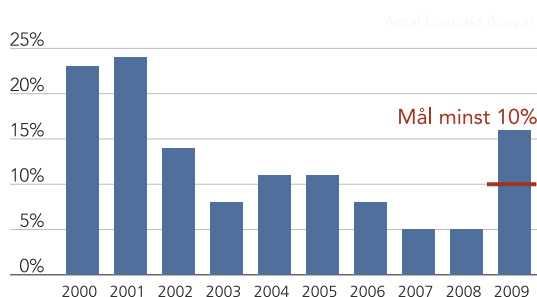
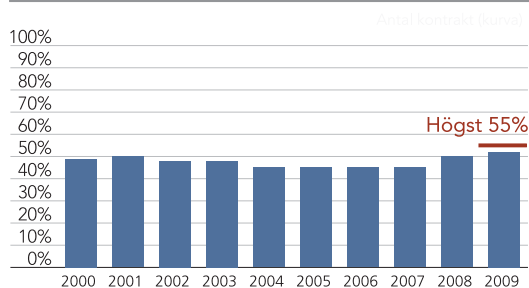


Verksamhet

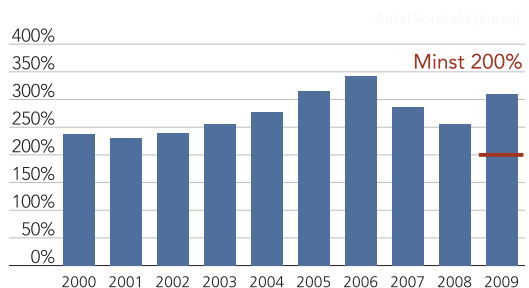
Tillväxt förvaltningsresultat



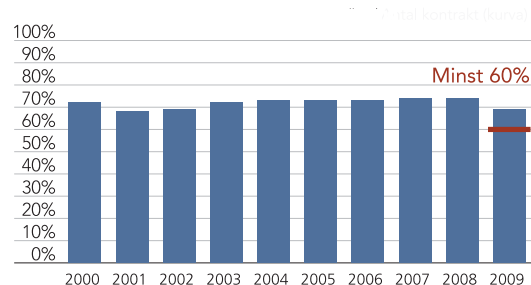
Belåningsgrad



Räntetäckningsgrad



Utdelningsandel



Affärsidé

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem svenska tillväxtregioner erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Mål

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med en stabil kapitalstruktur ger förutsättningar för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.

Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, skall årligen investeras minst 1 000 Mkr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastigheter skall ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Strategi för finansiering

Kapitalstruktur

Castellum skall ha en stabil kapitalstruktur, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier skall kunna ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov. Handel med egna aktier får ej ske i självständigt vinstsyfte.

Utdelning

Minst 60% av förvaltningsresultatet efter full skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Aktie- och kreditmarknaden

Castellum skall verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken samt en hög likviditet.

Allt agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget skall ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

Långsiktigt skall Castellum vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Strategi för fastighetsbeståndet och dess förvaltning

Geografi

Castellums fastighetsbestånd finns i de fem svenska tillväxtregionerna Storgöteborg, Öresundsområdet, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärsmöjligheter.

Fastighets- och hyresmarknadens utveckling är, såväl nationellt som för enskild region, beroende av den långsiktiga ekonomiska tillväxten. Viktiga förutsättningar för ekonomisk tillväxt är inflyttning av yngre och välutbildad arbetskraft, tillgänglighet till god infrastruktur och nyföretagande. För att säkerställa att investeringar koncentreras till områden i landet med förväntad hög tillväxttakt analyserar Castellum kontinuerligt utvecklingen på olika delmarknader.

Fastighetskategori

Fastighetsbeståndet skall bestå av kommersiella fastigheter med generella och flexibla lokaler för kontor/butik och logistik/lager/industri. Fördelningen mellan de olika kategorierna avgörs av affärsmöjligheter, kassaflöde, riskexponering och värdetillväxt.

Fastighetsbeståndets utveckling

Fastighetsbeståndet skall ständigt förädlas och utvecklas i syfte att förbättra kassaflödet.

Castellum skall fortsatt växa med kundernas efterfrågan, främst genom ny-, till- och ombyggnation som bedöms ge en hög avkastning, men också genom förvärv av byggnader och byggrätter för framtida nyttjande.

Kunder

Castellum skall uppfattas som ett servicemanagement företag. Detta uppnås genom att skapa långsiktiga relationer och att tillhandahålla lokaler och service som svarar mot kundens behov. För att kunna utveckla kundrelationerna skall kundens grad av tillfredsställelse kontinuerligt mätas. Risken inom kundstocken skall hållas låg genom spridning på branscher, avtalslängd och avtalsstorlek.

Förvaltning/medarbetare

Castellum skall leverera service och förvalta fastigheterna via en decentraliserad och småskalig organisation med helägda dotterbolag och stark närvaro i delmarknaderna. Förvaltningen skall i huvudsak skötas med egen personal.

Castellum skall ha kunniga och engagerade medarbetare, vilket skapas genom att koncernen skall vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter. För att kunna utveckla koncernen såsom varande en attraktiv arbetsplats skall medarbetarnas grad av tillfredsställelse kontinuerligt mätas.

Castellums 4 hörnstenar

Kassaflödesfokus

Målsättning 10% årlig tillväxt i kassaflödet.

Målsättningen uppnås genom att investera minst 1 miljard kronor.

Kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Fastighetbestånd koncentrerat till 15 svenska tillväxtorter.

Fastighetsbeståndet består av 65% lokaler för kontor/butik och 31% lokaler för lager/industri.

Castellums mål är att vara ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive ort.

Kundfokus genom lokala organisationer

En decentraliserad och småskalig organisation ger

- närhet till kunderna,
- god kunskap om de lokala marknaderna,
- möjlighet till stimulerande arbete för medarbetarna.

Kundnöjdhet skall mätas regelbundet med Nöjd Kund Index.

Castellum arbetar med egen förvaltningspersonal. Medarbetarnas nöjdhet skall mätas regelbundet i Nöjd Medarbetar Index.

Ett kontinuerligt miljöarbete pågår med inriktning på energibesparingar.

Stark balansräkning och låg risk

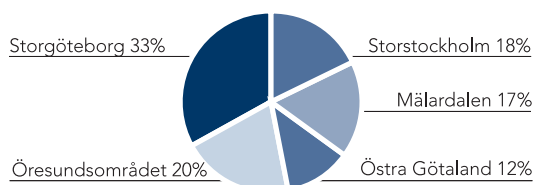
Strategi för finansiella nyckeltal:

- Belåningsgrad varaktigt ej över 55%
- Räntetäckningsgrad minst 200%

Castellum har en god riskspridning genom ett stort antal fastigheter med geografisk spridning fördelade på olika lokaliteter. Kontraktportföljen består av ca 4 400 kontrakt i många branscher. Det största kontraktet står för ca 1%.

Kunder

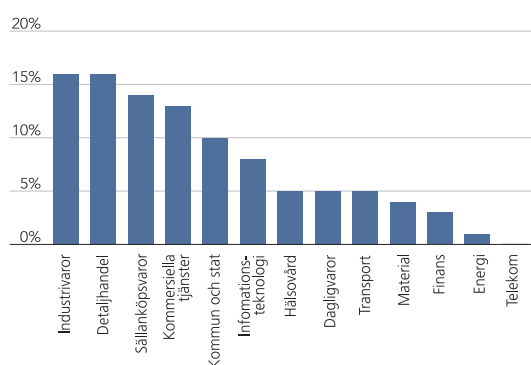
Kontraktsvärde per region



Castellums dotterbolag skall erbjuda ändamålsenliga lokaler och service som svarar mot kundens behov. Genom den lokala närvaron får Castellums medarbetare närhet till kunderna och kännedom om både deras behov och ortens utveckling. Ett koncentrerat fastighetsbestånd på respektive ort ger kunderna möjlighet att utvecklas inom Castellums bestånd.

Goda och långsiktiga kundrelationer är en förutsättning för att skapa tillväxt i Castellum och arbetet följs regelbundet upp med kundmätningar.

Kontraktsfördelning per bransch



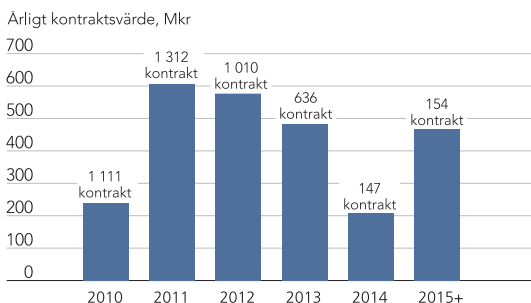
Närhet till kunden

Castellums organisation med lokala dotterbolag ger närhet till kunderna och korta beslutsvägar. Medarbetarna inom Castellum arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service och snabba besked.

Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Castellum med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk såsom t ex företagareföreningar.

De lokala bolagen ger regelbundet ut information via kundtidningar och hemsidor.

Kontraktsfällostruktur



Castellums kunder speglar inhemsk svensk ekonomi

Castellum har en god riskspridning i kontraktportföljen avseende geografi, lokaltyp, kontraktstorlek, löptider och branscher i vilka kunderna är verksamma.

Koncernen har ca 4 400 kommersiella kontrakt där det enskilt största kontraktet svarar för ca 1% av Castellums totala hyresintäkter.

Hyresavtal

Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskotts betalning. Hyresnivån kan förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling.



Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräknings.

Hyresavtalen innehåller vanligtvis ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt.

Nöjda kunder

Det är viktigt att Castellum lever upp till kundernas förväntningar. För att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en extern kundmätning, Nöjd Kund Index. Mätningen visar såväl kundernas generella uppfattning om Castellum som hur väl Castellum lever upp till de olika delområdena servicevilja, affärsrelation, lokalen, fastigheten, fastighetsservice, miljö och information.

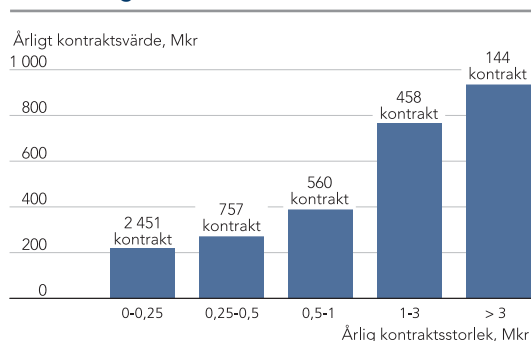
Undersökningen som genomfördes 2009 och som innefattade kontor, butik, lager och industri omfattade en majoritet av Castellums större kunder. Svarefrekvensen var hög och motsvarade 62% av de tillfrågade kunderna. Undersökningen visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum med ett totalt index om 75 på en skala om 100.

En hög andel av de tillfrågade kunderna, 87%, svarar att man vill hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

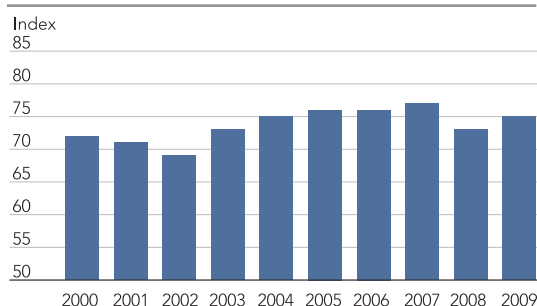
Uthyrningsarbete

Castellum har en hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under 2009 har organisationen tecknat 640 nya kontrakt med ett totalt årsvärde om 251 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av de nytecknade kontrakten kommer 85% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 9% kommer via hemsidorna och 6% från mäklare.

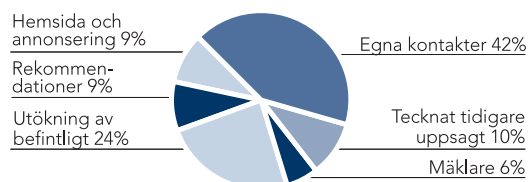
Fördelning kontraktstorlek



Nöjd Kund Index 2009



Uthyrningsarbete



Organisation

CASTELLUM

Castellums strategi är att förvalta fastigheterna i en decentraliserad och småskalig organisation med helägda dotterbolag och stark närvaro på delmarknaderna. Den lokala närvaron ger kunskap om kundernas verksamhet och behov samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter.



Örebro, Uppsala och Västerås



BRIGGEN

Malmö, Lund och Helsingborg

BROSTADEN

Storstockholm



Jönköping, Linköping, Värnamo och Växjö



Centrala, Norra och Östra Storgöteborg

Harry Sjögren AB

Södra Storgöteborg, Borås,
Halmstad och Alingsås

Dotterbolag med starka varumärken

Castellum har sex helägda dotterbolag med ett 35-tal medarbetare vardera. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 3-5 marknadsområden, affärsutvecklare samt 3-5 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 2-4 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt. Den platta organisationen medför korta beslutsvägar och skapar en kundorienterad och handlingskraftig organisation.

Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad. Varje dotterbolag är var för sig större än de minsta svenska börsnoterade fastighetsbolagen.

Förvaltningen sker i huvudsak med egen personal och i de fall externa tjänster upphandlas ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Engagemang i de lokala marknaderna

Castellums dotterbolag är engagerade i det lokala näringslivet genom företagsföreningar där viktiga kontakter tas med både nuvarande och presumtiva kunder. Som en av de största fastighetsägarna på respektive ort samarbetar Castellums dotterbolag även med samhällsutvecklande organ som kommun och universitet/högskola för att bidra till ortens utveckling.

Mäta och jämföra

Castellum mäter och jämför dotterbolagens effektivitet i förvaltningen och värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Inom koncernen sker erfarenhetsutbyte mellan bolagen för att göra kompetens tillgängligt i hela organisationen.

Arbetet i Castellum styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för bl a finans- och ekonomiarbetet, information, informations säkerhet, miljö, försäkring, el samt personal.

Moderbolag

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden (ex koncernrapportering och aktiemarknadsinformation) och kreditmarknaden (ex upplåning och finansiell riskhantering) samt övergripande IT/IS-strategier och personalfrågor. Castellum AB har 14 medarbetare.

Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

Medarbetare

Castellums mål är att vara en attraktiv arbetsplats med utvecklingsmöjligheter, vilket ger goda förutsättningar för kompetenta och engagerade medarbetare. Medarbetare erbjuds bland annat kompetensutveckling, erfarenhetsutbyten och utvecklande arbetsuppgifter med stor frihet inom respektive ansvarsområde.

Medarbetarnas attityder mäts regelbundet i syfte att utveckla koncernen. Nöjda medarbetare ger nöjda kunder vilket är en förutsättning för att uppnå Castellums mål.

Attraktiv arbetsgivare

För att vara en attraktiv arbetsgivare med kompetenta och engagerade medarbetare arbetar Castellum med både kompetensutveckling och en motiverande arbetssituation som skapar engagemang och trivsel.

Den platta organisationen gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med frihet inom respektive område, vilket innebär goda utvecklingsmöjligheter. Medarbetarsamtal genomförs årligen med alla medarbetare för att sätta och följa upp mål samt fastställa behovet av kompetensutveckling.

Castellum arbetar med friskvård samt erbjuder en bra företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring. Ett bonusprogram tillämpas där varje anställd har möjlighet att få del i respektive dotterbolags uppnådda resultatförbättringar.

En dag om året träffas alla medarbetare i koncernen för att höja kunskaperna, utbyta erfarenheter och öka gemenskapen i koncernen.

Kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte

I Castellum bedrivs kompetensutveckling både i intern och extern regi. Under 2009 har två nya interna utvecklingsprogram påbörjats, dels ett ledarskapsprogram för personer i ledande befattning och dels ett program för samtliga medarbetare anpassat till olika arbetsuppgifter. Förutom koncerngemensamma utvecklingsprogram sker individuell kompetensutveckling.

För att skapa förutsättningar för erfarenhetsutbyte mellan bolagen drivs projekt med deltagare från samtliga bolag som hanterar aktuella frågor t ex hyresavtal. Förutom projekten finns fasta grupper som regelbundet diskuterar frågor inom specifika områden såsom marknad, ekonomi, IT, miljö och personal.

Castellums medarbetare

Koncernen hade vid årets utgång 227 anställda (226) varav 36% var kvinnor (35%). Personalomsättningen har under året varit 7% (6%) och sjukfrånvaron 2% (2%).

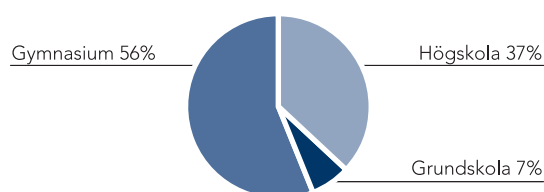
Nöjda medarbetare

Medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning mäts regelbundet i en Nöjd Medarbetar-undersökning. Den senaste undersökningen som genomfördes 2008 visar ett fortsatt mycket högt index, 84 på en 100-gradig skala. Svarefrekvensen var 100% vilket visar på stort engagemang.

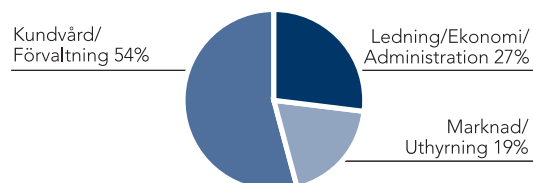


Under 2009 har två nya interna utvecklingsprogram påbörjats, ett ledarskapsprogram för personer i ledande befattning och ett utvecklingsprogram för samtliga medarbetare.

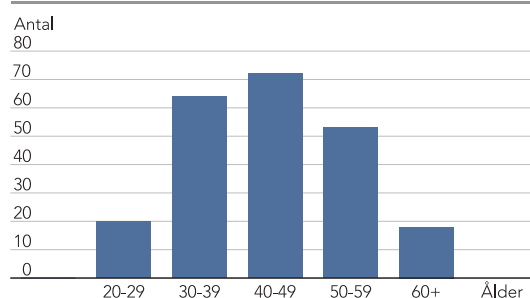
Utbildningsnivå



Arbetsfördelning



Åldersfördelning - antal anställda





"Arbetet för en hållbar utveckling påbörjades inom Castellum under mitten av 90-talet och ingår idag som en naturlig del i den dagliga verksamheten. Castellum prioriterar ett affärsmässigt och etiskt korrekt agerande i alla typer av samarbeten, att ta aktiv del i utvecklingen på våra verksamhetsorter samt att arbeta för att minska energiförbrukningen och ha god kontroll på miljöstatusen i våra fastigheter."

Bilden visar Sveriges första BREEAM-certifierade fastighet som Castellum färdigställt i samarbete med Toyota.

Ansvarsfullt företagande

Castellum arbetar för en hållbar utveckling gällande socialt ansvar och miljöhänsyn och har gjort så sedan 1995. En hållbar utveckling innebär både ett etiskt agerande mot kunder, medarbetare och andra intressenter samt att verksamheten utvecklas med minsta möjliga påverkan på miljön. Arbetet ger ett mervärde genom god förvaltning och därmed nöjdare kunder, lägre kostnader, starkare varumärke och ökad konkurrenskraft.

Socialt ansvar

Det sociala ansvaret omfattar medarbetarna och den omgivning där bolaget verkar. Castellum har sedan bolaget bildades arbetat med att skapa en företagskultur med god arbetsmiljö där medarbetarnas kompetens och engagemang tillvaratas och utvecklas. Arbetet följs upp med regelbundna medarbetar- och kundundersökningar.

Castellum, som en av de största fastighetsägarna på de lokala marknaderna, samarbetar med kommun, universitet, högskola samt lokala företag för att bidra till utveckling av de orter där dotterbolagen verkar.

Castellum arbetar med gemensamma värderingar som styr det dagliga arbetet såsom affärsmässighet, kvalitet och service, diskriminering, arbetsmiljö, säkerhet samt samhällsansvar. Castellums värderingar beträffande mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och miljöfrågor ligger väl i linje med FNs uppförandekod Global Compact.

Castellum har personalpolicy som behandlar frågor som arbetsmiljö, jämställdhet, löner, pensioner och tjänstebilar.

Castellums verksamhet finns enbart i Sverige och lyder under svensk lagstiftning och regelverk.

Miljöansvar

Castellums strategi är att utveckla fastighetsbeståndet med minsta möjliga påverkan på miljön och på ett resurseffektivt sätt för att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Miljöarbetet påbörjades 1995 då de områden där Castellum har miljöpåverkan identifierades. Områdena har därefter systematiskt bearbetats och framförallt inom energi- och materialanvändning samt avfall har ett stort arbete lagts ned. Idag fokuseras miljöarbetet på att effektivisera energianvändningen, fasa ut fossila bränslen samt förbättra miljöstatusen i fastigheterna för att minska koncernens klimatpåverkan.

Miljöarbetet styrs via ett miljöledningssystem som består av en gemensam miljöpolicy, riktlinjer samt övergripande mätbara mål. Miljöarbetet bedrivs lokalt på varje dotterbolag, följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till koncernledningen. Miljöarbetet omfattar hela verksamheten och arbetet granskas regelbundet av extern part.

Inom koncernen finns en gemensam miljögrupp som träffas regelbundet för att utbyta erfarenheter och bevaka utvecklingen i omvärlden.

Utbildning inom miljöområdet pågår kontinuerligt för att höja kompetensen och engagemanget. Alla medarbetare har en grundläggande utbildning inom miljöområdet och flertalet medarbetare har genomgått utbildning inom specifika områden som t ex energifrågor.

En bekräftelse på att arbetet går i rätt riktning är att Castellum sedan många år anses vara ett av de miljömässigt mest progressiva börsföretagen utvalda av både svenska och utländska investerare.

Castellums miljöpolicy:

”Castellums verksamhet skall bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön och på ett resurssnålt sätt, för att bidra till en hållbar utveckling. Castellum betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav. Koncernen skall sträva efter ständiga förbättringar i syfte att minska miljöbelastningen och förebygga föroreningar.

Miljöpolicyen inbegriper alla delar av Castellums verksamhet, såväl förvaltning, förädling och förvärv som nyproduktion av fastigheter. Miljöarbetet skall vara en integrerad och naturlig del av verksamheten.”

Castellums övergripande mål:

- Energiförbrukningen skall minska minst 1% per kvm och år, d v s minst 10% över en 10-årsperiod.
- Koldioxidutsläppen skall minska minst 2,5% per kvm och år, d v s minst 25% över en 10-årsperiod.
- Fastigheter som innehafts mer än ett år skall vara miljöinventerade.

breeam

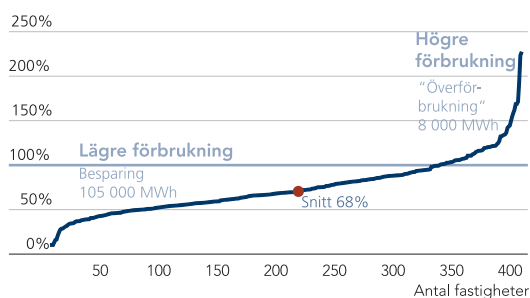


Energi- och vattenförbrukning

	2009	2008	2007	2006
<i>Ej graddagsjusterad</i>				
Fjärrvärme, MWh	182 082	168 319	156 088	156 139
El, MWh	121 325	117 794	113 711	111 979
Olja, MWh	2 890	4 290	7 260	7 757
Gas, MWh	9 685	10 860	13 667	13 932
Summa, MWh	315 982	301 263	290 726	289 807
Koldioxidutsläpp, ton*	17 990	18 546	20 110	20 760
Vatten, m ³	829 755	856 896	747 754	754 759

*Koldioxidutsläpp har beräknats utifrån fjärrvärmeverkens uppgifter. Koldioxidutsläppen avseende 2009 är preliminära.

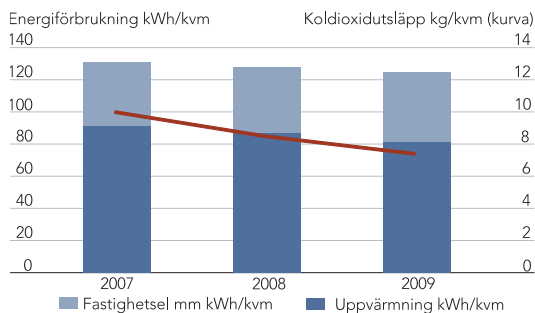
Energideklarationer Castellum



Castellums 400 energideklarerade fastigheters energiförbrukning jämfört med snittet på liknande hus.

Förbrukning samt koldioxidutsläpp / kvm och år

Energiförbrukning samt koldioxidutsläpp per kvm beräknat på hela Castellumkoncernens bestånd där förbrukningen justerats avseende graddagar, vakans samt kylbehov.



2009 års koldioxiduppgift är preliminär

Kommunikation och samarbete

Koncernens miljöarbete kommuniceras kontinuerligt för att driva arbetet framåt, bl a via kundbesök och hemsidor. Samarbete pågår med olika parter för att få kunskap om ny teknik och utbyta erfarenheter.

Exempel på samarbeten där Castellum ingår är Energimyndighetens ”Beställargrupp för lokaler” (BELOK) och Byggsektorns kretsloppsråd.

Två av Castellums dotterbolag, Fastighets AB Brostaden och Harry Sjögren AB, har som första respektive tredje bolag i Europa utsetts av EU till Green Building Corporate Partner vilket innebär att energiförbrukningen har reducerats med minst 25% i minst 30% av beståndet. Utnämningarna är ett kvitto på det arbete med energibesparingar som genomförts under de senaste åren. I Castellum finns totalt 80 Green Building-klassade fastigheter om 398 tkvm.

Eklandia Fastighets AB färdigställde under 2008 en fastighet som under 2009 fått Sveriges första BREEAM-certifikat. BREEAM är en metod för miljöcertifiering av fastigheter som tar ett helhetsgrepp kring miljö- och hållbarhetsfrågor i fastigheten.

Energideklarationer

Under 2009 har Castellum färdigställt energideklarationer i drygt 400 fastigheter om 1 838 tkvm enligt fastställd lagstiftning. I energideklarationerna visas byggnadens energiförbrukning jämfört med dels förbrukningen för motsvarande nyproduktion dels för liknande fastigheter. Castellums förbrukning uppgick till i genomsnitt 110 kWh/kvm, vilket kan jämföras med nyproduktion om 106 kWh/kvm och jämförbara fastigheter i intervallet 137-189 kWh/kvm.

Castellums förbrukning jämfört med snittet av liknande fastigheter uppgick således till 68% vilket på årsbasis givit en besparing motsvarande 97 000 MWh.

Effektivera energianvändningen

Castellum arbetar med att effektivisera energianvändningen genom bl a behovsanpassning av värme och ventilation, utbyggnad av datoriserade styr- och reglersystem för värme och ventilation samt rörelsestyrd belysning. Castellum följer systematiskt upp och analyserar all energiförbrukning i ett gemensamt uppföljningssystem.

Castellums koldioxidutsläpp för 2009 uppgick preliminärt till 17 990 ton. För att minska utsläppen pågår ett arbete med att fasa ut fossila bränslen, d v s byta ut uppvärmning med olja och gas. Under de senaste 10 åren har uppvärmningen i fastigheter om 395 tkvm konverterats från olja till fjärrvärme. Bergvärme/kyla finns installerat i 20 fastigheter om totalt 99 tkvm.

Uppvärmning med fjärrvärme medför att Castellums koldioxidutsläpp blir beroende av fjärrvärmeverkens val av bränslemix. Idag anlitas 22 fjärrvärmeverk vilka står för 78% av koncernens utsläpp. Under 2009 har Castellum kontaktat de fjärrvärmeverk med högst koldioxidutsläpp per kWh, dels för att visa hur Castellums miljöpåverkan är beroende av deras arbete, dels ta del av deras planer för att minska utsläppen. Av Castellums utsläpp är 7% direkt påverkbara via olja och transporter medan resterande del är indirekt påverkbara. Castellum har valt att inte

köpa utsläppsrätter motsvarande bolagets utsläpp utan istället investera i det fortsatta arbetet med att minska den direkta energiförbrukningen.

Under 2009 har arbetet med att virtualisera koncernens servrar fortsatt och sammanlagt 40 servrar har ersatts med 7 vilket innebär att energiförbrukningen avseende serverdrift beräknats minska med ca 90%.

Sedan år 2001 används enbart miljömärkt el i Castellumkoncernen.

Känd och ständigt förbättrad miljöstatus i fastigheterna

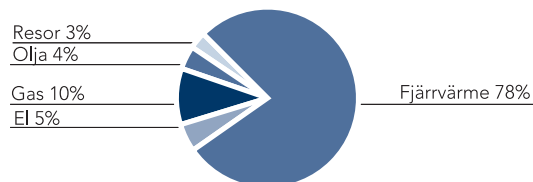
Miljöinventering av fastigheter, ägda mer än ett år, med tanke på miljö- och hälsorisker som farliga ämnen, markföroreningar, fukt/mögel och tillståndspliktig verksamhet har genomförts i 99% av beståndet. Under 2009 har 468 tkvm miljöinventerats, bl a med metoden ”Miljöstatus byggnader”.

Miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd bedöms som små.

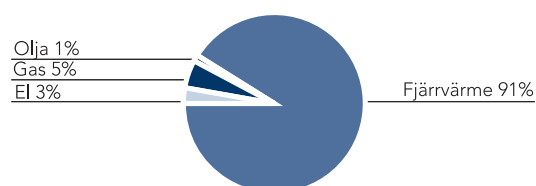
Krav på leverantörer

Vid större inköp och upphandlingar ställer Castellum krav på entreprenörens miljö- och kvalitetsarbete. Extern expertis används delvis för att kontrollera att ställda krav följs, dock finns inget gemensamt system för uppföljning.

Fördelning koldioxidutsläpp



Fördelning av energi för uppvärmning



Effektivisera energianvändningen	Utfall 2009
- Energiförbrukningen skall minska minst 1% per kvm och år, d v s minst 10% över en 10-årsperiod	- 4% (- 5% sedan målet fastställdes 2007)
- Koldioxidutsläppen skall minska minst 2,5% per kvm och år, d v s minst 25% över en 10-årsperiod	- 14% (- 27% sedan målet fastställdes 2007)
Genom att;	
- driftoptimera befintliga anläggningar och successivt effektivisera tekniska installationer i fastigheterna,	Pågående arbete
- prioritera miljöanpassade energikällor samt fasa ut fossila bränslen,	Konvertering av 47 tkvm från olja och gas till fjärrvärme
- ersätta de oljepannor som finns i förvaltningsfastigheterna med annan uppvärmningskälla senast 31 december 2009,	6 förvaltningsfastigheter med oljeeldning konverterades under 2009 och 7 kvarstår
- fasa ut användningen av gas som framställts ur ej förnyelsebara källor,	29 förvaltningsfastigheter finns med gas
- påverka de fjärrvärmeverk som anlitas för att de skall minimera utsläppen av koldioxid,	Dialog via brev och möten pågår
- minimera resor och transporter inom verksamheten.	Pågående arbete
Känd och ständigt förbättrad miljöstatus i fastigheterna	Utfall 2009
- Samtliga fastigheter som innehavts mer än ett år skall vara miljöinventerade	99%
Genom att;	
- all ny-, om- och tillbyggnation samt underhåll skall ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Det gäller såväl planering, projektering, produktion, nyttjandefas som återbruk eller rivning,	Pågående arbete såsom t ex krav vid nybyggnation. En BREEAM-cerifierad fastighet färdigställd under 2009.
- miljöfarliga och miljöskadliga ämnen identifieras och fasas ut successivt,	Pågående arbete
- tillsammans med hyresgästerna minska deras miljöpåverkan och följa upp hyresgäster som av miljöskäl har tillståndspliktig verksamhet,	Pågående arbete
- samtliga hyresgäster skall erbjudas verksamhetsanpassad källsortering för att minska mängden avfall till deponi,	Ca 80% har tillgång till källsortering
- optimera vattenförbrukningen och minimera utsläppen av miljöförstörande ämnen i avloppen.	Pågående arbete

För mer information se www.castellum.se