total ersättning till vd (högst betalda), mkr	8	6
Median årlig ersättning för alla anställda (exkl. högsta årliga ersättning), mkr	1	1
Förhållande mellan högst betald och median (exkl. högsta årliga ersättning)	6	5
Median löneökning alla anställda (exkl. högsta årliga ersättning), %	3	3
Löneökning vd 2024–2025, %	10,0	9,8

Ingen omräkning till FTE har gjorts. All ersättning har räknats in – det vill säga fast och rörlig ersättning. Bolagets vd är den med högst ersättning. Namn framgår i bolagets ersättningsrapport.

Arbetare i värdekedjan

Castellum arbetar aktivt för att säkerställa goda arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter i bolagets värdekedja. Som beställare har bolaget ett ansvar för att de som utför arbete på uppdrag av Castellum inte utsätts för risker kopplade till arbetsmiljö eller grundläggande rättigheter. I bygg- och fastighetsbranschen finns särskilt risker relaterade till hälsa och säkerhet samt till skäliga arbetsvillkor hos leverantörer och underleverantörer. Insynen minskar ju längre bort i leverantörsledet arbetet utförs, vilket ställer krav på noggrann uppföljning och kontroll. Castellum samarbetar därför nära med direkta leverantörer och strävar efter att alla större och affärskritiska leverantörer genomgår en screening av väsentliga affärs- och hållbarhetsrisker. Efterlevnaden av krav på mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och etiskt agerande säkerställs genom bolagets uppförandekod för leverantörer. Castellum tillämpar infasningsmöjligheter per 11 juli 2025 och upplysningarna i S2 är inte kompletta och uppfyller ej kraven i ESRS fullt ut.

Strategi

SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhetsfråga	Värdekedja	Påverkan	Åtgärder för att minska påverkan	Finansiell effekt	Tidshorisont påverkan	Tidshorisont finansiell effekt
Arbetsvillkor	Uppströms (leverantörer)	Potentiell negativ påverkan: Arbetare i bygg- och fastighetsbranschen riskerar olyckor, skador och ohälsa till följd av tunga arbetsmoment, maskin användning och bristande säkerhetsrutiner. Genom upphandlingar och byggprojekt kan Castellum indirekt bidra till negativ påverkan på arbetarnas hälsa och säkerhet i värdekedjan.	Genom uppförandekoden för leverantörer, krav i upphandlingsdokument och instruktioner säkerställer Castellum att leverantörerna följer bolagets arbetsmiljökrav.	Finansiell risk: Bristande arbetsvillkor i leverantörskedjan kan leda till fördröjda leveranser, produktionsstörningar eller behov av omförhandlingar, vilket i sin tur kan få ekonomiska konsekvenser. Därtill kan allvarliga brister skada Castellums varumärke och minska förtroendet bland kunder, investerare och andra intressenter.	Kort-, medel- och lång sikt	Medel- och lång sikt
S2: Andra arbetsrelaterade rättigheter	Uppströms (leverantörer)	Potentiell negativ påverkan: Castellum samarbetar med många leverantörer och underleverantörer, där arbetsvillkor och efterlevnaden av mänskliga rättigheter kan skilja sig åt. Om någon aktör brister i att erbjuda skäliga villkor eller respektera grundläggande rättigheter, och detta inte fångas upp genom Castellums utvärdering och uppföljning, kan bolaget indirekt bidra till negativ påverkan på arbetare i värdekedjan.	Genom riskanalyser och uppförandekod för leverantörer ställer Castellum krav på att mänskliga rättigheter respekteras och efterlevs i leverantörsledet.	Finansiell risk: Bristande arbetsrelaterade rättigheter kan innebära skador på Castellums varumärke, minskat förtroende och ekonomiska konsekvenser.	Kort-, medel- och lång sikt	Lång sikt

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Policyer för arbetare i värdekedjan

Castellums uppförandekod för leverantörer utgör det centrala styrdokumentet och det övergripande ramverket för bolagets hantering av arbetare i värdekedjan.

Uppförandekod för leverantörer

Castellum har en uppförandekod samt avtalsskrivningar för leverantörer som tydliggör vilka krav som ställs på deras agerande och på hur deras medarbetare ska uppträda i samband med arbete som utförs på uppdrag av Castellum.

Koden för leverantörer och avtalsskrivningarna tydliggör att leverantörer ska bidra till en hållbar utveckling genom att ta ansvar för frågor som mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö, affärsetik och antikorruption. Det gäller både i den egna verksamheten och i relationen till andra samarbetspartners.

Fokus ligger på de frågor som Castellum identifierat som mest relevanta i relation till verksamhetens olika leverantörer, vilka är arbetsvillkor och andra arbetsrelaterade rättigheter. För mer information om Castellums uppförandekod se ESRS 2 GOV-2 på sidan 29.

Mänskliga rättigheter

Castellum har nolltolerans mot kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter vilket framgår i uppförandekoden för leverantörer. Bolaget arbetar för att förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter genom utvärderingar som innehåller riskanalyser, genomlysningar och en väl utvecklad uppförandekod för leverantörer.

Bolaget tillåter inte barnarbete eller tvångsarbete i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Castellum. Bolaget följer etablerade internationella standarder, exempelvis FN:s Global Compact, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter samt OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Under 2025 rapporterades inga avvikelser mot koden kopplade till mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Risken för kränkningar bedöms och hanteras som en del av Castellums årliga riskanalys. Under de kommande åren kommer Castellum att utveckla processen för genomlysningen av verksamheten för att säkra att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i värdekedjan.

Rutiner för kontakt med arbetare i värdekedjan angående påverkan

För att hantera och minska negativ påverkan på människor och miljö inkluderar Castellum perspektiv från arbetare i värdekedjan i sina aktiviteter och sitt beslutsfattande. Majoriteten av kontakten med arbetare i värdekedjan sker genom bolagets projektledare, projektgrupper och affärsutvecklare som regelbundet besöker entreprenörerna på plats.

Rutiner för att åtgärda negativa påverkan och kanaler genom vilka arbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem

I det fall arbetare i värdekedjan identifierar möjliga oegentligheter kan dessa rapporteras via Castellums visselblåsarfunktion eller till närmaste chef som i sin tur rapporterar till Castellum och respektive region- vd. Rapporterade fall utreds av

ansvarig chef och vd, samt vid behov av chefsjurist. För mer information om visselblåsarfunktionen, se GOV-2 på sidan 28.

Åtgärder avseende väsentlig påverkan på konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Arbetsvillkor

Castellum bedriver ett riskförebyggande arbete i nära samarbete med leverantörerna genom tydliga krav, löpande dialog och regelbunden uppföljning av resultat. Bolaget ställer bland annat tydliga krav på arbetsmiljö och tar sitt lagstadgade samordningsansvar för entreprenörer som arbetar i verksamheten. Anlitade entreprenörer har, i egenskap av arbetsgivare, det formella ansvaret för att utreda och genomföra åtgärder vid arbetsskador. Som byggherre ska Castellum dra lärdom av inträffade händelser och vidta åtgärder vid planering och projektering av projekt. Utifrån uppförandekoden för leverantörer, tydliga krav i upphandlingsdokument samt instruktioner för leverantörer följer Castellum upp att leverantörer och entreprenörer arbetar i enlighet med bolagets arbetsmiljökrav.

Andra arbetsrelaterade rättigheter

Innan nya affärsrelationer inleds genomför Castellum en due diligence som omfattar en bedömning av faktiska och potentiella risker kopplade till mänskliga rättigheter. Bedömningen kan omfatta exempelvis

anställda, kvinnor, barn, urfolk, migrantarbetare, kontrakterad arbetskraft och lokala samhällen. Castellum genomför även systematiska riskanalyser av bolagets leverantörer. Syftet är att identifiera leverantörer med hög risk för avvikelser mot bolagets uppförandekod för leverantörer samt att kunna implementera åtgärder vid behov. Castellum har inte identifierat några högriskleverantörer, vilket kan tillskrivas det faktum att en majoritet av leverantörerna är lokala aktörer i Sverige, Finland och Danmark, där hållbarhetsarbetet generellt är välutvecklat. Under året identifierades inga avvikelser mot uppförandekoden. För mer information om hur Castellum hanterar leverantörsrelationer, se G1-2 på sidan 91.

Mål och resultat

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Castellum har för närvarande löpande mål kopplade till arbetare i leverantörskedjan och har inte fastställt några definierade basår för målen. Bolaget utvärderar frågan och kan komma att fastställa basår framöver. För närvarande utgår arbetet från följande målsättningar:

- Stora och kritiska leverantörer ska genomgå screening av väsentliga affärs- och hållbarhetsrisker.
- Inga arbetsskador och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantör.

Konsumenter och slutanvändare

Castellum strävar efter att skapa långsiktigt värde för hyresgäster, deras medarbetare och det omgivande samhället genom att erbjuda hållbara, trygga och funktionella miljöer. Social hållbarhet är en integrerad del av verksamheten och omfattar både hur fastigheterna används och hur Castellum samverkar med hyresgäster och lokalsamhälle. Möjligheter, risker och effekter kopplade till hyresgästernas trygghet, hälsa, information och delaktighet hanteras genom tydliga mål, styrmodeller och processer. Fastigheternas kvalitet säkerställs bland annat genom erkända certifieringar och ett växande utbud av gröna och hälsosamma hyresavtal. Genom att skapa arbetsmiljöer som främjar välbefinnande och bidra till inkluderande och trygga stadsmiljöer stärker Castellum sin roll som en pålitlig partner och aktiv samhällsbyggare. Castellum tillämpar infasningsmöjligheter per 11 juli 2025 och upplysningarna i S4 Konsumenter och slutanvändare är inte kompletta och uppfyller ej kraven i ESRS fullt ut.

Strategi						
SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell						
Väsentliga hållbarhetsfrågor						
Hållbarhetsfråga	Värdekedja	Påverkan	Åtgärder för att minska påverkan	Finansiell effekt	Tidshorisont påverkan	Tidshorisont finansiell effekt
Informationsrelaterad påverkan för hyresgäster	Nedströms (hyresgäster)	Potentiell negativ påverkan: Castellum hanterar en begränsad mängd känslig och personlig data kopplad till hyresgäster och deras medarbetare. Informationen behandlas i enlighet med GDPR och interna rutiner för dataskydd. Trots detta finns en potentiell risk för negativ påverkan vid exempelvis personuppgiftsincidenter, där oavsiktlig spridning av information skulle kunna påverka berörda individer och deras förtroende för bolaget.	Castellum har ett dataskyddsombud och interna utbildningar inom IT-säkerhet och GDPR för alla medarbetare. IT-avdelningen arbetar kontinuerligt med digital säkerhet och ser till att känslig information hanteras i separata register vid behov.	Finansiell risk: En säkerhetsincident kan leda till operativa utmaningar, påverka förtroendet för bolaget, leda till ökade kostnader för att hantera incidenten samt risk för skadestånd.	Kort-, medel- och lång sikt	Kort-, medel- och lång sikt
Personlig säkerhet för hyresgäster	Nedströms (hyresgäster)	Faktisk positiv påverkan: Castellum främjar hyresgästernas hälsa och säkerhet genom trygga och hälsosamma fastigheter. Bolaget arbetar med hållbarhetscertifierade byggnader för att stärka hälsa och välmående samt identifierar förbättringsbehov genom kunddialog, felanmälningar och undersökningar. Löpande insatser för säkerhet, miljöer, laddinfrastruktur och avfallsrum bidrar till ökad trivsel och trygghet.		Finansiell möjlighet: Hållbarhetscertifierade och hälsosamma byggnader bidrar positivt till värderingen av byggnaderna och potentiellt också till intäkterna, även om den finansiella effekten bedöms vara begränsad.	Kort-, medel- och lång sikt	Lång sikt
Social inkludering för hyresgäster och samhället	Nedströms (hyresgäster)	Faktisk positiv påverkan: Castellum bidrar till starkare lokalsamhällen och hållbar stadsutveckling genom sociala initiativ som citynätverk, hållbarhetsnätverk och företagarföreningar. Genom samverkan med hyresgäster, kommuner och andra aktörer skapas tryggare och mer inkluderande miljöer som stärker den sociala sammanhållningen och minskar risken för utanförskap.		Finansiell möjlighet: Genom att bidra till inkludering för hyresgäster och samhället kan Castellum öka attraktionskraften i de områden där bolaget har fastigheter. Trygga, inkluderande och hälsosamma miljöer gör fastigheterna mer attraktiva för hyresgäster, vilket skapar en finansiell möjlighet genom starkare kundrelationer, ökad efterfrågan och långsiktigt värde i fastighetsbeståndet.	Kort-, medel- och lång sikt	Lång sikt

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Policyer för konsumenter och slutanvändare

Följande policyer och riktlinjer behandlar Castellums väsentliga frågor kopplade till hyresgäster och deras medarbetare:

- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsmål (bilaga till policy)
- Uppförandekod

Castellums hållbarhetspolicy och uppförandekod fastställer att bolaget ska erbjuda trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring bolagets fastigheter. I stor utsträckning handlar det om hyresgästerna, deras medarbetare och andra människor som besöker fastigheterna. Här framgår också att Castellum ska skapa goda förutsättningar för hyresgästerna att själva bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. För mer information om Castellums hållbarhetspolicy, hållbarhetsmål (bilaga till policy) och uppförandekod se ESRS 2 GOV-2 på sidan 29.

Rutiner för kontakter med konsumenter och slutanvändare angående påverkan

Genom främst förvaltningsorganisationen för Castellum en löpande dialog med hyresgäster samt deras medarbetare för att fånga upp både positiv och negativ påverkan kopplad till de människor som rör sig i fastigheterna. Hyresgäster kan dygnet runt få svar på vanliga frågor, göra felanmälan och komma i kontakt med ansvariga. Felanmälan kan göras både via telefon och webbplats. Kontaktuppgifter till kommersiella förvaltare, tekniska förvaltare och biträdande förvaltare finns tillgängliga i fastigheterna och på webbplatsen. Primära kontaktpersoner hos hyresgästerna har också direktkontakt med Castellums förvaltare. Förvaltningen strävar efter att träffa alla hyresgäster minst en gång per år för att proaktivt möta aktuella och framtida behov. Kontakts frekvens anpassas efter hyresgästernas önskemål och verksamhetsbehov. För större hyresgäster, exempelvis med verksamhet i flera regioner, finns Key Account Managers som ansvarar för att säkerställa tydliga och effektiva kommunikationsvägar. Dessutom genomför Castellum varje år en omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med

hjälp av extern part. Ambitionen är att Castellum ska vara en lyhörd hyresvärd som hjälper hyresgästerna att bli mer hållbara. I årets NKI-undersökning fick Castellum 77 (74) i NKI resultat. Drygt 1 300 (1 700) hyresgäster svarade, vilket motsvarade en svarsfrekvens på 51 procent (58).

Kommersiell förvaltare för respektive fastighet, vd och region-vd har det yttersta ansvaret för att följa upp och säkerställa att kontakterna med hyresgäster sker på ett ändamålsenligt sätt och att efterfrågade åtgärder genomförs inom fastställda tidsramar. De insikter som erhålls från dialogen med hyresgästerna spelar också en viktig roll i arbetet med att utveckla Castellums affärsverksamhet. Effektiviteten i dialogen med hyresgästerna följs upp genom den årliga NKI-undersökningen. Som fastighetsägare bär Castellum ansvar för att tillgänglighetsanpassa byggnader enligt Plan och bygglagen (2010:900). Respektive region-vd ansvarar för huruvida Castellums fastigheter är tillgänglighetsanpassade.

Rutiner för att åtgärda negativ påverkan och kanaler genom vilka konsumenter och slutanvändare kan uppmärksamma problem

Hyresgäster kan alltid kontakta Castellums förvaltningsorganisation för att anmäla händelser med negativ påverkan på hyresgäster och deras medarbetare. Information om tillgängliga kanaler finns både på Castellums webbplats och i respektive fastighet. För tekniska ärenden hanteras felanmälningar effektivt via hyresgästservice på webbplatsen, där ärendena vidarebefordras till drifttekniker för snabb åtgärd.

Identifierade kränkningar, oegentligheter och andra klagomål kan även rapporteras via Castellums visselblåsarfunktion, för mer information se ESRS 2 GOV-2 på sidorna 28–29.

Baserat på resultatet fattas lokala beslut om hur Castellum ska engagera sig. Oftast handlar insatserna om hur Castellum kan påverka miljön i en positiv riktning, förbättra det lokala samhället samt miljöerna i och kring fastigheterna. Under året genomförde Castellum 194 (184) olika insatser kopplade till sociala program. De sociala programmen omfattar samtliga fastigheter.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

Åtgärder avseende väsentlig påverkan på konsumenter och slutanvändare och strategier för att hantera de väsentliga riskerna och utnyttja de väsentliga möjligheterna, vad gäller konsumenter och slutanvändare, och dessa åtgärders ändamålsenlighet

Informationsrelaterad påverkan för hyresgäster
Castellum vidtar åtgärder för att hantera en potentiell negativ påverkan på konsumenter och slutanvändare kopplat till informationssäkerhet och dataintrång. Detta handlar bland annat om att ha ett dataskyddsombud samt att regelbundet genomföra interna utbildningar inom IT-säkerhet och GDPR för alla medarbetare. Bolaget arbetar proaktivt för att stärka medvetenheten hos medarbetare. IT-avdelningen arbetar kontinuerligt med säkerheten i den digitala miljön och säkerställer att system som hanterar personuppgifter och annan känslig information identifieras och, vid behov, hanteras i separata register.

Personlig säkerhet för hyresgäster
För att vara en relevant och attraktiv hyresvärd krävs mer än att erbjuda lokaler. Castellum arbetar kontinuerligt med åtgärder och förbättringar för att skapa mervärde och långsiktiga relationer med bolagets kunder. Genom återkommande nöjdkundundersökningar (NKI), uppföljning av felanmälningar och en nära dialog med hyresgästerna identifieras behov och utvecklingsmöjligheter. Löpande insatser genomförs för att höja kvaliteten i fastigheterna, bland annat genom installation av laddinfrastruktur, förbättrade avfallsrum, utvecklade fastighetsmiljöer och ett systematiskt säkerhetsarbete.

Castellum arbetar aktivt för att skapa fastigheter som främjar hälsa, säkerhet och välmående för alla som vistas i dem. Ett verktyg i arbetet med att tillhandahålla hälsosamma lokaler är arbetet med hållbarhetscertifieringar. Vid nybyggnation ska Castellum alltid utreda vilka certifieringar som är relevanta för att stärka hyresgästers hälsa och trivsel.

Castellum ska inte använda material i fastigheterna som påverkar människors hälsa negativt. För att säkerställa hälsosamma inomhusmiljöer tillämpas Byggvarubedömningen och loggbok upprättas i alla nyproduktioner. Alla fastigheter ska dessutom vara miljöinventerade. Om hälsofarliga material identifieras vidtar Castellum korrigerande åtgärder.

En av de prioriterade arbetsuppgifterna för förvaltningsorganisationen är att säkerställa att frågor som rör hyresgäster, deras medarbetare och andra människor som befinner sig i Castellums fastigheter omedelbart hanteras och att åtgärder vidtas. Finansiella risker och möjligheter ska hanteras och realiseras. Förvaltningsorganisationen säkerställer att det finns minst ett årligt möte med hyresgäster, där uppföljning av gröna avtal och andra viktiga åtgärder sker. Biträdande förvaltare skickar vanligtvis ut information veckovis om vad som händer i fastigheterna och närliggande områden. Förvaltningen genomför även regelbundna ronderingar för att identifiera och åtgärda potentiella problem. Castellum, styrelsen och koncernledningen har under 2025 inte erhållit någon information om att väsentliga händelser inträffat som påverkat hyresgästernas hälsa och säkerhet negativt.

Under 2025 arbetade Castellum vidare med att teckna gröna hyresavtal. Utgångspunkten är att alla

nya hyresavtal som tecknas är gröna hyresavtal. Genom det gröna hyresavtalet kan Castellum och hyresgästerna bland annat utbyta miljödata och samverka för att gemensamt bidra till ett miljömässigt hållbart hyresförhållande som bidrar positivt till hyresgästernas medarbetares hälsa och säkerhet.

Social inkludering för hyresgäster och samhället
För Castellum innebär social inkludering att erbjuda hälsosamma och produktiva stadsmiljöer där människor mår bra. Bolaget vill också bidra med att möjliggöra för en stadsutveckling som uppmuntrar till integration mellan olika samhällsgrupper. Castellum samverkar med flera olika aktörer för att utveckla städer eller närområdet kring fastigheterna. I alla städer där bolaget är verksamt utvecklas sociala program genom intressentanalyser där de aktuella behoven identifieras och analyseras.

Mål och resultat

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Castellum har för närvarande löpande mål kopplade till konsumenter och slutanvändare och har inte fastställt några definierade basår för målen. Bolaget utvärderar frågan och kan komma att fastställa basår framöver. För närvarande utgår arbetet från följande målsättning:

- Castellums Nöjd-Kund-Index (NKI) ska långsiktigt vara högre än extern benchmark.

Styrningsrelaterade upplysningar

G1 Ansvarsfullt företagande

Ansvarsfullt företagande är en viktig del av Castellums hållbarhetsarbete och handlar om att bedriva verksamheten med integritet, transparens och höga etiska krav. Eftersom bolaget är en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker kopplade till brister i företagskultur, oetiskt agerande, leverantörsrelationer samt mutor och korruption. Bolaget tillämpar etablerade policyer och riktlinjer för att säkerställa en ansvarsfull företagskultur, ett effektivt skydd för visselblåsare samt en etisk hantering av relationer med leverantörer. Genom nolltolerans mot korruption och mutor, tydliga uppförandekoder och regelbunden utbildning av medarbetare säkerställs att verksamheten bedrivs i enlighet med lagstiftning, internationella principer och god affärssed.

Strategi					
SBM-3 Väsentlig påverkan, risker och möjligheter och deras förhållande till strategi och affärsmodell					
Väsentliga hållbarhetsfrågor					
Hållbarhetsfråga	Värdekedja	Påverkan	Åtgärder för att minska påverkan	Finansiell effekt	Tidshorisont påverkan
G1: Företagskultur	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan: Castellums företagskultur styr hur medarbetarna agerar mot hyresgäster, varandra och omvärlden. Brister i företagskulturen kan leda till oetiskt agerande och minskat välbefinnande på arbetsplatsen. Därmed bedöms Castellum ha en faktisk negativ påverkan.	Uppförandekoden ger viktig vägledning eftersom förväntningarna på Castellum och bolagets medarbetare är mer långtgående än de lagar och regler som medarbetare ska förhålla sig till.		Kort-, medel- och lång sikt
G1: Korruption och mutor	Uppströms (leverantörer), Egen verksamhet, Nedströms (hyresgäster)	Faktisk negativ påverkan: Castellums omfattande upphandlingar i bygg- och fastighetssektorn har en faktisk negativ påverkan kopplat till risk för korruption, bristande transparens i leverantörsledet och överträdelser av konkurrens- och monopollagstiftning. Sådana missförhållanden påverkar samhället och ekonomin genom att underminera rättvisa konkurrensvillkor, minska förtroendet för marknaden och riskera att resurser används ineffektivt eller oetiskt.	Castellum har nolltolerans och arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Uppförandekoden reglerar hur medarbetarna ska agera för att inte exponeras mot affärsetiska risker. Bolaget genomför årligen en riskkartläggning där korruption och mutor beaktas.		Kort-, medel- och lång sikt

Styrning

GOV-1 Styrelse, ledningens och organisationens roller

Styrelsen har genom sin sammansättning och kontinuerlig kompetensutveckling dokumenterad erfarenhet inom hållbarhetsområdet och besitter därmed den sakkunskap som krävs för att hantera ansvarsfullt företagande på styrelsenivå. Revisionsutskottet, med oberoende ledamöter, övervakar för styrelsens räkning hållbarhetsrapportering, riskhantering och intern kontroll. För mer information om styrelsens och koncernledningens ansvar, se ESRS 2 GOV-1 på sidorna 27–28.

Hantering av påverkan, risker och möjligheter

IRO-1 Beskrivning av arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Se ESRS 2 IRO-1 på sidan 38 för beskrivning av den generella arbetsgången för att fastställa de väsentliga hållbarhetsfrågorna. I bedömningen av frågor inom ansvarsfullt företagande togs hänsyn till att Castellum är aktivt inom en bransch med stora upphandlingar, där det förekommer större risker inom projektverksamheten, uthyrning och inköp. Arbetet med att genomlys leverantörer är pågående, men bolaget har identifierat att leverantörerna nästan uteslutande är nordiska, vilket togs med i bedömningen av väsentlig påverkan, risker och möjligheter inom ansvarsfullt företagande.

G1-1 Policyer för ansvarsfullt företagande och företagskultur

Följande policyer och riktlinjer reglerar Castellums väsentliga hållbarhetsfrågor inom ansvarsfullt företagande:

- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Hållbarhetspolicy
- Hållbarhetsmål (bilaga till policy)
- Insiderpolicy

Castellums företagskultur styr hur medarbetarna agerar mot hyresgäster, kollegor och omvärlden. Uppförandekoden ger vägledning i det dagliga arbetet och tydliggör de höga krav som ställs, utöver lagar och regler. Uppförandekoden reglerar hur medarbetarna ska agera för att inte exponeras mot affärsetiska risker. Avvikelse från uppförandekoden ska rapporte-

ras till närmaste chef eller, om det inte är möjligt, till annan företrädare för Castellum. Om kritiska frågeställningar uppstår eller väsentliga avvikelser inträffar när det gäller åtgärder som är kopplade till Castellums hållbarhetsarbete och uppförandekod, rapporteras detta till Castellums chefsjurist som i sin tur informerar bolagets revisionsutskott.

Uppförandekoden innehåller riktlinjer för hur Castellum hanterar visseblåsarärenden och kompletteras av en visseblåsarjämnare som finns tillgänglig på bolagets webbplats och intranät. Visseblåsarjämnaren ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella ageranden eller missförhållanden som innebär konstaterad eller misstänkt överträdelse av bland annat lagar och styrdokument. Tjänsten administreras av en extern part för att säkerställa anonymitet, och inkomna ärenden skickas till utsedda befattningshavare inom Castellum för hantering samt till ordförande i revisionsutskottet. Anmälaren får återkoppling inom sju dagar, och målet är att upprätthålla en löpande dialog. Vid behov vidtas korrigerande åtgärder baserat på den identifierade situationen. De utsedda befattningshavarna är alltid oberoende gentemot det inkomna ärendet både vad gäller inkomna ärenden genom visseblåsarjämnaren eller ärenden kopplade till avvikelser från uppförandekod eller Castellums hållbarhetspolicy. I enlighet med svensk lag skyddas den som rapporterar i visseblåsarfunktionen.

Alla medarbetare utbildas i bolagets uppförandekod och uppförandekod för leverantörer.

Utbildning i Castellums uppförandekoder ingår i den utbildning i ansvarsfullt företagande,

Castellums hållbarhetsarbete samt inkluderande kultur som är obligatorisk i samband med anställning. Genom att ha kvartalsvisa medarbetarundersökningar, Castellum Experience, så fångar bolaget upp medarbetarnas åsikter och upplevelser och kan utvärdera företagskulturen löpande. För mer information om Castellum Experience, se sidan 78.

De funktioner inom Castellum som i störst utsträckning är exponerade mot risker kopplade till mutor och korruption arbetar med uthyrning, entreprenader, upphandling och inköp. Risken bedöms som relativt låg. För mer information om Castellums uppförandekod, se sidan 29.

Uppförandekoden för leverantörer fastställer att leverantörer agerar med hög affärsetik och ansvar, motverkar korruption samt hanterar information, intressekonflikter och skattefrågor med integritet och öppenhet. För mer information om Castellums uppförandekod för leverantörer, se sidan 29.

Hållbarhetspolicyn fastställer att bolaget ska arbeta för ett ansvarsfullt företagande där verksamheten präglas av hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet samt bedrivs med ett systematiskt arbete mot korruption. För mer information om Castellums hållbarhetspolicy, se sidan 29.

Insiderpolicyn säkerställer att Castellum agerar ansvarsfullt och i enlighet med lagstiftningen som ska förebygga insiderhandel och motverka intrycket av otillbörlig handel med insiderinformation. För mer information om Castellums insiderpolicy, se sidan 29.

forts. Hantering av påverkan, risker och möjligheter

G1-2 Hantering av förbindelser med leverantörer

Castellums uppförandekod för leverantörer utgör grunden för bolagets arbete med att begränsa negativ påverkan i leverantörskedjan. För mer information om uppförandekoden för leverantörer, se ESRS 2 GOV 2 på sidan 29.

Vid större inköp¹ och upphandlingar är ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma krav. Det är i sin tur klassificeringen av leverantören som styr hur uppföljning och granskning av leverantören genomförs. Det kan vara genom revisioner, besiktningar, enkäter eller besök på plats. Under 2025 har Castellum utfört platsbesök i 2 av 18 pågående stora projekt.

Största inköpskategorier i förvaltning och projekt 2025²



1. Inköp över 500 tkr och hyresgäst Anpassningar över 1 500 tkr.
2. Andel av total inköpsvolym i förvaltnings- och projektverksamheten.

Castellum har kravställt att samtliga projekt över 50 mkr ska utföra minst ett platsbesök under projektets gång med start 2025. I upphandlingar behöver leverantören intyga att de har ett systematiskt arbetsmiljö- och hållbarhetsarbete. Som en del i att effektivisera leverantörskedjan och ställa tydliga krav har Castellum 31 centrala ramavtal med leverantörer. Under 2025 gjorde Castellum inköp av varor och tjänster för 4 288 mkr (4 058) från totalt 3 916 (4 157) leverantörer, varav sex procent (225 leverantörer) av samtliga leverantörer stod för 80 procent av totala inköpsvolymen. Leverantörerna med en ackumulerad inköpsvolym större än 10 mkr, stod för 62 (60) procent av inköpsvolymen.

Om leverantören brister i efterlevnad av uppförandekoden eller hållbarhets- och arbetsmiljökraven kan avtalet sägas upp. Under 2025 sades inga centrala avtal med leverantörer upp till följd av avvikelser kopplade till dessa krav.

G1-3 Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Castellum har nolltolerans och arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Uppförandekoden reglerar hur medarbetarna ska agera för att inte exponeras mot affärsetiska risker. Bolaget genomför årligen en riskkartläggning där korruption och mutor beaktas. Vid behov utför Castellums juridikavdelning en förnyad bedömning och föreslår eventuella justeringar av riskbedömningen och risknivån till koncernledningen. Slutligt beslut om eventuella för-

ändringar fattas av styrelsen. För mer information om riskhanteringsprocessen, se sidorna 18–23. De största riskerna kopplade till mutor och korruption finns vid byggnation och projekt. Uppförandekod för leverantörer tillämpas i den typen av större upphandlingar och avtal. Där framgår tydligt vilka förväntningar Castellum har på sina leverantörer när det gäller affärsetik, mutor och korruption.

Castellum följer upp hur uppförandekoden för leverantörer efterlevs genom samarbete, dialog och kontroll i utvalda större och strategiskt viktiga entreprenader. Ambitionen framöver är att följa upp samtliga signifikanta affärsrelationer med leverantörer och entreprenader. Om Castellum får information om att en leverantör brister i efterlevnad inleder bolaget dialog och stöd. Om leverantören fortsätter att uppvisa brister efter dialog och stöd kan samarbeten avslutas. Uppförandekoden för leverantörer informerar även om bolagets visselblåsarfunktion och att anmälare är skyddade mot repressalier. Eventuella fall av mutor och korruption anmäls via visselblåsarkanalerna. Chefsjurist rapporterar till revisionsutskottet som i sin tur rapporterar till styrelsen.

Utöver utbildning i bolagets uppförandekod och uppförandekod för leverantörer genomförs årligen en nanoutbildning som är en kortare utbildning inriktad på antikorrupsionsfrågor. Utbildningen går igenom risker som jäv, mutor och intressekonflikter samt hur Castellum arbetar med sådana risker. Vid enstaka fall ges enskild utbildning avseende korruption och mutor till medarbetare som utsatts för

risker kopplat till exempelvis hot från hyresgäster. Nya styrelseledamöter arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kollektiva kunskap på området. Castellum hanterar de förebyggande åtgärderna med bolagets företagskultur och affärsetiska arbete som en del av den dagliga operativa verksamheten och det går ej att särredovisa dessa resurser.

Mål och resultat

G1-4 Fall av korruption eller mutor

Under 2025 rapporterades inga affärsetiska ärenden till visselblåsarfunktionen. Redovisningen omfattar endast de ärenden och incidenter där Castellum är direkt inblandade. Under de senaste åren har varken Castellum eller någon företrädare från bolaget dömts för något brott som kan kopplas till avvikelse mot bolagets uppförandekod, korruption, konkurrenshämmande verksamhet eller brott mot monopollagstiftning. Under 2025 har Castellum inte heller dömts att betala skadestånd, företagsbot eller väsentliga viten kopplat till brott mot miljö-, arbetsmiljö- eller konkurrenslagstiftning. Under 2025 sades inga avtal med leverantörer upp till följd av avvikelser (miljörelaterade, sociala eller mänskliga rättigheter) som kan kopplas till uppförandekoden för leverantörer respektive hållbarhets- och arbetsmiljökraven. Inga fällande domar, böter eller åtal förekom avseende korruption och mutor.

Bilaga – Övriga upplysningar

Denna bilaga innehåller upplysningar som ofta efterfrågas av olika externa intressenter men som inte anses uppfylla alla väsentlighetskriterier för att ingå i huvuddelen av hållbarhetsrapporten.

Vatten

Castellum arbetar för att minska vattenanvändningen i fastighetsbeståndet med en procent per år. Genomförda miljöutredningar och väsentlighetsanalyser visar att verksamheten har en begränsad påverkan på vatten. Fastigheterna ligger inte i områden som i nuläget kännetecknas av hög vattenstress. För Castellum är det dock viktigt att sträva efter en effektiv användning av naturresurser och därmed att arbeta för att minska vattenanvändningen och hantera spillvatten korrekt.

Mål

Castellum har en löpande målsättning kopplad till vatten som innebär att vattenanvändningen ska minska med en procent per år i den jämförbara portföljen (like-for-like).

Policy

Castellums fastigheter är anslutna till de allmänna vattensystemen och använder enbart kommunalt vatten. De utsläpp som sker hanteras av de kommunala avloppsreningsverken och rening av avloppsvatten hanteras enligt Naturvårdsverkets fastställda miljökrav.

Åtgärder för minskad vattenanvändning

Castellum arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska vattenanvändningen i fastigheterna. Taxonomiförordningen ställer krav kring högsta vattenflöde för toaletter och kranar vilka har arbetats in i ramprogram och även i riktlinjer för mindre projekt. Castellum redovisar enbart verksamhetens vattenanvändning. Hyresgäster med egna vattenavtal är inte inkluderade och inte heller det vatten som används på byggarbetsplatser i samband med nybyggnation. Genom att ha vattenmätare i fastigheterna och mäta förbrukningen kan Castellum identifiera om och när det finns avvikande vattenflöden som behöver beaktas. Castellum installerar även snålspolande toaletter, läckagedetekterings-sensorer och monitorering av perlatorer vilket gör att Castellum minskar vattenanvändningen i samband med förvaltning, ny, till- och ombyggnation. Bolaget arbetar även med att samla in regnvatten för toalettspolning i mindre skala.

Åtgärder för att utveckla lokalsamhället

För att lyckas i arbetet med att bidra till att fler kommer in på arbetsmarknaden för Castellum dialog med intressenter och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer. Bolaget samarbetar även exempelvis med Jobbsprånget, ett initiativ som ger nyanlända akademiker möjlighet att praktisera på företag. Castellum engagerar sig i föreningslivet, skolor samt universitet för att erbjuda ungdomar praktikplatser och sommarjobb. Castellums arbete med sponsring och stöd till det lokala föreningslivet fokuserar främst på att främja utbildning och hälsa hos ungdomar. Under året har Castellum medverkat på en framtidsdag för att informera ungdomar om yrken i fastighetsbranschen och erbjudit bolagets medarbetare att bli utbildade till klasscoacher för att inspirera ungdomar till olika yrken och studievägar. Tillsammans med Fryshuset och Barn till ensamma mammor har Castellum sponsrat biovisning och julklappsinsamling. Under året har bolaget lämnat stöd till Barncancerfonden, Hjärt- och Lungfonden, Fryshuset och lokala idrottsföreningar. Sammantaget har Castellum under 2025 bidragit med 14,0 mkr (14,9) i direkt stöd genom bland annat sponsring och andra initiativ. 10,8 mkr (10,1) avsåg medlemsavgifter till branschorganisationer och 3,2 mkr avsåg välgörenhet. Utöver det har Castellum också bidragit med cirka 0,8 mkr (0,8) i omkostnader (overhead) och cirka 0,8 mkr (0,8) i volontärarbete.

Politiskt inflytande och lobbyverksamhet

Castellum lämnar inga finansiella bidrag eller kompenserar på annat sätt politiska partier eller politiska organisationer med syfte att påverka lagstiftningen.

Total vattenanvändning (Water-Abs, Water-Int)

	Mätenhet	2025	2024	2023
Kommunalt vatten (Water-Abs)	kbm	1 032 380	1 162 660	1 157 134
Vattenintensitet (Water-Int)	kbm/kvm, år	0,22	0,25	0,24
Omfattning på upplysningar om vatten		542/673	542/672	564/709

Total vattenanvändning per fastighetstyp (Water-LfL, Water-Int)

	Mätenhet	Kontor			Lager/Lätt industri			Handel			Samhällsfastigheter			Castellum totalt		
		2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %	2025	2024	förändring, %
Kommunalt vatten (Water-LfL)	kbm	642 705	650 610	−1	167 653	227 527	−26	44 265	46 268	−4	160 916	177 880	−10	1 015 539	1 102 285	−8
Vattenintensitet (Water-Int)	kbm/kvm, år	0,28	0,30	−7	0,13	0,17	−25	0,18	0,19	−6	0,24	0,27	−10	0,22	0,25	−11
Omfattning på upplysningar om avfall		264/288	260/284		153/186	150/184		44/61	44/60		62/65	62/66		523/600	516/594	

Flerårsöversikt energi, koldioxidutsläpp och vatten (Elec-Abs, Energy-Int, DH&C-Abs, GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int, Water-Abs, Water-Int)

	Enhet	2025		2024		2023 ³		2022		2021	
		Absolut	Intensitet ¹	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
Total energianvändning ²	MWh	373 101	80	414 088	91	548 163	98	456 099	96	291 331	91
Total energianvändning normalårskorrigerad	MWh	397 509	85	425 830	93	455 606	97	472 129	99	294 111	92
1. varav faktisk uppvärmning	MWh	259 222	55	285 062	62	317 790	67	312 767	63	213 722	65
2. varav normalårskorrigerad uppvärmning	MWh	283 630	60	296 804	64	315 232	66	328 797	66	216 502	66
3. varav el och kyla	MWh	113 879	25	129 026	29	140 374	31	143 332	33	77 609	26
Totala växthusgasutsläpp för fastighetsförvaltning	Ton CO ₂ e	18 907	3,5	21 155	4,0	29 967	5,5	31 641	5,6	16 740	4,4
varav Scope 1	Ton CO ₂ e	656	0,1	639	0,1	292	0,1	550	0,1	322	0,1
varav Scope 2 (platsbaserad)	Ton CO ₂ e	18 251	3,4	20 516	3,9	29 675	5,4	31 091	5,6	16 418	4,3
Total vattenanvändning	kbm	1 032 380	0,22	1 162 660	0,25	1 157 134	0,24	1 205 264	0,26	683 540	0,23

1. Energiintensitet anges i kWh per kvm, år. Växthusgasutsläppsintensitet anges i kg CO₂e per kvm, år och vattenintensitet anges i kbm per kvm, år.
2. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.
3. 2023–2025 och framåt är beräknade med andra emissionsfaktorer än 2021–2022. Uppdaterades i samband med framtagande av nytt klimatmål.

EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting

EPRA-upplysning	Sida
Elec-Abs (Total erhållen el)	57–58
Elec-LfL (Total erhållen el, jämförelse)	58
DH&C-Abs (Total erhållen fjärrvärme)	57
DH&C-LfL (Total erhållen fjärrvärme, jämförelse)	58
Fuels-Abs (Totalt erhållna bränslen)	57
Fuels-LfL (Totalt erhållna bränslen, jämförelse)	58
Energy-Int (Energiintensitet)	57–58
GHG-Dir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1)	60
GHG-Dir-LfL (Totala växthusgasutsläpp, Scope 1, jämförelse)	62
GHG-Indir-Abs (Totala växthusgasutsläpp, Scope 2)	60
GHG-Int (Växthusgasutsläppsintensitet)	60, 62
Water-Abs (Total vattenkonsumtion)	94
Water-LfL (Total vattenkonsumtion, jämförelse)	94
Water-Int (Vattenintensitet)	94
Waste-Abs (Total avfallsvikt)	70
Waste-LfL (Total avfallsvikt, jämförelse)	69
Cert-Tot (Hållbarhetscertifierade fastigheter)	67
Diversity-Emp (Könsfördelning)	81
Diversity-Pay (Löneförhållanden mellan könen)	83
Emp-Training (Utbildning och utveckling)	82
Emp-Dev (Utvecklingssamtal)	82
Emp-Turnover (Nyanställda och personalomsättning)	80
H&S-Emp (Hälsa och säkerhet)	82
H&S-Asset (Hälsa- och säkerhetsutvärderingar)	82
H&S-Comp (Efterlevnad hälsa och säkerhet)	82
Comty-Eng (Samhällsengagemang, konsekvensanalyser och utvecklingsprogram)	87
Gov-Board (Sammansättning av högsta styrande organ)	108–111
Gov-Select (Nominering och urval av högsta styrande organ)	99–100
Gov-COI (Process för intressekonflikter)	98–100

Hållbarhetsutmärkelser

Castellum uppmärksammas för sitt hållbarhetsarbete

Castellums ägare och investerare premierar bolagets välutvecklade hållbarhetsarbete. Det framgår av de hållbarhetsutmärkelser och externa bedömningar som Castellum erhållit under året.

Dow Jones Sustainability Indices

För nionde året i rad inkluderas Castellum som det enda nordiska fastighetsbolaget i Dow Jones Sustainability Indices (DJSI). DJSI grundas på omdömen och ESG-betyg från S&P Global Corporate Sustainability Assessment (S&P CSA) där Castellum får toppbetyg. S&P CSA är en prestigefull hållbarhetsundersökning och en av världens mest omfattande databaser över börsnoterade företags hållbarhetsarbete och hållbarhetsresultat.

Endast fyra svenska bolag finns med i S&P CSA där 13 000 börsnoterade bolag globalt bjöds in 2025 och bara de bästa i respektive bransch kvalificerar in sig i indexet. Syftet med indexet är att styra investerare mot mer hållbara investeringar.

The Sustainability Yearbook

Castellum rankas som etta i Europa och 14 globalt i The Sustainability Yearbook 2026 i kategorin fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. The Sustainability Yearbook produceras av S&P Global, världsledande på kreditbetyg, benchmarks och analyser på de globala kapital- och råvarumarknaderna. Totalt granskades 9 200 bolag i 59 branscher.

MSCI ESG Ratings

Castellum har betyget AAA på en skala mellan AAA och CCC av MSCI ESG Ratings assessment.

EPRA Gold

Varje år utser European Public Real Estate Association (EPRA) genom Sustainability Best Practices Recommendations Awards (sBPR Awards) vilka bolag som får priset för bästa hållbarhetsrapportering enligt vinstskalan guld, silver eller brons. Castellum bibehåller utmärkelsen EPRA Gold vilket är ett bevis på att Castellum gör det som utlovas inom hållbarhet men också att bolaget är tydligt och transparent i sin hållbarhetskommunikation.

CDP

Castellum rapporterar till CDP och har betyget A- på skalan A till D. CDP är en oberoende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företags klimatpåverkan.

Sustainalytics

Castellum är utsett till både ESG-leader och Low-carbon leader i Sustainalytics hållbarhetsbenchmark, vilken täcker över 16 000 bolag över hela världen.

Klimatmål godkända av SBTi

2025 var Castellum det första fastighetsbolaget i Europa som fick sina klimatmål baserade på nya standarden för bygg- och fastighetsbranschen godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Bolagets klimatmål är vetenskapligt förankrade och i linje med Parisavtalets mål. Castellum har haft ett klimatmål godkänt av SBTi sedan 2018.

Time Magazine och Statista

Castellum rankas som det mest hållbara fastighetsbolaget i Sverige och plats 5 för fastighetsbolag globalt. Rankningen bygger på omfattande metod där över 5 000 bolag utvärderats.

Equileap

Castellum rankas återigen som ett av Sveriges främsta bolag inom jämställdhetsarbete av Equileap. 2025 rankas Castellum bland topp 10 i Sverige och på plats 7 globalt inom fastighetssektorn. Equileaps rankning omfattar faktorer som löneskillnader mellan könen, föräldradedighet och policyer mot sexuella trakasserier.



Castellum arbetar med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Parisavtalet.

Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA

Castellums rating:
74/100
(enda nordiska fastighetsbolag som blivit inkluderat)



Castellums rating:
AAA



Castellums rating:
Gold



Castellums rating:
Low-carbon leader



Castellums rating:
A-

1. THE USE BY Castellum OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF Castellum BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

Hållbarhetscertifieringssystem



Miljöbyggnad

Är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. I Miljöbyggnad ingår även hälso- och säkerhetsaspekter. Systemet finns i tre nivåer – Guld, Silver och Brons – och används både för bostäder och lokaler.



NollCO₂

För att bidra till en klimatneutral samhällsbyggnadssektor i Sverige har Sweden Green Building Council (SGBC) tagit fram certifieringen NollCO₂. Certifieringen syftar till att klimatpåverkan i produktionsskedet ska minskas med minst 30 procent jämfört med traditionellt byggande. Under byggnadens hela livscykel ska byggnaden ha nettonoll klimatpåverkan.



LEED

Är från USA och är tillsammans med BREEAM det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan. Certifieringen finns i fyra nivåer: certified, silver, gold och platinum. Genom LEED (O+M) kan befintliga byggnader certifieras med fokus på dess drift och underhåll.



BREEAM

Är från Storbritannien och är tillsammans med LEED det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan. BREEAM In-Use används för att certifiera befintliga byggnader.



WELL

Certifieringen bygger på vetenskapliga studier och har utvecklats av WELL Building Institute (IWBI) med säte i New York. WELL är en certifiering för social hållbarhet i en byggnad, med fokus på hälsa och välbefinnande. WELL-standarderna utgår från tio koncept som påverkar hälsa. Utöver att certifiera enskilda byggnader kan bolag ansluta sig till WELL Portfolio och ta ett samlat grepp kring hälsa och välmående i ett större antal byggnader samtidigt.



God bolagsstyrning är en grundförutsättning för att skapa förtroende hos aktieägare och andra viktiga intressenter. Den är också en viktig komponent för att säkerställa att bolaget drivs på ett hållbart och ansvarsfullt sätt, i linje med gällande lagar, regler och god sed samtidigt som den är skräddarsydd utifrån Castellums specifika verksamhet.

Struktur för bolagsstyrning

Bolagsstyrning avser de beslutssystem genom vilka ägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. Denna rapport om Castellums bolagsstyrning avges i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").¹ Castellum Aktiebolag (publ) är ett svenskt publikt bolag vars aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg och föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Ramverk för bolagsstyrningen

Castellums bolagsstyrning regleras genom både externa och interna regelverk. De externa regelverken inkluderar lagar och författningar som bland annat aktiebolagslagen och årsredovisningslagen, Koden, Nasdaq Stockholms regelverk för emitten-

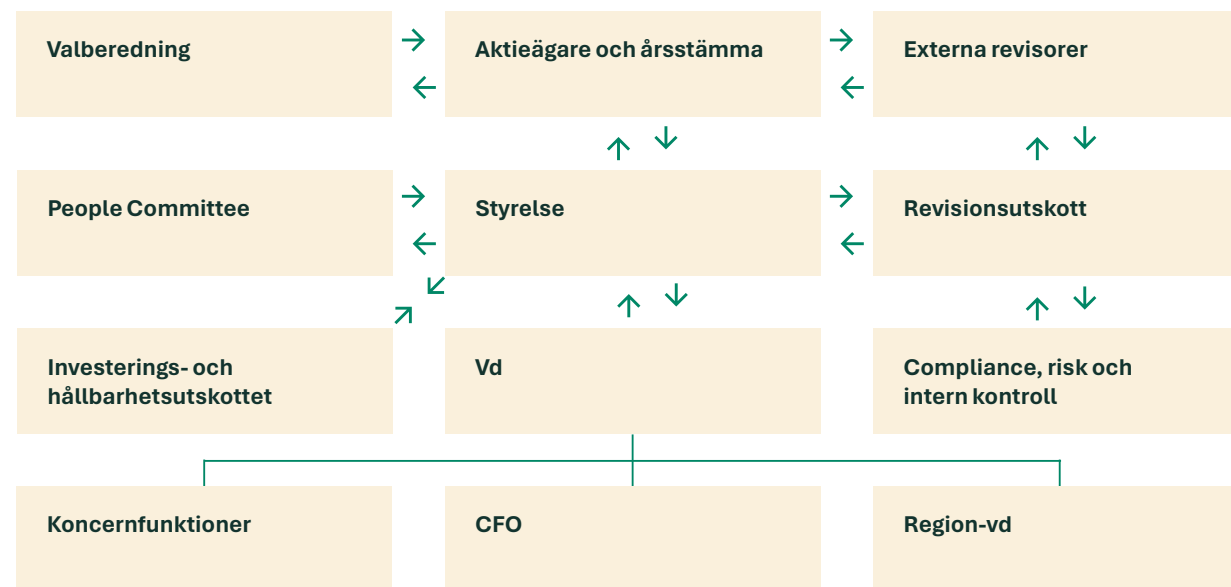
ter, IFRS standards, EU:s revisionsförordning och FN:s Global Compact. De viktigaste interna regelverken är Castellums bolagsordning och interna styrdokument som bland annat omfattar styrelsens arbetsordning, policyer, riktlinjer samt processer för intern kontroll och riskhantering.

Castellum har i alla avseenden följt Koden och Nasdaq's regelverk för emittenter samt god sed på aktiemarknaden under året.

Aktieägare och aktier

Per den 31 december 2025 uppgick aktiekapitalet till 246 300 726 kronor, fördelat på 492 601 452 aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50 kronor per aktie. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital.

Per den 31 december 2025 ägdes 44 procent av det totala aktiekapitalet av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 56 procent av utländska investerare. Den största ägaren var Akelius



Apartment Ltd, som ägde 25,4 procent av de utestående aktierna, vilket var den enda registrerade aktieägaren med ett innehav överstigande 10 procent av antalet röster för samtliga aktier i

bolaget. Under avsnittet aktien och på bolagets webbplats redovisas ytterligare uppgifter om aktien.

1. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och det är vid stämman som Castellums aktieägare har rätt att fatta beslut om bolagets angelägenheter. I enlighet med Castellums bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. Castellums årsstämma ska hållas i Göteborg eller Stockholm under det första halvåret efter utgången av varje räkenskapsår. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets årsredovisning, disposition av bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktören. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisorer samt beslutar om inrättande av valberedning, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjerna för bestämmande av lön och annan ersättning till vd och koncernledning. I enlighet med Castellums bolagsordning har styrelsen möjlighet att besluta om att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före en bolagsstämma.

Årsstämma 2025

Castellums årsstämma ägde rum den 7 maj 2025 i Stockholm. Aktieägarna hade även möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning. Vid stämman representerades 219 360 059 av aktierna och rösterna, vilka företrädde 45 procent av antalet aktier och röster. På årsstämman 2025 behandlades sedvanliga ärenden för årsstämman.

Årsstämman beslutade även att anta uppdaterad instruktion för valberedningen. Därutöver bemyndigades styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen,

besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler motsvarande högst tio procent av bolagets aktiekapital vid tidpunkten för det första utnyttjandet av bemyndigandet, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier, där förvärv får ske av högst så många aktier som motsvarar tio procent av samtliga aktier i bolaget. Överlåtelser av egna aktier får ske med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Vidare antogs uppdaterade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Slutligen beslutade Årsstämman även om att implementera Prestationsaktieprogram 2025/2028 och bemyndigade styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av högst 344 000 aktier i Castellum. 261 000 aktier får överlåtas till deltagarna i Prestationsaktieprogram 2025/2028 och 83 000 aktier får överlåtas till tredje part i syfte att inbringa kapital för täckning av exponeringen mot sociala avgifter kopplade till tilldelningen av prestationsaktier under Prestationsaktieprogram 2025/2028.

Protokoll och andra handlingar från årsstämman finns tillgängliga på bolagets webbplats.

Extrastämma 2025

Castellums extrastämma ägde rum den 18 juli 2025 i Stockholm. Vid extrastämman beslutades att ändra antalet styrelseledamöter, beslut om arvode för styrelseledamöter, val av nya styrelseledamöter och ny styrelseordförande. Inför extrastämman, den 3 juni 2025, ersattes Kerstin Engström av Charlotte Levin som ledamot i valberedningen (utsedd av Akelius Apartments Ltd).

Valberedning

Castellums valberedning har till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter, styrelsens sammansättning och förslag till styrelsens arvodering. Valberedningen ska också lägga fram förslag om styrelsens respektive årsstämans ordförande, om revisorer och deras arvodering, samt i förekommande fall om ändringar av instruktionen för utseende av valberedningen.

Valberedningens förslag ska offentliggöras senast i samband med kallelsen till årsstämman. Castellums aktieägare har möjlighet att vända sig till valberedningen med förslag och synpunkter.

Valberedningens ledamöter

Castellums valberedning ska utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de till röstetalet fyra största ägarregistrerade aktieägarna, eller de på annat sätt kända största ägarna.

Under 2025 har bolagets ägarkrets förändrats och i tabellen framgår valberedningens sammansättning före och efter konstitutionen av valberedningen inför årsstämman 2026. Inför årsstämman 2026 representerar valberedningens ledamöter tillsammans cirka 36,2 procent av det totala antalet aktier och röster i bolaget.

Inför årsstämman 2025		Inför årsstämman 2026	
Ledamot	Utsedd av ägare	Ledamot	Utsedd av ägare
Helen Fasth Gillstedt (valberedningens ordförande)	Handelsbanken Fonder	Johannes Wingborg (valberedningens ordförande)	Länsförsäkringar Fonder
Kerstin Engström	Akelius Residential Property AB (publ) och Akelius Apartments Ltd	Richard Torgerson	Nordea Funds
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	Göran Larsson	Gösta Welandson med bolag
Celia Grip	Swedbank Robur Fonder	Ralf Spann (Castellums styrelseordförande)	Akelius Apartments Ltd
Per Berggren (Castellums styrelseordförande)	–		

Styrelsen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation. Därutöver är styrelsen ansvarig för att utse verkställande direktör, tillvarata bolagets och aktieägarnas intresse samt kontrollera att tillämpliga lagar, bolagsordningen och Koden följs.

Styrelsen är även ansvarig för att fastställa och följa upp koncernens långsiktiga mål och strategier samt budget. Styrelsen ansvarar för frågor om investeringar, kapitalstruktur och finansiering samt kontrollerar bolagets ekonomiska förhållanden och identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter.

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott, ett investerings- och hållbarhetsutskott och en People Committee. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöterna i utskotten utses årligen av styrelsen och deras arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning.

Styrelsens sammansättning

Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Bolagsordningen innehåller inga restriktioner avseende styrelseledamöternas valbarhet. Aktieägarna väljer styrelseledamöter på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Styrelsen har under 2025 bestått av sex ledamöter, varav samtliga icke-verkställande, under perioden mellan den 1 januari till den 18 juli samt sju ledamöter, varav samtliga icke-verkställande¹ under perioden mellan den 18 juli och den 31 december. Castellum har inga arbetstagarrepresentanter i styrelsen². Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion till bolaget och dess verksamhet samt genomgår vid behov börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kollektiva kunskap för att säkerställa att styrelsen har de erfarenheter och förmågor som krävs för att kunna hantera och följa upp verksamhetens hållbarhetsrelaterade påverkan, risker och möjligheter. Information om styrelse-

ledamöterna, deras uppdrag utanför koncernen och aktieinnehav i Castellum finns på sidorna 108–109.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag beslutat av årsstämman som inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens oberoende

Enligt Koden ska majoriteten av styrelsens stämmodvalda ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt minst två av dessa även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Från den 1 januari till den 18 juli bestod Castellums styrelse av sex ledamöter, varav sex, 100 procent, var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt fem, 83 procent, var oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Från den 18 juli till den 31 december bestod Castellums styrelse av sju ledamöter, varav sju, 100 procent, var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt sex, 86 procent, var oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare³.

Mångfaldspolicy

Valberedningen tillämpar punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy i sitt arbete. De har målet att åstadkomma en, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmodvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Castellums nuvarande styrelse representerar en bredd av kompetens och erfarenhet inom strategiskt viktiga områden för Castellum. Vidare ska en jämn könsfördelning eftersträvas.

Information om styrelseledamöternas bakgrund och erfarenheter finns på sidorna 108–109.

Styrelsens arbete under 2025

Castellums styrelse har under 2025 haft 32 sammanträden, varav två konstituerande sammanträden och fem styrelsemöten per capsulam. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår utöver det konstituerande sammanträdet. Verkställande direktören närvarar på styrelsens möten och extern advokat är sekreterare. Vid behov deltar även andra medlemmar från koncernledningen. Vid varje möte behandlas även frågan om eventuellt jäv eller om annan intressekonflikt föreligger i förhållande till någon av de frågor som ska behandlas på mötet.

1. ESRS GOV-1 21 a)

2. ESRS GOV-1 21 b)

3. ESRS GOV-1 21 e)

Styrelsen har löpande behandlat strategiska frågor avseende bolagets verksamhet och inriktning. En viktig del av styrelsearbetet är de finansiella rapporter som presenteras kvartalsvis. Styrelsen får också löpande rapportering beträffande bolagets finansiella ställning. En viktig prioritering för styrelsen under året var att besluta om en ny strategi och kapitaldistributionspolicy.

Tabell över deltagande på styrelsemöten

Styrelseledamöter	Arvode, tkr ¹	Deltagande av totala möten				Oberoende
		Styrelse	People Committe	Revisionsutskott	Investerings- och hållbarhetsutskott	
Anna-Karin Celsing	721	31/32		6/6		Ja
Henrik Käll	639	30/32		6/6	2/4	Ja
Marita Loft ⁴	254	11/11			2/4	Ja
Leif Norburg ⁴	268	11/11	2/2			Ja
Knut Rost ⁴	309	11/11	2/2	2/2		Ja
Ralf Spann ^{2,4}	652	11/11			2/4	Nej ²
Stefan Wallander ⁴	254	11/11	2/2			Ja
Pål Ahlsén ^{2,5}	339	20/21		4/4	2/4	Nej ²
Ann-Louise Lökholt-Klasson ⁵	297	21/21	3/3		2/4	Ja
Louise Richnau ⁵	568	21/21	3/3		2/4	Ja
Stefan Ränk ^{3,5}	109	8/8	1/1			Ja
Per Berggren ⁶	465	12/12	2/2	2/3		Ja

1. Avser utbetalt arvode under kalenderår 2025.
2. Inte oberoende i förhållande till större aktieägare.
3. Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 7 maj 2025.
4. Styrelseledamoten tillträdde sin roll den 18 juli 2025.
5. Styrelseledamoten lämnade sin roll den 18 juli 2025.
6. Styrelseledamoten lämnade sin roll den 7 maj 2025.

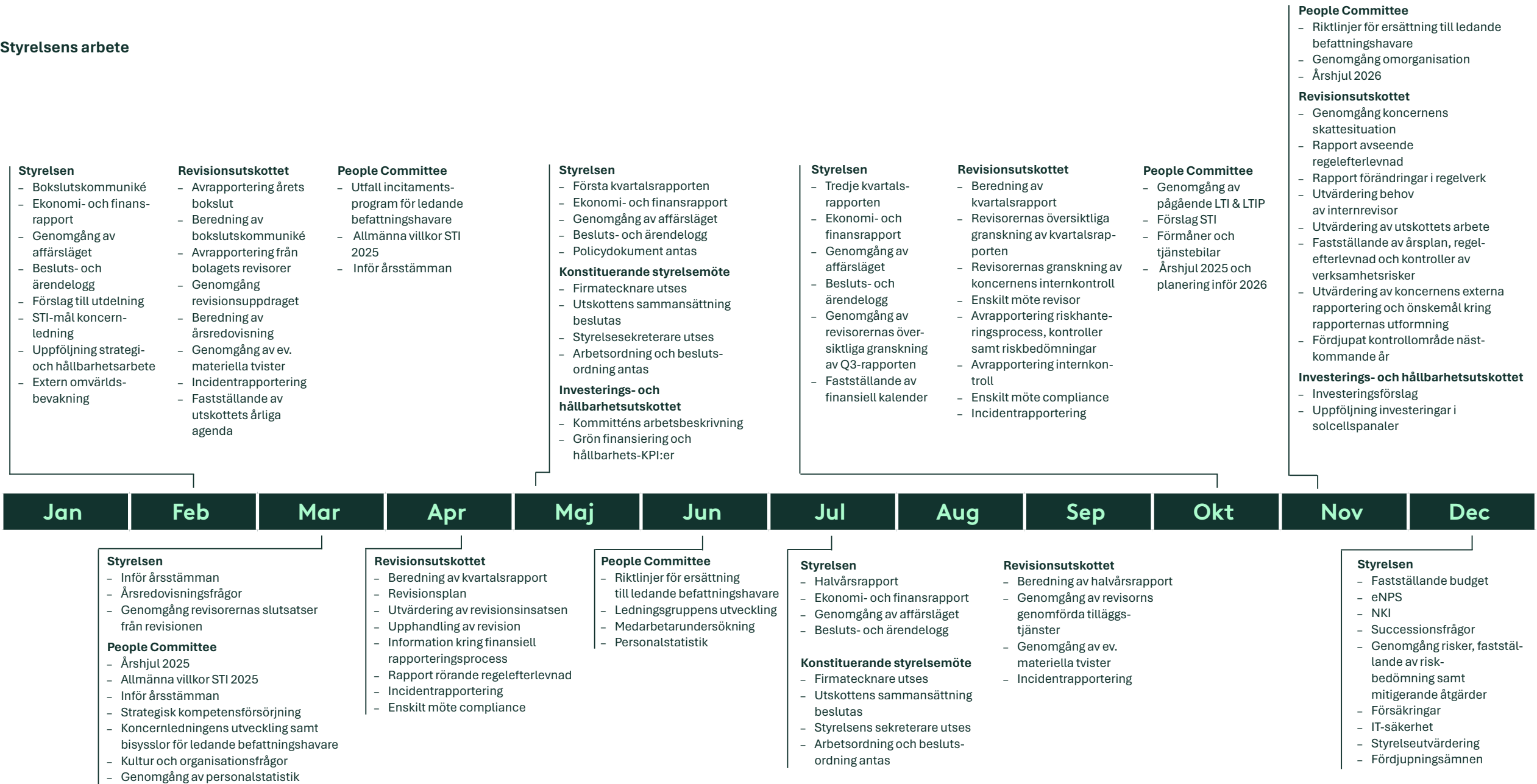
Vidare har styrelsen fördjupat sig i frågor avseende fastighetsbeståndet med fokus på beståndets sammansättning, risker och värdering.
Styrelsen har även haft möten med revisorerna utan representation från koncernledningen.
Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

Styrelseutvärdering
Styrelsen genomför årligen en utvärdering av resultatet av styrelsens arbete, hur väl arbetssättet fungerar och hur det kan förbättras. Styrelsens nya ordförande, som valdes på den extra bolagsstämman den 18 juli 2025, genomförde under fjärde kvartalet 2025 en utförlig utvärdering av styrelsens och utskottens arbete i enlighet med Koden. Utvärderingen visade på ett högt engagemang samt ett öppet och konstruktivt styrelseklimat. Styrelseutvärderingen har presenterats för valberedningen och styrelsen. I utvärderingen granskades bland annat styrelsens roll och sammansättning, arbetsklimat, riskhantering, strategi och mål, uppföljnings- och kontrollsystem, integritet, kommunikation samt ledarskap och samarbete med vd. Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt.



Öskaret, Stockholm

Styrelsens arbete



Utskott

People Committee

Styrelsen har utsett en People Committee som löpande utvärderar ledande befattningshavares ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

People Committee ska bestå av minst tre styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och företagsledningen. People Committee har bland annat i uppgift att bereda rekryteringar till nyckelroller i koncernledningen och successionsfrågor, diskutera målstyrning rörande jämställdhets- och mångfaldsfrågor, följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman har beslutat samt följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen.

People Committee ska sammanträda minst tre gånger om året och under 2025 har utskottet sammanträtt fem gånger. Frågor som hanterades på mötena var bland annat kompetensförsörjning, organisationsfrågor, medarbetarundersökning, ledningsgruppens utveckling, personalstatistik, incitamentsprogram och omorganisationen. Vidare har People Committee utarbetat ett förslag till ersättningsrapporten. Information om ledamöterna i People Committee finns på sidorna 108–109.

Revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som övervakar bland annat revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

Revisionsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Revisionsutskottet har bland annat i uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering, hållbarhetsrapportering och riskarbete samt att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen löpande under året. Vidare ska revisionsutskottet fortlöpande träffa koncernens revisorer för att informera sig om revisionens inriktning och omfattning samt diskutera synen på koncernens risker.

Revisionsutskottet ska även granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision (icke revisionsnära tjänster) samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen. Revisionsutskottet ska sammanträda minst fem gånger om året, varav bolagets revisorer ska närvara vid minst två tillfällen. Under ett av de två tillfällena med revisorerna ska ingen från koncernledningen närvara.

Under 2025 har utskottet sammanträtt sex gånger. Frågor som hanterades på mötena var bland annat finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, värdering av fastighetsbeståndet, skatt, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, eventuella pågående materiella tvister i koncernföretagen samt incidentrapportering från visseblåsartjänsten. Därtill har revisionsutskottet under året haft enskild tid med compliance och revisorerna utan koncernledningens närvaro samt utvärderat behovet av internrevisor.

Information om ledamöterna i revisionsutskottet finns på sidorna 108–109.

Investerings- och hållbarhetsutskott

Styrelsen har utsett ett investerings- och hållbarhetsutskott som bland annat medverkar vid beredning av investeringsärenden inför styrelsens beslut, samt verkar för ett säkerställande av ett hållbart värdeskapande inom ramen för investeringarna.

Hållbarhetsrapportering kommer däremot fortsatt att ligga inom ramen för revisionsutskottets uppgifter. Investerings- och hållbarhetsutskottet ska bestå av minst tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Utskottet ska sammanträda minst tre gånger om året och under 2025 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Information om ledamöterna i investerings- och hållbarhetsutskottet finns på sidorna 108–109.

Revisor

Revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av Castellums räkenskaper, bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisning, rapport om gröna obligationer samt granskar även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Årsstämman har valt Deloitte till Castellums revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2026. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Harald Jagner.



Harald Jagner
Castellums revisor

Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen och fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Verkställande direktören är inte ledamot av styrelsen, utan är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Castellums koncernledning bestod per den 31 december 2025 av den verkställande direktören, tillförordnad CFO tillika tillförordnad transaktionschef, kommunikationsdirektören, CHRO samt de verkställande direktörerna i de fem regionerna. Under 2025 har koncernledningen haft 17 möten.

Information om medlemmarna i koncernledningen finns på sidorna 110–111.

Ersättning till ledande befattningshavare

De nuvarande riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare antogs på Castellums årsstämma 2025. Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i Castellums koncernledning. Enligt riktlinjerna ska ersättningsnivåerna vara marknadsmässiga och konkurrens-

kraftiga. För ett fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön.

Pensionsförmåner ska vara premiebestämda och inte överstiga 33 procent av den årliga lönen. Utöver fast lön ska rörliga ersättningar som belönar tydligt målrelaterade prestationer i enkla och transparenta konstruktioner enligt ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande samt hållbarhetsarbetet inom koncernen.

Bolaget har under 2025 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna som antogs av årsstämman 2025, med undantag för att styrelsen har valt att nyttja rätten i riktlinjerna att tillfälligt göra avsteg om det finns särskilda skäl.

En ledande befattningshavare får, i likhet med tidigare två år, en årlig ersättning motsvarande fullt STI-utfall i enlighet med avtal om ersättning under de tre första anställningsåren, inom ramen för riktlinjernas maximala ersättning. Styrelsen har därutöver beslutat att f.d. vd Joacim Sjöberg får motsvarande 16 månadslöner i avgångsersättning istället för de 12 månadslöner i avgångsvederlag som riktlinjerna medger.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 9.

Styrelsens förslag till beslut om antagande av uppdaterade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsen för Castellum Aktiebolag föreslår att årsstämman den 29 april 2026 fattar beslut om följande riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i Castellum, att gälla tills vidare. I förhållande till nuvarande riktlinjer innebär förslaget huvudsakligen en anpassning mot bakgrund av den nya affärsstrategin som antogs av Castellums styrelse i november 2025.

Riktlinjernas främjande av Castellums affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

En övergripande målsättning med verksamheten i Castellum är att skapa långsiktigt och hållbart värde för aktieägare och övriga intressenter genom en lönsam utveckling i enlighet med bolagets affärsstrategi. Affärsstrategin innebär i korthet att Castellum ska äga, utveckla och förvalta kommersiella lokaler (för ytterligare information om Castellums affärsstrategi, se <https://www.castellum.se/om-castellum/strategi/>). Castellum ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en koncernledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, implementera affärsstrategin och tillvarata Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av kom-

ponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska gälla som övergripande principer för ersättningen till ledande befattningshavare i Castellum och dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjuda sådan ersättning.

Beredning av frågor om ersättning till ledande befattningshavare

I Castellum finns en People Committee som består av minst två styrelseledamöter. People Committees ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. I förhållande till styrelsen ska People Committee ha en beredande funktion i fråga om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. People Committee ska således utarbeta förslag avseende riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som styrelsen ska underställa årsstämman för beslut, samt utvärdera tillämpningen av de riktlinjer årsstämman fattat beslut om. Vidare ska People Committee bereda, inom ramen för av årsstämman beslutade riktlinjer, förslag rörande ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. People Committee ska årligen utvärdera verkställande direktörens insatser. Vidare ska People Committee

följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Castellum. Dessutom ska People Committee årligen upprätta en ersättningsrapport som ska framläggas vid årsstämman för godkännande. Vid People Committees och styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor ska inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen närvara, i den utsträckning de berörs av frågorna.

Kretsen av befattningshavare och slag av ersättning som omfattas av riktlinjerna

Riktlinjerna omfattar ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen i Castellum. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2026.

Fast lön

För ett fullgott arbete ska ersättning utgå i form av fast lön. Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till kompetens, ansvarsområde och prestation.

Pensionsförmåner

Ledande befattningshavare ska erhålla pensionsförmåner i form av ålderspension och premiebefrielse, som ska vara premiebestämda, samt sjukförsäkring, som ska vara förmånsbestämd. Rörlig ersätt-

ning ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat följer av tvingande kollektivavtalsbestämmelser som är tillämpliga på den ledande befattningshavaren vid utbetalningstillfället (i vilket fall erforderlig justering ska ske av den rörliga ersättningen så att kostnadsneutralitet uppnås för bolaget). Ledande befattningshavares pensionsförmåner får inte överstiga 30 procent av den årliga lönen (fast respektive rörlig), inklusive semesterersättning.

Rörlig ersättning

Utöver fast lön ska rörlig ersättning som belönar prestationer tydligt kopplade till Castellums mål kunna utgå. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen, genom att främja Castellums affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Inom ramen för sådan rörlig ersättning ska kontant rörlig ersättning kunna utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana arrangemang endast görs på individnivå, som ersättning för extraordinära arbetsinsatser. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen på förslag av People Committee. Total rörlig ersättning per år får inte överstiga 25 procent av den fasta årliga lönen. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Det finns i Castellum två pågående långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram, i form av prestationsaktieprogram, som har beslutats av bolagsstämman. För mer information om dessa program, se <https://www.castellum.se/investerare/bolagsstyrning/ersattningar/>.

Icke-monetära förmåner

De ledande befattningshavarnas icke-monetära förmåner får innefatta bl.a. sjukvårdsförsäkring. För den verkställande direktören får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner inte överstiga 2 procent av den fasta årliga lönen. För övriga ledande befattningshavare får premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner sammanlagt inte överstiga 5 procent av den totala fasta årliga lönen.

Uppsägning och avgångsvederlag

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga sex månader för verkställande direktören, respektive tolv månader för övriga ledande befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga ledande befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och annan ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet som den anställda har under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Lön och anställningsvillkor för övriga anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor

för Castellums övriga anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningskomponenter samt ersättningsens ökning och ökningstakt över tid utgjort en del av People Committees och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Frågående av riktlinjerna i fall där särskilda skäl föreligger

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Castellums långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Som angivits ovan ingår det i People Committees uppgifter att bereda styrelsen beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Aktieägarnas synpunkter

Styrelsen har inte erhållit några synpunkter från aktieägarna på befintliga riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Styrelsens rapport över intern kontroll avseende finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering

Styrelsen ansvarar för att säkerställa effektiva interna kontroller avseende finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering. Detta arbete syftar till att säkerställa att rapporteringen är tillförlitlig, följer relevanta lagar, förordningar och standarder, samt ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning och hållbarhetspåverkan.

Castellums interna kontroll består av fem delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Castellum har en centraliserad ekonomifunktion och ett hållbarhetsteam. Tillsammans med bolagets styrdokument utgör dessa grunden för en god intern kontrollmiljö. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar anges i styrdokumenterna vilka de interna kontrollerna bygger på. Styrdokumenterna uppdateras regelbundet i enlighet med tillämplig lagstiftning, redovisningsstandarder, rapporteringskrav samt noteringskrav.

Riskbedömning

Riskhanteringen finns inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och mitiga risker för att uppnå bolagets mål samt för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för hanteras i enlighet med Castellums styrdokument.

För mer information om verksamhetens risker och riskhantering, se sidorna 18–23.

Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering och hållbarhetsrapportering hanteras genom bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna

omfattar bland annat uppföljning på flera nivåer i organisationen samt avtalskontroll, systemgranskningar och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer.

Castellums ekonomi- och finansfunktion samt hållbarhetsteam verkar centralt och har enhetliga rutiner och processer vilket skapar förutsättningar för ett effektivt arbetssätt samt möjliggör genomgång av kontroller på ett strukturerat sätt. Tydlig dokumentation av kontroller med löpande uppföljningar av dessa säkerställer konsekvent arbetet och effektiva processer.

Information och kommunikation

Castellums styrdokument revideras minst årligen och kommuniceras till samtlig personal. Vid nyanställning förväntas medarbetare ta del av dessa och det sker löpande utbildningar. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information med kommentarer till det finansiella resultatet och riskerna. Vidare får styrelsen information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från bolaget samt från revisorerna genom revisionsutskottet. För extern informationsgivning finns en kommunikationspolicy som säkerställer att informationsgivningen blir korrekt och fullständig.

Uppföljning

Styrelsen, genom revisionsutskottet och investerings- och hållbarhetsutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare avrapporterar bolagets revisorer iakttagelser och bedömning av den interna kontrollen direkt till revisionsutskottet minst två gånger per år. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av den genomförda riskbedömningen och beslutade åtgärder. Revisionsutskottets och styrelsens övervakning är av särskild betydelse för utvecklingen av den interna kontrollen och för att säkerställa att åtgärder vidtas rörande eventuella brister. Efter att ha utvärderat den interna kontrollmiljön och effektiviteten i kontrollaktiviteterna bedömer styrelsen att bolaget under 2025 inte haft behov av en internrevisionsfunktion. Inför 2026 har styrelsen, i syfte att ytterligare stärka bolagets styrning och uppföljning, beslutat att anlita en extern internrevisionsfunktion.

Göteborg i april 2026

Castellum Aktiebolag (publ)
Styrelsen

Castellums policyer

Finanspolicy

Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Anger ansvarsfördelning, riskhantering och rapportering. Innehåller instruktioner för operativ verksamhet.

Uppförandekod

Ger riktlinjer för att verksamheten ska bedrivas ansvarsfullt och med hög affärsmoral. Styr koncernens agerande gentemot medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter. Castellums uppförandekod finns tillgänglig på bolagets webbplats

Uppförandekod för leverantörer

Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer som för koncernens medarbetare. Ställer krav på leverantörers affärsmoral och ansvar. Castellums uppförandekod för leverantörer finns tillgänglig på bolagets webbplats.

Insiderpolicy

Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.

Hållbarhetspolicy

Riktlinjer för koncernens hållbarhetsarbete. Arbetet ska bidra till hållbar utveckling genom mätbara mål och integreras i verksamheten.

Kommunikationspolicy

Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.

Krishanteringspolicy

Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

Skattepolicy

Säkerställer ett tydligt ramverk för skatthanteringen inom Castellumkoncernen som ett led i bolagets hållbarhetsarbete. Skattepolicyn fastställer principerna för efterlevnad av skatteregler i de länder som Castellum verkar.

Arbetsmiljöpolicy

Policyn säkerställer en god arbetsmiljö och ett gemensamt förebyggande arbete enligt gällande lagar och förordningar.

Närståendepolicy

Säkerställer att lagar och regler för närståendetransaktioner följs och att Castellums förtroende och rykte på kapitalmarknaden upprätthålls. Tydliggör även jävsregler enligt aktiebolagslagen för styrelse och vd.

Personuppgiftspolicy

Säkerställer att personuppgifter behandlas i enlighet med tillämplig dataskyddslagstiftning.

Policy avseende styrelsesammansättning, firmateckning, fullmakt och attest

Fastställer styrelsesammansättningen i koncernens dotterbolag, hur firman ska tecknas och fullmakter utformas samt vad som gäller för attester.

Visselblåsning

Castellum har en visselblåsartjänst som finns tillgänglig på bolagets webbplats och intranät. Visselblåsartjänsten ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella ageranden eller missförhållanden som innebär konstaterad eller misstänkt överträdelse av bland annat lagar och styrdokument. Tjänsten administreras av en extern part för att säkerställa anonymitet och inkomna ärenden skickas till utsedda befattningshavare inom Castellum för hantering samt till ordförande i revisionsutskottet.

Styrelseordförande sedan 2025.

Född	1975
Utbildning	Magisterexamen i företagsekonomi från Humboldt-Universität zu Berlin.
Tidigare befattningar	Head of Europe, på Akelius Residential Property AB (publ), verkställande direktör för Akelius Real Estate Management LLC och Vice President Berlin på Akelius GmbH.
Aktuella uppdrag	Verkställande direktör och Head of Canada samt styrelseledamot i Akelius Residential Property AB (publ).
Aktieinnehav	5 000
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Nej
Tidigare erfarenhet ¹	
Fastighetsbranschen	●
Projektutveckling	●
Teknologi	
ESG	
Finansiering och aktiemarknad	●
Transaktioner och M&A	●
Redovisning	●
Riskhantering	●



Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande i revisionsutskottet.

[illegible]

Styrelseledamot sedan 2022. Ledamot i revisionsutskottet.

[illegible]

Styrelseledamot sedan 2025.

[illegible]

forts. Styrelse



Leif Norburg

Styrelseledamot sedan 2025.

Född	1947
Utbildning	Civilekonom, Lunds universitet.
Tidigare befattningar	Verkställande direktör för Danske Bank Sverige och styrelseordförande för Akelius Residential Property AB (publ) mellan 2010 och 2018.
Aktuella uppdrag	Verkställande direktör och styrelseledamot i Lunor Konsult AB, styrelseordförande i NorWess Fastighets AB och NorWess Holding AB samt styrelseledamot i AHG Resources AB, AHG Redovisning AB och ArbetshälsaGruppen Sverige AB. Därutöver styrelsesuppleant i Peter Norburg Förvaltning AB.
Aktieinnehav	2 000
Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen	Ja
Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare	Ja

Tidigare erfarenhet¹

Fastighetsbranschen	●
Projektutveckling	
Teknologi	
ESG	●
Finansiering och aktiemarknad	●
Transaktioner och M&A	●
Redovisning	●
Riskhantering	●



Knut Rost

Styrelseledamot sedan 2025.

1959
Masterexamen i lantmäteri från Kungliga Tekniska högskolan.
Ledande befattningar i företag som Castellum och ICA Fastigheter samt senast som verkställande direktör för fastighetsbolaget Diös Fastigheter AB (publ).
Styrelseledamot i Nivika Fastigheter AB (publ) samt ordförande i Archus AB.
1 000
Ja
Ja

●
●
●
●
●
●



Stefan Wallander

Styrelseledamot sedan 2025.

1974
Masterexamen i finans från Handelshögskolan i Stockholm och University of Michigan's Ross School of Business.
Partner, Sverigechef och Group Chief Business Officer på Nrep/Urban Partners samt som verkställande direktör för Nrep AB. Stefan Wallander har även varit Head of M&A and Corporate Development på Modern Times Group (MTG). Innan MTG arbetade Stefan tolv år inom internationell investment banking för RBS, ABN AMRO och Credit Suisse.
Ägare, investerare och styrelseledamot i Wallander 1 AB, Wallander 2 AB, Wallander 3 AB samt i REIN Capital Partners AB med relaterade bolag REIN Capital Manager AB, SIF I (E) AB, REIN Invest AB, REIN Partners AB och Secura Fastigheter AB. Därutöver vd (interim) i Secura Fastigheter AB.
1 623
Ja
Ja

●
●
●
●
●
●

Uppgifterna avser förhållandet den 28 februari 2026. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

1. ESRS GOV-1 21 c)

Koncernledning



Pål Ahlsén
Anställd som verkställande direktör och koncernchef sedan 2025.



Mats Eriksson
Anställd som verkställande direktör Region Mälardalen sedan 2022.



Per Gawelin
Anställd sedan 2006 och som verkställande direktör Region Mitt sedan 2018.



Kristina Grahn Persson
Anställd som HR-direktör sedan 2025.



Anna-Karin Nyman
Anställd som kommunikationsdirektör sedan 2018.

Född	1972
Utbildning	Magisterexamen i nationalekonomi, Stockholms universitet.
Tidigare befattningar	Lång erfarenhet från fastighetssektorn rörande fastighetsförvaltning, finansiering och transaktioner samt ledarskap. Har tidigare varit vd och koncernchef, Tysklandschef samt arbetat inom affärsutveckling på Akelius Residential Property AB (publ).
Aktuella uppdrag	Styrelsesuppleant i Tobias Frick Fastighet AB samt en observatörspost i styrelsen för Entra ASA.
Aktieinnehav	54 059

1963
Gymnasieingenjör Hus & Stadsplanering, Rudbecksskolan Örebro.
Regionchef Mälardalen Kungleden Fastighets AB, affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, affärsområdeschef NIAM AB och fastighetschef Siab AB.
–
16 125

1978
Gymnasieekonom.
Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK.
Styrelseledamot i Cleanica AB.
6 362

1973
Executive Master of Business Administration (MBA) Lunds Universitet och Ekonomihögskolan Kandidatexamen, huvudinriktning psykologi. PA-programmet Mittuniversitetet.
Lång erfarenhet av ledande befattningar inom hållbarhet och HR från fastighetsbranschen och fastighetsfondbolag. Bland annat som chef hållbara affärer Diös Fastigheter, Head of People & Culture på Areim och tidigare rekryteringskonsult inom Manpower Experis.
Styrelseledamot i SH bygg, sten & anläggning AB med tillhörande dotterbolag.
2 300

1983
Multimediajournalism och genusvetenskap, Karlstads universitet.
Erfarenhet från flera chefsbefattningar som kommunikationsdirektör på Jernkontoret, presschef på näringsdepartementet, stabschef på landsbygdsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen, journalist, redaktör och ledarskribent.
Styrelseledamot i Byggherrarna Sverige AB och styrelseledamot i Stiftelsen Byggherrarna.
3 078

forts. Koncernledning

				
	Ola Orsmark Anställd som verkställande direktör Region Öresund sedan 2014.	Örjan Rystedt Anställd som chef för projekt sedan 2019 och verkställande direktör Region Väst sedan 2023.	Sven Stork Anställd som verkställande direktör Region Stockholm sedan 2022.	Christoffer Strömbäck Anställd som tillförordnad CFO och tillförordnad transaktionschef sedan 2025 samt som chef för Investerarrelationer och Corporate Finance sedan 2024.
Född	1971	1975	1967	1981
Utbildning	Civilingenjör. Certifierad styrelseledamot.	Civilingenjör, KTH.	Civilingenjör, KTH.	Civilingenjör i Industriell ekonomi från Linköpings universitet.
Tidigare befattningar	Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.	Omfattande erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i ledande befattningar på Skanska.	Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB och regionchef Stockholm Kungsleden Fastighets AB.	Lång erfarenhet av fastighets- och kapitalmarknaden, bland annat som Director Swedbank Corporate Finance, National Director JLL Capital Markets, CFO Fastator och styrelseledamot Studentbostäder i Norden.
Aktuella uppdrag	Styrelseledamot i IDEON AB. Kommanditdelägare i Easy Kommanditbolag.	Styrelseledamot i Halvorsång Fastighets AB, Halvorsång Holding AB och Halvorsång Fastighetsbolag Nord AB.	Styrelseledamot i Kista Limitless AB, ett samverkansbolag för stadsutveckling i Kista.	–
Aktieinnehav	15 175	2 896	3 979	6 375
Uppgifterna avser förhållandet den 28 februari 2026. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.				

3

Finansiella rapporter	113
Förslag till vinstdisposition	155
Årsredovisningens undertecknande	156
Revisionsberättelse	157
Revisorns granskningsberättelse av lagstadgad hållbarhetsrapport	160

Finansiella rapporter



Finansiella rapporter

Totalresultat för koncernen	114
Balansräkning för koncernen	115
Förändring av eget kapital i koncernen	116
Resultaträkning och totalresultat för moderföretaget	117
Balansräkning för moderföretaget	118
Förändring av eget kapital i moderföretaget	119
Kassaflödesanalys	120

Noter till de finansiella rapporterna

1. Redovisningsprinciper	121	18. Skulder	142
2. Rörelsesegment	123	19. Finansiella instrument	143
3. Intäkter	124	20. Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	145
4. Kostnader	125	21. Uppskjuten skatteskuld	145
5. Resultat från intresseföretag och joint ventures	126	22. Övriga avsättningar	146
6. Finansiella intäkter och kostnader	127	23. Derivat	146
7. Leasingkostnad/tomträttsavgäld	127	24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148
8. Inkomstskatter	128	25. Ställda säkerheter	148
9. Personal och styrelse	129	26. Eventualförpliktelser	148
10. Förvaltningsfastigheter	132	27. Resultat från andelar i koncernföretag	148
11. Immateriella anläggningstillgångar	137	28. Andelar i koncernföretag	149
12. Materiella anläggningstillgångar	138	29. Långfristiga fordringar, koncernföretag	154
13. Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder	138	30. Tilläggsupplysningar för kassaflöden	154
14. Goodwill	139	31. Närståendetransaktioner	154
15. Intresseföretag och joint ventures	139	32. Händelser efter balansdagen	155
16. Andra långfristiga tillgångar	141	33. Förslag till vinstdisposition	155
17. Eget kapital och substansvärde	141		

Totalresultat för koncernen

mkr	Not	2025	2024
Hyres- och serviceintäkter		9 593	9 784
Övriga intäkter		—	65
Intäkter	2, 3	9 593	9 849
Driftkostnader	4	-1 400	-1 426
Underhåll	4	-354	-318
Fastighetsskatt	4	-578	-578
Uthyrning och fastighetsadministration	4	-737	-741
Driftöverskott		6 524	6 786
Centrala administrationskostnader	4	-264	-241
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	5	767	-260
<i>Finansnetto</i>			
Ränteintäkter	6	36	50
Räntekostnader	6	-2 118	-2 133
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	7	-71	-72
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures		4 874	4 130
varav förvaltningsresultat¹		4 606	4 819
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter	10	-2 450	-1 627
Finansiellt innehav		-4	-5
Goodwill	14	-141	-188
Derivat	23	-945	451
Resultat före skatt		1 334	2 761
Aktuell skatt	8	-257	-172
Uppskjuten skatt	8	-139	-232
Årets resultat²		938	2 357
Data per aktie		2025	2024
Genomsnittligt antal aktier, tusental		492 229	492 515
Resultat, kronor/aktie före och efter utspädning		1,91	4,79

mkr	Not	2025	2024
Övrigt totalresultat			
Årets resultat		938	2 357
<i>Poster som kan komma att omföras till årets resultat</i>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		-472	-178
Valutasäkring		204	126
Årets totalresultat²		670	2 305

1. För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 165.

2. Av Årets resultat är 938 mkr (2 357) hänförligt till moderföretagets aktieägare. Av Årets totalresultat är 670 mkr (2 305) hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Balansräkning för koncernen

mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	136 919	135 711
Immateriella anläggningstillgångar	11	8	11
Materiella anläggningstillgångar	12	32	72
Nyttjanderättstillgångar	13	1 105	1 464
Goodwill	14	4 166	4 307
Andelar i intresseföretag och joint ventures	15	10 905	9 924
Derivat	23	1 238	2 205
Övriga långfristiga tillgångar	16	122	109
Summa anläggningstillgångar		154 495	153 803
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	3	37	123
Derivat	23	43	334
Övriga fordringar		386	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		808	785
Likvida medel	30	120	2 400
Summa omsättningstillgångar		1 394	4 056
SUMMA TILLGÅNGAR		155 889	157 859

mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	246	246
Övrigt tillskjutet kapital		38 942	38 942
Reserver		–348	–80
Hybridobligationer		10 161	10 161
Balanserad vinst inkl årets resultat		29 310	29 905
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		78 311	79 174
Summa eget kapital		78 311	79 174
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>	18, 20		
Uppskjuten skatteskuld	21	15 139	14 900
Övriga avsättningar	22	75	15
Derivat	23	570	234
Långfristiga räntebärande skulder	18, 20	46 344	50 300
Leasingskulder	13	1 105	1 364
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>63 233</i>	<i>66 813</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	18, 20	10 675	8 333
Leverantörsskulder		308	315
Leasingskulder	13	—	100
Skatteskulder		289	51
Derivat	23	6	11
Övriga skulder		817	587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 250	2 475
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>14 345</i>	<i>11 872</i>
Summa skulder		77 578	78 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 889	157 859

Förändring av eget kapital i koncernen

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					Hybridobligation	Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Säkringsreserv	Balanserad vinst		
Eget kapital 2023-12-31	492 601	246	38 942	388	-416	27 848	10 169	77 177
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-351	—	-351
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Återköpta egna aktier	-155	—	—	—	—	-20	—	-20
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-10	-10
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	2	2
Årets resultat 2024	—	—	—	—	—	2 357	—	2 357
Övrigt totalresultat 2024	—	—	—	-178	126	—	—	-52
Eget kapital 2024-12-31	492 446	246	38 942	210	-290	29 905	10 161	79 174
Utdelning (2,48 kr/aktie)	—	—	—	—	—	-1 221	—	-1 221
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	-349	—	-349
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	72	—	72
Återköpta egna aktier	-344	—	—	—	—	-39	—	-39
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	4	—	4
Årets resultat 2025	—	—	—	—	—	938	—	938
Övrigt totalresultat 2025	—	—	—	-472	204	—	—	-268
Eget kapital 2025-12-31	492 102	246	38 942	-262	-86	29 310	10 161	78 311

Resultaträkning för moderföretaget

mkr	Not	2025	2024
Intäkter	3	251	260
Centrala administrationskostnader	4	-428	-385
Finansiella poster			
Resultat från koncernföretag	27	1 591	1 604
Resultat från intresseföretag och joint ventures	5	182	-471
Finansiella intäkter	6	2 426	1 804
Finansiella kostnader	6	-2 366	-2 313
Resultat före värdeförändringar och skatt		1 656	499
Värdeförändringar			
Finansiellt innehav		-4	-5
Derivat	23	-661	824
Resultat efter värdeförändringar		991	1 318
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		-30	—
Resultat före skatt		961	1 318
Aktuell skatt	8	-19	—
Uppskjuten skatt	8	-138	-95
Årets resultat		804	1 223

Totalresultat för moderföretaget

mkr	Not	2025	2024
Övrigt totalresultat			
Årets resultat		804	1 223
Poster som kan komma att omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		—	3
Valutasäkring		-27	77
Årets totalresultat		777	1 303

Balansräkning för moderföretaget

mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11	8	11
Materiella anläggningstillgångar	12	0	1
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	28	41 729	49 193
Andelar i intresseföretag och joint ventures	15	10 839	9 890
Derivat	23	1 238	2 205
Långfristiga fordringar, koncernföretag	29	53 992	46 873
Andra långfristiga fordringar		23	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		107 821	108 164
Summa anläggningstillgångar		107 829	108 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		500	452
Derivat	23	43	334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54	54
Övriga fordringar		19	110
Likvida medel	30	21	1 758
Summa omsättningstillgångar		637	2 708
SUMMA TILLGÅNGAR		108 466	110 884

mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		246	246
Reservfond		20	20
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde		-17	11
Överkursfond		31 131	31 131
Hybridobligationer		10 161	10 161
Balanserad vinst		5 941	6 250
Årets resultat		804	1 223
Summa eget kapital		48 286	49 042
<i>Obeskattade reserver</i>			
		34	4
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	21	156	133
Derivat	23	570	234
Långfristiga räntebärande skulder	18, 20	30 329	32 156
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	18, 20	9 940	15 343
Övriga avsättningar		43	4
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>41 038</i>	<i>47 870</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	18, 20	10 643	2 526
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag	18, 20	7 794	11 181
Derivat	23	6	11
Övriga kortfristiga skulder		364	26
Leverantörsskulder		6	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	295	218
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>19 108</i>	<i>13 968</i>
Summa skulder		60 146	61 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 466	110 884

Förändring av eget kapital i moderföretaget

mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde		Överkursfond	Balanserad vinst	Hybridobligation	Totalt eget kapital
				Omräkningsreserv	Säkringsreserv				
Eget kapital 2023-12-31	492 601	246	20	-3	-65	31 132	6 547	10 169	48 046
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-351	—	-351
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	72	—	72
Återköpta egna aktier	-155	—	—	—	—	—	-20	—	-20
Utgifter för hybridobligation	—	—	—	—	—	—	—	-10	-10
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	—	2	2
Årets resultat 2024	—	—	—	—	—	—	1 223	—	1 223
Övrigt totalresultat 2024	—	—	—	3	77	—	—	—	80
Eget kapital 2024-12-31	492 446	246	20	—	12	31 132	7 471	10 161	49 042
Utdelning (2,48 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 221	—	-1 221
Utdelning hybridobligation	—	—	—	—	—	—	-349	—	-349
varav skatteeffekt	—	—	—	—	—	—	72	—	72
Återköpta egna aktier	-344	—	—	—	—	—	-39	—	-39
Aktierelaterade ersättningar	—	—	—	—	—	—	4	—	4
Årets resultat 2025	—	—	—	—	—	—	804	—	804
Övrigt totalresultat 2025	—	—	—	—	-27	—	—	—	-27
Eget kapital 2025-12-31	492 102	246	20	—	-15	31 132	6 742	10 161	48 286

Kassaflödesanalys

mkr	Not	Koncern		Moderföretag	
		2025	2024	2025	2024
Löpande verksamhet					
Driftöverskott/intäkter (moderföretaget)		6 524	6 786	251	260
Centrala administrationskostnader		-264	-241	-428	-385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	131	79	43	7
Erhållen ränta		36	50	2 426	1 804
Betald ränta	30	-2 268	-2 252	-2 098	-2 103
Betald skatt		-135	-20	-1	—
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital		4 024	4 402	193	-417
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring kortfristiga fordringar		83	37	77	773
Förändring kortfristiga skulder		-186	-217	-375	11
Kassaflöde från löpande verksamhet		3 921	4 222	-105	367
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-3 166	-2 467	—	—
Förvärv av fastigheter		-376	-67	—	—
Förvärv av fastigheter via bolag	30	-1 645	—	—	—
Försäljning av fastigheter		40	24	—	—
Försäljning av fastigheter via bolag	30	769	3 007	—	—
Förvärv av övriga anläggningstillgångar, netto		-12	-22	-1	-3
Investeringar i dotterföretag		—	—	0	—
Utlåning till koncernföretag		—	—	-7 849	-4 709
Amortering från koncernföretag		—	—	7 539	1 978
Erhållen utdelning dotterföretag		—	—	1 306	1 365
Erhållen utdelning intresseföretag		69	—	69	—
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	15	-836	-353	-836	-353
Investeringar övrigt		-4	-2	-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 161	120	224	-1 724

mkr	Not	Koncern		Moderföretag	
		2025	2024	2025	2024
<i>Finansieringsverksamheten</i>	20				
Återköpta egna aktier		-39	-20	-39	-20
Utbetald utdelning		-916	—	-916	—
Utbetald utdelning hybridobligation		-349	-351	-349	-351
Utgifter för hybridobligation		—	-10	—	-10
Upptagna lån		21 747	17 312	22 547	19 953
Amortering av lån		-21 801	-20 799	-23 445	-17 196
Derivat		346	-203	346	-203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 012	-4 071	-1 856	2 173
Årets kassaflöde		-2 252	271	-1 737	816
Likvida medel ingående balans		2 400	2 088	1 758	942
Kursdifferens i likvida medel		-28	41	—	—
Likvida medel utgående balans	30	120	2 400	21	1 758

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Castellum Aktiebolag (publ), org.nr 556475-5550, är moderföretag i Castellumkoncernen. Castellum Aktiebolag (publ) har sitt säte i Göteborg, Sverige. Företaget har två huvudkontor, belägna på Lilla Bommen 5 i Göteborg samt på Torsgatan 13 i Stockholm.

Års- och hållbarhetsredovisningen för Castellum Aktiebolag (publ) för räkenskapsåret som slutar 31 december 2025 har godkänts av styrelse och verkställande direktör den 31 mars 2026 och kommer att föreläggas på årsstämman den 29 april 2026 för fastställande. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen. Alla belopp anges i mkr om inget annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

Tillämpad normgivning och lagstiftning

Castellums koncernredovisning har upprättats enligt de av EU antagna IFRS® redovisningsstandarderna samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Castellumkoncernens redovisningsprinciper som bedöms som väsentliga återfinns i respektive not.

Ändrade redovisningsprinciper 2025

Inga nya IFRS-standarder eller ändringar i befintliga standarder som träder i kraft för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2025 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

Kommande ändringar i IFRS 7 och IFRS 9 avseende klassificering och värdering av finansiella instrument träder i kraft 1 januari 2026. Ändringarna tydliggör bland annat tidpunkten för bortbokning av finansiella skulder och ytterligare vägledning vid elektroniska betalningar exempelvis vid banktransaktioner nära bokslutsdagen. Dessa ändringar kommer inte få någon väsentlig inverkan på Castellums finansiella rapporter.

Från och med den 1 januari 2027 kommer koncernen att tillämpa IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, vilken ersätter IAS 1. Denna nya standard bedöms ha väsentlig påverkan på bolagets utformning av årsredovisningen och delårsrapporter då den innebär nya krav på strukturen i resultaträkningen, inklusive obligatoriska delsummor (rörelseresultat och resultat före finansiering och skatt). IFRS 18 kräver att alla intäkter och kostnader klassificeras i tre nya kategorier: rörelse, investering och finansiering (utöver inkomstskatt och avvecklad verksamhet). Detta innebär en förändrad presentation av resultaträkningen, där poster som tidigare presenterades ovan eller nedan rörelseresultatet kan behöva omklassificeras för att öka jämförbarheten mellan olika företag, vilket är syftet med den nya standarden.

Vidare införs krav på upplysningar om företagsdefinierade nyckeltal (Management-defined Performance Measures – MPMs) i noterna. Koncernen utvärderar för närvarande effekterna av den nya standarden på den finansiella rapporteringen, inklusive behov av systemanpassningar. Redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna kommer inte att påverkas.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Castellum uppnår rösträttsmajoritet. Koncernen omfattar, utöver moderföretaget, de i Not 28 angivna koncernföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernföretag per den 31 december.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Utländsk valuta

Koncernens finansiella rapporter redovisas i svenska kronor (SEK), som också är moderföretagets funktionella valuta.

Valutakursdifferenser avseende finansiella tillgångar och skulder hänförs till övriga finansiella intäkter och kostnader. Omräkningsdifferenser på lån och andra finansiella instrument i utländsk valuta, vilka valutasäkrar nettotillgångar i utländska dotterföretag och intresseföretag redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Valutakurs effekter på verkligt värde- och kassaflödessäkkringar hänförs till raden derivat i resultaträkningen.

Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. För mer information om uppskattningar och bedömningar, se respektive not.

forts. Not 1

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med moderbolagets vägda genomsnittliga antal utestående aktier för räkenskapsåret.

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning. Bolagets bedömning är att det inte finns några instrument som ger utspädnings-effekt, såsom teckningsoptioner eller konvertibler.

Resultat per aktie före och efter utspädning uppgick till 1,91 kr (4,79).

Beräkning av genomsnittligt antal aktier framgår av nyckeltalsdefinitioner på sidan 167.

Skillnad mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

Moderföretagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS®/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Andelar i koncernföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i koncernföretag och intresseföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Utdelningar redovisas som resultat från andelar i koncernföretag respektive intresseföretag och joint ventures. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterföretagens substansvärde. I de fall bokfört värde överstiger dotterföretagets substansvärde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Fordringar

Fordringar består främst av fordringar på dotterföretag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Förväntade kreditreserveringar beräknas med hänsyn till dotterföretagets återbetalningsförmåga och med hänsyn tagen till värdet av dess säkerheter.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av andelens bokförda värde, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Utdelning

Erhållna och anteciperade utdelningar redovisas som finansiell intäkt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits från ett dotterföretag redovisas enligt huvudregeln som finansiell intäkt. Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av andelens bokförda värde. Skatteeffekt redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Eventualförpliktelser

För eventualförpliktelser till förmån för koncernföretag lämnas upplysning i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2025 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning.

Not 2 Rörelsesegment

Redovisningsprincip

Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader, utan någon fördelning av gemensamma kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar som redovisas i noten för segment.

Castellums rörelsesegment

Castellum äger fastigheter i framför allt Sverige, men även i Danmark och Finland. Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden: Stockholm, Väst (Storgöteborg inklusive Borås), Mitt (Örebro, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Mälardalen (Uppsala och Västerås), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Finland samt det under räkenskapsåret avyttrade Coworkingsegmentet. Rörelsesegmenten är i stort identifierade efter geografiska verksamhetsområden, vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom koncernen.

	Stockholm		Väst		Mitt		Mälardalen		Öresund		Finland		Coworking		Koncerngemensamt		Summa segment	
Rörelsesegment, mkr	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	2 157	2 286	1 681	1 695	1 664	1 624	1 144	1 190	1 296	1 347	571	572	179	221	-70	-79	8 622	8 856
Serviceintäkter	221	255	145	140	140	128	200	109	142	158	102	111	25	44	-4	-17	971	928
Övriga intäkter	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	65	—	—	—	—	—	65
Intäkter	2 378	2 541	1 826	1 835	1 804	1 752	1 344	1 299	1 438	1 505	673	748	204	265	-74	-96	9 593	9 849
Fastighetskostnader	-666	-678	-571	-521	-529	-501	-440	-423	-434	-456	-275	-295	-228	-285	74	96	-3 069	-3 063
Driftöverskott	1 712	1 863	1 255	1 314	1 275	1 251	904	876	1 004	1 049	398	453	-24	-20	0	0	6 524	6 786
Centraladministration	-9	-13	-9	-8	-9	-9	-7	-7	-9	-9	-15	-25	0	0	-206	-170	-264	-241
Förvaltningsresultat intresseföretag och joint ventures	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	499	429	499	429
Räntenetto	-506	-516	-412	-447	-499	-547	-253	-115	-329	-161	-142	-312	2	19	57	-4	-2 082	-2 083
Leasingavtal/tomträttsavgäld	-44	-45	-9	-7	-2	-1	-1	-1	-6	-5	-4	-4	-5	-7	—	-2	-71	-72
Förvaltningsresultat	1 153	1 289	825	852	765	694	643	753	660	874	237	112	-27	-8	350	253	4 606	4 819
Övrigt resultat intresseföretag och joint ventures	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	268	-689	268	-689
<i>Värdeförändringar</i>																		
Fastigheter	-1 631	-213	-181	-210	76	84	98	-350	-371	-139	-441	-799	—	—	—	—	-2 450	-1 627
Finansiellt innehav	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-4	-5	-4	-5
Goodwill	-108	-93	-2	-19	-8	-30	-14	-29	-9	-17	—	—	—	—	—	—	-141	-188
Derivat	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-945	451	-945	451
Resultat före skatt	-586	983	642	623	833	748	727	374	280	718	-204	-687	-27	-8	-331	10	1 334	2 761
Förvaltningsfastigheter	41 496	42 097	27 122	26 721	24 607	23 083	16 727	15 430	21 056	21 843	5 911	6 537	—	—	—	—	136 919	135 711
- varav årets investeringar	920	439	790	636	640	474	380	461	295	340	190	152	—	—	—	—	3 215	2 502

Av koncernens externa hyresintäkter respektive förvaltningsfastigheter avser 332 mkr (308) och 571 mkr (572) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark respektive Finland samt 5 110 mkr (5 788) och 5 911 mkr (6 537) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark respektive Finland.

Övriga intäkter i jämförelseperioden avser bedömd försäkringsersättning efter en större vattenskada i en av Castellums fastigheter, där skadan påverkat fastighetsvärdet via negativ värdeförändring.

Not 3 Intäkter

Redovisningsprincip

Koncernen som leasegivare

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Hyres- och serviceintäkter

I hyresintäkter ingår hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för fastighetsskatt och investeringar, som periodiseras över kontraktets löptid. Större hyresrabatter, exempelvis reducerad hyra under inflyttningstid, periodiseras över hyreskontraktets löptid och reducerar hyresintäkterna. Serviceintäkter avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Indextillägget regleras vanligtvis en gång per år, vilket innebär att reglering mot oktoberindex

2025 sker för merparten av avtalen från och med 1 januari 2026. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen tillhandahålls och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från sålda coworkingkoncernen United Spaces utgörs av medlemsintäkter och försäljning av övrig service.

Hyresvärde

Koncernens intäkter uppgick till 9 593 mkr (9 849) varav – mkr (65) är hänförligt till försäkringsersättning. Vidare inkluderar intäkterna engångsersättningar om 28 mkr (52) till följd av förtida lösen av hyresavtal och avdrag för lämnade hyresrabatter om 265 mkr (222). Med hyresvärde avses redovisade intäkter plus bedömd marknads- hyra för ej uthyrda ytor, samt tillägg som vidaredebiteras hyresgäst,

exempelvis värme och fastighetsskatt. Intäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 0,3 procent (2,3) mot föregående år. I årets intäkter ingår även intäkter om 204 mkr (265) från coworkingbolaget United Spaces (exklusive elimineringar av koncerninterna hyresavtal). Tabellerna nedan visar såväl hyresvärde kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område som uthyrningsgraden.

Omförhandling

Kommersiella hyreskontrakt är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Hyresvärde kr/kvm	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/Lätt industri		Handel		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stockholm	3 002	2 955	2 734	2 673	1 469	1 461	2 015	1 952	2 628	2 583
Väst	2 052	2 051	1 919	1 885	1 146	1 109	1 949	1 880	1 600	1 578
Mitt	2 027	1 950	2 269	2 196	1 150	1 166	1 585	1 552	1 943	1 881
Mälardalen	2 410	2 091	2 159	2 137	1 220	1 274	1 600	1 563	1 865	1 744
Öresund	2 560	2 445	2 686	2 664	1 035	829	1 789	1 781	1 880	1 844
Danmark	2 819	2 732	3 286	3 294	—	—	—	—	2 864	2 562
Finland	3 714	3 723	—	—	—	—	—	—	3 758	3 767
Totalt	2 547	2 468	2 341	2 290	1 189	1 175	1 776	1 735	2 072	2 019

Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/Lätt industri		Handel		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Stockholm	85,8	89,2	96,7	96,7	84,3	89,2	95,9	95,5	87,7	90,6
Väst	87,6	90,6	95,0	96,9	94,4	93,4	97,6	97,7	91,4	92,7
Mitt	87,6	90,7	95,5	92,5	91,8	91,2	92,2	93,5	90,8	91,6
Mälardalen	87,9	92,5	98,4	97,4	93,7	95,0	95,4	97,4	90,5	93,9
Öresund	91,5	91,3	97,0	91,7	91,4	91,3	89,4	96,3	92,0	91,8
Danmark	86,8	86,7	99,7	98,1	—	94,3	—	—	88,2	88,1
Finland	87,0	87,8	—	—	90,5	89,3	—	—	87,1	87,9
Totalt	87,4	90,0	96,1	94,7	92,1	92,6	93,7	95,6	89,8	91,5

forts. Not 3

Kontraktförfallostrukturen i Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3–5 år med en uppsägningstid om nio månader. Genomsnittlig återstående kontraktslängd i portföljen är beräknad till 3,6 år (3,6).

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet, %
Kommersiell löptid			
2026	2 933	1 826	20
2027	1 719	1 782	19
2028	1 283	1 818	19
2029	777	1 052	11
2030	280	620	7
2031+	399	1 961	21
Summa	7 391	9 059	97
Bostäder	453	46	1
P-platser och övrigt	6 279	194	2
Totalt	14 123	9 299	100

Riskspridning och kreditrisk

Castellums exponering mot enskilda hyresgäster är mycket låg med en hyresavtalsportfölj som har stor spridning på många olika hyresgäster, kundstorlekar och branscher, vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Koncernen har cirka 7 400 kommersiella kontrakt och cirka 450 bostadskontrakt. Det enskilt största kontraktet svarar för 1,0 procent av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 2,8 procent, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Hyresfordringar

Hyror aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 76 mkr (169) har förfallit till betalning. I redovisade hyresfordringar har -39 mkr (-46) reserverats som osäkra.

Kontraktstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel, %	Kontraktsvärde, mkr	Andel, %
Kommersiellt				
< 0,25	3 221	23	213	2
0,25–0,5	1 009	7	369	4
0,5–1,0	1 234	9	867	9
1,0–3,0	1 257	9	2 171	23
>3,0	670	4	5 439	59
Summa	7 391	52	9 059	97
Bostäder	453	4	46	1
P-platser och övrigt	6 279	44	194	2
Totalt	14 123	100	9 299	100

Avtalade framtida hyresintäkter, mkr	Koncern	
	2025	2024
Avtalade hyresintäkter år 1		
Kommersiella kontrakt	8 085	8 606
Bostäder	11	12
Avtalade hyresintäkter år 2	6 285	6 754
Avtalade hyresintäkter år 3	4 453	5 072
Avtalade hyresintäkter år 4	2 874	3 202
Avtalade hyresintäkter år 5	2 064	2 253
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	7 598	8 651
Summa	31 370	34 550

Övriga intäkter

Övriga intäkter – mkr (65) avser bedömd försäkringsersättning efter en större vattenskada i en av Castellums fastigheter i Finland, där skadan påverkat fastighetsvärdet via negativ värdeförändring.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 4 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 2 332 mkr (2 322), motsvarande 436 kr/kvm (434). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,7 procent exklusive valutaeffekter. Vidare uppgår kostnader för coworking (exklusive koncernelimineringar) till 228 mkr (285). Minskningen är hänförlig till att coworkingsegmentet avyttrades 31 oktober 2025 varför endast kostnader för perioden fram till avyttringen belastar koncernen.

Driftkostnader

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring, hyresförlust samt fastighetsspecifik marknadsföring. Vissa av dessa kostnader vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager/lätt industri-fastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftkostnaderna. Driftkostnaderna uppgick till 1 400 mkr (1 426), motsvarande 273 kr/kvm (268). Driftkostnaderna är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. I driftkostnaderna ingår hyresförluster med 44 mkr (27), motsvarande 0,5 procent (0,3) av hyresintäkterna.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till 354 mkr (318), vilket innebär 54 kr/kvm (58).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 578 mkr (578) motsvarande 109 kr/kvm (108). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen i Sverige var 1,0 procent på taxeringsvärdet för kontor/handel och 0,5 procent för lager/lätt industri. I Danmark och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. En stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras hyresgästerna.

forts. Not 4

Uthyrning och fastighetsadministration

Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering och hyreskrav samt kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterföretagen. Håri ingår även kostnader för coworking samt koncernelimineringar, se tabell nedan. Av kostnaderna utgör 232 mkr (257) ersättningar inklusive skatter till anställda och 19 mkr (26) avskrivningar på inventarier. Koncernens kostnader för fastighetsadministration uppgick till 583 mkr (552), vilket innebär 113 kr/kvm (108).

Uthyrning och fastighetsadministration, mkr	2025	2024
Fastighetsadministration	583	552
Coworking	228	285
Koncernjustering	-74	-96
S:a Uthyrning och fastighetsadministration	737	741

Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/Lätt industri		Handel		Totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Driftkostnader	331	331	238	229	184	193	181	176	266	268
Underhåll	74	78	70	52	48	31	66	45	65	58
Fastighetsskatt	153	157	113	113	31	27	99	87	108	108
Fastighetskostnader	557	566	421	394	264	251	346	308	440	434
Fastighetsadministration	—	—	—	—	—	—	—	—	113	108
Totalt	557	566	421	394	264	251	346	308	553	542

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, IT, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer med mera. Vidare ingår kostnader på regionnivå för verkställande direktör. Av kostnaderna, exklusive nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 258 mkr (201) ersättningar inklusive skatter till anställda och 1 mkr (2) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende resultat- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram för koncernledningen om 8 mkr (13).

Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag	8,7	10,8	0,8	2,4
Revision utöver uppdraget	1,7	1,9	1,5	0,7
Övriga tjänster	0,2	—	—	—
Summa	10,6	12,7	2,3	3,1

Av koncernens totala ersättningar till revisorer om 10,6 mkr (12,7) avser hela summan ersättning till Deloitte AB.

Not 5 Resultat från intresseföretag och joint ventures

Resultat från intresseföretag och joint ventures avser Castellums andel av Entras och Halvorsängs resultat. På raden ”varav förvaltningsresultat” i resultaträkningen ingår endast Castellums andel av förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures, vilket för året uppgår till 499 mkr (429). Av detta är 2 mkr (0) hänförligt till Halvorsäng.

Vid varje kvartalsbokslut utförs ett nedskrivningstest på andelarna och för 2025 har en återföring av nedskrivning gjorts med 334 mkr (-299), vilken föranletts av ett högre substansvärde i intresseföretag. Årets omräkningsdifferenser avseende valuta och effektiv andel av valutasäkring på Castellums aktieinnehav i Entra redovisas i övrigt totalresultat. För ytterligare information om Entra och Halvorsäng, se Not 15.

Resultat från intressebolag och joint ventures, mkr	2025	2024
Förvaltningsresultat	499	429
Värdeförändring fastighet	144	-447
Skatt	-130	23
Övrigt	-80	34
Castellums andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	433	39
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	334	-299
Total påverkan på årets resultat	767	-260
Omräkningsdifferens	-553	-177
Valutasäkring	323	113
Total påverkan på årets totalresultat	537	-324

Resultat från intresseföretag i moderföretaget avser erhållen utdelning från Entra om 69 mkr (—) samt nedskrivning/reversering av tidigare nedskrivning av andel i intresseföretag om 113 mkr (-471).

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprincip

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader för upptagande av krediter). Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för derivatavtal som resultatförs för den period de avser. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större investeringar i befintliga fastigheter aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Valutakursdifferenser nettoredovisas antingen som en finansiell intäkt eller finansiell kostnad.

Ränte- och finansiella intäkter, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	36	50	24	26
Ränteintäkter, dotterföretag	—	—	1 908	1 778
Övriga finansiella intäkter	—	—	1	—
Valutakursdifferenser ¹	—	—	493	—
Summa	36	50	2 426	1 804

1. Redovisade valutakursdifferenser i moderföretaget avser i huvudsak omräkning av EMTNs.

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderföretaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Ränte- och finansiella kostnader, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader, lån	2 067	2 571	1 586	1 659
Ränteintäkter- och kostnader, räntederivat	-187	-700	-187	-336
Ränteintäkter- och kostnader, valutaderivat	226	244	226	244
Avgår: aktiverad ränta	-49	-36	—	—
Räntekostnader, dotterföretag	—	—	698	574
Övriga finansiella kostnader	60	50	43	27
Valutakursdifferenser ¹	1	4	—	145
Summa	2 118	2 133	2 366	2 313

1. Redovisade valutakursdifferenser i moderföretaget avser i huvudsak omräkning av EMTNs.

Årets räntenetto uppgick till -2 082 mkr (-2 083). Under året har 49 mkr (36) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 3,1 procent (3,2) använts. Av koncernens räntekostnader avser 2 079 mkr (2 589) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderföretaget uppgår till 2 327 mkr (2 406). Av koncernens räntekostnader avser 39 mkr (-456) räntor hänförligt till skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Motsvarande siffra för moderföretaget uppgår till 39 mkr (-92).

Not 7 Leasingkostnad/tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2025 uppgick till 66 mkr (63). Tomträttsavgäld är den avgift ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2025 års utgång hade Castellum 80 (81) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomt-rättsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska vanligen fastighetsägaren (kommunen) ersätta Castellum för byggnader med mera. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

Avtalade framtida tomträttsavgälder, mkr	Koncern	
	2025	2024
Avtalade tomträttsavgälder år 1	57	55
Avtalade tomträttsavgälder år 2 och 5	219	209
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	1 126	1 118
Summa	1 402	1 382

Vidare uppgick räntekomponent för leasingavtal till 5 mkr (7) hänförligt till hyresavtal i coworkingbolaget United Spaces.

Not 8 Inkomstskatter

Redovisningsprincip

Inkomstskatt fördelas på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent i Sverige. För Danmark och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22 procent respektive 20 procent.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader avseende tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag som beräknas kunna nyttjas. Undantag görs för uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. I dessa fall redovisas ingen uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna som fanns vid förvärvstidpunkten.

Uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter beslutad skattesats. Den verkliga skatten är betydligt lägre, dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

I Castellum finns framför allt fyra poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, finansiella instrument, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på finansiella instrument och obeskattade reserver. Förändringar i uppskjuten skatteskuld/fordran avseende ovan nämnda poster redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt. Undantagsregeln i IAS 12 tillämpas innebärande att uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförligt till lagen om tilläggsskatt inte redovisas.

Aktuell skatt

Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldigt att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Inkomstskatt

Redovisad skatt uppgick till -396 mkr (-404), varav -257 mkr (-172) var aktuell skatt och -139 mkr (-232) uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten till skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter som aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag. Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 351 mkr (588) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning i koncernen, mkr	Underlag 2025		Underlag 2024	
	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt	Aktuell skatt	Uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	4 606	—	4 819	—
varav intresseföretag och joint ventures	-499	—	-429	—
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-2 369	2 369	-2 459	2 459
ombyggnationer	-1 125	1 125	-1 187	1 187
Aktiverad ränta	-49	49	-39	39
Hybridobligation	-339	—	-484	484
Ej avdragsgill ränta	813	—	1 090	—
Övriga skattemässiga poster	-76	70	-198	145
Skattepliktigt förvaltningsresultat	962	3 613	1 113	4 314
Skatt på förvaltningsresultat	-198	—	-229	—
Försäljning fastigheter	177	-687	0	-2 060
Värdeförändring fastigheter	—	-2 008	—	-993
Värdeförändring derivat	346	-479	39	-453
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 485	439	1 152	808
Underskottsavdrag, ingående balans	-588	588	-907	907
Underskottsavdrag, utgående balans	351	-351	588	-588
Skattepliktigt resultat	1 248	676	833	1 127
Skatt enligt resultaträkning	-257	-139	-172	-232

Effektiv skatt

Redovisad skatt avviker från nominell skatt då det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat exklusive intresseföretag och joint ventures, oaktat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 5 procent (5).

forts. Not 8

Skattekostnad, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Redovisat resultat före skatt	1 334	2 761	960	1 317
Skatt enligt gällande skattesats	-275	-569	-198	-271
Skatteeffekt på grund av:				
ej skattepliktigt resultat från intresseföretag och joint ventures	158	-54	38	-98
ej skattepliktig förändring av goodwill	-29	-39	—	—
ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernföretag	107	400	—	—
hybridobligation	-138	118	-138	118
ej avdragsgill ränta	-117	-225	-31	-160
ej uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter	-55	-110	—	—
omförd ränta till andra koncernföretag	—	—	-63	-62
ej skattepliktig utdelning	—	—	2 334	281
ej avdragsgill nedskrivning aktier	—	—	-2 048	-44
övriga skattemässiga justeringar	8	-66	1	—
skatt från tidigare år	-55	141	-52	141
Redovisad skattekostnad	-396	-404	-157	-95

Tilläggsskatt

Under 2024 trädde lagen om tilläggsskatt i kraft. Den baseras på OECD:s modellregler Pillar 2 samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för storskaliga koncerner i unionen. Koncernen omfattas av lagen om tilläggsskatt eftersom intäkterna varit högre än 750 miljoner euro.

För Castellums bolag i Sverige, Danmark och Finland beräknas ingen väsentlig tilläggsskatt att utgå.

Not 9 Personal och styrelse

Redovisningsprincip

Ersättningar till anställda redovisas i takt med utförandet av tjänster i utbyte mot ersättning. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilken är kontantreglerad och utbetalas som bonus, redovisas i takt med mål-uppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellumkoncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

Aktierelaterade ersättningar

Tilldelade prestationsaktier i aktierelaterade ersättningsprogram redovisas enligt IFRS 2, Aktierelaterade ersättningar. Castellum klassificerar aktierelaterade ersättningsprogram som transaktioner reglerade med egetkapitalinstrument där aktiernas verkliga värde utgörs av marknadspriset vid tilldelningstillfället. Beräkning sker med hjälp av allmänt accepterade värderingsmetoder.

En beräknad kostnad för utfärdade instrument redovisas i resultaträkningen och direkt i eget kapital, fördelat över intjänandeperioden på tre år. Kostnaden är oberoende av utfall men justeras då personer som omfattas av ersättningsprogrammen avslutar sin anställning. Utöver detta reserverar koncernen för beräknade sociala kostnader för de aktierelaterade ersättningsprogrammen. Reserven redovisas i resultaträkningen och omvärderas vid varje balansdag baserat på instrumentens verkliga värde.

Medelantal anställda, st	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Medelantal anställda	564	568	133	134
varav kvinnor	247	248	84	84
varav Finland (varav kvinnor)	11 (6)	11 (6)	—	—
varav Danmark (varav kvinnor)	14 (4)	13 (4)	—	—

Vid årsskiftet hade moderföretaget 7 (6) styrelseledamöter, varav 2 (3) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 18 (20), varav 3 (6) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 9 (12) ledande befattningshavare, varav 2 (4) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 41 (69) personer, varav 16 (27) kvinnor.

forts. Not 9

Löner och andra ersättningar

mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelseordförande ³	1,7	1,3	1,7	1,3
Övriga styrelseledamöter	3,8	3,0	3,8	3,0
<i>Verkställande direktören</i>				
Grundlön (inkl avgångsvederlag) ¹	14,6	5,3	14,6	5,3
Rörlig ersättning ²	2,8	0,6	2,8	0,6
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
<i>Övriga ledande befattningshavare för koncern 11 (11), för moderföretag 6 (6)</i>				
Grundlön	32,1	21,6	22,0	11,7
Rörlig ersättning ²	11,0	4,3	7,1	3,1
Förmåner	1,1	1,1	0,6	0,5
Övriga anställda	386,9	380,1	106,7	93,9
Summa	454,1	417,4	159,4	119,5
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktören ¹	3,9	1,6	3,9	1,6
Övriga ledande befattningshavare, för koncernen 11 (11), för moderföretag 6 (6)	8,6	6,6	5,6	3,7
Övriga anställda	56,3	50,1	16,3	13,0
Summa	68,8	58,3	25,8	18,3
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	0,5	0,4	0,5	0,4
Övriga styrelseledamöter	1,2	0,9	1,2	0,9
Verkställande direktören ¹	6,4	2,3	6,4	2,3
Övriga ledande befattningshavare, för koncernen 11 (11), för moderföretag 6 (6)	15,9	10,1	10,6	5,7
Övriga anställda	129,7	121,7	38,9	30,8
Summa	153,7	135,4	57,6	40,1
Totalt	676,6	611,1	242,8	177,9

1. Avser för 2025 Joacim Sjöberg och Pål Ahlsén och för 2024 Joacim Sjöberg.
2. Avser utbetald bonus under 2025.
3. Avser för 2025 Per Berggren, Louise Richnau och Ralf Spann.

Ersättning till styrelse

Styrelsens totala ersättning inklusive utskottsarbete beslutades av årsstämman 2025 att utgå med 5 132 tkr (4 495). Styrelsearvode utgår med 1 350 tkr (1 150) till styrelsens ordförande, vice ordförande 0 tkr (665) och 480 tkr (465) till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete utgår med totalt 987 tkr (820). Beloppen sträcker sig från årsstämman 2025-05-07 till och med årsstämman 2026-04-29.

Styrelsearvode, tkr	2025	2024
Per Berggren	—	1 335
Pål Ahlsén	139	575
Anna-Karin Celsing	730	705
Henrik Käll	686	575
Ann-Louise Lökholt Klasson	109	540
Louise Richnau	302	765
Stefan Ränk	109	—
Leif Norburg	471	—
Stefan Wallander	447	—
Knut Rost	544	—
Marita Loft	447	—
Ralf Spann	1 148	—
Totalt	5 132	4 495

Koncernledning

Vid årsskiftet bestod koncernledningen av Verkställande direktör och Koncernchef, Kommunikationsdirektör, CHRO och den kombinerade t.f. rollen som CFO och Transaktionschef i Castellum Aktiebolag, samt de fem verkställande direktörerna i regionerna.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt de incitamentsprogram som beskrivs nedan. Castellum har ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram för perioden 2023–2025 som avslutades under året.

Incitamentsprogrammet för 2023–2025 bestod av två delar; en resultatbaserad del som bestod i ett absolut och i ett relativt avkastningsmål, individuellt målsatta faktorer, ett energisparmål för det aktuella året (”STI”) samt en aktiekursrelaterad del som baserades på Castellumaktiens totalavkastning över en treårsperiod (”LTI”).

- Den resultatbaserade delen, som utbetalades som lön årsvis efter att bokslutet fastställts, kunde maximalt uppgå till en halv fast årslön per år.
- Den treåriga aktiekursrelaterade ersättningen grundades på Castellumaktiens totalavkastning i absoluta tal samt Castellumaktiens totalavkastning i jämförelse med index för fastighetsaktier under mätperioden. För full rörlig ersättning enligt det treåriga programmet krävdes dels att totalavkastningen uppgick till minst 50 procent under perioden, dels att totalavkastningen översteg indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Vid utfall i spannet 0 till 50 procent respektive 0 till 5 procentenheter utgick rörlig ersättning med den procentsats av årslönen som erhöles vid en linjär beräkning mellan 0 procent och 25 procent av den fasta årslönen. Den aktiekursrelaterade ersättningen hade en treårig prestations- och intjänandeperiod och maximalt utfall uppgick till en halv årslön för treårsperioden. Utbetalning sker i form av lön, varvid befattningshavare förbinder sig att köpa Castellumaktier för minst halva nettobeloppet av utfallande ersättning. Slutlig avräkning gällande LTI 2023–2025 skedde i februari 2026 med ett utfall om totalt 2,75 procent motsvarande en kostnad om 0,8 mkr inklusive sociala avgifter.

Utfallet för STI 2025 blev 42 procent (77) motsvarande en kostnad om 8 mkr (13) inklusive sociala avgifter.

Som komplement till det långsiktiga prestationsaktieprogram som beslutades av årsstämman 2024 till ledande befattningshavare (LTIP 2024/2027) beslutade årsstämman 2025 att implementera ytterligare ett långsiktigt prestationsaktieprogram till ledande befattningshavare och nyckelpersoner (LTIP 2025/2028).

forts. Not 9

- Varje deltagare behöver investera i eller allokera sedan tidigare innehavda aktier i Castellum motsvarande en halv bruttomånadslön för nyckelpersoner, en bruttomånadslön för koncernledning och två bruttomånadslöner för vd. Varje deltagare tilldelas prestationsaktierätter varav 42,5 procent är prestationsaktierätter av serie A och 42,5 procent är prestationsaktierätter av serie B samt 15 procent av prestationsrättsaktierna utgörs av serie C. Verkställande direktören ska tilldelas ett antal prestationsaktierätter som vid tidpunkten för erhållandet av den villkorade rätten ska ha ett underliggande aktievärde motsvarande sju och en halv (7,5) bruttomånadslöner. Övriga medlemmar i koncernledningen ska tilldelas ett antal prestationsaktierätter som vid tidpunkten för erhållandet av den villkorade rätten ska ha ett underliggande aktievärde motsvarande sex (6) bruttomånadslöner. Nyckelanställda ska tilldelas ett antal prestationsaktierätter som vid tidpunkten för erhållandet av den villkorade rätten ska ha ett underliggande aktievärde motsvarande tre (3) bruttomånadslöner.
- Tilldelning av prestationsaktierätter av Serie A – totalavkastning på Castellumaktien i absoluta tal förutsätter att totalavkastningen på Castellumaktien i absoluta tal uppgår till, eller överstiger, tjugo (20) procent under perioden 1 januari 2025 – 30 april 2028. Om totalavkastningen uppgår till tjugo (20) procent tilldelas femtio (50) procent av det maximala antalet prestationsaktier som kan tilldelas på grundval av prestationsaktierätter av serie A. Maximal tilldelning förutsätter att totalavkastningen under mätperioden uppgår till, eller överstiger, femtio (50) procent. Om totalavkastningen under mätperioden uppgår till mellan tjugo (20) och femtio (50) procent beräknas tilldelningen linjärt mellan femtio (50) procent och hundra (100) procent.
- Tilldelning av prestationsaktierätter av serie B – totalavkastning på Castellumaktien i jämförelse med CRERX (Carnegie Real Estate Return Index) – förutsätter att totalavkastningen på Castellumaktien överstiger utvecklingen av CRERX under mätperioden. Maximal tilldelning förutsätter att totalavkastningen i jämförelse med CRERX

överstiger fem (5) procentenheter. Tilldelning beräknas linjärt mellan noll (0) procentenheter och fem (5) procentenheter.

- Tilldelning av prestationsrättsaktier av Serie C – klimatmål förminskade växthusutgasläpp. Tilldelning förutsätter att Castellum följer fastställd målbana för att minska växthusgasutsläpp ("Klimatmålet"). Klimatmålet har utformats med ambitionen att följa Science Based Targets initiative (SBTi) och består av två delmål ("Delmålen") som mäts i koldioxidekvivalenter (CO₂e): (1) SBTi-in-use och (2) SBTi-embodied. Tilldelning förutsätter att miniminivån för minst ett av delmålen uppnås. Om miniminivån för enbart ett av delmålen uppnås tilldelas tjugofem (25) procent av det maximala antalet prestationsaktier som kan tilldelas på grundval av prestationsaktierätter av serie C. Om målnivån för enbart ett av delmålen uppnås och miniminivån för det andra delmålet inte uppnås, tilldelas femtio (50) procent av det maximala antalet prestationsaktier som kan tilldelas på grundval av prestationsaktierätter av serie C. Maximal tilldelning förutsätter att målnivån för båda delmålen uppnås. För prestation mellan miniminivån och målnivån beräknas tilldelningen linjärt mellan tjugofem (25) procent och femtio (50) procent för respektive delmål.

Upparbetad kostnad för utfärdade instrument i de aktierelaterade ersättningsprogrammen uppgår till 4 mkr. Då utfallet per balansdagen inte når villkoren för tilldelning har ingen reservering gjorts för sociala kostnader.

Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställda rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga i koncernledningen är 65 år.

Uppsägning

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från företagets sida, inte överstiga 6 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet. Sådan avräkning sker inte beträffande verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om sex fasta månadslöner som inte ska reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller. Styrelsen har därutöver beslutat att f.d. verkställande direktören Joacim Sjöberg ska erhålla motsvarande 16 månadslöner i avgångsersättning istället för de 12 månadslöner i avgångsvederlag som riktlinjerna medger.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställda efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 50-tal anställda som i stället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets kostnad för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 4,5 mkr (4,1). Alectas överskott kan fördelas till försäkrings-tagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste preliminära konsolideringsnivå uppgick för 2025 till 167 procent (162). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större investeringar i befintliga fastigheter aktiveras ränteutgifter under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och avyttringar fram till och med frånträdesdagen om inte villkor föreligger som medför att överföring av kontroll övergår vid annat tillfälle.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av erhållen skatterabatt vid efterföljande värdering.

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet

förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Resultat från försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, lämnad skatterabatt och redovisat värde vid föregående period med justering för nedlagda investeringar under perioden.

Uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (kalkylränta). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av fastighet via bolag sker en bedömning om förvärvet ska klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Förvärv vars primära syfte är att förvärva företagets fastighet (tillgång) och där företagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga företagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Verkligt värde

Fastställandet av verkligt värde kräver att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär väsentliga bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka allokeringen av köpeskillingen mellan tillgångar, skulder och goodwill.

Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen uppgår till 136 919 mkr (135 711), vilket motsvarar en värdeförändring om –1,8 procent (–1,1). Moderföretaget äger inga fastigheter.

Specifikation årets förändring, mkr	Koncern	
	2025	2024
Ingående redovisat värde	135 711	137 552
Investeringar i befintliga fastigheter	3 215	2 502
varav aktiverade räntekostnader	49	36
Förvärv	2 085	67
Försäljningar	–935	–3 302
Värdeförändring	–2 448	–1 528
Valutakursomräkning	–709	420
Utgående redovisat värde	136 919	135 711
Specifikation taxeringsvärde, mkr		
Byggnader	49 650	41 136
Mark	18 895	28 629
Summa taxeringsvärde	68 545	69 765
Intäkter från förvaltningsfastigheter	9 464	9 615
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	2 332	2 322

Årets investeringar

Castellum har under 2025 investerat i fastigheter för totalt 5 300 mkr (2 569), varav 2 085 mkr (67) avser förvärv av fastigheter och 3 215 mkr (2 502) investeringar i befintliga fastigheter. Häri ingår aktiverad ränta om 49 mkr (36).

Värdeförändringar

Castellum redovisar under året orealiserade värdeförändringar om –2 448 mkr (–1 528), främst drivet av kassaflödesmässiga förändringar. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för Castellums bestånd uppgår vid årets utgång till 5,64 procent, 1 baspunkt högre än samma tidpunkt föregående år. Under året har 62 procent av fastighetsvärdet externvärderats. De externa värderingarna är i nivå med de interna värderingarna och bekräftar Castellums bedömda marknadsvärde.

forts. Not 10

Castellums genomförda fastighetsförsäljningar har under året medfört en realiserad värdeförändring om -2 mkr (-99), där -24 mkr avser försäljningsresultat och 22 mkr är hänförliga till återföring av ackumulerade valutakurseffekter redovisade i övrigt totalresultat. Försäljningspris netto uppgick till 911 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om -37 mkr. Underliggande fastighetsvärde i försäljningarna uppgick därmed till 948 mkr att jämföra med senaste värderingen om 935 mkr, en skillnad om 13 mkr.

En fastighets verkliga värde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. En sammanfattning av använda värderingsantaganden redovisas under avsnittet Värderingsmodell.

Fastighetsvärden per region och kategori:

Fastighetsvärde, mkr	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Projekt/ Mark	Totalt
Stockholm	27 015	6 008	3 612	1 906	2 955	41 496
Väst	13 383	3 239	8 658	1 107	735	27 122
Mitt	12 115	8 715	1 581	1 615	581	24 607
Mälardalen	10 512	1 205	3 938	710	362	16 727
Öresund	8 588	2 661	2 978	1 240	478	15 945
Danmark	4 490	620	—	—	—	5 110
Finland	5 694	—	75	—	143	5 912
Summa	81 797	22 448	20 842	6 578	5 254	136 919

Årets förändring per kategori:

Årets förändring per kategori, mkr	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/Lätt industri		Handel		Projekt och mark		Koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Ingående balans	80 957	85 255	22 936	20 560	19 757	19 681	6 627	7 839	5 434	4 217	135 711	137 552
Kategoriförskjutningar	1 076	-3 524	-451	2 307	233	769	0	-230	-858	678	0	0
Investeringar i befintliga fastigheter	1 652	1 116	271	325	494	308	57	172	741	581	3 215	2 502
Förvärv	1 729	16	—	—	17	—	1	—	338	51	2 085	67
Försäljningar	-399	-403	—	-406	-244	-855	-36	-1 136	-256	-502	-935	-3 302
Värdeförändring	-2 567	-1 887	-268	127	594	-154	-71	-18	-136	404	-2 448	-1 528
Valutakursomräkning	-651	384	-40	23	-9	8	—	0	-9	5	-709	420
Utgående balans	81 797	80 957	22 448	22 936	20 842	19 757	6 578	6 627	5 254	5 434	136 919	135 711

Tabellen nedan visar fastighetsbeståndet per region. Driftöverskottet avser fastigheter som ingår i beståndet per balansdagen. Driftöverskott för sålda fastigheter har frånräknats och ägda förvärvade/färdigställda fastigheter har inkluderats såsom att de ägts eller varit färdigställda under hela året.

Fastighetsbestånd per region	2025-12-31				januari-december 2025						
	Antal, st	Yta, tkvm	Fastighets- värde, mkr	kr/kvm	Hyres- värde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad, %	Intäkter, mkr	Fastighets- kostnader, mkr	kr/kvm	Driftöver- skott, mkr
Stockholm	101	1 039	38 542	37 095	2 734	2 631	87,7	2341	516	497	1 825
Väst	187	1 262	26 387	20 909	2 019	1 600	91,4	1804	426	338	1 378
Mitt	136	1 047	24 026	22 947	2 034	1 943	90,8	1828	409	391	1 419
Mälardalen	71	823	16 365	19 885	1 535	1 865	90,5	1351	361	439	990
Öresund	101	779	20 577	26 415	1 589	2 040	91,1	1420	323	415	1 097
Finland	19	206	5 769	28 005	773	3 752	87,1	667	232	1 126	435
Summa förvaltningsfastigheter	615	5 156	131 665	25 538	10 684	2 072	89,8	9411	2 267	440	7 144
Uthyrning och fastighetsadministration	—	—	—	—	—	—	—	—	583	113	-583
Projekt	24	135	4 417	—	191	—	—	56	39	—	17
Obebyggd mark	34	0	837	—	32	—	—	29	14	—	15
Totalt	673	5 291	136 919	—	10 907	—	—	9496	2 903	553	6 593

Skillnaden mellan ovan redovisat driftöverskott om 6 593 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 6 524 mkr förklaras dels av att driftöverskott om 10 mkr under årets sålda fastigheter frånräknats, dels av att driftöverskott från årets förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 56 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden. Resterande -23 mkr förklaras av driftöverskott hänförligt till coworking.

forts. Not 10

Väsentliga åtaganden

Castellum har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 1 mdkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Pågående större investeringar

Fastighet	Investering, mkr	Återstår att investera, mkr	Färdigställd
Gullbergsvass 1:15	100	21	Q1-26
Dragarbrunn 16:2	52	45	Q3-26
Rotterdam 1	300	132	Q3-26
Solsten 1:172	142	89	Q3-26
Amasonen 3	154	100	Q4-26
Örnäs 1:28 (Brunna B3)	229	151	Q1-27
Sunnanå 8:51	291	200	Q1-27
Blandaren 18	144	132	Q3-27
Sorbonne 1 (Infinity)	1 716	790	Q4-27

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Fastighetsbeståndets värde beräknas i en 10–20 årig kassaflödesmodell. Värdet beräknas som nuvärdet av driftöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under kalkylperioden om 10–20 år samt nuvärdet av bedömt restvärde efter kassaflödesperioden. Restvärdet utgörs av nuvärdet av alla framtida driftöverskott efter kassaflödesperioden. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är bedömningen avseende den framtida intjäningen och avkastningskravet (kalkylräntan), vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Intjäningen baseras på befintliga kontrakt och mest sannolika uthyrningsscenario i respektive fastighet medan avkastningskravet härleds från marknadstransaktioner på likvärdiga objekt.

Intern värdering

Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2025 internvärderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt i ovan beskrivna kassaflödesmodell. Utgångspunkt för värderingen har varit dels en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna utförs centralt av Castellums värderingsteam och kvalitetssäkras genom second opinion från externvärderare på cirka 49 procent (45) av fastighetsvärdet under det fjärde kvartalet.

Värderingsantaganden	2025-12-31		2024-12-31	
	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt	Intervall
Årlig inflation, %	1,95	1,5–2,00	1,91	1,90–2,00
Viktad kalkylränta, %	7,59	5,45–10,20	7,54	5,70–10,15
Viktat direktavkastningskrav, %	5,64	3,50–8,25	5,63	3,80–8,25
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,94	0,00–18,40	5,80	0,00–15,00

Antaganden kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har Castellum använt ett inflationsantagande om 1,5 procent för 2026 och därefter 2 procent. Hänsyn har även tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd marknadshyra. Förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader har också beaktats i fastighetsvärderingen. För att uppnå bedömd marknadshyra i respektive fastighet krävs ofta en hyresgäst Anpassning vilket beaktats i kalkylerna. Kassaflödet baseras på befintliga kontrakt och långsiktig vakans bedöms individuellt per fastighet, vilket slår genom i takt med att avtalen löper ut. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomt-rättsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Fastighetskostnaderna baseras på en kombination av utfall, budget och vedertagna schabloner för drift, underhåll och fastighetsadministration.

Castellum har valt att fokusera på segmenten kontor, samhällsfastigheter och lager/lätt industri, vilka står för mer än 90 procent av fastighetsbeståndets värde. Hyresintervall för dessa kategorier framgår nedan där kategorierna kontor och samhällsfastigheter samredovisas då de har jämförbar indata.

Region	Hyresintervall kontor inkl. samhällsfastigheter i fastighetsvärderingar för 2025	
	Intervall, kr/kvm	Genomsnitt, kr/kvm
Stockholm	500–7 500	2 400
Väst	400–3 900	1 500
Mitt	300–4 500	2 000
Mälardalen	700–3 800	2 100
Öresund	200–6 700	2 000
Finland	300–4 400	2 900
Koncernen	300–7 500	2 000

Region	Hyresintervall lager/lätt industri i fastighetsvärderingar för 2025	
	Intervall, kr/kvm	Genomsnitt, kr/kvm
Stockholm	400–3 600	1 300
Väst	100–3 200	900
Mitt	100–2 400	900
Mälardalen	300–2 700	1 000
Öresund	200–1 900	800
Finland	1 300–2 900	1 500
Koncernen	100–3 600	1 000

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Direktavkastningskravet är individuellt för varje fastighet och baseras på jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. För att få en uppfattning om marknadens direktavkastningskrav följer Castellum genomförda fastighetstransaktioner. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av

forts. Not 10

jämförbara transaktioner baseras uppfattningen på trender i underliggande makroekonomiska faktorer, såsom inflation och riskfria räntor. Direktavkastningskravet är således specifikt för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom till exempel materialval, kvalitet på installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, hållbarhetsprofil och hållbarhetscertifieringar samt kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas exempelvis till kontraktens längd, storlek och antal.

Fastigheter är en real tillgång med långsiktiga innehavsperioder och med ett mer trögrörligt direktavkastningskrav än ränte- och aktiemarknaden, något som observerats under de senaste tre åren där räntan fluktuerat mer än marknadens direktavkastningskrav. Under 2025 har en svensk 10-årig statsobligationsränta gått från cirka 2,2 procent vid ingången av året till 2,8 procent under slutet av året. Volatiliteten för statsobligationsräntorna har varit lägre de senaste åren jämfört med 2022. Enligt Catella har det historiska yield-gapet mellan en 10-årig svensk statsobligation och direktavkastningskrav för kontor i Stockholm CBD varit i genomsnitt cirka 1,9 procentenheter från 2000 till 2025. Under 2025 har yield-gapet minskat och är något under historiska nivåer för kontor i Stockholm CBD. Castellums bedömning är att direktavkastningskravet för kontor i Stockholm CBD vid slutet av 2025 uppgår till cirka 4 procent.

Direktavkastningskravet som en potentiell köpare använder i en förvärvskalkyl speglar den aktuella köparens kapitalstruktur och är inte en direkt spegling av underliggande riskfria räntor och riskpremier. Direktavkastningskravet är ett långsiktigt direktavkastningskrav på den aktuella fastigheten där den initiala direktavkastningen kan vara både högre och lägre beroende på fastighetens bedömda framtida kassaflöden.

Fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen i Sverige uppgick enligt Newsec till cirka 165 mdkr fördelat på 439 transaktioner under 2025, att jämföra med cirka 140 mdkr och 342 transaktioner under 2024. Transaktionsvolymen i Finland uppgick enligt JLL till cirka 4,1 miljarder EUR under 2025, att jämföra med ca 1,8 miljarder EUR under 2024. Speciellt noteras väldigt låga volymer för kontorsfastigheter under 2024. Transaktionsvolymen i Danmark uppgick enligt JLL till cirka 55 miljarder DKK, att jämföra med cirka 52 miljarder DKK under 2024.

Castellums antaganden för direktavkastningskrav och kalkylränta

Castellums information om ortsprismaterial tillsammans med externvärderarnas bedömningar avseende marknadens direktavkastningskrav, se avsnitt externvärdering, samt dialog med marknadens aktörer utgör grunden för Castellums slutliga bedömning avseende respektive fastighets direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet sätts således på samma sätt som tidigare år, det vill säga genom en samlad bedömning av observerbar data inhämtad genom ovan beskrivna metoder.

Castellum har under året sålt 9 fastigheter i nivå med bokförda värden vilket är en stark markör till att Castellums värderingsantaganden är marknadsmässiga.

Samtliga framtida kassaflöden nuvärdesberäknas med en kalkylränta, bestående av det antagna direktavkastningskravet plus genomsnittlig inflation under kalkylperioden för respektive fastighet. Castellum särskiljer i vissa fall kalkylräntan under kassaflödesperioden respektive restvärdet, exempelvis i de fall risken i kassaflödet bedöms vara lägre än restvärdet.

Castellum gör bedömningen att förändringar i direktavkastningskravet är det mest väsentliga antagandet och att ett rimligt intervall av utfall under nästa år indikeras av känslighetsanalyserna som presenteras på efterföljande sida.

Direktavkastningskrav per region och kategori:

Direktavkastningskrav per region, %	2025-12-31		2024-12-31	
	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt	Intervall
Stockholm	5,29	4,15–7,50	5,23	4,15–7,50
Väst	5,73	3,50–7,60	5,73	3,80–7,60
Mitt	5,97	4,70–8,25	6,01	4,75–8,25
Mälardalen	6,00	4,90–8,25	6,11	4,90–8,25
Öresund	5,42	4,30–7,50	5,41	4,20–8,00
Finland	6,12	5,50–8,00	6,01	5,25–8,00
Totalt	5,64	3,50–8,25	5,63	3,80–8,25

Direktavkastningskrav per kategori, %	2025-12-31		2024-12-31	
	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt	Intervall
Kontor	5,54	4,25–8,25	5,50	4,10–8,25
Samhällsfastigheter	5,31	4,15–7,25	5,34	4,15–8,00
Lager/Lätt industri	6,26	5,00–8,00	6,28	5,00–8,25
Handel	6,38	3,50–7,50	6,41	3,80–7,50
Projekt	5,24	4,75–7,35	5,67	4,50–7,00
Totalt	5,64	3,50–8,25	5,63	3,80–8,25

forts. Not 10

Räkneexempel för den interna värderingen

För att åskådliggöra Castellums kassaflödesmodell har följande exempel upprättats. Det bör noteras att det är ett fiktivt exempel som endast har till syfte att exemplifiera modellen. Exemplet skall inte användas som en prognos av bolagets förväntade framtida utveckling.

Värderingsantagande i exempel, %:

Direktavkastningskrav	5,00
Kalkylränta	6,95

											Restvärde
År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inflationsantagande	1,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Hyresvärde	1 000	1 015	1 035	1 056	1 077	1 099	1 121	1 143	1 166	1 189	1 213
Hyresintäkter	920	944	973	993	1 012	1 033	1 053	1 074	1 096	1 118	1 140
Ekonomisk uthyrningsgrad	92 %	93 %	94 %	94 %	94 %	94 %	94 %	94 %	94 %	94 %	94 %
Fastighetskostnader	−100	−102	−104	−106	−108	−110	−112	−114	−117	−119	−121
Driftöverskott	820	843	871	888	906	924	942	961	980	1 000	1 020
Nuvärde kassaflöde	794	763	736	702	669	638	609	581	554	528	20 398
Nuvärde kassaflöde år 1–10	6 600	← Nuvärde kassaflöde									10 400
Nuvärde restvärde	10 400	← Nuvärde restvärde									
Summa	17 000										
Byggrätter	3 000										
Bedömt fastighetsvärde	20 000										

Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

Känslighetsanalyserna visar känsligheten i Castellums fastighetsvärderingar för förändringar i driftnetto, ekonomisk uthyrningsgrad samt direktavkastningskrav.

Känslighetsanalys region, påverkan på värde, mkr	Stockholm	Väst	Mitt	Mälar- dalen	Öresund	Finland	Totalt
Driftnetto							
+/- 5 %-enheter	1 995	1 322	1 222	815	1 047	290	6 691
Ekonomisk uthyrningsgrad							
+/- 1 %-enhet	424	281	260	173	223	62	1 423
Avkastningskrav							
+0,25 %-enheter	-1 804	-1 105	-982	-652	-924	-228	-5 695
Avkastningskrav							
-0,25 %-enheter	1 983	1 205	1 068	709	1 013	248	6 226

Känslighetsanalys kategori, påverkan på värde, mkr	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/Lätt industri	Handel	Projekt	Totalt
Driftnetto						
+/- 5 %-enheter	4 058	1 099	990	327	217	6 691
Ekonomisk uthyrningsgrad						
+/- 1 %-enhet	862	234	211	70	46	1 423
Avkastningskrav						
+0,25 %-enheter	-3 504	-989	-760	-247	-195	-5 695
Avkastningskrav						
-0,25 %-enheter	3 833	1 087	824	267	215	6 226

forts. Not 10

Förändringarna i de olika parametrarna bedöms rimliga utifrån historiska genomsnittliga utfall för koncernen. Känslighetsanalysen ger dock en förenklad bild då en parameter sällan rör sig isolerat utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och direktavkastningskrav. Det mest väsentliga inbördes sambandet mellan observerbara indata och andra icke observerbara indata är sambandet mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda direktavkastningskrav. En förändring i kontraktstruktur, exempelvis en uppsägning eller nyteckning, har en effekt i fastighetens bedömda framtida kassaflöden. Förändringen kan även ha en effekt på marknadens bedömda betalningsvilja avseende den aktuella fastigheten där mindre eller större risk i kassaflödet kan innebära ett lägre eller högre direktavkastningskrav.

Efterföljande tabell sammanfattar hur en förändring i olika parametrar påverkar fastighetsvärderingen.

	Effekt på värdering	
	+	-
Driftnetto	↑	↓
Ekonomisk uthyrningsgrad	↑	↓
Avkastningskrav	↓	↑
Inflation	↑→↓	↑→↓
Riskfri ränta	↓	↑
Riskpremie	↓	↑

En högre inflation leder till högre hyresintäkter, högre driftkostnader och kan även påverka direktavkastningskravet. Därav kan högre inflation bidra till både högre, oförändrat eller lägre fastighetsvärde.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har totalt 191 fastigheter motsvarande värdemässigt cirka 49 procent av beståndet externvärderats av Cushman & Wakefield med värderingstidpunkt 2025–12–31. Totalt har 242 fastigheter motsvarande värdemässigt cirka 62 procent av fastighetsbeståndet externvärderats löpande under året 2025. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna som gjorts under året var i nivå med de interna och bekräftar därmed det bokförda värdet per den 31 december 2025.

Externa oberoende experter har analyserat Castellums fastighetsbestånd för risken för naturkatastrofer. Deras analys visar 10 procents sannolikhet för kostnader på 17 mkr per år och 0,5 procents sannolikhet för kostnader på 1 508 mkr per år. Castellum bedömer inte dessa kostnader som väsentliga effekter på värderingar, utan detta regleras bland annat genom osäkerhet- och risk för klimatrisker i det direktavkastningskrav som åsätts fastigheten av värderare.

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

Redovisningsprincip

Immateriella anläggningstillgångar utgörs huvudsakligen av egenutvecklade programrättigheter, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

Immateriella anläggningstillgångar, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	30	20	14	16
Inköp	1	4	1	3
Försäljning/utrangering	-18	-13	-2	-5
Omklassificering	—	19	—	—
Utgående anskaffningsvärden	13	30	13	14
Ingående avskrivningar	-19	-2	-3	-2
Försäljning/utrangering	16	6	1	—
Omklassificering	—	-20	—	—
Årets avskrivningar	-2	-3	-3	-1
Utgående avskrivningar	-5	-19	-5	-3
Utgående bokfört värde	8	11	8	11

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprincip

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Materiella anläggningstillgångar, mkr				
Ingående anskaffningsvärden	309	354	51	73
Inköp	12	18	—	—
Omklassificering	–1	—	—	—
Försäljning/utrangering	–193	–63	–17	–22
Utgående anskaffningsvärden	127	309	34	51
Ingående avskrivningar	–237	–246	–50	–48
Försäljning/utrangering	163	37	16	—
Årets avskrivningar	–21	–28	0	–2
Utgående avskrivningar	–95	–237	–34	–50
Utgående bokfört värde	32	72	0	1

Not 13 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

Redovisningsprincip

Koncernen som leasetagare

Koncernens leasingavtal omfattar vid utgången av 2025 tomträttsavtal. Vid utgången av 2024 fanns även ett fåtal leasingkontrakt som avser hyra av lokal men har i samband med avyttringen av det helgäda dotterföretaget United Spaces avslutats under 2025. Därutöver innehar koncernen ett antal leasingavtal avseende bland annat personbilar och kontorsutrustning. Dessa leasingavtal har bedömts vara oväsentliga och därmed redovisas leasingavgiften linjärt som kostnad under leasingperioden.

För tomträttsavtal redovisar koncernen en leasingkund och en nyttjanderättstillgång utifrån bedömningen att avtalen är eviga.

	Koncern	
	2025	2024
Nyttjanderättstillgångar, mkr		
Redovisat värde vid årets början	1 464	1 441
Nytecknade och omförhandlade avtal	0	72
Avslutade avtal	–307	–13
Ändrade antaganden	30	61
Avskrivningar	–82	–97
Redovisat värde vid årets slut	1 105	1 464

	Koncern	
	2025	2024
Leasingkulder, mkr		
Redovisat värde vid årets början	1 464	1 441
Nytecknade och omförhandlade avtal	0	72
Avslutade avtal	–307	–13
Ändrade antaganden	30	61
Amortering av leasingkund	–82	–97
Redovisat värde vid årets slut	1 105	1 464
Långfristiga leasingkulder	1 105	1 364
Kortfristiga leasingkulder	—	100

	Koncern	
	2025	2024
Förfallostruktur leasingkulder, mkr		
Förfaller till betalning inom 1 år	—	100
Förfaller till betalning från 1 till 5 år	—	239
Förfaller till betalning senare än 5 år	1 105	1 125
Summa	1 105	1 464

	Koncern	
	2025	2024
Resultatpåverkande poster hänförliga till leasing, mkr		
Avskrivning av leasingavtal	–82	–97
Räntekostnader på leasingkulder	–71	–72
Totala kostnader hänförliga till leasing	–153	–169

Not 14 Goodwill

Redovisningsprincip

Goodwill utgör skillnaden mellan anskaffningsvärde och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill redovisas dessutom vid rörelseförvärv, där skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt redovisas som goodwill.

Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Uppskattningar och bedömningar

Vid nedskrivningsprövning av goodwill görs ett antal väsentliga antaganden och bedömningar för att kunna beräkna nyttjandevärdet hos den kassagenererande enheten, vilket bedöms vara fastigheterna. Dessa antaganden och bedömningar hänför sig till förväntade framtida diskonterade kassaflöden samt riskfaktorer. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och kostnader samt allmänna marknadsförutsättningar och utveckling för branschen. Nedskrivningsprövning av goodwill hänförlig till tidigare rörelseförvärv av fastighetsportföljer görs i samband med avyttring, förändrad skattelagstiftning alternativt nedgång i fastigheternas värde vilket påverkar den temporära skillnaden.

Goodwill

Castellum redovisar goodwill om 4 166 mkr (4 307). Förändring har under året skett med –141 mkr (–188). Härav är –24 mkr (–82) en följd av avyttrade fastigheter och –117 mkr (–106) hänförligt till nedgång i fastighetsvärden.

Goodwill, mkr	Koncern	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	4 307	4 495
Försäljningar	–24	–82
Nedskrivningar	–117	–106
Utgående redovisat värde	4 166	4 307

Not 15 Intresseföretag och joint ventures

Redovisningsprincip

Med intresseföretag avses företag i vilka Castellumkoncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i normalfallet avser de aktieinnehav i vilka röstvärdet uppgår till mellan 20 och 50 procent, men omfattar även innehav med mindre rösträtt om ett betydande inflytande kan uppvisas på andra grunder.

Ett joint venture är ett företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande och rätt till andelar av företagets nettotillgångar.

Intresseföretag och joint ventures redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Uppskattningar och bedömningar

Varje balansdag prövas de redovisade värdena av bolagets innehav i intresseföretag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen. Andelen värderas till det högsta av nytt-

jandevärdet och verkligt värde efter försäljningskostnader. Verkligt värde efter försäljningskostnader har fastställts med utgångspunkt i aktuell börskurs medan nyttjandevärdet har beräknats och fastställts med utgångspunkt i EPRA NRV. Det föreligger väsentliga bedömningar vid beräkning av återvinningsvärdet. Nedskrivning eller återläggning av nedskrivning redovisas på raden ”Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures” i resultaträkningen.

Entra

Vid årets utgång ägde Castellum 67 305 119 aktier (60 710 624) i det norska bolaget Entra ASA motsvarande 37,0 procent (33,3) av röstvärdet och kapitalet. Verkligt värde på Castellums innehav i Entra uppgick den 31 december till 7 117 mkr (6 805).

Entra äger och förvaltar moderna kontorsfastigheter i centrala lägen i Norge.

Halvorsäng

Castellum och Göteborgs Hamn AB har ingått ett joint venture med syfte att uppföra en logistikpark i anslutning till Skandiahamnen på Hisingen. Under året har Castellum investerat 66 mkr (353) i det gemensamt ägda bolaget.

Intresseföretag och joint ventures				Redovisat värde, mkr	
				Koncern	Moderföretag
Entra ASA	Org.nr 999 296 432	Säte Oslo	Andel, % 36,95	10 420	10 420
Halvorsäng Fastighets AB	559338-6781	Göteborg	50,00	485	419

forts. Not 15

Specifikation årets förändring, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Ingående bokfört värde	9 924	10 008	9 890	10 008
Förvärv	770	—	770	—
Aktieägartillskott inkl. transaktionsutgift	66	353	66	353
Andel av resultat från intresseföretag och joint ventures	433	39	—	—
Erhållen utdelning	−69	—	—	—
Nedskrivning/återföring nedskrivning	334	−299	113	−471
Valutakursomräkning	−553	−177	—	—
Utgående bokfört värde	10 905	9 924	10 839	9 890

	Antal fastigheter	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontraktslängd, år	Marknadsvärde		Rullande 12 månaders hyra		Netto-yield, %	Marknadshyra	
					mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm		mkr	kr/kvm
Entras fastighetsportfölj	44	752 779	94,3	6,0	39 691	52 725	2 120	2 816	4,87	2 412	3 204
Bergen/Stavanger	9	167 710	91,7	5,4	6 108	36 420	374	2 228	5,50	417	2 491
Sandvika	11	135 179	92,7	5,8	4 111	30 412	256	1 892	5,70	269	1 991
Drammen	6	60 852	96,3	7,1	1 915	31 461	123	2 022	5,81	126	2 065
Förvaltningsportfölj	70	1 116 520	93,9	6,0	51 825	46 416	2 873	2 573	5,04	3 224	2 887
Projektportfölj	6	101 555		4,2	4 345	42 787					
Utvecklingsprojekt	4	98 186		0,5	538	5 476					
Fastighetsportfölj	80	1 316 261		5,8	56 708	43 082					

Marknadsvärdet av fastighetsportföljen utgörs av förvaltningsfastigheter 56 093 mkr (58 638), kontraktsfordran 503 mkr (505) och övrig fordran 112 mkr (75).

Resultaträkningar i sammandrag, mkr	2025			2024		
	Entra	Halvors-äng	Castellumsandel	Entra	Halvors-äng	Castellumsandel
Hyesintäkter	2 926	0	1 081	3 212	—	1 071
Fastighetskostnader	−252	−1	−94	−271	−1	−91
Driftöverskott	2 674	−1	987	2 941	−1	980
Övriga rörelsekostnader	−51	0	−19	−192	—	−64
Finansnetto	−1 289	5	−474	−1 495	1	−498
Resultat efter finansnetto	1 334	4	494	1 254	0	418
varav förvaltningsresultat	1 345	4	499	1 286	0	429
Värdeförändringar fastigheter	288	75	144	−1 472	87	−447
Värdeförändringar finansiella instrument	−97	—	−36	163	—	54
Resultat före skatt	1 524	79	602	−55	87	25
Skatt	−331	−16	−130	129	−18	34
Avgår: innehav utan bestämmande inflytande	−108	—	−40	−61	—	−20
Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 086	63	432	13	69	39

Balansräkningar i sammandrag, mkr	2025-12-31			2024-12-31		
	Entra	Halvors-äng	Castellumsandel	Entra	Halvors-äng	Castellumsandel
Tillgångar						
Förvaltningsfastigheter	56 596	863	21 346	58 638	539	19 816
Övriga anläggningstillgångar	2 060	—	761	2 291	—	764
Omsättningstillgångar	810	4	301	1 312	9	442
Likvida medel	239	139	158	256	333	252
Summa tillgångar	59 705	1 006	22 566	62 497	881	21 273
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	24 265	968	9 451	24 782	773	8 647
Uppskjuten skatteskuld	5 856	33	2 181	5 887	18	1 971
Långfristiga räntebärande skulder	25 015	—	9 244	22 735	—	7 578
Kortfristiga räntebärande skulder	3 292	—	1 217	7 708	—	2 569
Övriga skulder	1 277	5	473	1 385	90	507
Summa eget kapital och skulder	59 705	1 006	22 566	62 497	881	21 273

	Entra		Halvorsäng	
	31 dec 2025	31 dec 2024	31 dec 2025	31 dec 2024
Antal fastigheter, st	80	81	1	1
Fastighetsvärde, mkr	56 596	58 638	863	539
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 117	1 161	53	45
Ek. uthyrningsgrad, %	93,9	94,3	91,9	95,3
Kontraktslängd, år	6,0	6,1	11,6	12,0
Räntebärande skulder, mkr	28 307	30 443	—	—
Kapitalbindning, år	3,6	3,1	—	—
Räntebindning, år	3,4	3,5	—	—
Belåningsgrad, %	48,0	48,3	—	—
EPRA NRV, SEK/aktie	155	157	—	—
Börskurs, NOK/aktie	115,60	115,60	—	—
Bokfört värde, mkr	10 420	9 537	485	387
Verkligt värde, mkr	7 117	6 805	485	387

Not 16 Andra långfristiga tillgångar

Övriga långfristiga tillgångar består av innehav i mindre, för koncernen ej väsentliga, intresseföretag samt andelar i andra företag, långfristiga fordringar och kapitalförsäkringar.

Not 17 Eget kapital och substansvärde

Uppskattningar och bedömningar

Hybridobligation

Vid första redovisningstillfället har bedömningen gjorts att hybridobligationen ska klassificeras som eget kapital och inte som en finansiell skuld. Bedömningen som ligger till grund för klassificeringen är att det inte finns någon uttrycklig avtalsenlig förpliktelse att reglera avtalet genom att erlagga kontanter eller en annan finansiell tillgång. Det finns inte heller några andra omständigheter som indikerar att avtalet kommer att regleras i kontanter eller annan finansiell tillgång. Denna bedömning gäller både för nominellt belopp och räntebetalningar. Castellum har rätt att skjuta utbetalningar avseende ränta på obestämd tid såtillvida hybridobligationsinnehavare meddelas inom avtalad tid.

Poster i eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per den 31 december 2025 fördelat på 492 601 452 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger. Några potentiella aktier, till exempel konvertibler, förekommer inte, ej heller några preferensaktier med företrädesrätt till ackumulativ utdelning.

forts. Not 17

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier i syfte att säkerställa leverans av aktier till deltagare inom ramen för Prestationsaktieprogram 2025/2028 och att säkra Castellums exponering mot kostnader för sociala avgifter som kan uppstå till följd av Prestationsaktieprogram 2025/2028. Förvärv av aktier får ske med högst så många egna aktier att bolaget efter varje förvärv innehar högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.

Under året har återköp av 344 000 aktier skett till en snittkurs om 114,15 kr/aktie. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2025 till 499 403 aktier motsvarande 0,1 procent av antalet registrerade aktier. Totalt utestående antal aktier per den 31 december 2025 uppgår till 492 102 049 stycken (492 446 049).

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Totalt antal registrerade aktier	Kvotvärde/aktie, kr	Aktiekapital, kr	Totalt registrerat aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	500	500	100,00	50 000	50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	999 500	1 000 000	100,00	99 950 000	100 000 000
Split 50:1	1997-03-25	49 000 000	50 000 000	2,00	0	100 000 000
Vid börsnotering	1997-05-23	50 000 000	50 000 000	2,00	100 000 000	100 000 000
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	7 142 857	57 142 857	2,00	14 285 714	114 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	-6 998 323	50 144 534	2,00	-13 996 646	100 289 068
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	-7 142 857	43 001 677	2,00	-14 285 714	86 003 354
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	129 005 031	172 006 708	0,50	0	86 003 354
Nyemission	2016-06-14	82 000 000	254 006 708	0,50	41 000 000	127 003 354
Apportemission	2016-06-15	19 194 458	273 201 166	0,50	9 597 229	136 600 583
Apportemission	2020-11-13	4 061 745	277 262 911	0,50	2 030 873	138 631 456
Apportemission	2021-11-10	64 835 553	342 098 464	0,50	32 417 777	171 049 232
Apportemission	2021-11-19	3 633 504	345 731 968	0,50	1 816 752	172 865 984
Nyemission	2023-06-07	164 200 484	509 932 452	0,50	82 100 242	254 966 226
Indragning egna aktier	2023-06-07	-17 331 000	492 601 452	0,50	-8 665 500	246 300 726
Vid årets utgång	2025-12-31	492 601 452	492 601 452	0,50	246 300 726	246 300 726
varav återköpta aktier		-499 403				
Totalt utestående aktier		492 102 049				

Hybridobligation

Castellum har år 2021 emitterat en hybridobligation. Hybridobligationen är efterställd samtliga andra fordringsägare och redovisas i eget kapital enligt den bedömning som gjordes vid första redovisningstillfället.

forts. Not 17

Finansiellt mål och kapitalstruktur

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, inne-
bärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 40 procent
och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger.

Castellums övergripande finansiella mål är en avkastning på eget
kapital om minst 10 procent per år över en konjunkturcykel.

Substansvärde

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt sub-
stansvärde (EPRA NRV) utgår från balansräkningen med justering för
poster som inte innebär någon utbetalning i närtid eller som inte tillhör
stamaktieägarna, såsom i Castellums fall derivat, goodwill hänförligt
till uppskjuten skatt, uppskjuten skatteskuld, hybridobligationen samt
innehav utan bestämmande inflytande.

Kortsiktigt substansvärde (EPRA NTA) utgörs av EPRA NRV med
justering för bedömt verkligt värde av uppskjuten skatteskuld. EPRA
NDV utgör en indikation på ett avyttringsvärde.

Substansvärde	2025		2024	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	78 311	159,14	79 174	160,78
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 161	-20,65	-10 161	-20,63
Beslutad ej verkställd utdelning	305	0,62	—	—
Derivat enligt balansräkning	-705	-1,43	-2 294	-4,66
Goodwill enligt balansräkning	-4 166	-8,47	-4 307	-8,75
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	15 139	30,76	14 900	30,26
Substansvärde EPRA NRV	78 723	159,97	77 312	157,00
Avdrag:				
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 422	-4,92	-2 287	-4,64
Substansvärde EPRA NTA	76 301	155,05	75 025	152,35
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	705	1,43	2 294	4,66
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 717	-25,84	-12 613	-25,61
Substansvärde EPRA NDV	64 289	130,64	64 706	131,40

Bedömt verkligt värde på uppskjuten skatteskuld har beräknats till en skattesats om 3 procent
baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Fastigheterna beräknas realiseras indirekt via
bolag under 50 år där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. Vidare har antagits att kvar-
varande underskottsavdrag nyttjas inom tre år samt att derivat och bokslutsdispositioner
realiseras under fem år, vilket ger en skattesats om 20 procent respektive 19 procent.

Not 18 Skulder

Castellum har under året emitterat obligationer om ca 5,0 mdkr samt
återköpt befintliga obligationer om ca 1,3 mdkr. Bankkrediter om ca
13,6 mdkr har refinansierats och utestående volym företagscertifikat
har utökats till ca 4 mdkr.

Odiskonterade kassaflöden, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	3 664	3 428	708	254
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	10 675	8 333	10 643	13 707
mellan ett till fem år efter balansdagen	36 548	34 621	25 813	21 935
senare än fem år efter balansdagen	9 796	15 679	4 516	25 564
Summa skulder	60 683	62 061	41 680	61 460

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.
Koncernens finansiella risker beskrivs på sidan 22 samt övrig riskhantering beskrivs på sidorna 18-23.

Förfallotidpunkt	Banklån, mkr	Obligationer, mkr	Företags- certifikat, mkr	Totalt räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Outnyttjade kredit- faciliteter, mkr	Summa tillgängliga krediter, mkr
2026	1 203	5 381	4 004	10 588	19	546	11 134
2027	1 369	4 298	—	5 667	10	5 901	11 568
2028	3 119	3 423	—	6 542	11	10 629	17 171
2029	2 670	9 566	—	12 236	21	—	12 236
2030	2 615	7 028	—	9 643	17	3 100	12 743
>2030	11 344	999	—	12 343	22	—	12 343
Totalt	22 320	30 695	4 004	57 019	100	20 176	77 195

Ränteexponering mot marknadsränta (alla belopp omräknade till mkr)	SEK	DKK	EUR	NOK
Räntebärande skulder	37 328	2 865	14 653	2 174
Fasträntelån > 6m	3 557	—	11 232	687
Räntederivat > 6m	27 500	—	—	0
Exponering mot marknadsränta <6m	6 271	2 865	3 421	1 487

Marknadsränta	STIBOR	CIBOR	EURIBOR	NIBOR
Känslighetsanalys marknadsränta				
Effekt på räntekostnader vid förändrad underliggande marknadsränta med +/- 1 %-enhet	+/-63	+/-29	+/-34	+/-15

Summa skulder i tabellen Förfallostruktur avser skulder exklusive
uppskjuten skatteskuld, leasingskuld, övriga avsättningar och derivat.

Kreditavtal/-ramar, mkr	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	40 747	21 117
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	899	899
Checkkredit	850	304
Summa låneavtal	42 496	22 320
MTN-program (ram 25 000 mkr)	13 868	13 868
EMTN-program (ram 3 000 meur)	16 827	16 827
Företagscertifikat (ram 10 000 mkr)	4 004	4 004
Summa	77 195	57 019

forts. Not 18

Kovenanter

Kovenanter är villkor i låneavtal som innefattar specifika begränsningar eller finansiella nyckeltal som behöver vara uppfyllda. De kovenanter som tillämpas i Castellums låneavtal med långivarna framgår av tabellen nedan.

Nyckeltal	Gränsvärden	Utfall
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,5	3,2
Belåningsgrad, %	< 65	36,5
Belåningsgrad, fastighetsvärde, %	< 65	41
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar, %	< 45	14
Soliditet, %	> 25	50

Kovenanterna rapporteras kvartalsvis till kreditgivarna. De omfattar samtliga säkerställda krediter, vilka per 31 december 2025 uppgår till 22 093 mkr, och icke säkerställda krediter utgivna under Castellums EMTN-program.

Då marginalen till samtliga kovenanter är god, är risken för att långfristiga skulder kan bli återbetalningsbara inom tolv månader efter rapportperiodens utgång mycket låg. Kovenanterna ovan gäller hela koncernen.

Not 19 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar, ränte- och valutaderivatinstrument samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. För finansiella instrument som redovisas i resultaträkningen, se Not 6.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader istället kostnadsförs.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden i bank.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras antingen till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas

av. Samtliga Castellums finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehåses i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns främst hyresfordringar samt fordringar hänförliga till sålda fastigheter. Fordringar har, efter individuell värdering, upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för förväntade kreditförluster.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna sedan mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom till exempel leverantörsskulder. Krediterna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

forts. Not 19

2025	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar					
Räntederivat	—	786	—	—	—
Valutaderivat	—	477	18	—	—
Långfristiga fordringar	30	—	—	—	—
Hyresfordringar	37	—	—	—	—
Övriga fordringar	385	—	—	—	—
Kassa och bank	120	—	—	—	—
Summa tillgångar	572	1 263	18	—	—
Skulder					
Räntederivat	—	—	—	10	—
Valutaderivat	—	—	566	—	—
Räntebärande skulder	—	—	—	—	57 019
Leverantörsskulder	—	—	—	—	308
Övriga skulder	—	—	—	—	1 923
Summa skulder	—	—	566	10	48 575

2024	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsredovisning	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar					
Räntederivat	—	893	—	—	—
Valutaderivat	—	1382	264	—	—
Långfristiga fordringar	12	—	—	—	—
Hyresfordringar	123	—	—	—	—
Övriga fordringar	309	—	—	—	—
Kassa och bank	2 400	—	—	—	—
Summa tillgångar	2 844	2 275	264	—	—
Skulder					
Räntederivat	—	—	—	37	—
Valutaderivat	—	—	208	—	—
Räntebärande skulder	—	—	—	—	58 633
Leverantörsskulder	—	—	—	—	315
Övriga skulder	—	—	—	—	1 848
Summa skulder	—	—	208	37	60 796

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för långfristiga obligationer uppgick till 25 296 mkr (29 132) medan verkligt värde för kortfristiga obligationer uppgick till 5 247 mkr (8 231).

Not 20 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster				2025-12-31
			Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	Övrigt	
Långfristiga räntebärande skulder	50 300	-2 571	—	-1 323	40	-102	46 344
Kortfristiga räntebärande skulder	8 333	2 517	—	-176	1	—	10 675
Derivat	-2 294	346	1 243	—	—	—	-705
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	56 339	292	1 243	-1 499	41	-102	56 314

Koncern	2023-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster				2024-12-31
			Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	Övrigt	
Långfristiga räntebärande skulder	57 134	-7 076	—	518	-170	-106	50 300
Kortfristiga räntebärande skulder	4 537	3 589	—	196	11	—	8 333
Derivat	-1 352	-203	-739	—	—	—	-2 294
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	60 319	-3 690	-739	714	-159	-106	56 339

Moderföretag	2024-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster				2025-12-31
			Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	Övrigt	
Långfristiga räntebärande skulder	32 156	-1 413	—	-436	22	—	30 329
Kortfristiga räntebärande skulder	2 526	8 292	—	-176	1	—	10 643
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	15 343	-4 758	—	-1 114	425	44	9 940
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	11 181	-3 019	—	—	—	-368	7 794
Derivat	-2 294	346	1 243	—	—	—	-705
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	58 912	-552	1 243	-1 726	448	-324	58 001

Moderföretag	2023-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande poster				2024-12-31
			Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	Övrigt	
Långfristiga räntebärande skulder	28 659	1 930	—	155	-168	1 580	32 156
Kortfristiga räntebärande skulder	3 251	-726	—	—	1	—	2 526
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	12 709	-165	—	449	15	2 335	15 343
Kortfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	8 941	1 718	—	2	—	520	11 181
Derivat	-794	-203	-1 297	—	—	—	-2 294
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	52 766	2 554	-1 297	606	-152	4 435	58 912

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för Castellums fastigheter uppgick per 31 december 2025 till 81 747 mkr (80 539), varav 72 006 mkr (71 371) är underlag för avsättning av uppskjuten skatteskuld.

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag beräknade till 351 mkr (588) är spärrade för användning inom delar av koncernen.

Uppskjuten skatteskuld, mkr	2025		2024	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Underskottsavdrag	351	72	588	121
Fastigheter	-72 006	-14 852	-71 371	-14 726
Derivat	-760	-157	-650	-134
Obeskattade reserver	-983	-202	-781	-161
Vid årets utgång i balansräkningen	-73 398	-15 139	-72 214	-14 900
Vid årets ingång	-72 214	-14 900	-71 785	-14 810
Uppskjuten skatt över eget kapital	-508	-100	689	142
Årets förändring enligt årets resultat	-676	-139	-1 118	-232
Vid årets utgång i balansräkningen	-73 398	-15 139	-72 214	-14 900

Total uppskjuten skatteskuldi koncernen uppgår till 15 139 mkr (14 900). Ett bedömt verkligt värde för denna kan beräknas som alternativ till redovisad uppskjuten skatt utifrån gällande redovisningsstandarder. Verkligt värde enligt denna beräkning per 31 december 2025 bedöms uppgå till 2 422 mkr (2 287), se avsnitt substansvärde i Not 17.

Uppskjuten skatt i moderföretagets balansräkning

Uppskjuten skatteskuld i moderföretagets balansräkning uppgick per 31 december 2025 till 156 mkr (133) och är främst hänförlig till finansiella instrument.

Not 22 Övriga avsättningar

Redovisningsprincip

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

Övriga avsättningar

Övriga avsättningar uppgick till 75 mkr (15) och förändringen är främst hänförlig till avsättningar för omstruktureringsreserv relaterad till effektivisering av huvudkontoret om 40 mkr.

Not 23 Derivat

Redovisningsprincip

Derivat redovisas och värderas till verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingsdatum. För derivat fastställs verkligt värde i normalfallet utifrån gällande vedertagna marknadsnoteringar genom att estimeras framtida kassaflöden via relevant forwardkurva och diskontera med relevant diskonteringskurva för respektive derivat och valuta.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade och redovisas i resultaträkningen. I de fall derivat identifierats som säkringsinstrument redovisas värdeförändringen i övrigt totalresultat eller i resultatet beroende på vilken typ av säkring som avses.

forts. Not 23

Realiserade värdeförändringar avser lösta derivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt föregående period. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de derivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om derivatavtal ingåtts under året.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas när ett finansiellt derivat är inkluderat i ett dokumenterat säkringsförhållande. För att tillämpa säkringsredovisning ska det bland annat finnas en direkt koppling mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten.

Kassaflödessäkring

En kassaflödessäkring används för att minska risken för framtida variationer i kassaflöden som beror på förändringar i exempelvis räntor, valutor eller råvarupriser. Den effektiva delen av värdeförändringen på derivatet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras inom eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas direkt i resultatet.

Säkring av nettoinvestering

Säkring av nettoinvesteringar avser säkringar vars syfte är att reducera valutaeffekten av förändringar i värdet på en nettoinvestering i utländsk verksamhet. Värdeförändringen på säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital tills den utländska verksamheten avyttras.

Säkring av verkligt värde

En verkligt värde-säkring är en säkring av exponering för förändringar i verkligt värde av en redovisad tillgång eller skuld, eller ett åtagande som ännu inte har redovisats. Denna säkring används för att minska resultatpåverkan av marknadsprisförändringar, exempelvis värdeförändringar eller valutakursrisker. Värdeförändring redovisas i resultaträkningen.

Koncernens derivat

Castellum innehar räntederivat för att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy. Räntederivaten används också för att uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder valutaränteswappar för att hantera valuta- och ränterisk vid upplåning på den internationella kapitalmarknaden. Den realiserade och orealiserade värdeförändringen redovisas direkt i resultaträkningen.

Koncernen tillämpar säkringsredovisning för nettoinvesteringar i Danmark och Norge där säkringsinstrument utgörs av valutaderivat samt externa lån i utländsk valuta. Värdeförändringen för dessa säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat fram tills den dagen den säkrade posten realiserar och den ackumulerade effekten förs till resultaträkningen. Vidare har koncernen valutaränteswappar som ingår i kassaflödessäkringar där den säkrade risken avser framtida kassaflödesexponering vid återbetalning av obligation samt vid löpande räntebetalningar. Värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Valutaränteswappar används även i säkringar av verkligt värde för att säkra risken för framtida exponering för förändringar av den redovisade skulden på grund av valutakursförändring och förändringar i ränta. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Värdering och värdeförändringar

Castellum använder bland annat räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder dessutom valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Norge samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Även dessa ger upphov till värdeförändringar vilka ingår i derivatportföljens marknadsvärde.

forts. Not 23

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, såsom de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Per den 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till 705 mkr (2 294) för både konernen och moderföretaget, där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Moderföretaget

I årets resultat har derivaten genererat en värdeförändring om -661 mkr (824), vilket inkluderar både realiserade och orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringar som ett resultat av säkringsrelationer där värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat uppgår till -27 mkr (77). Värdeförändringarna förklaras främst av valutakursrörelser under perioden.

Motpartsrisk

För att begränsa motpartsrisken har Castellum standardiserade nettningsavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts, vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

Koncern, mkr	2025-12-31			2024-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	786	-10	776	893	-37	856
Valutaderivat	495	-566	-71	1 646	-208	1 438
Bruttovärde derivat	1 281	-576	705	2 539	-245	2 294
Omfattas av nettning	-517	517	—	-194	194	—
Nettovärde derivat	764	-59	705	2 345	-51	2 294

Moderföretag, mkr	2025-12-31			2024-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	786	-10	776	893	-37	856
Valutaderivat	495	-566	-71	1 646	-208	1 438
Bruttovärde derivat	1 281	-576	705	2 539	-245	2 294
Omfattas av nettning	-517	517	—	-194	194	—
Nettovärde derivat	764	-59	705	2 345	-51	2 294

Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöden hänförliga till räntederivat utgörs av betald minus erhållen ränta och framgår nedan. För att beräkna det rörliga benet i ett räntederivat har Stiborräntan och Euriborräntan såsom de noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

År	Framtida likviditetsflöde derivat, mkr		
	Ränta att betala	Ränta att erhålla	Netto
2026	-1 249	1 204	-45
2027	-867	873	6
2028	-763	774	11
2029	-670	652	-18
2030	-551	535	-16
>2030	-682	559	-123
Summa	-4 782	4 597	-185

forts. Not 23

Känslighetsanalys

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/- 1 procentenhet.

Slutdatum	Totalt nominellt belopp derivat med rörlig del, mkr	Anskaffningsvärde, mkr	Marknadsvärde, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Marknadsvärde om ränta, +1 %-enhet	Marknadsvärde om ränta, -1 %-enhet
2026	2 450	—	24	2,00	39	12
2027	2 000	—	18	0,62	51	-16
2028	3 700	—	115	1,25	208	21
2029	4 838	—	-145	-0,86	-30	-231
2030	8 571	—	-144	-0,37	-159	-287
>2030	13 300	—	460	0,63	1156	-264
Summa	34 859	—	329	0,34	1 265	-765

Valutaderivat med ett marknadsvärde om 376 mkr (1 362) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan för dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

Valutaexponering och känslighetsanalys

Exponering utländsk valuta	DKKm	EURm	NOKm
Verkligt värde fastigheter	3 528	546	—
Intresseföretag	—	—	11 391
Räntebärande skulder	-1 978	-1 354	-2 377
Exponering exklusive derivat och hybridobligation	1 550	-808	9 014
Hybridobligation ¹	—	-1 000	—
Nominellt belopp valutaderivat	-533	1 714	-1 650
Nettoexponering utländsk valuta	1 017	-94	7 364

1. Redovisas i eget kapital.

Tabellen nedan visar hur redovisat värde för några större poster i balansräkningen påverkas av en tioprocentig förändring av respektive valutakurs.

Förändring valutakurs +/- 10 %, SEKm	Förändring i		
	DKK	EUR	NOK
Påverkan på:			
Förvaltningsfastigheter	+/- 511	+/- 591	—
Andelar i intresseföretag	—	—	+/- 1 042
Räntebärande skulder	-/+ 286	-/+ 1 465	-/+ 217
Valutaderivat	-/+ 77	+/-1 855	-/+ 151
Totalresultat exklusive skatt	+/- 148	+/- 981	+/- 674

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Förskottsbetalda hyror	1 704	1 777	—	—
Upplupna räntekostnader	258	288	240	180
Övrigt	288	410	55	38
Summa	2 250	2 475	295	218

Not 25 Ställda säkerheter

mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetsinteckningar	—	42 075	—	—
Långfristiga fordringar koncernföretag	—	—	27 770	31 166
Summa	—	42 075	27 770	31 166

Not 26 Eventualförpliktelser

mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Borgen för koncernföretag	—	—	15 560	23 479
Summa	—	—	15 560	23 479

Beloppen avser moderföretagets borgensåtagande för dotterföretagens externa krediter.

Not 27 Resultat från andelar i koncernföretag

mkr	Moderföretag	
	2025	2024
Erhållen utdelning, dotterföretag	11 329	—
Erhållna koncernbidrag, dotterföretag	193	452
Nedskrivning aktier och andelar, dotterföretag	-9 941	-213
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	10	1 365
Summa	1 591	1 604

Not 28 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %	Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %	Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Castellum Projektutveckling AB	559252-8193	Göteborg	100	Kiinteistö Oy Castellum Turku Puolalankatu 5	2658859-4	Helsingfors	100	Kungsleden Lustfarm AB	556654-9720	Stockholm	100
Asunto Oy Lahden Panimonreuna	1841254-8	Helsingfors	100	Kiinteistö Oy Castellum Turku Puutarhakatu 1	2658857-8	Helsingfors	100	Kungsleden Lövberget AB	559436-5214	Stockholm	100
Castellum Helsinki Finance Holding Abp	3220837-5	Helsingfors	100	Kiinteistö Oy Castellum Vantaa Jaakonkatu 3	1066354-5	Helsingfors	100	Kungsleden Lövkojan AB	556741-2076	Stockholm	100
Castellum Espoo Derby Oy	2532041-4	Helsingfors	100	Kiinteistö Oy Castellum Vantaa Martintalo	2798553-2	Helsingfors	100	Kungsleden Malmö Expo AB	556752-4417	Stockholm	100
Castellum Espoo Piispanhuippu Oy	3016930-9	Helsingfors	100	Koy Hermannin Rantatie 8	2202467-9	Helsingfors	100	Kungsleden Rosberget AB	559064-1998	Stockholm	100
Castellum Espoo Säteri Business Park Oy	3016931-7	Helsingfors	100	Koy Rantatien Kasvu	2735512-7	Helsingfors	100	Kungsleden Saltberget AB	559312-0461	Stockholm	100
Castellum Finland AB	559154-9828	Göteborg	100	Koy Rantatien Loikka	2735513-5	Helsingfors	100	Kungsleden Sarek AB	556973-0939	Stockholm	100
Castellum Helsinki Hämeentie 15 Oy	2713793-9	Helsingfors	100	Opus Business Park Oy	1623511-1	Helsingfors	100	Kungsleden Sillberget AB	559238-0710	Stockholm	100
Castellum Helsinki Kirjurinkatu 3 Oy	3000493-4	Helsingfors	100	Salmiparkki Oy	2128958-7	Helsingfors	100	Kungsleden Skrapan AB	556722-0966	Stockholm	100
Castellum Helsinki Opus 3 Oy	2330823-5	Helsingfors	100	Kungsleden Abisk AB	556997-0485	Stockholm	100	Kungsleden Stenberget AB	559402-2203	Stockholm	100
Castellum Helsinki Salmisaarenaukio 1 Oy	1882551-0	Helsingfors	100	Kungsleden Aktiebolag	556545-1217	Stockholm	100	Kungsleden Tallberget AB	559402-9596	Stockholm	100
Castellum Kalasatama Holding 1 AB	559401-5793	Göteborg	100	Kungsleden Amedei AB	559160-4110	Stockholm	100	Kungsleden Tegel AB	559025-8298	Stockholm	100
Castellum Kalasatama Oy	1712795-6	Helsingfors	100	Kungsleden Barkberget AB	559402-9927	Malmö	100	Kungsleden Thorild AB	556741-2100	Stockholm	100
Castellum Kielo AB	559118-9245	Göteborg	100	Kungsleden Björkberget AB	559428-7640	Stockholm	100	Kungsleden Tunberget AB	559160-4128	Stockholm	100
Castellum Oy	2987458-8	Helsingfors	100	Kungsleden Ekberget AB	559422-0997	Stockholm	100	Kungsleden Vegaholding AB	556919-3047	Stockholm	100
Castellum Tampere Hatanpään Valtatie 30 Oy	2848444-9	Helsingfors	100	Kungsleden Fastighet 3 AB	559402-9570	Stockholm	100	Kungsleden Visberget AB	559177-7387	Stockholm	100
Castellum Trio Holding Oy	2917626-1	Helsingfors	100	Kungsleden Fastighet 8 AB	559402-9620	Stockholm	100	Kungsleden Östberget AB	559100-8239	Stockholm	100
Castellum Vantaa Jaakonkatu 3 Holding Oy	2581121-3	Helsingfors	100	Kungsleden Fastighets AB	556459-8612	Stockholm	100	Aspholmen Fastigheter Holding AB	556669-3775	Örebro	100
Castellum Vantaa Martinparkki Oy	0808909-7	Helsingfors	100	Kungsleden Fjället AB	559138-3418	Stockholm	100	Castellum 86 i Örebro AB	556998-3868	Örebro	100
Castellum Vantaa Martintalo Oy	3098254-3	Helsingfors	100	Kungsleden Gemix II AB	559383-8419	Stockholm	100	Castellum Algen AB	556846-3789	Örebro	100
Helsingin Yrittäjätalo Oy	0702131-4	Helsingfors	100	Kungsleden Granberget AB	559428-7632	Stockholm	100	Castellum Arbetaren 1 AB	559506-9997	Örebro	100
Helsinki Salmisaarenaukio 1 AB	556682-8520	Stockholm	100	Kungsleden Grönberget AB	556989-0410	Stockholm	100	Castellum Basen 10 AB	556858-5987	Örebro	100
Itä-Pasilan Pysäköinti Oy	0502469-3	Helsingfors	100	Kungsleden Grönberget Holding AB	556990-0805	Stockholm	100	Castellum Centrumfastigheter i Norrköping			
Kiinteistö Oy Castellum Espoo Derby	2379346-1	Helsingfors	100	Kungsleden Hamnen AB	559149-7226	Stockholm	100	Kommanditbolag	916414-5576	Norrköping	100
Kiinteistö Oy Castellum Espoo Linnoitustie 3	2159587-5	Helsingfors	100	Kungsleden Hasselberget AB	559428-7665	Stockholm	100	Castellum City Förvaltning AB	556573-3952	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Espoo Paalu	2379341-0	Helsingfors	100	Kungsleden Hemavan AB	556968-3195	Stockholm	100	Castellum Citybostäder i Jönköping AB	556871-0627	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Espoo Piispanhuippu	1612907-9	Helsingfors	100	Kungsleden Holdmix 3 AB	559007-2665	Stockholm	100	Castellum Cityfastigheter i Linköping AB	556027-3525	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Espoo Säterinkatu 6	1629021-7	Helsingfors	100	Kungsleden Holdmix 4 AB	559055-4431	Stockholm	100	Castellum Cityfastigheter i Örebro AB	556758-2316	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Helsinki Hämeentie 15	2713796-3	Helsingfors	100	Kungsleden Hotellet AB	559158-8677	Stockholm	100	Castellum Citypassagen AB	556867-8378	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Helsinki Kirjurinkatu 3	3000491-8	Helsingfors	100	Kungsleden Högsbo AB	556563-6585	Stockholm	100	Castellum Drottningparken AB	556972-3256	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Helsinki Opus 3	1706892-5	Helsingfors	100	Kungsleden Isskrapan AB	559084-5870	Stockholm	100	Castellum Exsto Elektronen i Huskvarna AB	556761-6767	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Helsinki				Kungsleden Kalinka 1 AB	556844-2965	Stockholm	100	Castellum Fastigheten Visionen AB	556760-6693	Örebro	100
Salmisaarenaukio 1	2006439-4	Helsingfors	100	Kungsleden Kalinka 2 AB	556844-2908	Stockholm	100	Castellum Fastigheten Ättehögen AB	556868-6728	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Lahden Panimo	2941757-1	Helsingfors	100	Kungsleden Kalinka Holding AB	556844-2957	Stockholm	100	Castellum Fastigheter i Jönköping AB	556466-0917	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Lahti Tevi	0672087-7	Helsingfors	100	Kungsleden Karpen AB	559022-1494	Stockholm	100	Castellum Fastigheter i Linköping AB	556710-6611	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Tampere Hatanpään Valtatie 30	2178407-8	Helsingfors	100	Kungsleden Kebnekaise AB	556968-3187	Stockholm	100	Castellum Fastigheter i Norrköping AB	556061-5014	Örebro	100
Kiinteistö Oy Castellum Tampere HVT 30 Parkki	2178412-3	Helsingfors	100	Kungsleden Kombi AB	559158-8685	Stockholm	100	Castellum Fastigheter i Östergötland AB	556050-0380	Örebro	100
				Kungsleden Lapporten AB	559010-0789	Stockholm	100	Castellum Fastigheter Inköparen AB	556732-4008	Örebro	100

forts. Not 28

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %	Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %	Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Castellum Fastigheter Mitt 22 AB	559492-6312	Örebro	100	Castellum Norrköping Bågarhuset AB	556742-6183	Örebro	100	Castellum Fri 13 AB	559377-6098	Västerås	100
Castellum Fastigheter Mitt 23 AB	559506-9971	Örebro	100	Castellum Norrköping Tomt C1 C2 AB	559281-7596	Örebro	100	Castellum Fyrislund AB	556886-7831	Västerås	100
Castellum Fastigheter Mitt 25 AB	559507-0037	Örebro	100	Castellum Prislappen 1 AB	559492-6304	Örebro	100	Castellum Fyrislund Uppsala AB	556669-2892	Västerås	100
Castellum Fastigheter Mitt 26 AB	559507-0003	Örebro	100	Castellum Profilfastigheter Jönköping AB	556737-7345	Örebro	100	Castellum Husbyborg AB	556998-3876	Västerås	100
Castellum Fastigheter Svånghjulet AB	556826-5549	Örebro	100	Castellum Prästgården AB	559009-7324	Örebro	100	Castellum Kontakttledningen 1 AB	559395-2277	Västerås	100
Castellum Fastighetsbolaget Rivjärnet AB	556737-4656	Örebro	100	Castellum Rudsjögatan AB	559492-6270	Örebro	100	Castellum Kopparlunden Fastighetsutveckling Handelsbolag	969667-4341	Västerås	100
Castellum Fastighetsbolaget Sprutan 6 AB	556932-0590	Örebro	100	Castellum Rörläggaren 4 AB	559506-9963	Örebro	100	Castellum Kristallen Uppsala AB	559034-8370	Västerås	100
Castellum Fyren 1 AB	559492-6338	Örebro	100	Castellum Specialfastigheter i Jönköping AB	556669-0904	Örebro	100	Castellum Kungsängen 35:3 AB	556998-3819	Västerås	100
Castellum Försäljaren AB	556566-5717	Örebro	100	Castellum Spetsen Handelsbolag	916695-1104	Norrköping	100	Castellum Mdal 3 AB	559395-2293	Västerås	100
Castellum Förvaltnings AB Flinta Invest	559009-7340	Örebro	100	Castellum Svetsaren AB	556858-5920	Örebro	100	Castellum Mdal 4 AB	559395-2301	Västerås	100
Castellum Gardisten 4 AB	559506-9989	Örebro	100	Castellum Virkeshandlaren AB	556858-5938	Örebro	100	Castellum Mdal 6 AB	559507-0011	Västerås	100
Castellum GHV Fastighets Aktiebolag	556466-1816	Örebro	100	Castellum Visionen 4 AB	556868-6694	Örebro	100	Castellum Mdal 7 AB	559506-9815	Västerås	100
Castellum Gillet 22 AB	559009-7316	Örebro	100	Castellum Ädelmetallen 15 AB	559492-6320	Örebro	100	Castellum Mdal 8 AB	559506-9823	Västerås	100
Castellum Grosshandlaren AB	556858-5979	Örebro	100	Castellum Ögongloben 8 AB	559085-0433	Örebro	100	Castellum Mälardalen AB	559292-6678	Västerås	100
Castellum Hagafastighet AB	556749-5147	Örebro	100	Castellum Örebro Entré AB	559124-8892	Örebro	100	Castellum Mälardalen Delägare AB	559373-7074	Västerås	100
Castellum Hissmontören 4 AB	559164-3068	Örebro	100	Castellum Örebro Skrovet 5 AB	559187-7922	Örebro	100	Castellum Mälardalen Projektutveckling AB	559395-2236	Västerås	100
Castellum Hållstugan 28 AB	559009-7365	Örebro	100	Coworking Werket AB	559507-0029	Jönköping	100	Castellum Möller 12 Uppsala AB	559034-8404	Västerås	100
Castellum Hållstugan Entré AB	559328-2493	Örebro	100	Fastighets AB SLAF	556932-5664	Örebro	100	Castellum Oden Ygg AB	556856-8173	Västerås	100
Castellum JKP Fastighet 1 AB	556871-0635	Örebro	100	Fastighets Aktiebolaget Corallen	556226-6527	Jönköping	100	Castellum Rådhuset AB	556691-3603	Västerås	100
Castellum JKP Fastighet 3 AB	556942-6421	Örebro	100	Kungsleden Dockan AB	556865-2134	Örebro	100	Castellum Stickspåret 1 Handelsbolag	916407-9049	Västerås	100
Castellum Jönköping Cityfastigheter AB	556846-3862	Örebro	100	Kungsleden Oxelbergen AB	556919-3062	Stockholm	100	Castellum Stickspåret AB	556782-0765	Västerås	100
Castellum Kontrollanten 12 Handelsbolag	969651-3127	Örebro	100	Kungsleden Rutberget AB	556919-3070	Stockholm	100	Castellum Tunby Fastigheter Handelsbolag	916837-7043	Västerås	100
Castellum Kvarteret Korsningen AB	559157-4602	Örebro	100	Kungsleden Växjö AB	556517-9727	Örebro	100	Castellum Uppsala Gate Kommanditbolag	969677-2582	Västerås	100
Castellum Lagerchefen 3 AB	556998-3801	Örebro	100	Kungsleden Översikten AB	556692-9625	Örebro	100	Castellum Uppsala Kvarngärdet 64:3 AB	556822-2458	Västerås	100
Castellum Linköping City Estate AB	556857-7810	Örebro	100	Castellum Amperen 1 AB	559395-2269	Västerås	100	Castellum Uppsala Årsta 36:7 AB	559148-9264	Västerås	100
Castellum Linköping Dolken 5 AB	559160-9473	Örebro	100	Castellum Boländerna 10:11 AB	559336-4523	Västerås	100	Castellum Uppsala Årsta 36:7 AB	559148-9264	Västerås	100
Castellum Litografen Handelsbolag	969651-2038	Örebro	100	Castellum Boländerna 11:1 AB	556868-9102	Västerås	100	Castellum Voltmätaren 3 AB	559377-6064	Västerås	100
Castellum Mitt AB	556121-9089	Örebro	100	Castellum Boländerna 11:5 AB	556723-4140	Västerås	100	Castellum Västerås Klio 10 AB	559160-9465	Västerås	100
Castellum Mitt Delägare AB	556715-8331	Örebro	100	Castellum Dragarbrunnstorg AB	556858-5912	Västerås	100	Castellum Västerås Kungsängen 14 AB	559228-7634	Västerås	100
Castellum Mitt Fastighet 6 AB	559360-3383	Örebro	100	Castellum Elenergin 1 AB	559377-6130	Västerås	100	Castellum Västerås Kvarteret Kol AB	556906-7084	Västerås	100
Castellum Mitt Fastigheter 12 AB	559402-1981	Örebro	100	Castellum Elledningen 1 AB	559377-6106	Västerås	100	Castellum Västerås Manfred 8 AB	556650-6423	Västerås	100
Castellum Mitt Fastigheter 15 AB	559402-1999	Örebro	100	Castellum Elledningen 4 AB	559377-6056	Västerås	100	Castellum Årsta 78:1 AB	556858-5904	Västerås	100
Castellum Mitt Fastigheter 16 AB	559402-2005	Örebro	100	Castellum Fastigheter Brunnen AB	556634-6770	Västerås	100	Hälsa På Castellum AB	556621-9316	Västerås	100
Castellum Mitt Fastigheter 17 AB	559402-2054	Örebro	100	Castellum Fastigheter Fålhagsleden AB	556627-8916	Västerås	100	Kungsleden Effekten 13 AB	559323-3900	Stockholm	100
Castellum Mitt Invest 2 AB	556964-6648	Örebro	100	Castellum Fastigheter Högspänningen AB	556718-8957	Västerås	100	Kungsleden Finnslätten AB	556846-4944	Stockholm	100
Castellum Mitt Invest AB	556439-2388	Örebro	100	Castellum Fastigheter Kopparlunden AB	556858-5953	Västerås	100	Kungsleden Golvet AB	556718-3362	Stockholm	100
Castellum Mitt Projektutveckling AB	559402-2021	Örebro	100	Castellum Fastigheter Tunbytorp AB	556590-3340	Västerås	100	Kungsleden Kraft AB	556731-3043	Stockholm	100
Castellum Mitt WTC AB	556971-2911	Örebro	100	Castellum Fastighets AB Uppsala	556577-6597	Västerås	100	Kungsleden Melker AB	556846-4860	Stockholm	100
Castellum Norrköping Bågaren 3 AB	556922-7654	Örebro	100	Castellum Fastighetsaktiebolaget Elledningen	556744-0713	Västerås	100	Kungsleden Mimer 6 AB	559261-2831	Stockholm	100

forts. Not 28

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Kungsleden Ruffen AB	556844-2874	Stockholm	100
BRO Bangården 4 AB	556999-4253	Stockholm	100
BRO Hornsberg 10 AB	559012-1389	Stockholm	100
BRO Lindetorpsvägen AB	556821-1915	Stockholm	100
BRO Löken AB	556645-8732	Stockholm	100
BRO Myren 9 AB	556821-1832	Stockholm	100
BRO Palissadvägen AB	556821-1840	Stockholm	100
BRO PSSBBS 203 AB	559034-8362	Stockholm	100
BRO PSSBBS 204 AB	559034-8339	Stockholm	100
BRO PSSBBS 205 AB	559034-8347	Stockholm	100
BRO PSSBBS 87 AB	556947-9164	Stockholm	100
BRO PSSBBS 88 AB	556947-9198	Stockholm	100
BRO PSSBBS 90 AB	556947-9214	Stockholm	100
BRO Rosteriet 5 AB	556779-8110	Stockholm	100
BRO Sabbatsberg 24 AB	559087-0852	Stockholm	100
BRO Sandhagen 9 Aktiebolag	556667-2621	Stockholm	100
BRO solnaaprikosen 3 AB	556891-5440	Stockholm	100
BRO Solnavägen 1 AB	556793-1083	Stockholm	100
BRO Spejaren 4 AB	556947-9149	Stockholm	100
BRO Spejaren 5 AB	559034-8305	Stockholm	100
BRO Spångablomman AB	556821-2012	Stockholm	100
BRO Tjurhornet 15 AB	556821-1923	Stockholm	100
BRO Varpen 11 AB	556947-8992	Stockholm	100
BRO Viby 19:45 AB	556854-4315	Stockholm	100
BRO Viby 19:48 AB	559121-1239	Stockholm	100
BRO Visiret 3 AB	556947-8984	Stockholm	100
BRO Yrket AB	556641-7183	Stockholm	100
BRO Örnäs 1:17 AB	556990-6026	Stockholm	100
Brosmidet 11 AB	556947-9172	Stockholm	100
Brostaden Invest AB	556689-9794	Stockholm	100
Brostaden Mariehäll AB	556689-9778	Stockholm	100
Brostaden Stockholm AB	556660-7536	Stockholm	100
Castellum Lagerbolag 1 AB	559354-3936	Göteborg	100
Castellum Stockholm AB	556002-8952	Stockholm	100
Castellum Stockholm Projektutveckling AB	559402-2047	Stockholm	100
Castellum Stockholm Sorbonne 1 AB	559196-3326	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 1 AB	559160-5976	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 11 AB	559374-4088	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 12 AB	559374-4138	Stockholm	100

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Castellum Stockholm Torsgatan 13 AB	559402-2062	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 17 AB	559402-2104	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 18 AB	559402-2070	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 19 AB	559402-2088	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 20 AB	559402-2138	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 21 AB	559402-2146	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 22 AB	559402-2112	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 23 AB	559402-2211	Stockholm	100
Castellum Stockholm Torsgatan 3 AB	559140-3166	Stockholm	100
Fastighets AB Regeringsgatan 2	556715-8349	Stockholm	100
Fastighets AB Örebacka	556279-9931	Stockholm	100
Grusmannen AB	559080-0289	Stockholm	100
Kantjärnet 4 AB	556822-2342	Stockholm	100
Kungsleden Balsberget AB	556919-3013	Stockholm	100
Kungsleden Danderyd AB	556466-4299	Stockholm	100
Kungsleden Fastighet 40 AB	559436-5248	Stockholm	100
Kungsleden Friab AB	556742-6548	Stockholm	100
Kungsleden Gemix AB	556938-7037	Stockholm	100
Kungsleden Gladan 4 AB	559113-3755	Stockholm	100
Kungsleden Gladan 5 ekonomisk förening	769614-7599	Stockholm	100
Kungsleden Gladan 6 AB	556348-9730	Stockholm	100
Kungsleden Gladan 7 AB	556732-5930	Stockholm	100
Kungsleden Godsvagnen AB	556630-3367	Stockholm	100
Kungsleden Gårdslusten AB	556671-5636	Stockholm	100
Kungsleden Hornafjord AB	556740-2457	Stockholm	100
Kungsleden Kallan AB	559138-3392	Stockholm	100
Kungsleden Keflavik AB	556556-3227	Stockholm	100
Kungsleden Kista 1 AB	556755-8258	Stockholm	100
Kungsleden Kista 3 AB	556756-0163	Stockholm	100
Kungsleden Madrettor AB	556968-9366	Stockholm	100
Kungsleden Marité AB	556817-1432	Stockholm	100
Kungsleden Mörby Kommanditbolag	969696-6705	Stockholm	100
Kungsleden Raloh AB	556655-1593	Stockholm	100
Kungsleden Reyk AB	556682-9833	Stockholm	100
Kungsleden Rydholding AB	559125-5301	Stockholm	100
Kungsleden Stettin AB	556854-1006	Stockholm	100
Kungsleden Storstad AB	556549-8986	Stockholm	100
Kungsleden Tegeludden 13 AB	556875-6802	Stockholm	100
Kungsleden Terminalen AB	556822-2409	Stockholm	100

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Kungsleden Trekanten Kommanditbolag	969724-7261	Stockholm	100
Kungsleden Ugnen AB	556235-4901	Stockholm	100
Kungsleden Västberga Kommanditbolag	969696-3702	Stockholm	100
Linde Torp Mark AB	556947-9180	Stockholm	100
Lognjursta Kommanditbolag	969645-3654	Stockholm	100
Lundablomman Fastighets AB	556579-0994	Stockholm	100
Murmeldjuret Fastighets AB	556603-2966	Stockholm	100
Norrporten 7 Struktur AB	556718-7181	Stockholm	100
Råsten Handelsbolag	969685-9082	Stockholm	100
Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB	556764-2532	Stockholm	100
Castellum Arendal 6:1 AB	559341-7123	Göteborg	100
Castellum Arendal 6:2 Handelsbolag	916831-8898	Göteborg	100
Castellum Arendal 764:394 AB	556658-6508	Göteborg	100
Castellum Backa 107:4 AB	556708-6557	Göteborg	100
Castellum Backa 20:5 AB	556733-7869	Göteborg	100
Castellum Bäckagård Fastigheter AB	556461-6349	Göteborg	100
Castellum Designvägen 1 AB	556007-3149	Göteborg	100
Castellum Gamlestaden 22:14 AB	556604-9150	Göteborg	100
Castellum Gullbergsvass 1:12 Handelsbolag	969695-1087	Göteborg	100
Castellum Hinden 2 AB	556813-4752	Göteborg	100
Castellum Hisingen 3 AB	556658-6516	Göteborg	100
Castellum Hisingen 41 AB	559118-4196	Göteborg	100
Castellum Hisingen 42 AB	559118-4162	Göteborg	100
Castellum Hisingen 7 AB	556660-7544	Göteborg	100
Castellum Högsbo 13:3 AB	556813-4745	Göteborg	100
Castellum Högsbo 17:7 AB	556697-4985	Göteborg	100
Castellum Högsbo 20:11 AB	556453-0201	Göteborg	100
Castellum Högsbo 36:6 AB	556378-7919	Göteborg	100
Castellum Högsbo 36:7 Handelsbolag	969607-5424	Göteborg	100
Castellum Högsbo 38:9 AB	556855-6723	Göteborg	100
Castellum Högsbo 40:2 AB	556694-2784	Göteborg	100
Castellum Högsbo 7:16 AB	556845-7898	Göteborg	100
Castellum Högsbo 9:3 AB	556745-2007	Göteborg	100
Castellum Högsbo Sisjön AB	556465-2831	Göteborg	100
Castellum Inom Vallgraven 19:17 AB	556849-3281	Göteborg	100
Castellum Inom Vallgraven 35:14 och 35:16 Handelsbolag	916442-3593	Göteborg	100
Castellum Inom Vallgraven 4:1 AB	556879-7020	Göteborg	100
Castellum Jaktfalken Handelsbolag	916561-7300	Göteborg	100

forts. Not 28

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Castellum Katrinedal Fastighets AB	556594-9814	Göteborg	100
Castellum Kobbegården 6:362 Handelsbolag	916850-4588	Göteborg	100
Castellum Kobbegården 6:7 AB	556879-6980	Göteborg	100
Castellum Krokslätt 154:8 Handelsbolag	916447-6377	Göteborg	100
Castellum Krokslätt 20:6 Handelsbolag	916852-7126	Göteborg	100
Castellum Kryptongasen 4 AB	559400-9895	Göteborg	100
Castellum Kryptongasen 7 AB	559400-9911	Göteborg	100
Castellum Kusken 3 Handelsbolag	916514-3299	Göteborg	100
Castellum Kålsered 1:108 AB	559118-4204	Göteborg	100
Castellum Kärra 28:19 AB	556801-5134	Göteborg	100
Castellum Lagern 8 Handelsbolag	916850-8126	Göteborg	100
Castellum Lindholmen 28:3 AB	556801-5142	Göteborg	100
Castellum Lindholmen 28:4 AB	556801-5167	Göteborg	100
Castellum Lindholmskajen AB	556126-4176	Göteborg	100
Castellum Lindholmspiren 1 AB	556594-6562	Göteborg	100
Castellum Lundbyvassen 3:1 AB	556742-8825	Göteborg	100
Castellum Lundbyvassen 8:3 AB	556894-8425	Göteborg	100
Castellum Majorna 163:1 AB	556708-6490	Göteborg	100
Castellum Majorna 720 Handelsbolag	916556-8503	Göteborg	100
Castellum Nordstaden 2:16 AB	556604-9184	Göteborg	100
Castellum Olskroken 14:2 Handelsbolag	916850-4596	Göteborg	100
Castellum Olskroken 35:14 AB	556606-3847	Göteborg	100
Castellum Olskroken 35:7 AB	556606-2625	Göteborg	100
Castellum Olskroken 35:9 AB	556606-2633	Göteborg	100
Castellum Riskullaverket 2 Handelsbolag	957202-8901	Göteborg	100
Castellum Rud 52:2 AB	559400-9887	Göteborg	100
Castellum Sandsjöbacka Fastighets AB	556465-2674	Göteborg	100
Castellum Sannegården 52:1 AB	556849-3174	Göteborg	100
Castellum Skårdal Fastighets AB	556464-5611	Göteborg	100
Castellum Solsten 1:172 AB	556840-3801	Göteborg	100
Castellum Solsten 1:173 AB	556836-5372	Göteborg	100
Castellum Stenen 3 AB	559122-1592	Göteborg	100
Castellum Säve Entreprenad AB	556917-4518	Göteborg	100
Castellum Säve Projektutveckling AB	559249-3430	Göteborg	100
Castellum Sörred 7:23 AB	556979-4083	Göteborg	100
Castellum Tingstadsvassen 14:7 AB	556820-7632	Göteborg	100
Castellum Tingstadsvassen 26:7 AB	556452-7405	Göteborg	100
Castellum Tingstadsvassen 29:2 AB	556997-5815	Göteborg	100
Castellum Trucken 5 AB	556813-4729	Göteborg	100

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Castellum Trucken 6 AB	556946-3911	Göteborg	100
Castellum Tynnered 1:13 AB	559400-9929	Göteborg	100
Castellum Varla 3:34 AB	556845-7906	Göteborg	100
Castellum Väst AB	556122-3768	Göteborg	100
Castellum Väst Alingsås AB	556022-0013	Göteborg	100
Castellum Väst Borås AB	556051-0561	Göteborg	100
Castellum Väst Fastighets AB	556039-2952	Göteborg	100
Castellum Väst Hisingen AB	556052-0693	Göteborg	100
Castellum Väst Kungsbacka AB	556713-8143	Göteborg	100
Castellum Väst Projektutveckling AB	559112-0752	Göteborg	100
Castellum Västra Borås Fastighets AB	556731-5097	Göteborg	100
Castellum West 12 AB	559400-9937	Göteborg	100
Castellum West 15 AB	559400-9960	Göteborg	100
Castellum West 18 AB	559436-5164	Göteborg	100
Castellum West 19 AB	559436-5172	Göteborg	100
Castellum West 20 AB	559436-5149	Göteborg	100
Castellum West 21 AB	559436-5156	Göteborg	100
Castellum West 22 AB	559436-5206	Göteborg	100
Castellum West 7 AB	559400-9820	Göteborg	100
Castellum West 8 AB	559400-9838	Göteborg	100
Castellum Ålandsgatan 6 AB	556412-7206	Göteborg	100
Castellum Ädelgasen 1 AB	559436-5354	Göteborg	100
Castellum Österlånggatan Handelsbolag	916620-1294	Göteborg	100
Eklandia Förvaltnings AB	556604-9192	Göteborg	100
Fastighets AB Täckåke	556743-1373	Stockholm	100
Harry Sjögren Invest AB	556708-7050	Göteborg	100
Härberget i Säve AB	556754-4548	Göteborg	100
Kardemumman Fastighetsförvaltning Handelsbolag	916842-3920	Göteborg	100
Kommanditbolag Kungsleden Högsbo 10:17	969645-3233	Göteborg	100
Kommanditbolag Kungsleden Högsbo 14:7	916837-1665	Göteborg	100
Kungsleden Backavassen Kommanditbolag	969696-3587	Göteborg	100
Kungsleden Borås Handelsbolag	916567-3477	Göteborg	100
Kungsleden Gårdskobben Kommanditbolag	916761-6854	Göteborg	100
Kungsleden Göteborg Kommanditbolag	969696-5244	Göteborg	100
Kungsleden Hortensia Kommanditbolag	969701-1881	Göteborg	100
Kungsleden Högsbo 11:5 AB	556684-0038	Stockholm	100
Kungsleden Högsbo 13:6 Kommanditbolag	916844-4975	Göteborg	100
Kungsleden Högsbo 14:3 AB	556715-6566	Stockholm	100

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Kungsleden Högsbo 20:12 AB	556796-0421	Stockholm	100
Kungsleden Högsbo 20:13 Kommanditbolag	969613-5566	Göteborg	100
Kungsleden Högsbo 27:8 AB	556738-5736	Stockholm	100
Kungsleden Högsbo 27:9 AB	556766-4106	Stockholm	100
Kungsleden Kallebäck 2 AB	556968-9689	Stockholm	100
Kungsleden Kallebäck 3 AB	556968-9614	Stockholm	100
Kungsleden Kallebäck 5 AB	556974-7479	Göteborg	100
Kungsleden Kroken AB	556903-5594	Stockholm	100
Kungsleden Lotsen AB	556817-1424	Stockholm	100
Kungsleden Läkaren 1 AB	556596-9580	Göteborg	100
Kungsleden Mölndalsstjärnan AB	556901-2882	Stockholm	100
Kungsleden Osdal AB	556919-3054	Stockholm	100
Kungsleden Sisjön Kommanditbolag	969696-3504	Göteborg	100
Nolvik 9:1 Handelsbolag	969701-3010	Göteborg	100
Nolvik Hotell & Konferens AB	559099-1989	Göteborg	100
Säve Depå AB	556777-3022	Göteborg	100
Säve Flygplats Fastighet AB	559059-2316	Göteborg	100
Säve Flygplatsdrift AB	556195-5823	Göteborg	100
Säve Utveckling AB	559181-9189	Göteborg	100
United Spaces 19045 AB	559167-2471	Göteborg	100
Briggen Hamnen 22:28 AB	556800-1431	Malmö	100
Briggen Hamnen 22:31 AB	556800-1449	Malmö	100
Briggen Mässhallen 2 AB	556928-0265	Malmö	100
Castellum 2 i København ApS	28320167	Köpenhamn	100
Castellum 3 i København ApS	28320280	Köpenhamn	100
Castellum 4 i København ApS	30812360	Köpenhamn	100
Castellum 5 i København ApS	31873290	Köpenhamn	100
Castellum 6 i København ApS	33872003	Köpenhamn	100
Castellum Atlanten AB	559322-5948	Malmö	100
Castellum Bjurö 9 AB	559058-9288	Malmö	100
Castellum Danmark A/S	33507704	Köpenhamn	100
Castellum Domarringen 1 AB	559398-1268	Malmö	100
Castellum Eggegrund 1 AB	556829-0521	Malmö	100
Castellum Eggegrund AB	556657-9750	Malmö	100
Castellum Flintkärnan AB	559276-8765	Malmö	100
Castellum Långeberga AB	559221-1550	Malmö	100
Castellum Malmö Nyhamnen AB	559073-4744	Malmö	100
Castellum Smärgelskivan AB	559343-9945	Malmö	100
Castellum Smörbollen AB	559122-1923	Malmö	100

forts. Not 28

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Castellum Stenen 7 AB	559111-1025	Malmö	100
Castellum Stenen 8 AB	559111-0845	Malmö	100
Castellum Sälen 4 AB	556746-1669	Malmö	100
Castellum Vonco Fastighets AB	556761-9043	Malmö	100
Castellum Väderö AB	559387-7565	Malmö	100
Castellum Ö GAT 14 AB	559398-1193	Malmö	100
Castellum Ö GAT 18 AB	559398-1235	Malmö	100
Castellum Ö GAT 19 AB	559398-1243	Malmö	100
Castellum Ö GAT 2 AB	559196-3409	Malmö	100
Castellum Ö GAT 20 AB	559398-1045	Malmö	100
Castellum Ö GAT 21 AB	559398-1052	Malmö	100
Castellum Ö GAT 22 AB	559398-1029	Malmö	100
Castellum Ö GAT 23 AB	559436-5222	Malmö	100
Castellum Ö GAT 4 AB	559201-6918	Malmö	100
Castellum Ö GAT 5 AB	559201-6884	Malmö	100
Castellum Ö GAT 8 AB	559306-6300	Malmö	100
Castellum Öresund AB	556476-7688	Malmö	100
Castellum Öresund Projektutveckling AB	559398-1250	Malmö	100
Dubbelknappen AB	556725-7067	Stockholm	100
Ejendomsselskabet Castellum A/S	33508832	Köpenhamn	100
Ejendomsselskabet Castellum Generatorvej ApS	29140758	Köpenhamn	100
Ejendomsselskabet Castellum Hovedvejen A/S	33872275	Köpenhamn	100
Ejendomsselskabet Castellum Marielundvej ApS	31065992	Köpenhamn	100
Ejendomsselskabet Castellum Park Allé ApS	36458631	Köpenhamn	100
Ejendomsselskabet Castellum Roholmsvej ApS	29933626	Köpenhamn	100
Ejendomsselskabet Castellum Transformervej A/S	34582181	Köpenhamn	100
Ejendomsselskabet Castellum Vibeholms Allé A/S	33872291	Köpenhamn	100
Fastighets AB Armringen	556876-3725	Malmö	100
Fastighets AB Briggen 27an	556478-1051	Malmö	100
Fastighets AB Briggen 36	559073-2938	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Fosie	556821-9868	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Hallen	556484-9304	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Hälsingland	556484-9296	Malmö	100

Koncernen	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %
Fastighets AB Briggen Höjdpunkten	556821-9843	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Kniven	556912-4398	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Kulan	556786-0191	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Malte	556912-4414	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Revolversvarven	556913-7457	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Spjutet	556756-2037	Malmö	100
Fastighets AB Briggen St Clemens 22	556822-1021	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Sändaren	556822-0999	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Sölvegatan	556822-2649	Malmö	100
Fastighets AB Briggen Östra Hamnen	556821-9330	Malmö	100
Fastighets AB Castellum Grundet	559202-6255	Malmö	100
Fastighets AB Castellum Landerigränden	559207-3992	Malmö	100
Fastighets AB Castellum Yxan	559202-6263	Malmö	100
Fastighets AB Hammartor	556876-6900	Malmö	100
Fastighets Aktiebolaget Briggen i Helsingborg	556478-1564	Malmö	100
Fastighets Aktiebolaget Briggen i Öresund	556462-8724	Malmö	100
Fastighets Aktiebolaget Råseglet	556289-0482	Malmö	100
Fastighets Aktiebolaget Storseglet	556121-9386	Malmö	100
Fastighets Briggen Grusbacken AB	556877-6206	Malmö	100
Fastighetsaktiebolaget Gruskornet	556422-4714	Malmö	100
Handelsbolaget Danmark 27	969662-6481	Malmö	100
KL Ängelholm 1 AB	556763-5569	Stockholm	100
Kungsleden Barken AB	556048-3892	Stockholm	100
Kungsleden E Office AB	559062-0943	Stockholm	100
Kungsleden Gränsberget AB	556919-3088	Stockholm	100
Kungsleden Järven AB	559014-2278	Stockholm	100
Kungsleden Knappen AB	559008-4017	Stockholm	100
Kungsleden Kåren AB	556928-0729	Stockholm	100
Kungsleden Kåsan AB	556646-0779	Stockholm	100
Kungsleden Lummer AB	556473-6386	Stockholm	100
Kungsleden Löpöglan AB	559177-7361	Stockholm	100
Kungsleden Majulius AB	556981-8775	Stockholm	100
Kungsleden Malmö Röd AB	556707-1963	Stockholm	100
Kungsleden Studio AB	556840-3413	Stockholm	100
Kungsleden Vagnslidret AB	556961-4414	Stockholm	100
Rtb Havet Kommanditbolag	916618-9598	Malmö	100
Skånebo Förvaltning i Malmö Aktiebolag	556064-7264	Malmö	100
Örebacka Invest AB	556631-1378	Malmö	100

Direktägda dotterföretag:

Direktägda dotterföretag	Org.nr	Säte	Kapital-andel, %	Bokfört värde, mkr
Castellum Stockholm AB	556002-8952	Stockholm	100	10 071
Castellum Mitt AB	556121-9089	Örebro	100	6 927
Castellum Väst AB	556122-3768	Göteborg	100	6 031
Castellum Öresund AB	556476-7688	Malmö	100	6 047
Norrporten 7 Struktur AB	556718-7181	Stockholm	100	1 175
Castellum Finland AB	559154-9828	Göteborg	100	3 854
Castellum Projektutveckling AB	559249-3430	Göteborg	100	19
Kungsleden Aktiebolag	556545-1217	Stockholm	100	3 475
Castellum Mälardalen AB	559292-6678	Västerås	100	4 130
United Spaces 19045 AB	559167-2471	Göteborg	100	0
Summa				41 729

Principer för konsolidering av koncernföretag framgår av redovisningsprinciperna, Not 1.

Specifikation årets förändring, mkr	Moderföretag	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	59 386	56 326
Förvärv	0	—
Avyttring genom försäljning	–7	—
Avyttring genom likvidation	–4	—
Lämnade aktieägartillskott och koncernbidrag	2 491	3 060
Utgående anskaffningsvärden	61 866	59 386
Ingående nedskrivningar	–10 193	–9 997
Reversering av tidigare gjord nedskrivning	471	429
Nedskrivning	–10 415	–643
Utgående nedskrivningar	–20 137	–10 193
Utgående bokfört värde	41 729	49 193

Not 29 Långfristiga fordringar, koncernföretag

mkr	Moderföretag	
	2025	2024
Ingående bokfört värde	46 873	42 503
Nyutlåning/amorteringar från koncernföretag	7 401	4 094
Valutakursomräkning	–282	276
Utgående bokfört värde	53 992	46 873

Not 30 Tilläggsupplysningar för kassaflöden

Redovisningsprincip

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mkr	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	23	31	3	3
Förändring av avsättningar	60	–12	39	2
Utrangeringar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	3	33	1	5
Reserverade och konstaterade kundförluster	44	27	0	—
Övrigt	1	—	—	–3
Summa	131	79	43	7

Likvida medel	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Banktillgodohavanden	120	2 400	21	1 758
Summa	120	2 400	21	1 758

Betald ränta	Koncern		Moderföretag	
	2025	2024	2025	2024
Betald ränta	–2 268	–2 252	–2 098	–2 103
varav aktiverad ränta	–49	–36	—	—

forts. Not 30

Försäljning av fastigheter via bolag	Koncern	
	2025	2024
Sålda tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	895	3 181
Rörelsefordringar	4	10
Likvida medel	—	—
Summa tillgångar	899	3 191

Uppskjuten skatteskuld	2	6
Låneskulder	—	1 038
Rörelseskulder	25	71
Summa avsättningar och skulder	27	1 115

Erhållen köpeskilling aktier	555	2 045
Erhållen likvid amortering lån	289	1 038
Total erhållen likvid	844	3 083
Avgår: likvida medel i avyttrade bolag	—	—
Avgår: lösen av lån	–75	–76
Total erhållen likvid, Försäljning av fastigheter via bolag	769	3 007

Förvärv av fastigheter via bolag	Koncern	
	2025	2024
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 668	—
Rörelsefordringar	23	—
Likvida medel	1	—
Summa tillgångar	1 692	—

Uppskjuten skatteskuld	—	—
Låneskulder	145	—
Rörelseskulder	47	—
Summa avsättningar och skulder	192	—

Erlagd köpeskilling aktier	–748	—
Erlagd likvid amortering lån	–897	—
Totalt erlagd likvid, Förvärv fastigheter via bolag	–1 645	—

Not 31 Närståendetransaktioner

Redovisningsprincip

Castellum tillämpar principen att transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Med närstående avses koncernens samtliga företag, styrelseledamöter, ledande befattningshavare, verkställande direktören, deras familjemedlemmar samt fysiska personer med väsentligt inflytande över företaget.

Närståendetransaktioner

Koncernen har under 2024 och 2025 anlitat Sweco Sverige AB avseende konsulttjänster relaterade till fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Sweco Sverige AB är även hyresgäst hos Castellum. Transaktioner med Sweco Sverige AB utgjorde närståendetransaktioner då Sweco Sverige AB bedömdes som närståendebolag till Castellum då en av Castellums tidigare styrelseledamöter var verkställande direktör på Sweco Sverige AB. Närståendetransaktioner med Sweco bedöms uppgå till ett värde om cirka 12 mkr (2) netto fram till 18 juli 2025 då styrelseledamoten lämnade sitt uppdrag.

Castellum har lämnat ett aktieägartillskott om 66 mkr (353) till Halvorsäng Fastighets AB samt fakturerat 3,2 mkr (0,9) för utförda tjänster avseende projektledning och administration till bolaget. Halvorsäng Fastighets AB är ett joint venture mellan Castellum Aktiebolag och Göteborgs Hamn AB och bolaget bedöms därför vara ett närståendebolag till Castellum och transaktioner med bolaget utgör närståendetransaktioner.

Castellum har under året erhållit en utdelning om 69 mkr (–) från Entra ASA, i vilket bolaget innehar 37 procent av rösterna vilket gör bolaget till ett intressebolag och därmed närstående till Castellum.

Vidare har ersättning erlagts till styrelseledamöter och ledande befattningshavare avseende utfört arbete, se Not 9. Samtliga närståendetransaktioner har gjorts på armlängds avstånd.

Not 32 Händelser efter balansdagen

Castellum har hyrt ut 24 000 kvm i kontorsfastigheten Sorbonne 1 (Infinity) i Hagastaden.

Castellum har tecknat avtal med AP7 om att avyttra en portfölj om nio samhällsfastigheter belägna i Borås, Göteborg, Jönköping, Malmö, Mölndal och Örebro, till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 5,6 mdkr. Fastigheternas totala uthyrningsbara area uppgår till cirka 110 000 kvm och utgörs av samhällsfastigheter huvudsakligen inom rättsväsendet. Fastigheterna planeras att frånträdas under andra och tredje kvartalet 2026.

Styrelsen i Castellum har beslutat att initiera återköp av egna aktier om upp till 3,4 mdkr. Återköpen av aktier är en del av Castellums avkastningsfokuserade kapitalallokering och förväntas stärka det långsiktiga aktieägarvärdet samtidigt som bolagets nuvarande belåningsgrad bibehålls.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:		
Balanserad vinst	47 215 930 084	kronor
Årets resultat	803 679 016	kronor
Summa	48 019 609 100	kronor
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:		
Överförs i ny räkning	48 019 609 100	kronor
Summa	48 019 609 100	kronor

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med de Europeiska standarder för hållbarhetsrapportering (ESRS) såsom de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför. Innehållet i denna årsredovisning beslutades den 31 mars 2026.

Göteborg den 31 mars 2026

Ralf Spann

Styrelseordförande

Anna-Karin Celsing

Styrelseledamot

Henrik Käll

Styrelseledamot

Marita Loft

Styrelseledamot

Leif Norburg

Styrelseledamot

Knut Rost

Styrelseledamot

Stefan Wallander

Styrelseledamot

Pål Ahlsén

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse över årsredovisningen och koncernredovisningen samt vår granskningsberättelse över hållbarhetsrapporten har lämnats den 31 mars 2026.

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Castellum Aktiebolag (publ) organisationsnummer 556475-5550

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum Aktiebolag (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–111 och hållbarhetsrapporten på sidorna 24–92. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9–156 och 167 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 Redovisningsstandards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–111 och hållbarhetsrapporten på sidorna 24–92. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 136 919 mkr per den 31 december 2025 och baseras på en intern värdering av respektive fastighet för Castellums bestånd. För att säkerställa den interna värderingen har värdemässigt knappt halva fastighetsbeståndet värderats externt. 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. Vad gäller

värdering av pågående projekt tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och riskhantering på sidan 18, koncernens redovisningsprinciper samt uppskattningar och bedömningar i not 10.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval av fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna rymms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- För investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter har vi granskat Castellums rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat aktivering av utgifter.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även *annan information* än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–8, 24–92, 162–166 och 168. Den andra informationen består även av Ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Castellum Aktiebolag (publ) för år 2025-01-01–2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersätt-

ningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns uttalande om Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Castellum Aktiebolag (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Castellum Aktiebolag (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisning och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstäm-

ning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 98–111 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande 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.

Deloitte AB, utsågs till Castellum Aktiebolag (publ)s revisor av bolagsstämman 2025-05-07 och har varit bolagets revisor sedan 2017-03-23.

Göteborg, signerad enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor

Revisorns granskningsberättelse av Castellum Aktiebolag (publ)s lagstadgade hållbarhetsrapport

Till bolagsstämman i Castellum Aktiebolag (publ) organisationsnummer 556475-5550

Slutsats

Vi har utfört en översiktlig granskning av hållbarhetsrapporten för Castellum Aktiebolag (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsrapporten ingår på sidorna 24–92 i detta dokument.

Grundat på vår översiktliga granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen vilket inbegriper

- om hållbarhetsrapporten uppfyller kraven i European Sustainability Reporting Standards (ESRS),
- om den process som företaget har genomfört för att identifiera rapporterad hållbarhetsinformation har utförts såsom den beskrivs i hållbarhetsrapporten, och
- efterlevnaden av rapporteringskraven i EU:s gröna taxonomiförordning artikel 8 (EU-taxonomin).

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Annan information än hållbarhetsrapporten

Detta dokument innehåller även *annan information* än hållbarhetsrapporten och återfinns på sidorna 1–23, 93–156 och 162–168. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vår slutsats avseende hållbarhetsrapporten omfattar inte denna information och vi uttalar ingen slutsats med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår översiktliga granskning av hållbarhetsrapporten är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med hållbarhetsrapporten. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under den översiktliga granskningen 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.

Övriga upplysningar

Hållbarhetsrapporten för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för översiktlig granskning enligt FARs rekommendation RevR 19 och någon granskning av jämförelsetalen i hållbarhetsrapporten för år 2025 har därmed inte utförts enligt den rekommendationen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med 6 kap. 12–12 f §§ årsredovisningslagen, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta hållbarhetsrapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats med begränsad säkerhet om hållbarhetsrapporten är upprättad enligt 6 kap. 12–12 f §§ årsredovis-

ningslagen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt FAR:s rekommendation RevR 19 Revisorns översiktliga granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med dessa krav.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Castellum Aktiebolag (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsrapporten. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsrapporten vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsrapporten i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i

första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Våra granskningsåtgärder avseende den process som företaget har genomfört för att identifiera hållbarhetsinformation att rapportera inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen genom att:
 - Genomföra förfrågningar för att förstå källorna till den information som används av företagsledningen, och
 - Granska företagets interna dokumentation av sin process
- Utvärdera om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen på sidan 38 i hållbarhetsrapporten.

Våra granskningsåtgärder avseende hållbarhetsrapporten inkluderade, men var inte begränsade till följande:

- Genom förfrågningar erhålla en allmän förståelse för den interna kontrollmiljön, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten
- Utvärdera om information som identifierats som väsentlig genom den process som företaget genomfört för att identifiera innehållet i hållbarhetsrapporten också ingår i hållbarhetsrapporten
- Utvärdera om strukturen och presentationen av hållbarhetsrapporten är förenlig med kraven i ESRS
- Genomföra förfrågningar till relevant personal och analytiska granskningsåtgärder avseende utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten
- Utföra substansgranskningsåtgärder baserat på stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten

- Genom förfrågningar och analytisk granskning utvärdera metoder, data och betydelsefulla antaganden som har använts för att göra uppskattningar i hållbarhetsrapporten är lämpliga och tillämpas konsekvent

Våra granskningsåtgärder avseende EU-taxonomin inkluderade men var inte begränsade till följande:

- Erhålla en förståelse för processen för att identifiera ekonomiska verksamheter som omfattas av- och är förenliga med EU-taxonomin och de motsvarande upplysningarna i hållbarhetsrapporten.
- Utvärdera att aktiviteter enligt EU-taxonomin stämmer överens med de finansiella rapporterna och tillhörande noter.
- Utvärdera processer, dokumentation och bedömningar av omfattning och förenlighet med ekonomiska aktiviteter och tekniska granskningskriterier inom ramen för EU-taxonomin.
- Utvärdera om rapporteringen är förenlig med kraven i EU-taxonomin.

Begränsningar

Vid rapportering av framåtblickande information i enlighet med ESRS måste styrelsen och verkställande direktören för Castellum Aktiebolag (publ) förbereda framåtblickande information utifrån angivna antaganden om händelser som kan inträffa i framtiden och möjliga framtida aktiviteter av företaget. Faktiska utfall kommer sannolikt att vara annorlunda eftersom förväntade händelser ofta inte inträffar som förväntat.

Göteborg, signerad enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

4

Översikt och nyckeltal	163
Definitioner	167
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter	168

Övrigt



Översikt och nyckeltal

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	9 593	9 849	9 806	8 928	6 353	6 004	5 821	5 577	5 182	4 533
Fastighetskostnader	-3 069	-3 063	-3 240	-3 089	-2 007	-1 669	-1 708	-1 632	-1 605	-1 497
Driftöverskott	6 524	6 786	6 566	5 838	4 346	4 335	4 113	3 945	3 577	3 036
Centrala administrationskostnader	-264	-241	-403	-270	-174	-149	-163	-158	-162	-143
Förvärvs- och omstrukturingskostnader m.m.	—	—	—	-7	-103	-95	-9	—	-5	-163
Resultat från intresseföretag och joint ventures	767	-260	-2 284	-373	1 142	—	—	—	—	3
Räntenetto	-2 082	-2 083	-2 162	-1 531	-784	-786	-782	-835	-885	-832
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-71	-72	-73	-76	-27	-20	-22	—	—	—
Resultat inklusive intresseföretag och joint ventures	4 874	4 130	1 644	3 581	4 400	3 285	3 137	2 952	2 525	1 901
<i>Värdeförändringar</i>										
Fastigheter	-2 450	-1 627	-14 534	-3 537	7 185	3 863	3 918	5 216	4 540	4 085
Finansiellt innehav	-4	-5	-9	-57	42	—	—	—	—	—
Goodwill	-141	-188	-474	-440	-194	—	-179	—	—	-373
Derivat	-945	451	-1 235	2 690	325	-120	-111	152	247	82
Omvärdering resultat vid stegvisa förvärv	—	—	—	—	111	—	—	—	—	27
Aktuell skatt	-257	-172	-12	-15	-173	-186	-165	-74	-96	-23
Uppskjuten skatt	-139	-232	3 028	-472	132	-1 227	-950	-793	-1 340	-727
Årets resultat	938	2 357	-11 592	1 750	11 828	5 615	5 650	7 453	5 876	4 972
Övrigt totalresultat	-268	-52	138	-164	121	-172	45	8	-8	6
Årets totalresultat	670	2 305	-11 454	1 586	11 949	5 443	5 695	7 461	5 868	4 978
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	136 919	135 711	137 552	153 563	153 146	103 042	95 168	89 168	81 078	70 757
Goodwill	4 166	4 307	4 495	4 969	5 544	1 673	1 691	1 659	1 659	1 659
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10 905	9 924	10 008	13 286	13 571	2 729	—	—	—	—
Derivat	1 281	2 539	1 948	3 214	—	—	—	—	—	—
Övriga tillgångar	2 498	2 978	3 245	3 841	4 174	2 311	1 953	1 070	772	5 640
Likvida medel	120	2 400	2 088	858	1 197	161	173	243	203	257
Summa tillgångar	155 889	157 859	159 336	179 731	177 632	109 916	98 985	92 140	83 712	78 313
Eget kapital	78 311	79 174	77 177	78 983	83 637	48 243	43 777	39 749	33 736	29 234
Uppskjuten skatteskuld	15 139	14 900	14 810	17 754	17 351	11 376	10 153	9 203	8 405	7 065
Derivat	576	245	596	468	563	1 132	715	716	1 352	1 582
Räntebärande skulder	57 019	58 633	61 671	76 849	70 829	45 720	40 826	40 358	38 226	38 467
Övriga skulder	4 844	4 907	5 082	5 677	5 252	3 445	3 514	2 114	1 993	1 965
Summa eget kapital och skulder	155 889	157 859	159 336	179 731	177 632	109 916	98 985	92 140	83 712	78 313

Flerårsöversikt, forts.

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm ¹	2 072	2 019	1 927	1 758	1 648	1 538	1 495	1 407	1 341	1 304
Fastighetskostnader, kr/kvm	553	542	547	511	425	369	384	378	364	376
Driftöverskott, kr/kvm ¹	1 273	1 275	1 209	1 048	1 008	1 039	1 001	933	853	816
Överskottsgrad, %	69	70	69	68	71	74	72	71	69	67
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	91,5	92,1	93,4	93,2	93,1	92,6	93,2	90,9	91,3
Investeringar i fastigheter, mkr	5 300	2 569	3 746	5 911	59 946	5 158	6 112	5 292	6 488	31 491
Uthyrningsbar area vid periodens utgång, '000 kvm	5 291	5 282	5 485	5 696	5 853	4 447	4 255	4 283	4 381	4 292
Antal fastigheter vid periodens utgång	673	672	709	749	762	642	632	647	676	665
Fastighetsvärde per balansdag, kr/kvm	25 538	25 475	25 258	26 737	26 667	23 549	22 363	20 417	18 268	16 558
Finansiella nyckeltal										
Avkastning totalt kapital, %	2,8	2,8	-6,6	0,6	8,6	7,5	8,4	10,6	10,1	11,9
Avkastning eget kapital, %	1,2	3,0	-14,8	2,2	22,7	13,0	14,5	22,6	20,6	20,1
Genomsnittlig utgående ränta, %	3,1	3,2	3,0	2,6	1,8	1,9	2,0	2,0	2,4	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,3	3,0	3,9	5,2	5,3	5,0	4,5	3,9	3,5
Belåningsgrad fastighet, %	42	41	43	50	45	44	43	45	47	50
Data per aktie										
Aktiens börskurs vid periodens utgång, kr	106,40	120,55	143,30	106,06	204,81	175,32	186,49	137,22	116,26	104,92
Eget kapital, kr	159	161	157	202	206	146	135	122	104	90
Förvaltningsresultat, kr	9,36	9,78	9,69	11,45	10,46	10,38	9,67	9,08	7,78	7,40
Resultat efter skatt, kr, före och efter utspädning	1,91	4,79	-25,68	4,44	35,12	17,24	17,37	22,92	18,07	17,81
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, kr	8,18	8,94	9,06	10,24	9,73	9,77	9,65	8,95	7,81	7,55
Utdelning per aktie, kr (2025 föreslagen)	—	2,48	—	—	6,38	5,80	5,46	5,12	4,45	4,20
Utestående antal aktier, tusental	492 102	492 446	492 601	390 929	405 384	329 852	325 218	325 218	325 218	325 218
Genomsnittligt antal aktier, tusental	492 229	492 515	451 377	393 849	336 784	325 727	325 218	325 218	325 218	279 196
Nyckeltal enligt EPRA										
EPRA EPS, kr/aktie	8,95	9,32	9,49	11,09	9,73	9,46	8,77	8,11	7,04	6,94
EPRA LTV, %	50,4	49,4	52,1	55,6	51,4	46,0	44,6	46,1	48,5	56,9
EPRA NRV, kr/aktie	160	157	154	203	211	180	163	148	129	111
EPRA NTA, kr/aktie	155	152	149	193	202	172	157	142	122	110
EPRA NDV, kr/aktie	131	131	127	165	166	142	129	117	99	85
EPRA vakansgrad, %	10,3	8,8	7,9	6,7	7,8	6,8	6,7	6,4	9,2	10,0

1. Övriga intäkter om 65 mkr för 2024 exkluderas i nyckeltal avseende intäkter och driftöverskott.

Finansiella nyckeltal

Castellum presenterar vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS. Företaget anser att dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella nyckeltal på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med nyckeltal som används av andra företag. Dessa finansiella nyckeltal ska därför inte ses som en ersättning för nyckeltal som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras nyckeltal som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av nyckeltalen. Vidare återfinns även definitionerna av dessa nyckeltal på sidan 166.

	2025	2024
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	492 229	492 515
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	492 102	492 446

Förvaltningsresultat, mkr	2025		2024	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 334	2,71	2 761	5,61
Återläggning:				
Resultat intresseföretag exkl. förvaltningsresultat	-268	-0,54	689	1,40
Värdeförändring fastighet	2 450	4,98	1 627	3,30
Värdeförändring finansiellt innehav	4	0,01	5	0,01
Värdeförändring goodwill	141	0,29	188	0,38
Värdeförändring derivat	945	1,92	-451	-0,92
Förvaltningsresultat	4 606	9,36	4 819	9,78
EPRA Earnings (förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	4 606	9,36	4 819	9,78
Aktuell skatt på förvaltningsresultat	-198	-0,40	-229	-0,46
EPRA Earnings/EPRA EPS	4 408	8,95	4 590	9,32

Substansvärde, mkr	31 dec 2025		31 dec 2024	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	78 311	159,14	79 174	160,78
Återläggning:				
Hybridobligationer	-10 161	-20,65	-10 161	-20,63
Beslutad ej verkställd utdelning	305	0,62	—	—
Derivat enligt balansräkning	-705	-1,43	-2 294	-4,66
Goodwill enligt balansräkning	-4 166	-8,47	-4 307	-8,75
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	15 139	30,76	14 900	30,26
Substansvärde EPRA NRV	78 723	159,97	77 312	157,00
Avdrag:				
Bedömt verkligt värde uppskjuten skatt	-2 422	-4,92	-2 287	-4,64
Substansvärde EPRA NTA	76 301	155,05	75 025	152,35
Återläggning:				
Derivat enligt ovan	705	1,43	2 294	4,66
Uppskjuten skatt i sin helhet	-12 717	-25,84	-12 613	-25,61
Substansvärde EPRA NDV	64 289	130,64	64 706	131,40

EPRA LTV	31 dec 2025	31 dec 2025	31 dec 2025	31 dec 2024
	Koncern enligt rapportering	Castellums andel av intresseföretag och JV	Total Castellum inkl. intresseföretag och JV	Total Castellum inkl. intresseföretag och JV
Räntebärande skulder, mkr	57 019	10 460	67 479	68 780
Hybridobligationer, mkr	10 161	—	10 161	10 161
Valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta, mkr	-149	—	-149	-1 603
Rörelsekapital, netto (om skulder högre än fordringar), mkr	2 404	89	2 493	2 095
Likvida medel, mkr	-120	-158	-278	-2 652
Netto skulder, mkr	69 315	10 391	79 706	76 781
Förvaltningsfastigheter, mkr	136 919	21 344	158 263	155 257
Rörelsekapital, netto (om fordringar högre än skulder), mkr	—	—	—	35
Totala tillgångar, mkr	136 919	21 344	158 263	155 292
EPRA LTV, %	50,6	48,7	50,4	49,4

Finansiell risk

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som var-aktigt inte ska överstiga 40 procent och en räntetäckningsgrad om minst 3 gånger. Vidare utgör skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

Räntetäckningsgrad	2025	2024
Förvaltningsresultat, mkr	4 606	4 819
Återläggning: Räntenetto, mkr	2 082	2 083
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto, mkr	6 688	6 902
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,3

Belåningsgrad	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder, mkr	57 019	58 633
Likvida medel, mkr	-120	-2 400
Räntebärande skulder netto, mkr	56 899	56 233
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Belåningsgrad, %	36,5	35,6

Belåningsgrad fastighet	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	56 899	56 233
Förvaltningsfastigheter, mkr	136 919	135 711
Belåningsgrad fastighet, %	41,6	41,4

Nettoskuld/EBITDA	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skulder netto, mkr	56 899	56 233
Driftöverskott, mkr	6 524	6 786
Centraladministration, mkr	-264	-241
Rörelseresultat, mkr	6 260	6 545
Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,1	8,6

Investering

Nettoinvestering, mkr	2025	2024
Förvärv	2 085	67
Investeringar i befintliga fastigheter	3 215	2 502
Summa investering	5 300	2 569
Försäljning	-911	-3 203
Nettoinvestering	4 389	-634
Andel av fastighetsvärdet, %	3,2	-0,5

Överskottsgrad	2025	2024
Driftöverskott	6 524	6 786
Avgår: Övriga intäkter	—	-65
Återläggning: Intäkter coworking ¹	-197	-245
Kostnader coworking ¹	161	209
Driftöverskott exkl. coworking	6 488	6 685
Hysesintäkter exkl. coworking	8 426	8 611
Serviceintäkter	970	928
Hyses- och serviceintäkter exkl. coworking	9 396	9 539
Överskottsgrad, %	69,1	70,1

1. Intäkter respektive kostnader med avdrag för koncerneliminering.

Avkastning totalt kapital	2025	2024
Resultat före skatt	1 334	2 761
Återläggning: Räntenetto	2 082	2 083
Värdeförändringar derivat	945	-451
Netto	4 361	4 393
Genomsnittligt totalt kapital	156 566	157 497
Avkastning totalt kapital, %	2,8	2,8

Avkastning eget kapital	2025	2024
Resultat efter skatt	938	2 357
Genomsnittligt eget kapital	78 574	77 368
Avkastning eget kapital, %	1,2	3,0

Avkastning eget kapital vid klassificering av hybrid som skuldinstrument	2025	2024
Resultat efter skatt	938	2 357
Återläggs: kupong som ränta	-348	-351
Resultat efter skatt inkl kupong som ränta	590	2 006
Genomsnittligt eget kapital enligt balansräkning	78 574	77 368
Avgår: genomsnittligt hybridkapital	-10 161	-10 169
Avgår: skatteeffekt som påverkat eget kapital	-130	-58
Genomsnittligt eget kapital exkl hybridobligation	68 283	67 141
Avkastning eget kapital (hybrid som skuld), %	0,9	3,0

Andel icke säkerställda tillgångar	31 dec 2025	31 dec 2024
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Avdrag för säkerställda tillgångar, mkr	-68 836	-78 369
Icke säkerställda tillgångar, mkr	87 053	79 490
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Andel icke säkerställda tillgångar, %	55,8	50,4

Säkerställda skulder/totala tillgångar	31 dec 2025	31 dec 2024
Säkerställda skulder, mkr	22 093	22 601
Totala tillgångar, mkr	155 889	157 859
Säkerställda skulder/totala tillgångar, %	14,2	14,3

Definitioner

Alternativa nyckeltal

Castellum tillämpar European Securities and Markets Authorities (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS® redovisningsstandarder och Årsredovisningslagen). Castellum är också medlem i branschorganisationen European Public Real Estate Associations (EPRA) varför de finansiella nyckeltalen EPRA EPS, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA LTV samt EPRA vakansgrad redovisas.

Aktiens direktavkastning

Beslutad utdelning i procent av aktiekursen vid årets utgång. Nyckeltalet belyser hur stor del av ägarnas investering de får tillbaka i utdelning.

Andel icke säkerställda tillgångar

Totalt bokfört värde på tillgångar som inte är föremål för säkerhet i procent av totala tillgångar. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Nyckeltalet visar förmågan att generera resultat på koncernens egna kapital.

Avkastning eget kapital (exkl. hybrid)
Resultat efter skatt efter avdrag för kupong som ränta i procent av genomsnittligt eget kapital exklusive genomsnittligt hybridkapital och skatteeffekt som påverkat eget kapital. Nyckeltalet visar förmågan att generera resultat på koncernens egna kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av totala tillgångar. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Belåningsgrad fastighet

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

EPRA EPS – Earnings per Share

Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt på förvaltningsresultat, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Aktuell skatt har beräknats med bland annat hänsyn till skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. Nyckeltalet är ett mått på resultatgenereringen i verksamheten med avdrag för nominell skatt.

EPRA LTV – Loan to Value

Räntebärande skulder med tillägg för hybridobligation och justerat för valutadel av marknadsvärde på säkringar för lån i utländsk valuta och efter avdrag för likvida medel. Negativt rörelsekapital ökar räntebärande skulder, medan positivt rörelsekapital läggs till värdet av förvaltningsfastigheter. Väsentliga intresseföretag inkluderas proportionerligt utifrån ägd andel. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

EPRA NRV – Net Reinstatement Value

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill och nominell uppskjuten skatt. Nyckeltalet beskriver det totala egna kapital som Castellum förvaltar åt sina ägare.

EPRA NTA – Net Tangible Assets

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning, bokfört värde på derivat och goodwill, justerat för bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt i stället för nominell uppskjuten skatt. Nyckeltalet är motsvarande EPRA NRV men med skillnaden att uppskjuten skatt baseras på bedömt verkligt värde.

EPRA NDV – Net Disposal Value

Redovisat eget kapital med återläggning av hybridobligationer, beslutad ej verkställd utdelning samt bokfört värde på goodwill. Nyckeltalet belyser ägarnas andel av eget kapital.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändring av fastigheter, derivat, finansiellt innehav och goodwill samt Castellums andel av intresseföretags och joint ventures resultat exklusive förvaltningsresultat. Förvaltningsresultat är ett mått på resultatgenereringen i verksamheten, efter finansiella kostnader men exklusive värdeförändringar.

Hyres- och serviceintäkter i jämförbart bestånd

Hyres- och serviceintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Projektfastigheter, coworking samt fastigheter som förvärvats eller sålts ingår ej. Nyckeltalet belyser utvecklingen av hyres- och serviceintäkter exklusive engångseffekter, exempelvis för förtida avflyttningar, opåverkat av förvärvade och sålda fastigheter.

Nettoinvestering

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt fastighetsförsäljningar. Nyckeltalet belyser investeringsvolymen.

Nettoskuld/EBITDA

Räntebärande skulder efter avdrag av likvida medel i relation till driftöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader under senaste 12 månaders period. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenettet dividerat med räntenettet. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Säkerställda skulder av totala tillgångar

Säkerställda skulder i procent av totala tillgångar. Nyckeltalet belyser finansiell risk.

Överskottsgrad

Driftöverskott justerat för coworking och övriga intäkter i procent av hyres- och serviceintäkter exklusive coworking. Nyckeltalet åskådliggör fastigheternas lönsamhet.

Övriga nyckeltal och definitioner

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.
Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.
Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av räntenetto samt värdeförändring derivat under senaste 12 månaders period i procent av genomsnittligt totalt kapital.

Data per aktie

Vid beräkning av resultat ochkassaflöde per aktie används genomsnittligt antal aktier och vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie används antalet utestående aktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under året redovisade hyresintäkter exklusive rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid årets utgång. Under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

EPRA Vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen exklusive fastigheter klassificerade som projektfastigheter.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan det därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/lätt industri, handel samt projekt och mark.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Hyresvärde

Hyres- och serviceintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kontraktsvärde

Hyres- och serviceintäkter på helårsbasis för Castellums hyresavtal.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats.

Nettouthyrning

Hyres- och serviceintäkter för under året tecknade hyresavtal för hela fastighetsbeståndet, reducerat med hyresintäkter för under året uppsagda avtal. Samtliga rabatter inkluderas för nytecknade avtal och räknas om till ett årsvärde utifrån avtalets längd.

Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2026	24 april 2026
Årsstämma 2026	29 april 2026
Halvårsrapport januari–juni 2026	15 juli 2026
Delårsrapport januari–september 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké januari–december 2026	12 februari 2027

Årsstämma

Årsstämma i Castellum Aktiebolag (publ) kommer att hållas onsdagen den 29 april 2026 i Stockholm. Mer information och instruktioner om hur anmälan går till kommer framgå av kallelsen till årsstämman, vilken kommer offentliggöras genom ett separat pressmeddelande och finnas tillgänglig bland annat på Castellums webbplats.

Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Pål Ahlsén, verkställande direktör, telefon 076-807 97 02 eller
Christoffer Strömbäck, tf CFO, telefon 070-249 72 55.

Castellum.se

På Castellums webbplats kan du både ladda ner och prenumerera på pressmeddelanden och finansiella rapporter.

Castellum i samarbete med
Hallvarsson & Hallvarsson

Fotografer: Andreas Hylthén, Christoffer Edling, Christopher Schauz,
Fredrik Reuterhäll, Henrik Mill, Jesper Orrbeck Photography, Magnus
Anesund och Pontus Orre.



Castellum Aktiebolag (publ)
Box 2269, 403 14 Göteborg
Besöksadress: Lilla Bommen 5
Telefon: 031-60 74 00
www.castellum.se
Säte: Göteborg
Org. nr: 556475-5550



CASTELLUM