

## Genomgång av hållbarhetsupplysning i årsredovisning

av Lars-Olle Larsson och Maria Flock Åhlander, Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Öhrlings PricewaterhouseCoopers har fått i uppdrag att göra en översiktlig genomgång av hållbarhetsupplysning i fastighetsbolagens årsredovisningar 2006. Resultatet av genomgången utgör grund för belöning av de bästa redovisningarna i fastighetsbranschen vid Fastighetsdagen 2007.

Diskussionen om företagets ansvar har förts in i en ny tid. Normerna för dagens ”license to operate” är annorlunda nu än för bara ett decennium sedan. Det är många bolagsstyrelser som konstaterar att det ställs nya och mycket annorlunda krav på företagsledningar och styrelser idag jämfört tidigare.

Allt fler bolag inser värdet och vikten av att tydligt kommunicera och redovisa sin värdegrund, sina uppföranderegler (Codes of conduct) och väsentliga icke-finansiella prestanda med bäring på hållbar affärsutveckling. Redovisningen inom dimensionerna ekonomi, miljö och socialt ansvar förväntas få stor påverkan på bolagens långsiktiga utveckling och är genom EU:s moderniseringsdirektiv nu också infört i årsredovisningslagen. Allt fler förvaltare och institutionella placerare gör bedömningen att frågor om portföljbolagens hantering och redovisning av miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning kan påverka värdeutvecklingen. Flera än sjuttio av världens största institutionella investerare har påtecknat de gemensamt antagna ”Principles for Responsible Investment” >[www.unpri.org](http://www.unpri.org)< och i Sverige har Finansanalytikernas Förening utgivit rekommendationer om hållbarhetsredovisning. Drygt 3000 företag har förbundit sig att efterleva Global Compact's tio principer >[www.unglobalcompact.org](http://www.unglobalcompact.org)< om ansvarsfullt företagande och med detta följer också nya krav på hållbarhetsredovisning.

### Bedömningsgrunder för vår genomgång

Vi har genomfört en genomgång av hållbarhetsupplysning i årsredovisning med utgångspunkt i redovisningsriktlinjerna utgivna av Global Reporting Initiative (GRI). Dessa tredje generationens riktlinjer för hållbarhetsredovisning, GRI G3 >[www.grig3.org](http://www.grig3.org)<, etableras nu som Bästa praxis i detta redovisningsområde. Vi har i denna genomgång fokuserat på följande områden med bäring på hållbarhetsupplysning;

- VD-ord
- Intressentinformation/intressentdialog
- Resultatredovisning
- Framtida mål
- Oberoende granskning

Utifrån GRI:s riktlinjer finns ett antal områden som påverkar kvaliteten på hållbarhetsredovisningar och av dessa kan följande understrykas:

- VD-ordet med bäring på hållbar utveckling

- Information om redovisningsprinciper och valda avgränsningar
- Redogörelse för utgångspunkter avseende val av resultatindikatorer
- Redovisningen av hur man valt intressenterna, hur man genomfört intressentdialogen och resultaten av densamma samt företagets respons på intressenternas krav
- Att redovisningen är resultatorienterad (prestandaredovisning) och inte präglas av ”storytelling”
- Att redovisningen är kvalitetssäkrad genom en publicerad oberoende bestyrkanderapport

Vi har i denna genomgång inte bedömt huruvida den redovisade informationen är riktig, dvs ingen granskning eller bedömning av underliggande information eller rapporteringssystem är gjord.

## **Resultat av Öhrlings PricewaterhouseCoopers genomgång**

Vår övergripande bedömning är att redovisning av hållbarhetsinformation i fastighetsbolagens årsredovisningar är ett område under utveckling. Det finns generellt sett från ett redovisningsperspektiv mycket övrigt att önska. Oftast saknas en tydlig redovisning av hur bolagen hanterar dimensionerna; ekonomi, miljö och socialt ansvar.

- Ett fåtal bolag redovisar en helhetssyn på hållbar affärsutveckling, miljö- och samhällsansvar samt bolagsstyrning
- Vasakronan är ”Bäst i klassen” och bedöms inom fastighetssektorn lämna den bästa hållbarhetsupplysningen i årsredovisning 2006
- Vasallen, AP-fastigheter och Wallenstam är de bolag vars redovisningar utan inbördes rangordning också visar en god ambition med avseende på redovisning av hållbarhetsupplysning i årsredovisning
- Inget av de bolag som ingått i genomgången har en separat hållbarhetsredovisning
- Inget av de bolag som ingått i genomgången följer eller hänvisar till GRI:s riktlinjer
- Hållbarhetsupplysningen i fastighetssektorns årsredovisning har generellt sett mera karaktär av ”storytelling” än av resultat- och prestandaredovisning

## **Förbättring på väg mot god redovisningssed**

I det följande ges några exempel på möjliga förbättringar av bolagens hållbarhetsredovisning:

- Bättre redogörelse för bolagens strategier och anpassning till kraven om en hållbar affärsutveckling samt hur strategi och anpassning till hållbar utveckling påverkar bolagens resultat och ställning i framtiden
- VD-ordet skall tydligare redovisa risker och möjligheter med hänsyn till hållbarhetsfrågorna

- Det skall finnas redovisningsprinciper som tydliggör bolagens utgångspunkter för redovisningen som samtidigt bidrar till förbättrad trovärdighet i den lämnade informationen
- Tydligare redovisning av resultat och mål med utgångspunkt i valda resultatindikatorer. Dessa skall kompletteras med löpande text som förklarar utfall i förhållande till mål tillsammans med redovisning av nya mål
- Analyser skall tydligare kopplas till resultatredovisningen
- För Bästa praxis se >[www.sustainabilityreporting.eu](http://www.sustainabilityreporting.eu)< och >[corporatereporting.com](http://corporatereporting.com)<

## **Några goda exempel ur 2006 års årsredovisningar**

- I Vasakronans VD-ord redogörs för engagemanget i BLICC, Business Leaders Initiative on Climate Change
- Vasakronan redovisar sina detaljerade mål och utfall i en överskådlig tabell
- Vasallen redovisar icke finansiella mål i sin strategiska inriktning
- Akademiska hus och AP-fastigheter redogör föredömligt i tabellform för sina miljömål och det miljöarbete som genomförs för att nå målen

### Miljö- och samhällsansvar

#### Hållbar förvaltning

Som en av Sveriges största fastighetsägare har Vasakronan ett stort ansvar för att arbeta för en hållbar utveckling och därmed minska klimatpåverkan. Bolagets 161 fastigheter finns i huvudsak i Sveriges tre största städer och främst i centrala lägen.

Cirka 65 000 personer arbetar i Vasakronans fastigheter, vilket kräver en ansvarsfull förvaltning i miljösäkra lokaler. Arbetet drivs utifrån insikten att fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från byggskede via förvaltning och ombyggnad till rivning.

Energiförbrukningen och kemikalier hos inbyggda material i fastigheterna har störst miljöpåverkan.

#### Väl inarbetat

Miljöarbetet i fastighetsförvaltningen är sedan många år en väl inarbetad process hos medarbetare och ledning. Det styrs utifrån miljöpolicyen, det omfattande miljöledningssystemet samt övergripande och detaljerade mål. Samtliga medarbetare genomgår en grundläggande miljöutbildning i samarbete med Det Naturliga Steget. Genom att delta i olika externa nätverk och projekt vidareutvecklas miljöarbetet kontinuerligt.

Vasakronan är sedan 2001 miljöcertifierat enligt den internationella standarden ISO 14 001. Certifikatet har förlängts två gånger och gäller nu till 2010.

#### Övergripande mål

- Minska miljöpåverkan från energianvändning.
- Miljöstatus ska vara känd i fastigheterna.
- Källsortera avfall i samverkan med hyresgäster och entreprenörer.
- Göra medvetna material-, produkt- och metodval i fastighetsförvaltning, drift och skötsel.
- I samverkan med hyresgästerna minska deras miljöpåverkan.
- Minska miljöpåverkan av egna transporter.

#### Detaljerade mål

Detaljerade mål finns vad gäller elförbrukning exklusive hyresgästers verksamhet, så kallad drifrel, förbrukning av fjärrkyla samt att alla fastigheter senast 2010 ska ha uppnått sina "börvärden" för värmeförbrukning.

Andra miljömål är att helt avveckla olja som primär uppvärmningskälla samt etablera källsorteringsanläggningar där dessa saknas.

#### DETALJERADE MÅL

	Enhet	Mål <sup>1)</sup>	2006	2005	2004
Elförbrukning exkl hyresgästers verksamhet <sup>2)</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	14	34	-	-
Förbrukning fjärrkyla <sup>3)</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	35	42	37	34
Uppmått värde jämfört med beräknad teoretisk					
förbrukning av värme – börvärde	kWh/m <sup>2</sup> Når	- <sup>4)</sup>	97/110	-	-
Andel olja för värmeförbrukning	%	0	2	3	-
Källsorteringsanläggningar i fastigheterna	%	100	90	84	84

<sup>1)</sup> Målet ska vara uppnått senast 2010, där så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

<sup>2)</sup> Avser drifrel – Båtar, pumpar, allmän belysning.

<sup>3)</sup> Uppmått värden är ej normalårskorrigerade.

<sup>4)</sup> Börvärde anger en bedömd normalårskorrigerad värmeförbrukning för en byggnad. Målet är att alla fastigheter ska ha ett börvärde och en förbrukning i linje med eller lägre än detta till 2010. Hittills finns börvärden för fastigheter i Stockholm.