

# 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.

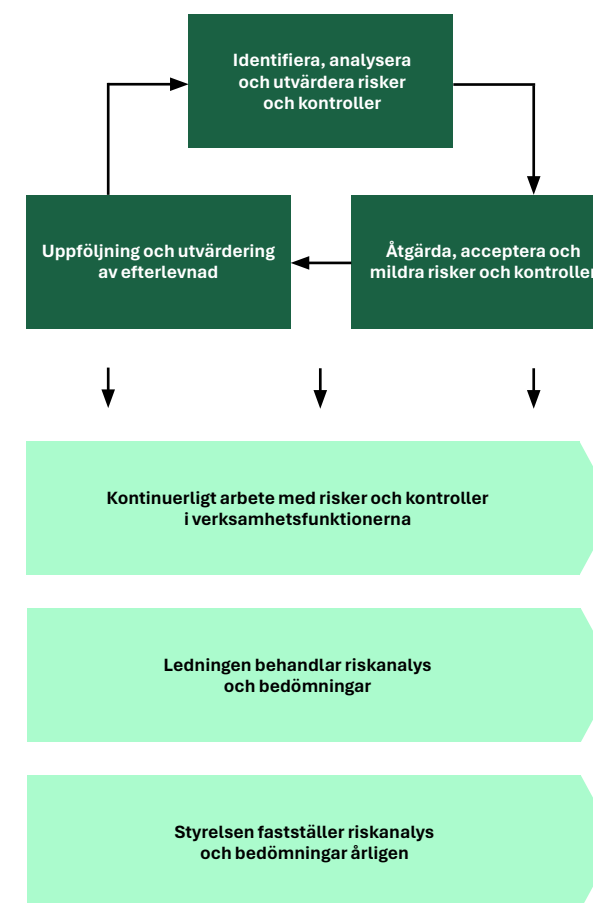
## Riskkategorier

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.



# Omvärldsrisiker

Bedömning risknivå: Låg (grön), Medel (gul), Hög (röd)  
 Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år: Lägre (nedåtpil), Oförändrad (dubbelpil), Högre (upåtpil)

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>Makroekonomiska faktorer</b>	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.	
<b>Kriser</b>	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 (grön), Medel (gul), Hög (röd)  
 Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år: Lägre (nedåtpil), Oförändrad (dubbelpil), Högre (upåtpil)

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>IT- och informations-säkerhet</b>	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.	
<b>Hyresförlust och vakansrisk</b>	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 indexuppräknning. 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 omförhandling av hyresavtal. En aktiv förvaltning, god kunddialog och långsiktiga kundrelationer är centralt i det dagliga arbetet.	
<b>Drift- och underhållskostnader</b>	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.	
<b>Regelefterlevnad</b>	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
<b>Projekt</b>	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.	<span style="background-color: yellow; padding: 5px;">▼</span>
<b>Medarbetare</b>	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 arbets säkerhet 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 visseblåsarfunktion, som hanteras av extern part för att trygga anonymitet. Anställda genomför en obligatorisk arbetsmiljöutbildning vid anställningens start.	<span style="background-color: yellow; padding: 5px;">▼</span>

## Finansiella risker

Bedömning risknivå

■ Låg
 ■ Medel
 ■ Hög

Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år

▼ Lägre
 ◀▶ Oförändrad
 ▲ Högre

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>Finansiering</b>	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.	◀▶
<b>Ränta</b>	Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge på marknaden.	För att begränsa fluktuationer i räntenettet har Castellum en blandning av räntebindningstider i lån och räntederivat.	▼
<b>Kredit- och motpart</b>	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.	◀▶
<b>Valuta</b>	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

Bedömning risknivå: Låg (grön), Medel (gul), Hög (röd)  
 Förändrad bedömning på riskgrupp sedan föregående år: Lägre (nedåtpil), Oförändrad (dubbelpil), Högre (upåtpil)

Risk	Riskbeskrivning	Hantering	Castellums bedömning
<b>Klimatförändringar</b>	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.	Oförändrad
<b>Operativa miljörisker</b>	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.	Lägre
<b>Affärsetik, anseende och varumärke</b>	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.	Oförändrad