



Social hållbarhet i fastighetsbranschen

PwC ger en bild av vart de bästa i branschen är på väg, hur bolagen som ligger i framkant tänker och hur de arbetar med det i sin finansiering.

Oktober 2022

Innehåll



Sammanfattning	3
1. Bakgrund	5
2. Fastighetsbolag som ingår i studien	8
3. Från att göra "saker rätt" till att göra "rätt saker"	10
4. Bolag som har en transformativ hållbarhetsstrategi	12
5. Social finansiering	15
6. Det strategiska arbetet och hållbart värdeskapande	18
7. Rekommendationer och vägen framåt	21
Referenser	23
Appendix och lista över fastighetsbolag	24

Sammanfattning

Fastighetsbranschen har en lång bakgrund som engagerade i arbetet med klimatomställningen. Nu riktas blicken även mot branschens arbete med social hållbarhet.

Det visar sig vara både samhällsekonomiskt och företagsekonomiskt lönsamt att ta ansvar för anställda hos underleverantörer och hyresgäster såväl som att engagera sig i lokalsamhället. För att ligga i framkant krävs ett transformativt förhållningssätt där gamla sätt att arbeta på omvärderas och en öppenhet för nytänkande när det rör socialt engagemang premieras. **Det är en affärslogik som stödjer Sveriges arbete med Agenda 2030 och samhällets omställning i riktning mot hållbart värdeskapande.**

Utvecklingen får nu en extra skjuts av EU:s kommande direktiv för hållbarhetsrapportering där både sociala och miljömässiga mål behöver inkluderas i bolagens strategier och affärsplaner. Dessutom blir det krav på att finansmarknadens aktörer ska redovisa sina miljömässiga och sociala bidrag samt blir det möjligt att koppla förmånlig finansiering till sociala åtaganden. Avsaknaden av etablerade mål och standarder för social hållbarhet, jämfört med Parisavtalets 1,5 gradersmål på

klimatområdet, är inte längre en ursäkt för att inte engagera sig. Istället är det budskapet om kreativitet och innovativa arbetsätt för att synliggöra sociala insatser som står i fokus.

Det visar sig vara både samhällsekonomiskt och företagsekonomiskt lönsamt att ta ansvar för anställda hos underleverantörer och hyresgäster såväl som att engagera sig i lokalsamhället.

Vi ser nu hur fastighetsägarna, privata såväl som offentliga, aktivt engagerar sig i arbetet mot brottslighet, otrygghet, utanförskap och socioekonomisk utsatthet, bostadsbrist och för en mångfald av boendeformer. Det är en win-win där sociala insatser ger samhällsvinster samtidigt som det även skyddar fastigheten

från värdeförstöring och möjliggör värdeskapande. Det har också effekt på kassaflödet i fastigheten, erbjuder nya affärsmöjligheter i form av kommunala markanvisningar och påverkar hur attraktivt området är. Dessutom ger det tillgång till social finansiering hos bankerna och på obligationsmarknaden och större trygghet för köpare i samband med försäljningar.

Det är en win-win där sociala insatser ger samhällsvinster samtidigt som det även skyddar fastigheten från värdeförstöring och möjliggör värdeskapande.



Vad gör de som är bäst i klassen?

För att ge perspektiv på den förändring som pågår har vi gjort en genomgång av rapporteringen från 34 svenska fastighetsbolag och investerare från en bredd av ägare och fastighetsbestånd.¹ Vi identifierade tio som ligger i framkant och som har tagit egna initiativ till ett strukturerat arbetssätt på flera olika områden som exempelvis rör hyresgäster och samhällsengagemang. De ser bostaden och stadsutveckling som ett gemensamt ansvar och samarbetar med offentlig sektor, civilsamhället, andra fastighetsägare och näringsidkare. De är innovativa och arbetar systematiskt med transformation inom sex områden:

1

Anställda, avseende mångfald och jämställdhet. Det kan handla om ungdomsjobb, sysselsättning för nyanlända och marginaliserade grupper på arbetsmarknad.

2

Trygghetsskapande aktiviteter som bysning och föreningsaktiviteter.

3

Platssamverkan med andra intressenter i en mer organiserad form.

4

Kontinuerliga **medborgardialoger**.

5

Mål för arbetet med socialt hållbarhet för boende såväl som servicen i anslutning till samhällsfastigheter.

6

Tar stöd i forskning för att beskriva samhälls- och företagsvärdet av insatser.

På PwC tror vi att den här utvecklingen bara börjat. Samhällsansvaret kommer bli än viktigare att synliggöra i en tid med stigande räntor, elräkningar och höjda hyror som slår hårt mot redan utsatta målgrupper. Med rapporten vill vi därför visa på de initiativ som tas av fastighetsbolag som integrerar social hållbar omställning i sin affärsstrategi. Vårt medskick är att alla fastighetsbolag behöver göra en genomgång av hur de arbetar brett med social hållbarhet i sin verksamhet, precis som de flesta redan gör på miljö- och energiområdet.

Även de transformativa fastighetsbolagen har en bit kvar för att få ihop helheten. Vi pekar på vikten av att ha ett systematiskt arbetssätt på plats, att det kan vara värdefullt att göra en social due diligence i samband med fastighetsaffärer och att öppenhet får positiv effekt på andra delar av samhället.

Framförallt tror vi att utvecklingen går mot att fastighetsbranschens investeringar i social hållbarhet blir både en självklar del i arbetet med klimatomställningen och kommer att utvecklas på egna meriter. Detta även i ett osäkert konjunkturläge.

I rapporten nämns flera olika regelverk och standarder, dessa återges bland referenserna.

1) Rapporten är skriven av [Sophie Nachemson-Ekwall](#), doktor i företagsekonomi och PwC:s expert social hållbarhet och social finansiering.

1. Bakgrund

Det finns flera orsaker till fastighetsbolagens förflyttning i riktning mot att lyfta fram den sociala dimensionen i arbetet med hållbarhet. Brottlighet, korruption och oklara arbetsförhållanden påverkar fastighetsägare, byggbolag, anställda, leverantörer, boende och lokalsamhället. Byggfel och byggfusk kostar 100 miljarder kronor per år.² Skjutningarna 2022 är bara toppen på en utveckling som kan ta 20 år att vända.³ Fastighetsbolagen både påverkas och har direkt påverkan på utmaningar som följer av att en halv miljon svenskar bor i utsatta områden, det finns en renoveringsskuld bottnad i 1960- och 1970-talens miljonprogram, och en invandring som ställer krav på ny samhällsinfrastruktur. Förändringen speglar ett nytt förhållningssätt:

- **Den svenska välfärdsmodellen räcker inte längre till för att lösa sociala utmaningar** som bostadsbrist, socioekonomisk utsatthet, hemlöshet, kriminalitet, otrygghet, arbetslöshet. Det går inte bara att höja skatterna. Det finns en strukturell hemlöshet och 15 000 barn utan fast bostad.⁴ Kommande hyreshöjningar kan resultera i vräkningar. Ska Sverige vända den negativa utvecklingen i flera av de utsatta och nedgångna miljonprogramsområden krävs därför nytänkande.
- **Fastighetsbolagen är som samhällsaktörer väl positionerade att bidra till socialt hållbara platser och samhällen** (FN:s globala hållbarhetsmål 11). Det är ett arbete som ofta görs tillsammans med offentlig sektor och ideella aktörer.

Den svenska välfärdsmodellen räcker inte längre till för att lösa sociala utmaningar.

Boverket bedömer att det behövs 63 000 nya bostäder per år fram till 2030.⁵ Därtill står privata fastighetsägare, finansierade av institutionellt kapital, som ägare för en växande andel samhällsfastigheter.⁶

- Det är en win-win där **ett genomtänkt arbete med social hållbarhet skapar förutsättningar för ett förbättrat kassaflöde** i fastigheten och kan leda till att utsatta områden blir mer attraktiva. Det kan även bidra till att värdet på fastigheterna stiger och sammantaget kan fastighetsägarens samhällsengagemang också ses som en skyddsåtgärd mot värdeförstöring.

Förändringen utmanar den svenska samhällsmodellen

Det svenska samhällskontraktet vilade länge på att den skattefinansierade offentliga sektorn tog ansvar för medborgarnas välfärd. Det fanns en tydlig uppdelning i samhället där näringslivet och den offentliga sektorn verkade var för sig på olika marknader. Den tredje sektorn, civilsamhället och de idéburna aktörerna, utvecklades vid sidan om, utan att involveras i välfärden. Det gällde även samhällsplanering och bostadsförsörjning.

Under 1990-talet omförhandlades samhällskontraktet.⁷ Sverige övergav valutaregleringen, ekonomin marknadsliberaliserades och Sverige blev medlem i EU. Det öppnades upp för privata intressenter som tjänsteleverantörer i välfärden. En rad reformer försköt kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen.

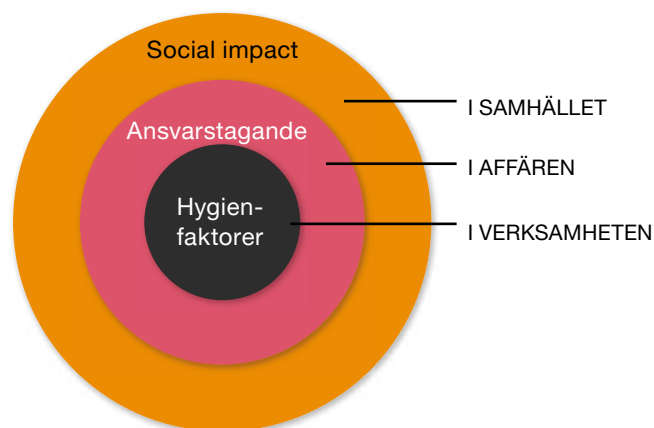
2) Boverket (2018)
3) Gunnar Appelgren. Kriminalkommissarie NOA Studio Ett. SR 29/8 2022
4) Socialstyrelsen (2017)
5) Boverket (2022)
6) Hemsö och Stenvalvet (2022)
7) En beskrivning av samhällets förändring ges i Nachemson-Ekwall, S (2021a)

Försäljningar av allmännyttans bostadsbestånd till privata fastighetsbolag som ibland kombinerat styckvisa renovering av nedgångna hyresrätter, med hyreshöjningar och svagt underhåll av hela fastigheten, blev till både en samhällelig och politiskt känslig fråga.⁸ Samtidigt är rätten till en bostad en mänsklig rättighet som står inskriven i regeringsformen.⁹ För samhällsfastigheter har utvecklingen följt en annan, kritiserad, logik, där kommuner av ekonomiska skäl sålt fastigheterna till privata aktörer för att sedan hyra tillbaka dem till vad som uppfattats som dyra kostnader på lång sikt.¹⁰

Nu pågår åter en omförhandling av samhällskontraktet. I spåren av Parisavtalet 2015, FN:s globala hållbarhetsmål och Agenda 2030 ställs det krav på att hållbarhet ska genomsyra hela samhället. Förflyttningen påverkar offentlig sektor, näringslivet och den idéburna sektorn. Den vilar på en bredare syn på företagets ansvar som går utöver att bara arbeta med den egna verksamheten till att även engagera sig i samskapande processer mellan samhällets tre sektorer.¹¹

Sverige följer därmed efter en internationell trend där företagen inte längre bara ses utifrån aktieägarnas vinstintresse utan även lyfter fram deras förmåga att bygga gemensamma värden med olika samhällsintressenter. Det betyder också att näringslivet går från att bara arbeta med sin egen verksamhet (ofta beskrivet som hygienfaktorer), till att ta in både relationer i leverantörs- respektive kundledet och förståelse för företagets sociala påverkan (impact) på det omgivande samhället (se illustration).

Agenda 2030 ställer krav på att hållbarhet ska genomsyra hela samhället



Källa: Nachemson-Ekwall (2021b)¹²

Vi ser nu hur fastighetssektorn går i bränschen för denna sociala omförhandling och förflyttning mot ansvarstagande i vid bemärkelse. Branschföreträdare som Fastighetsägarna, Byggherrarna, Allmännyttan och Hyresgästföreningen och fackförbund som Byggnads är engagerade tillsammans med olika samhällsaktörer.¹³ Investeringarna och bankerna följer med.¹⁴

Sverige följer en internationell trend där företagen inte längre bara ses utifrån aktieägarnas intresse av vinst (ibland kortsiktig sådan) utan även lyfter fram företagets förmåga att bygga gemensamma värden med olika samhällsintressenter.

8) Exempelvis Hyresgästföreningen (2019)

9) Boende lyfts fram som en social rättighet både i FN-deklarationen (artikel 25) och i regeringsformen 1 kap. 2 § första stycket, som anger följande: "Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till hälsa, arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet."

10) SKR (2019) Sveriges Kommuner och Regioner

11) Nachemson-Ekwall, S (2021a)

12) Nachemson-Ekwall, S (2021b)

13) Exempelvis Fastighetsägarna (2021)

14) [Hållbar byggbransch](#)

Vad är sociala mål?

Fastighetsbranschens sociala mål kräver ett annat förhållningssätt än arbetet med klimatomställningen. Gröna mål vilar på naturvetenskapen. Parisavtalets 1,5 gradersmål har blivit vägledande och för många fastighetsbolag finns etablerade standarder att luta sig mot, som Green Building, Breeam och GRESB.

Arbetet med sociala frågor utgår istället från samhällsvetenskapen. Bottenplattan utgörs av internationella konventioner, som FN:s principer för mänskliga rättigheter och Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och arbetares rättigheter i linje med ILO:s riktlinjer. Många rapporterar enligt GRI:s (Global Reporting Initiative) frivilliga riktlinjer för hållbarhetsrapportering. Dessa är på väg att bli hygienkrav för all affärsverksamhet, men samtidigt utmanande eftersom skillnaden mellan olika länder är stor.

På det sociala området läggs nu, förutom bottenplattan som även utmanar fastighetsbranschen, samhällets förväntningar på att näringslivet aktivt ska bidra till en social förflyttning. För att tillföra ett mervärde (sk additionalitet), ska företagen adressera en samhällsutmaning, som riktas mot en utpekad målgrupp och kunna presentera en mätbar och bestående förflyttning.

Till skillnad mot en grön förflyttning så är sociala insatser ofta lokala och kontextuella, kräver insatser över en längre tidsperiod och förutsätter ofta samarbeten mellan aktörer från olika samhällssektorer (näringslivet, offentlig sektor och civilsamhället). Företagen måste därför arbeta i flera dimensioner. För fastighetsägare och byggbolag behöver det finnas processer på plats för att både följa upp hur anställdas villkor är hos underleverantörerna, och engagemang för att långsiktigt stötta underleverantör och de anställda med verktyg att hantera det.

Samtidigt behövs ett strukturerat arbete för aktivt engagemang för hyresgästernas välbefinnande men även i lokalsamhället, exempelvis genom att låna ut lokaler för civilsamhällets aktiviteter eller på annat sätt stötta det lokala idrotts- och föreningslivet. Samhällsfastigheter berörs på liknande sätt.

I Sverige arbetar näringslivet, offentlig sektor och ideella organisationer med att ta fram metoder, och mätverktyg för att följa upp, utvärdera och validera effekten av sociala insatser. Det tas fram uppförandekoder, utbildningsprogram och arbetsplatspolicys.

Parallellt pågår en utveckling på finansmarknaden där investerare som åtar sig att bidra till en grön och social omställning ska kunna kvantifiera hur stor andel av portföljens placeringar som bidrar till en positiv påverkan (sk substantiell förändring). De metoder som används för att synliggöra olika insatser följer

en tydlig systematik, exempelvis att utgå från samhällsekonomiska nyttokostnadsanalyser eller utveckla en förändringsteori där effekten av en förflyttning återrapporteras med stöd av kvantitativ och kvalitativ data. Det kan gälla läxhjälp och andel godkända betyg i nionde klass bland

hyresgästernas ungdomar, regelbundna enkäter till hyresgäster för att följa upp om bättre belysning leder till tryggare utomhusmiljöer kvällstid eller hur användningen av skollokaler till föreningsaktiviteter ser ut.

Dokumentering är viktigt för att säkerställa att kommunicerade insatser också bidrar på riktigt så att det inte rör sig om social washing. Här har fastighetsägarna, i både offentlig sektor och privat sektor, en roll att spela för att driva på utvecklingen mot att kommunicera vad de gör inom social hållbarhet.

Det kan vara läxhjälp och andel godkända betyg i nionde klass för hyresgästernas ungdomar, återkommande enkäter till hyresgäster för att följa upp om bättre belysning leder till tryggare utomhusmiljöer kvällstid eller hur användningen av skollokaler till föreningsaktiviteter ser ut.

2. Fastighetsbolag som ingår i studien

PwC Sverige har gått igenom årsredovisningar från 2021 för 34 fastighetsbolag som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden (en lista över bolagen finns i slutet av rapporten). Genomgången omfattar fastigheter som ägs av institutionella investerare som livförsäkringsbolagen, privata fastighetsägare, börsnoterade bolag, kommunala allmännyttiga bolag, statliga bolag men även utländska ägare. Urvalet är gjort utifrån att de har fastigheter med tydligt samhällsfokus, merparten har en stor andel hyresbostäder, några samhällsfastigheter, samt att PwC velat visa likheter och skillnader på arbetet hos olika kategorier av ägare.

Därtill har några kommersiella fastighetsägare inkluderats. Flertalet av fastighetsbolagen har på olika sätt profilerat sig som engagerade i social hållbarhet. I en del fall har de dessutom kopplat sociala åtaganden till sin finansiering via obligationer eller banklån. Genomgången av årsredovisningar har kompletterats med uppgifter på bolagens hemsidor. Studien gjordes juni-augusti 2022.

Från listan har tio fastighetsbolag valts ut som speciellt intressanta att lyfta fram: Atrium Ljungberg, ByggVesta, Trianon, Castellum, Botkyrkabyggen, Uppsalahem, Stena Fastigheter, Regio, Gårdstensbostäder och Hemmaplan.¹⁵ Samtliga försöker både beskriva hur social hållbarhet inkluderas i fastighetsutveckling och sätter upp mål för förflyttning.

Dessutom inkluderar kartläggningen två förmedlare av lån. Kommuninvest har tagit fram ett socialt ramverk för en social obligation och erbjuder lån till kommuner och regioner kopplade till sociala mål. Flera av låntagarna är kommunala fastighetsbolag med

samhällsfastigheter och allmännyttiga bolag. Brunswick Real Estate, med Nordens största lånefonder för fastigheter, erbjuder lån med villkor kopplade till sociala mål och har tagit fram ett ramverk för en social hållbarhetsanalys i samband med fastighetsköp.¹⁶

EXEMPEL

Brunswick Real Estate (BRE)

BRE bygger fastighetsbolag och har utlåningsfonder. Medinvestorerare i fastighetsbolagen är bland annat AP3 och Bonnier fastigheter. Investerare i utlåningsfonderna är bland annat Folksam, PRI Pensionsgaranti och Norges största livförsäkringsbolag Kommunal Landspensjonskasse (KLP).

BRE följer upp fastighetsinvesteringar utifrån fyra samhällsfaktorer: (1) Arbetslöshet (andel arbetslösa); (2) Valdeltagande (% som röstar); (3) Trygghet (trygghetsmätningar) och (4) Ekonomisk utsatthet (% av boende med försörjningsstöd). BRE har beslutat att samtliga fastighetsinvesteringar, liksom den tekniska analysen inför fastighetsförvärv, ska omfattas av en social hållbarhetsanalys. Det innebär att BRE inför förvärv har kunskaper på områdes- och fastighetsnivå om:

- samhällsutveckling, demografi och social sammansättning,
- platsens historia och identitet, socioekonomiska och fysiska förutsättningar, lokala aktörers engagemang och behov,
- hur området har porträtterats i media över tid,
- hur nuvarande fastighetsägare har involverat hyresgäster i fastighets- och områdesutvecklingen,
- insatser som har gett mätbara sociala effekter.

15) Ytterligare exempel skulle kunna vara MKB i Malmö, Rosengårdfastigheter AB, Eidar i Trollhättan, Fastighets AB Framtiden i Göteborg och Heimstaden. De utvalda uppmärksammas utifrån att de uppvisar en bredd, historik och kommunicerat mål.

16) BRE (2022)

Genomgången har utgått från hur arbetet med social hållbarhet beskrivs, vilka av FN:s globala hållbarhetsmål som lyfts fram och om det finns nyckeltal, KPI:er, som är mätbara och målsatta. I genomgången ingår information som presenteras i intressent- och väsentlighetskartor och som även återspeglas i den frivilliga rapporteringen enligt GRI. Detta har sedan analyserats utifrån det strategiska arbete som väntar fastighetsbolagen inom ramen för EU:s olika hållbarhetsdirektiv och förordningar (hållbarhetsrapportering CSRD, taxonomiförordningen, mänskliga rättigheter via HRDD och ansvar i leverantörskedjan CSDDD). Till det läggs även hållbarhetskrav från finansmarknaden, både från investerarkollektivet (PRI, Disclosureförordningen SFDR med "minimum safeguards" och finansmarknadsreglering Mifid2) och bankernas frivilliga åtagande på hållbarhetsområdet (bland annat FN:s Principles of responsible banking).

I EU:s krav på rapportering av företagens sociala hållbarhetsarbete enligt CSRD ingår även att integrera arbetet i företagets strategi och mål. European Financial Reporting Advisory Group (Efrag) har gett EU:s standardiseringsorgan för hållbarhetsrapportering (ESRS) i uppdrag att ta fram rekommendationer för hur redovisningen kan se ut. ESRS delar upp arbetet med det sociala i fyra delar: relationen till anställda, anställda i leverantörskedjan, kunder och slutanvändare samt partnerskap och involvering i lokalsamhället.

Hållbarhetsrapporteringen via CSRD och ESRS

EU:s nya krav på hållbarhetsrapportering (CSRD) och ESRS-arbetet med att ta fram rekommendationer på redovisningsområdet kopplar företagets strategi till hållbarhetsarbetet. Den sociala rapporteringen utgår från hur väl bolaget är förberett för att hantera de fyra delar som kommer att ingå i CSRD:

- Egna arbetare och tillfälliga arbetare (ESRS S1), bland annat säkerhet, hälsofrågor, mångfald och jämställdhet
- Arbetare i leverantörskedjan (ESRS S2), till exempel uppförandekod, visselblåsarfunktion
- Partnerskap och samarbeten med lokalsamhället (ESRS S3) så som samarbete mellan företag, offentlig sektor och civilsamhället samt föreningslivet. Här ingår även arbete med medborgardialoger
- Konsumenter och slutanvändare (ESRS S4), exempelvis trygghet och trivsel, sysselsättning och hälsa

Många företag väljer idag att rapportera enligt den frivilliga standard som tagits fram av GRI, Global reporting Initiative. Den kommer att uppdateras för att spegla kraven enligt ESRS.



3. Från att göra ”saker rätt” till att göra ”rätt saker”

De flesta etablerade fastighetsbolag uppfyller den typ av socialt hållbarhetsarbete som numera kan klassas som ”hygienfaktorer”. De gör ”saker rätt” och med det avses att de gör vad som krävs för att få legitimitet hos kunder, olika samhällsintressenter eller investerarna. De följer regler, lagar, olika standards och normer. Hit hör att arbeta med internationella konventioner som FN:s principer för mänsklig rättigheter UNGP, OECD:s riktlinjer för multinationella företag, arbetsrättsregler ILO och Global Compact.

Från svensk horisont kan det handla om att tillämpa svenska kollektivavtal, ha en visuellblå-sarfunktion, en policy för mångfald och inkludering, eller en uppförandekod för underleverantörer och samarbetspartners. Här ingår även bredare samhällsengagemang, till exempel att stötta idrottsföreningar eller att bidra till UNHCR:s flyktingarbete. Mycket av detta kan beskrivas som den gamla skolans sätt att arbeta med företagets samhällsansvar, CSR.

I Sverige har det för företag även handlat om att förhålla sig till en tydlig ansvarsfördelning mellan samhällets tre sektorer - det vinstdrivande näringslivet, den skattefinansierade offentliga sektorn och den idéburna sektorn med sin pluralism av organisationsformer med allt från föreningar till kooperativ. Det har historiskt fungerat bra. Sverige och svenskt näringsliv hamnar tillsammans med våra nordiska grannländer högt på olika rankingslistor över stabila och jämlika samhällen.¹⁷ Men det räcker inte längre.

Den fundamentala skillnaden mellan ovanstående och att istället göra ”rätt saker”, blir när fastighetsbolag, utöver att uppfylla de hygienfaktorer som numera är standard, ser till den egna verksamheten för att göra rätt saker på sätt som tillför ett socialt mervärde.

Till detta läggs då frågan om och hur arbetet med social hållbarhet skapar värden för olika intressenter - kunder, leverantörer, lokalsamhället, anställda och aktieägare. Det handlar mindre om att göra vad som ändå görs och mer om att addera ett nytänkande genom att ta egna initiativ till sociala insatser eller utveckla plattformar för samskapande processer för gemensamma sociala insatser över sektorsgränserna. För att kunna leverera ett mervärde - ”rätt saker” - behöver social hållbarhet integreras och bli en del av bolagets övergripande strategi och affärsverksamhet.

För att kunna leverera ett mervärde - ”rätt saker” - behöver social hållbarhet integreras och bli en del av bolagets övergripande strategi och affärsverksamhet.

17) Exempelvis [EU:s utvärdering av 15 sociala indikatorer för 2018](#). Europaportalen 17 januari 2022

EU:s olika regelverk driver på företagen och finansmarknadens aktörer i riktning mot "rätt saker". I finansmarknadens och hållbarhetsrapporteringens redovisningskrav behöver bolagen gå längre än nuvarande frivilliga standard för hållbarhetsrapportering genom GRI. De måste därtill visa att de har processer på plats för att arbeta med och återrapportera grundläggande mänskliga rättigheter, så kallade "minimum safeguards".¹⁸ Alla bolag över en viss storlek måste rapportera både hur väl de lever upp till konventionerna, att det finns validerbara processer på plats för rapportering och hur en åtgärdsplan ser ut för att hantera eventuella problem.¹⁹

På klimatområdet är detta redan en del av affären för merparten av de etablerade fastighetsbolagen. På det sociala området har resan för merparten av fastighetsbolagen precis börjat.

Av fastighetsbolagen i studien har 21 av 34 valt att grunda sitt sociala arbete i FN:s 17 globala hållbarhetsmål. De sociala mål som lyfts fram är: jämställdhet (mål 5), anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (mål 8), minskad ojämlikhet (mål 10), hållbara städer och samhällen (mål 11) samt fredliga och inkluderande samhällen (mål 16). De nyckeltal som är mest förekommande är anställdas välbefinnande och jämställdhet på arbetsplatsen (dvs mål 5 och 8). Det är nyckeltal företaget själv har full kontroll över och det finns flera verktyg för att följa upp dessa. Samtliga fastighetsbolag uppger att de arbetar med trygghetsfrämjande åtgärder och de har uppförandekoder för underleverantörer. Men måtten är inte entydiga.



För att bli en del av fastighetsbolagens arbetsprocess behöver målen sättas in i ett sammanhang. Det rör speciellt det breda

samhällsengagemanget. En handfull av fastighetsbolagen hänvisar till vetenskapliga studier som pekar på betydelsen av att koppla sociala åtaganden till både investeringar i nybyggnation, upprustning och den långsiktiga förvaltningen. Det handlar om broken windows-teorin, placemaking, tillgång till god närservice och arbetstillfällen.²⁰ Dessa studier beskriver på olika sätt arbetsmetoder som lyfter fram välbefinnande hos människor som bor i husen och vad som händer mellan husen, det vill säga i linje med vad som förväntas av fastighetsbolag med ambition, eller vad som kommer att förväntas av dem genom EU:s kommande krav på mer genomlysning av företagets hållbarhetsarbete.

Några av fastighetsbolagen, exempelvis Trianon, Sveafastigheter och Atrium Ljungberg, låter sitt sociala engagemang utgå från kommunernas och regionernas arbete med Sociala konsekvensanalyser (SKA), Sociala konsekvensbeskrivningar (SKB) eller Barnkonsekvensanalyser (BKA). Dessa kan ligga till grund för stadsplanering, markanvisningar och sociala klausuler i upphandlingar. Det finns också fastighetsägare som tillsammans med kommunen arbetar aktivt för en mångfald av upplåtelseformer i annars hyreshusdominerade områden, exempelvis kommunalt byggande av bostadsrätter i samarbete med Gårdstensbostäder i Göteborg och Stena Fastigheter i Fisksätra utanför Stockholm.

Det finns även bolag som har höga ambitioner på det sociala området, men som egentligen saknar närvaro i utsatta områden. Exempelvis deltar fastighetsbolag med stort inslag av kommersiella fastigheter i både brottsförebyggande och trygghetsfrämjande arbete med lokala samverkansföreningar. Hit hör exempelvis Fabege, Castellum, Vasakronan och Atrium Ljungberg. Hemsö äger samhällsfastigheter där olika aktiviteter följts upp av forskare, som utveckling av skolgårdar och generationsboende.

18) Artikel 18 i taxonomiförordning (2020/852/EU), som återges i SFDR, hållbarhetsrapporteringen CSRD och i arbetet med leverantörskedjan i CSDDD.

19) Påverkar noterade bolag samt bolag med fler än 250 anställda, 40 miljoner USD i försäljning eller en balansomslutning på 20 miljoner USD.

20) Exempelvis Trygghetskommissionen (2018)

4. Bolag som har en transformativ hållbarhetsstrategi

Forskningen kring hållbarhet kategoriserar företags agerande för att möta förändring utifrån tre förhållningssätt:²¹

1. **Resilience** (formbarhet av befintlig verksamhet när omvärlden förändras)
2. **Adaptation** (utveckling i samklang med den förändring som pågår)
3. **Transformation** (delaktig i att leda utvecklingen)

De fastighetsbolag i studien som redan idag försöker rapportera sammanhängande utifrån samtliga fyra sociala delar har en transformativ hållbarhetsstrategi. I dessa fastighetsbolag finns ett ledarskap som under en längre tid involverat hela organisationen i att förstå det värdeskapande spelet mellan den egna verksamheten och påverkan på olika intressenter.

För de här fastighetsbolagen ses arbetet med hållbarhetsrapportering av anställda (som redan är på en nivå att de med små insatser kommer kunna redovisa enligt ESRS standard S 1) och anställda i leverantörskedjan (S 2) som ”hygienfaktorer”, de har integrerat in det sociala arbetet i fastighetsutvecklingen och arbetar systematiskt med både partnerskap och engagemang i lokalsamhället (S 3) samt med kunder och slutanvändare (S 4).

I de transformativa fastighetsbolagen finns ett ledarskap som under en längre tid involverat hela organisationen i att förstå det värdeskapande spelet mellan den egna organisationens verksamhet och påverkan på olika intressenter.

Exempel på bolag som integrerar social hållbarhet i sin övergripande strategi är Atrium Ljungberg, Stena Fastigheter, Botkyrkabyggen, Trianon, Uppsalahem och Hemmaplan. De har tagit fram sociala nyckeltal, mål och resurssätter arbetet. De beskriver bland annat processer för hur de erbjuder bostadssociala insatser till utsatta och ekonomiskt svaga målgrupper. **Sverige saknar en standard för ekonomiskt överkomliga bostäder till utsatta grupper**, så kallad “social

housing” eller “affordable housing”,²² som är vanligt i andra länder. Istället har en reglerad hyressättning och bostadsbidrag, historiskt gjort det svårt för privata fastighetsägare att visa på ett engagemang.

Växande socioekonomiska skillnader mellan bostadsområden och polisens lista över utsatta områden har samtidigt tydliggjort var fastighetsägare som väljer

att ha en social hållbar förvaltning kan ge ett samhällsekonomiskt positivt bidrag. Här finns aktörer som Rosengårdfastigheter i Malmö och ByggVesta med nybyggda hyresbestånd i bland annat Rinkeby, en förort till Stockholm. Hit hör också norska Heimstaden, en av Europas största ägare av hyresfastigheter, med bestånd i Sverige och Tyskland, och som sedan 2019 arbetar för att integrera social hållbarhet i den löpande förvaltningen. Bland svenska delägare finns livsparbolagen Alecta och KPA.

21) Folke C (2010)

22) De flesta länder i Europa, inklusive våra nordiska grannländer erbjuder medborgare med inkomst under en viss nivå tillgång till hyresbostäder.

Bolagen som har tagit egna initiativ på olika områden som rör hyresgäster och samhälls-engagemang, engagerar sig på ett strukturerat och systematiskt sätt inom sex områden:

- 1. Mångfald och jämställdhet bland anställda.** Det kan handla om ungdomsjobb och sysselsättning för nyanlända eller marginaliserade grupper på arbetsmarknaden. Hit hör samarbeten med sociala företag, exempelvis arbetsintegrerande sociala företag som erbjuder stöd till språksvaga, lågutbildade kvinnor. Hit hör även visseblåsarfunktion för anställda hos leverantörer och arbete mot svinn och svart arbetskraft.
- 2. Trygghetsskapande aktiviteter.** Detta kan röra samarbete mellan fastighetsbolaget, polis och socialtjänst för att få bort kriminalitet i området. Det kan också handla om samarbeten med civilsamhällets aktörer, där exempelvis en förening får hyra lokal till subventionerat pris eller bidrag till den lokala idrottsföreningen.
- 3. Platssamverkan.** Det rör samarbeten med andra intressenter i en mer organiserad form. Det kan handla om att offentliga och privata aktörer går samman i en fristående, icke-vinstdrivande organisation och tar gemensamt ansvar för ett geografiskt avgränsat område. Några exempel på samarbeten är BID (Business Improvement District), Centrum för AMP (Affär, Medborgare, Plats) och Fastighetsföreningar.
- 4. Medborgardialoger som grundar sig på enkäter, appar och möten.** Dessa sker kontinuerligt och följs upp, där betoning finns på inkludering och engagemang.
- 5. Mål för socialt hållbart boende.** Detta kan röra renovering med kvarboendegaranti, sociala hyreskontrakt, digitalisering och gemenskapsutrymmen. Det kan även gälla förändring av den ekonomiska sammansättningen av medborgare, där hyresrätter renoveras först när hyresgästen flyttat ut, eller att fastighetsägaren bygger bostadsrätter för att få ett mer blandat boende.
- 6. Forskning.** Flera av fastighetsbolagen tar stöd i forskning för att beskriva samhälls- och företagsvärdet av insatser.



EXEMPEL

Stena Fastigheter

Stena är en av Sveriges största privata fastighetsägare med 26000 hyresbostäder och 1250 lokaler, sammantaget värderat till 41 miljarder kronor. Flera av hyreshusen ligger i utsatta miljonprogramsområden i Göteborg, Malmö och Stockholm. Stena har tagit fram en förändringsteori - Relationsförvaltning - för social hållbar fastighetsförvaltning. Bland insatser som följs upp är sommarjobb för ungdomar, trygghetsfrämjande insatser, jobbskapande, effekter av läxhjälp, timmar i sociala aktiviteter och tillgång till delningstjänster.

Stena har vunnit Sweden Green Building Awards för sitt arbete med Masthuggskajen i Göteborg - för grönt och innovativt fokus på social hållbarhet. Stena arbetar bland annat tillsammans med Malmö Stad och MKB för att utveckla Malmö, i Göteborg tillsammans med bostadsbolaget Fastighets AB Framtiden och Volvo, och har nära samarbete med Nacka Kommun i Fisksätra utanför Stockholm.

Stena har genom Handelsbanken tecknat ett hållbarhetslån på 500 miljoner kronor med sociala KPI:er kopplade till trygghet.

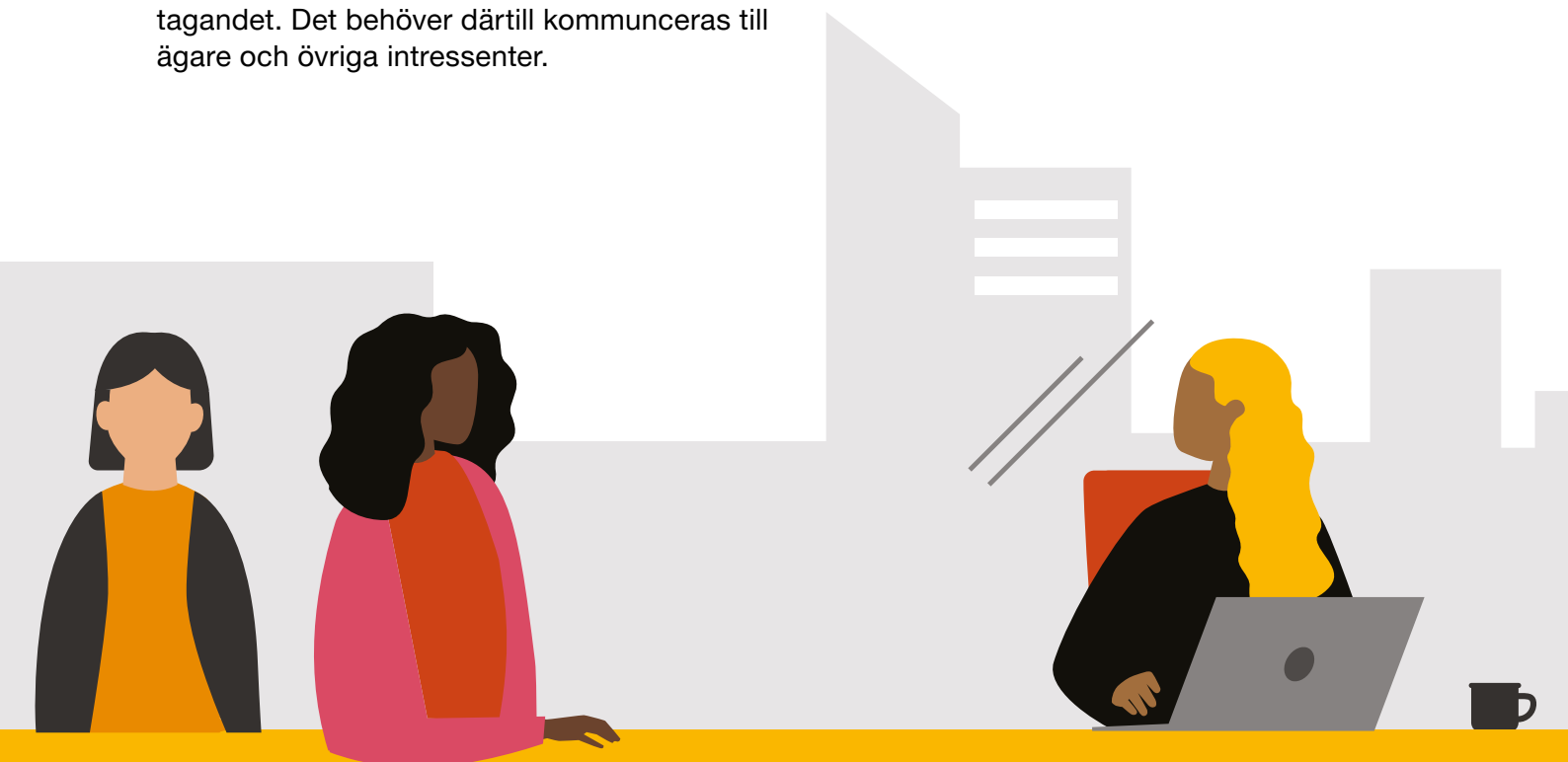
En effekt är de ringar på vattnet som skapas av att fastighetsbolagen engagerar sig i civilsamhällets aktörer. Ett stärkt lokalt föreningsliv bidrar till en ökad kollektiv förmåga vilket innebär att boende både äger problembilden och lösningarna. I fastighetsbolagens rapportering återges samarbeten med idrottsrörelsen, Rädda Barnen, Röda Korset, Läxhjälpen, Friends, Scouterna, föreningen Maskrosbarn, kvinnokooperativ som Yallatrappan, kvinnojourer med fler. För dessa ideella organisationer ger samarbeten med näringslivet, i det här fallet fastighetsägare, fördelar genom att det får tillgång till mer långsiktig finansiering, jämfört med vad kommunen erbjuder genom det vanligt förekommande projektstödet. Samtidigt stärks tilliten. Det råder en projekttrötthet och ett projektförakt i framför allt områden som präglas av socioekonomiska utmaningar.

Fastighetsägarnas engagemang öppnar här dörren för framväxten av en bredare marknad för social finansiering av ideella aktörer. Fastighetsägarnas samarbeten med civilsamhället och idéburna aktörer har därmed möjlighet att generera ett samhällsligt mervärde som går utöver det aktuella avtalet. Ett behovsorienterat arbetssätt, hyresgästdelaktighet och effektutvärdering blir inte bara viktigt utan avgörande i det sociala ansvarsstagandet. Det behöver därtill kommuniceras till ägare och övriga intressenter.

Av studien framkommer att de bolag som ligger i framkant har tagit fram nyckeltal som målsätts, bland annat:

- Demokrati och delaktighet (valdeltagande)
- Utbildning (till exempel godkänt i nionde klass)
- Hälsa
- Sysselsättning (kunna betala hyra, jobb lokalt, via fastighetsbolaget, underleverantörer eller ett socialt företag)
- Trygghet (gemenskapsaktiviteter och insatser för att stävja brott som följs upp via enkäter och appar)

Fastighetsägarnas samarbeten med civilsamhällets aktörer har möjlighet att generera ett samhällsligt mervärde som går utöver det aktuella avtalet.



5. Social finansiering

Fastighetsbranschen driver på den gröna omställningen

Fastighetsbranschen har en ledande position på finansmarknaden för att driva på den gröna omställningen. Det märks inte minst på att mer än hälften av den svenska marknaden för gröna företagsobligationer utgörs av fastigheter. **Vi ser nu att fastighetsbolagen är på väg att inta en särställning även när olika låneinstrument börjar kopplas till sociala mål och nyckeltal.**

De fastighetsbolag som har gett ut socialt märkta obligationer har samtliga följt det ramverk som bygger på principer framtagna av den internationella organisationen ICMA.²³ Det ger en systematik i beskrivningen av hur projektets sociala innehåll är planerat och styrs samt hur återrapportering och uppföljning av arbetet i projektet är tänkt att ske. Arbetet följs upp och valideras av externa oberoende aktörer, som tar fram tredjepartsintyg. Det kan vara någon av de internationellt etablerade granskarna av hållbarhetsregler (exempelvis Cicero, Sustainalytics eller ISS) eller en revisionsbyrå.

Fastighetsbolagens arbete rimmar väl med EU:s planer för en social taxonomi, som ska komplettera taxonomiförordningens gröna taxonomi.²⁴

Det finns ett tiotal privata fastighetsbolag som annonserat publikt att de har obligationer och lån kopplade till sociala mål. Dessa har emitterat sociala obligationer, socialt länkade eller hållbara obligationer med både sociala och gröna mål, eller fått lån, låneramar eller lånelöften, kopplade till sociala mål hos banken.

Den kommande sociala taxonomin

Bolag som vill koppla sociala åtaganden till sin finansiering behöver kunna visa på hur de adderar sociala värden där sociala åtgärder kopplas ihop med sociala indikatorer och det går att utvärdera resultatet, mäta effekten och skapa positiva effekter som annars inte skulle ha uppnåtts (sk additionalitet).

I EU:s pågående arbete med en social taxonomi delas företagens sociala bidrag upp i tre grupper. I den första gruppen ingår företag som aktivt försöker dra ner sin negativa påverkan på omvärlden. Det kan handla om att minimera arbetsskador eller kriminalitet kopplad till byggarbeten. I den andra gruppen finns de som tillhandahåller produkter och tjänster som är sociala till innehåll. Hit hör samhällsfastigheter och i många länder finns fastighetsbolag som bara tillhandahåller ekonomiskt överkomliga bostäder till utsatta målgrupper (sk "social housing"). Den sista gruppen arbetar med aktiviteter som har effekt på hela samhället, i närområdet eller genom exempelvis medlemskap i organisationer. De tre dimensionerna samverkar ofta.

Bland exemplen märks Stena Fastigheter (hållbarhetslänkat banklån), Atrium Ljungberg (hållbarhetslänkad obligation), Hemmaplan (sociala banklån, som är under beredning), Trianon (hållbarhetslänkad obligation) och Fastighets AB Framtiden (hållbarhetslänkad

kreditgaranti), det vill säga flera av de transformativa fastighetsbolag som exemplifieras i studien. Till detta kan läggas 14 kommunala fastighetsbolag med lån via Kommuninvest, som har tagit fram ett ramverk för en social

obligation. Här finns tre allmännyttiga fastighetsbolag: Botkyrkabyggen, Uppsalahem och Eidar i Trollhättan.

Mer än hälften av den svenska marknaden för gröna företagsobligationer utgörs av fastigheter.

23) Social Bond Principles (2021)

24) Sociala taxonomin (2022)

De fastighetsbolag som fått social finansiering har i högre utsträckning än andra fastighetsbolag kopplat ihop sitt sociala ansvarstagandet till påverkade grupper och lokalsamhällen, inklusive samarbete med, civilsamhället (ESRS S 3) och redovisning av påverkan på konsumenter och slutanvändare (S 4). Dessa fastighetsbolag, privata såväl som kommunala, arbetar också aktivt med partnerskap och samarbeten med både andra fastighetsägare och aktörer från andra samhällssektorer för att utveckla platsen.

Dessa bolag, som kan visa upp en genomarbetad strategi, plan, nyckeltal och ambition på en synbar och mätbar förflyttning sätter en struktur för gemensamt värdeskapande i form av samhällsnytta och affärsnytta. Därtill är de bättre förberedda för arbetet med de kommande rapporteringskraven i linje med CSR.D.

De bolag som kan visa upp en genomarbetad strategi, plan, nyckeltal och ambition på en synbar och mätbar förflyttning sätter en struktur för gemensamt värdeskapande i form av samhällsnytta och affärsnytta.

Det är främst fastighetsägare med hyreshus, i utsatta områden, som tar banklån eller ger ut obligationer med sociala klausuler. Men här finns även samhällsfastigheter (exempelvis Hemsö och Samhällsbyggnadsbolagen SBB) och fastighetsbolag som vill ses som ansvarstagande överlag, bland annat genom att ha mål för jämställdhet och uppföljning på efterlevnad av uppförandekod hos underleverantörer.

EXEMPEL

Atrium Ljungberg (AL)

AL bygger och förvaltar kontors- och handelsfastigheter i tillväxtregioner. Totalt finns 67 fastigheter till ett värde av cirka 60 miljarder kronor. AL har tagit fram ett ramverk för en hållbarhetslänkad obligation (SLB) och emitterade ett lån på 2 miljarder kronor i februari 2022. Åtagandena är kopplade till AL som bolag och inte till enskilda projekt. Bland de sociala målen märks:

1. AL ska nå minst 90 procent i Vår stad (Our City), ett index för socialt hållbara platser baserat på trygghet, trivsel och tillgänglighet, närhet, möten & flexibilitet, ekosystemtjänster & klimatanpassning, identitet, historia & mångfald, samt dialog & delaktighet.
2. 100 procent av de betydande inköpen ska år 2025 vara utvärderade utifrån AL:s leverantörspolicy och årligen genomföra minst två utvecklingsprogram för leverantörer.
3. AL ska fortsätta placera sig på listan över Sveriges bästa arbetsgivare och nå ett index på minst 85 procent GPTW (Great Place to Work Index). Målet är satt till 90 procent för 2030 (jämfört med 89 procent 2020).

Utöver det är AL en av initiativtagarna till Centrum för AMP (Affär-Medborgare-Plats) vars syfte är att skapa säkra och trygga platser i närmiljön. Ett av pilotprojekten är Gränbystaden i Uppsala.

EXEMPEL

Hemmaplan

Hemmaplan grundades 2021 av Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate. Fastighetsbeståndet utgörs av centrumfastigheter med kringliggande fastigheter (bostad/samhällsfastigheter).

Fokus är på investeringar i socioekonomiskt utsatta områden, med mål att optimera och driva samhällsutveckling. Hemmaplan äger 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö, tillsammans med Trianon. Hemmaplan har ett avtal om att köpa Gottsunda Centrum av Uppsala Stad. Företaget har även en samverkansöverenskommelse med Uppsala Stad som inkluderar samverkan kring civilsamhällets perspektiv (hur centrumet ska utvecklas, vad hyresgästerna önskar, hur besöksunderlaget ser ut) och medborgarperspektiv (exempelvis minskad skadegörelse). Ambitionen är att skapa fler mötesplatser, satsa på lokala entreprenörer och erbjuda ett bredare mat- och restaurangutbud för ett mer levande centrum.

Hemmaplan mäter trygghet bland hyresgäster och besökare, trivsel, antal erbjudna jobb och sommarjobb, antal timmar i föreningsliv och sociala aktiviteter, läxhjälp, delningstjänster med mera.

I likhet med de gröna obligationerna och banklånen så erbjuds social finansiering med viss rabatt, ofta några räntepunkter. De som gett ut obligationer kopplade till sociala mål pekar däremot inte ut det som den primära drivkraften. I likhet med studier gällande gröna obligationer så finns ett ökat intresse från de institutionella investerarna att investera socialt, vilket bidrar till bättre likviditet i obligationen. Det sänker riskpremien för emittenten.

Dessutom finns en "signaleffekt", där märkta obligationer stärker fastighetsbolagets rykte och legitimitet hos andra samhällsintressenter, inklusive aktieägare.²⁵ Kommuninvests låneprogram ställer exempelvis tydliga krav på att en social insats både ska kunna följas upp och tillföra ett mervärde jämfört med om lånet inte hade tecknats.



EXEMPEL

Kommuninvest

Kommuninvest lånar ut pengar till 292 av Sveriges kommuner och regioner. 2021 tog Kommuninvest fram ett ramverk för en social obligation tillsammans med SEB och Danske Bank. Hittills har 16 lån tecknats till ett sammanlagt värde av 1,6 miljarder kronor. Lånen har gått till samhällsfastigheter, infrastruktur och hyresfastigheter. För att ge ut en social obligation behöver de underliggande åtagandena ligga på ett par miljarder kronor.

Kommuninvest erbjuder lån till två investeringstyper: fysiska investeringar till vilken det kopplas en social insats och fysiska investeringar som i sig kvalificerar som en social insats. Till det kopplas tre kategorier för sociala lån:

1. Boende och boendemiljöer. Detta riktas till allmännyttan i områden med särskilda behov.
2. Trygghet, säkerhet och tillgänglighet. Detta handlar om att minska både kriminalitet och att förstärka delaktighet.
3. Hälsa, utbildning och idrott. Det kan gälla investeringar i fastigheter och ska ha en plan för att komma utsatta grupper till godo.

Ramverket ställer tydliga krav på låntagarna. Det finns en investeringskommitté med rådgivare från bland annat akademien. För godkännande krävs att investeringen och den sociala insatsen ska:

1. Främja ett socialt hållbart samhälle genom att utveckla praxis, genom innovation eller ökad kvalitet när det gäller den fysiska investeringen, den sociala insatsen eller målgruppen.
2. Ingå i låntagarens systematiska arbete för social hållbarhet eller bidra till att utveckla ett sådant arbete.
3. Gälla en definierad målgrupp.
4. Vara långsiktig.
5. Ha tydliga mål och inkludera systematisk effektutvärdering. Bland annat ska det finnas en baslinje att utgå ifrån och tydliga målindikatorer.

25) BI a Flammer, C (2021); Nachemson-Ekwall, S (2019)

6. Det strategiska arbetet och hållbart värdeskapande

Fastighetsbolagen i studien som uppvisar en transformativ hållbarhetsstrategi har som ambition att koppla ihop den sociala strategin med ett ekonomiskt värdeskapande. För det krävs att det sociala arbetet går att följa upp och utvärdera. Ett tiotal fastighetsbolag i studien presenterar modeller för sitt förändringsarbete där de exempelvis försöker beskriva hur de arbetar aktivt med att involvera hyresgästerna, skapar sysselsättning och är engagerade i samskapande processer med andra aktörer i samhället (kommunen, andra fastighetsägare, lokala näringsidkare, civilsamhället och föreningslivet).

Bland de som etablerat en förändringsmetodik hör Uppsalahem, som tagit fram en modell för hållbar renovering med kvarboendegaranti (Eriksbergsmodellen) och de har även en egen metod för dialog med medborgarna (Kulturdialog). Stena Fastigheter har tagit fram en förändringsteori (Relationsförvaltning) som innebär en hållbar förvaltning kopplad till trygghet, skola, arbete och fritid. Göteborgs kommunala fastighetsbolag, Fastighets AB Framtiden, har valt att utveckla den så kallade Gårdstensmodellen som bland annat bygger på hyresgästengagemang, sysselsättningsfrämjande insatser, fritidsaktiviteter och att fastighetsförvaltningens kontor finns lokalt.

ByggVesta har byggt in social hållbarhet från planering av bostadsbyggande till den långsiktiga förvaltningen (Stadsutvecklingsstegen).

EXEMPEL

Gårdstensmodellen

Gårdstensbostäder AB ingår i Fastighets AB Framtiden, en del av allmännyttan i Göteborg. Det bildades 1997 för att tillsammans med de boende utveckla området socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Totalt ingår 2700 bostäder. För 20 år sedan var Gårdsten ett av Sveriges sex mest nedgångna miljonprogramsområden. 1000 lägenheter stod tomma. Idag har brottsstatistiken halverats, trivseln i grannskapet vänt i en positiv riktning och nya företag etableras i området. Gårdsten gick 2021 som första område från polisens lista över särskilt utsatta områden till att vara ett utsatt område.

Gårdstensmodellen kan sammanfattas i insatser som främjar inkludering, samverkan, helhetssyn och långsiktighet. Av åtta ordinarie ledamöter i Gårdstensbostäders bolagsstyrelse är sex hyresgäster. De trettio medarbetarna i bolaget representerar tio nationaliteter och talar tillsammans 18 språk. Det finns ett strukturerat socialt arbete som vilar på samarbete med föreningsliv och företag. Förvaltningen har skapat 250 lokala jobb och sociala klausuler finns i all upphandling. Gårdstensmodellen har återgetts i flera rapporter och forskningsarbeten. Framtidenkoncernen har kopierat den till andra delar av kommunens utsatta områden.²⁶

26) <https://www.gardstensbostader.se/#>

Ett tiotal fastighetsbolag i studien presenterar modeller för sitt förändringsarbete där de exempelvis försöker beskriva hur de arbetar aktivt med att involvera hyresgästerna, skapar sysselsättning och är engagerad i samskapande processer med andra aktörer i samhället.

Några av fastighetsbolagen försöker beräkna det faktiska värdeskapandet för samhället, individen och ägarna. Inom den idéburna sektorn arbetas det med modeller för att följa upp värdet av sociala insatser, med hjälp av förändringsteorier, effektmätning och samhällsekonomiska nyttokostnadsanalys.

Ökat intresse för socioekonomiska bokslut

Sociala företag har börjat göra socioekonomiska bokslut där det ekonomiska värdet för olika intressentgrupper beräknas, vilket även fastighetsbolag kan göra.²⁷ Intresset för detta växer i Europa, men svenska exempel är än så länge få.

Brittiska mätmodeller för socialt hållbar fastighetsförvaltning

Storbritannien står bakom flera mätverktyg för socialt hållbar fastighetsförvaltning och grannsamverkan. De flesta utgår från beräkningsmodeller som SROI+, en metodik utvecklad inom ramen för nätverket Social Value UK.²⁸ Hit hör UK Green Building Council (UKGBC) och National TOMs by Social Value Portal som bygger vidare på (UKGBC/ SROI). Andra standarder har tagits fram av Affordable Quality Housing (IRIS+) som riktar sig mot marknaden för "social housing", och effektmäter med sex olika mått för boende. The Sustainability Reporting Standard for Social Housing (UK), har snabbt vuxit i popularitet och lyfter fram sociala mål i hållbarhetsrapporteringen.

De fastighetsbolag som gjort socioekonomiska bokslut och även kopplat det till fastigheternas värde har hittills gjort det tillsammans med forskare. Bland dessa finns Gårdstensbostäder. I en studie avseende perioden 1997-2013 uppskattas de samhällsekonomiska vinsterna för bostadsbolagets sociala insatser till 400 miljoner kronor.²⁹ Värdeökningen på Gårdstensbostäders fastigheter uppgick under perioden 2002-2018 till 330 procent. Motsvarande värdeökning för Framtidenkoncernen som helhet var 218 procent.

Victoriahem (fd Victoria Park), beskriver en modell med "rullande ROT" där renovering av miljonprogrammets hyresbostäder kombineras med bostadssociala insatser. Victoriahems renoveringsmodell har fått motta en del kritik eftersom den har lett till gentrifiering.³⁰ Samtidigt är den studie av Victoriahems sociala insatser en av de få som har genomförts. Studien omfattade 23 boende som fått sysselsättning genom Victoriahem, och därmed både brutit ett långvarigt utanförskap och beräknades ge en sammanlagd samhällsvinst på 120 miljoner kronor under en tjugofemårsperiod. För Victoriahem, som själv tog kostnader för programmet på 1,5 miljoner kronor, blev effekten att det sociala kapitalet i området stärktes och att underhållskostnader kunde sänkas med 500 000 kronor per år.³¹

27) Exempel på svensk litteratur Hultkrantz, L och Vimefall, E (2020); Hahn, G m fl (2016)

28) [Social Value UK](#) samt ett arbete kring olika metodiker för SROI som sammanställts av [RISE](#)

29) Lind, H (2020)

30) Hyresgästföreningen (2019)

31) Lundmark, E och Nilsson, I (2017)

Skandia Fastigheter har i Frölunda torg i Göteborg arbetat med “collective impact”, en modell för platssamverkan som utgår från de underliggande utmaningarna som finns vid platsen. Tillsammans med forskare på Handelshögskolan i Stockholm identifierades strategiska nyckelfaktorer för hur olika samverkansmodeller kan utvecklas för att potentiellt uppnå en bredare samhällspåverkan.³² Forskarna och Skandia använde även “Shared value”, ett angreppssätt för att fånga upp värdeskapandet i ett bredare perspektiv. Någon kvantifierbar beräkning av den företagsekonomiska nyttan gjordes dock inte.

Sveafastigheter har utvärderat bolagets påverkansarbete med hjälp av IRIS+, ett rapporteringssystem som hjälper investerare att mäta, styra och optimera påverkan. En av slutsatserna är att ett verkligt påverkansarbete som kopplas till verksamhetens affärsidé behöver vara integrerat i företagets syfte, och därmed också vara ett tydligt formulerat mål från ägarna och styrelsen.³³

Urban Labs, en forskargrupp knuten till Uppsala Universitet, har fått i uppdrag att följa och effektutvärdera det sociala arbetet som bedrivs i fastighetsägarföreningen kring Gottsunda Centrum. Bakom föreningen står Hemmaplan, Rikshem, Victoriahem och Uppsalahem, tillsammans med kommunen, polisen och det lokala föreningslivet.

En av slutsatserna är att ett verkligt påverkansarbete som kopplas till verksamhetens affärsidé behöver vara integrerat i företagets syfte, och därmed också vara ett tydligt formulerat mål från ägarna och styrelsen.



32) Stigzelius, I m fl (2020)

33) Bakom mätverktyget står bland annat [Global Impact Investing Network \(GIIN\)](#). Mätverktyget är gratis.

7. Rekommendationer och vägen framåt

Transformativa fastighetsbolag i täten

En omställning mot ett större socialt engagemang i fastighetssektorn kräver uthållighet där ett långsiktigt strategiskt arbete integreras i den löpande förvaltningen. I rapporten har vi lyft fram några exempel på vad som görs. Det finns fler att uppmärksamma. Exempelvis har rapporten främst lyft fram arbetet med hyresfastigheter, centrumfastigheter och trygghetsfrågor. Samtidigt finns det stora behov när det rör samhällsfastigheter där samarbetet med den kommunala hyresgästen behöver utvecklas och synliggöras. Det centrala budskapet är att även de fastighetsbolag som rapporten lyfter fram har mycket kvar.

Sociala insatser är platsbundna, det saknas standarder och kostar pengar på kort sikt. Därför krävs ett innovativt förhållningssätt och mod att engagera sig i sociala verksamheter som tidigare lämnats åt offentlig sektor och civilsamhället att ensamma ta ansvar för. Framförallt är det nödvändigt med uthållighet.

Brottspreventiva åtgärder, som drar ner risken för skadegörelse, såväl som arbetet med att sysselsätta arbetslösa hyresgäster, vilket bidrar till lägre omflyttning, kan på ganska kort tid bidra till lägre kostnader i den löpande förvaltningen och därmed förbättra kassaflödet. Arbetet med platssamverkan, medborgardialoger och insatser mot gängkriminalitet kan däremot ta 10-20 år innan det bidrar till högre attraktivitet för området och höjda fastighetsvärden. Behovet av innovativa lösningar för att hantera utmaningar som hälsa, ojämlikhet och segregation kvarstår. Möjligheterna är å andra sidan många - med tillgång till social finansiering, lägre osäkerhet i

Med tillgång till social finansiering, lägre osäkerhet i samband med fastighetstransaktioner och nya affärsmöjligheter när kommuner börjar koppla markanvisningar till sociala klausuler är möjligheterna många.

samband med fastighetstransaktioner och nya affärsmöjligheter när kommuner börjar koppla markanvisningar till sociala klausuler. Det betyder samtidigt att **ett aktivt engagemang från både finanssektorn och offentliga aktörer kan bidra till att skynda på fastighetsbolagens omställningen.**

Vad den här rapporten visar på är den kraft som frigörs i det svenska samhället när fastighetsbolag går från att ägna sig åt traditionell fastighetsförvaltning till ett mer innovativt och transformativt förhållningssätt som även inkluderar hyresgästernas välbefinnande och samarbete med det omgivande samhället.

Det är dessa fastighetsbolag, som hittat den rätta mixen mellan ekonomisk avkastning, miljömässigt och socialt ansvarstagande, som blir vinnare på omställningen. En del av detta kommer att synas i förbättrade kassaflöden, annat genom att fastighetsägarna kan attrahera olika ägarkategorier som har en värdegrund eller krav på sig, som de institutionella investerarna, att leverera en avkastning som är socialt och miljömässigt hållbar.



Sex punkter för att utveckla social hållbarhet i fastighetsbranschen

PwC ger här förslag på hur fastighetsbolagens arbete kan utvecklas vidare:

- 1 Integrera social hållbarhet i styrelsens arbete med företagets strategi.**

Detta synliggör vilka resurser som behövs för att bidra till sociala mervärden för anställda, anställda i leverantörskedjan, hyresgäster och lokalsamhället. Utgå från bolagets väsentlighetsanalys, omvärldsanalys, kartläggning av utmaningar (risker) och möjligheter.
- 2 Förstärk arbetet med de nya rapporteringskraven** som kommer via Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), taxonomiförordningens krav på redovisning av arbetet med mänskliga rättigheter i bolaget (sk minimum safeguards), hela leverantörskedjan (CSDDD), EU:s kommande Sociala Taxonomi såväl som den kommande revideringen av den frivilliga rapporteringsstandarden GRI.
- 3 Gör en social hållbarhetsanalys.**

En sådan kan användas dels för att göra en social due diligence i samband med fastighetstransaktioner. Kartlägg vilken kunskap som finns om de sociala utmaningarna på den plats fastigheten, fastighetsbeståndet eller samhällsfastigheten ligger och vilka insatser och investeringar som redan görs för att bemöta dessa. Analysen kan också ligga till grund för arbete med platssamverkan med andra fastighetsägare, näringsidkare, civilsamhället och offentlig sektor. Sätt konkreta mål och etablera en systematisk process för olika utvecklingssteg och insatser. Säkerställ att det både finns en aktör som är ansvarig för att driva på samarbetet och resurser för att genomföra det gemensamma arbetet.
- 4 Avsätt resurser för att utveckla en förändringsteori som beskriver det sociala arbetet och mät, följ upp och utvärdera effekterna av gjorda insatser.** Det kan vara kopplat till trygghetsfrämjande åtgärder, sysselsättning, medborgarengagemang och olika förenings- och fritidsaktiviteter. Det berör både offentlig sektor och fastighetsbolagen.
- 5 Koppla sociala indikatorer, KPI:er, till fastighetsbolagets finansiering på obligationsmarknaden eller genom banklån.**

Det ökar intresset från investerarna, bankerna ger ränterabatt och anseendet stärks gentemot kunder, anställda och samhällsintressenter. Använd ett etablerat ramverk för rapportering, exempelvis ICMA standard för obligationer eller den motsvarande standarden för banklån, Lsta. Genom att låta en tredje part granska design och rapportering säkerställs både kvalitet och tillförlitlighet. Detta skapar en långsiktighet och trovärdighet i engagemang.
- 6 Försök att beräkna det direkta ekonomiska värdeskapandet.** Beräkna kostnader och besparingar kopplat till sociala risker vid exempelvis mindre skadegörelse och lägre omflyttning. Genom att följa upp effekten av genomförda insatser ges dessutom verktyg att prioritera mellan olika insatser. Här kan fastighetsägarna ta hjälp av rådgivare som arbetar med effektmätning och förändringsteorier.

Sist men inte minst; för fastighetsägare som påverkas av de nu stigande kostnader blir det än mer angeläget att fundera igenom hur en socialt hållbar profil kan bidra till ett förbättrat långsiktigt kassaflöde och kan attrahera investerare. Det betyder att det arbete som fastighetsbolagen åtar sig på det sociala området måste kommuniceras! Värdet av den egna sociala investeringen stiger om andra fastighetsägare, näringsidkare och offentliga aktörer också engagerar sig och vill samarbeta.

Referenser

- Boverket (2022) [Behov av bostadsbyggande 2022-2030. 22 juni.](#)
- Boverket (2018) [Kartläggning av fel, brister och skador inom byggsektorn. Rapport 2018:36. December](#)
- BRE (2022) [Så utvecklar vi en socialt hållbar fastighetsinvestering.](#) Brunswick Real Estate Pressmeddelande 2 juni
- [CSDDD Corporate Sustainability Due Diligence Directive.](#) Än så länge förslag
- [CSRD Corporate Sustainability Reporting Directive. EU:s direktiv som ännu inte trätt i kraft](#)
- [Efrag European Financial Reporting Advisory Group.](#) Rådgivande organ till EU Kommissionen
- [ESRS S1-S4.](#) EU Sustainability Reporting Standards, fyra förslag på det sociala området
- Fastighetsägarna (2021) [Så skapar vi socialt välmående bostadsområden.](#) Slutrapport för branschinitiativ avseende trygghetskapande och brottsförebyggande åtgärder. Fastighetsägarna och Fastighetsakademien. December.
- Flammer, C (2021) Corporate Green Bonds. Journal of Financial Economics. 142;2. Pp. 499-516
- Folke, C., S. R. Carpenter, B. Walker, M. Scheffer, T. Chapin, and J. Rockström. 2010. Resilience thinking: integrating resilience, adaptability and transformability. Ecology and Society 15(4): 20
- [Global Compact. FN:s tio frivilliga principer för näringslivets hållbarhetsarbete](#)
- [GRI. Global Reporting Initiative.](#) Frivillig standard för hållbarhetsredovisningsrapportering
- Hahn, G, Hök, L och Jannesson, E (2016) Så mäts socialt hållbart värdeskapande. Studentlitteratur.
- Hemso och Stenvalvet (2022) [Riskspridning, kompetens, långsiktighet. Rapport till Almedalen: Juli](#)
- Hultkrantz, L och Vimefall, E. (2020) Samhällsekonomisk nyttokostnadsanalys, Studentlitteratur
- Hyresgästföreningen (2019) [Konceptrenoveringens konsekvenser. Ekonomiska och socioekonomiska effekter.](#) Olsén, P och Björkvald, M
- [ILO International Labour Organisation](#)
- Lind, H (2020) [Affären Gårdsten - uppdatering 2020. April](#)
- Lundmark, E och Nilsson, I (2017) [Bortom bokslute. Värdet av Victoria Parks bostadssociala arbete. Victoria Park. Juli](#)
- [Minimum Safeguards. EU:s minimikrav på mänskliga rättigheter enligt SFDR](#)
<https://www.unepfi.org/banking/bankingprinciples/>
- Nachemson-Ekwall, S (2021a) Dags att bry sig. Så kan civilsamhället och den idéburna sektorn lyfta Sverige. Fremia och Ekerlids förlag. Februari. Stockholm
- Nachemson-Ekwall, S (2021b). [En svensk social finansmarknaden växer fram. Handelshögskolan i Stockholm och Ramboll Management Consulting. Augusti](#)
- Nachemson-Ekwall, S (2019) [A Swedish market for sustainability-related and socially labelled bonds. Institutional investors as drivers. SSE Working Paper. December.](#)
- [OECD:s riktlinjer för multinationella företag](#)
- [Principles of Responsible Banking. FN:s principer för ansvarsfull bankverksamhet](#)
- [SFDR Sustainable Financial Disclosure Regulation. Disclosure-förordningen](#)
- SKR (2019) [Äga eller hyra verksamhetslokaler. Sveriges Kommuner och Regioner SKR:s fou-fond för kommunernas fastighetsfrågor. Advant. LTAB](#)
- [Sociala taxonomin \(2022\) Final Report on Social Taxonomy. Platform on Sustainable Finance. February](#)
- Socialstyrelsen (2017) [Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär. Nr. 2017-11-15. November](#)
- [Social Bond Principles \(2020\) The International Capital Market Association. Icma.](#)
- Stigzelius, I, Borglund T och Sweet, S (2020) [Värdeskapande partnerskap för social inkludering: fastighetsbranschens roll i byggande av gemensamt värde och samhällspåverkan i särskilt utsatta områden. Maj.](#)
- Trygghetskommissionen (2018) [Aktivera samhället mot livskvalitetsbrott Trygghetskommissionens förslag på hur säkerhet och trygghet ska kunna öka i människors vardag.](#) Ordförande F Reinfeldt. Svensk Försäkring. TMG Stockholm. Juni
- [UNGP UN Guiding Principles on Business and Human Rights](#)

Appendix och lista över fastighetsbolag

Branschstandards med sociala mål (utöver gröna)

Breeam,
Green Building (Stena vunnit pris)
Well Certifiering (Castellum)
GRESB (Castellum, Willhem)

Uppföljning av hyresgästers- och medborgarnas trivsel:

Our City Index (AL:s eget för medborgartrivsel) (Vår stad)
AktivBo (Stena, Eidar, ByggVesta, Bohild, Hemmaplan) certifierade för FastAPI
<https://urbanutveckling.se/> gör social dd (Brunswick Real Estate)
Serviceindex (Fastighets AB Framtiden, Botkyrkabyggen)
Boskola och NKI (Rikshem)

Uppföljning av medarbetarnas välbefinnande:

Great Place to work (medarbetartrivsel) Atrium Ljungberg
MMI (motiverad medarbetarindex) Lejonfastigheter
JÄMIX (jämfällbarhetsindex) Uppsalahem
[Fitwel](#) - certifieringsstandard Fabege
Engagement Index (Wallenstam)
Förtroendeindex (Wihlborgs)
Medarbetarindex Winningtemp (Eidar)

Olika modeller som omnämns i rapporten:

Eriksbergsmodellen (Uppsalahems egen modell för hållbar renovering)
Kulturdialog (Uppsalahem)
Relationsförvaltning (Stena Fastigheter) en förändringsteori för hållbar förvaltning trygghet, skola, arbete, fritid
LAMP:s (local area management partner) (Regio)
Gårdstenmodellen (Fastighets AB Framtiden)
Friendly Homes (Heimstaden)
Stadsutvecklingsstegen (ByggVesta)
Social hållbarhetsanalys DD (Brunswick Real Estate anlitar <https://urbanutveckling.se/>)

Samarbeten:

Centrum för AMP (Affär, Medborgare, Plats), som grundats av Atrium Ljungberg, Vasakronan, Amf+ Humlegården Fastigheter, Svensk Handel och Svensk försäkring, har forskningssamarbete med RISE

[BID \(Business Improvement District\)](#). Stöds av Boverket

Mötesplatser och organisationer:

[Fastighetsägarna](#)

[Förvaltarforum](#)

[Byggherrarna](#)

[Sveriges Allmännyttä](#)

[Hyresgästföreningen](#)

[Boverket](#)

[Stiftelsen Tryggare Sverige](#)

[HS30 Hållbart Stockholm 2030](#)

Bolag	Ägare
Afa Fastigheter	Afa försäkring (LO, Svenskt Näringsliv, PTK)
Akademiska Hus	Svenska staten
Amf Fastigheter	AMF
Atrium Ljungberg	Familjen Ljungberg (23%), KF Stockholm (30%), Familjen Holmström (12%)
Balder	Erik Selin Fastigheter AB (35%), Arvid Svensson Invest, Swedbank Robur
Bohild Fastigheter	Länsförsäkringar, BRE
Bonava	Nordstjärnan (49%), AP4, Swedbank Robur
Botkyrkabyggen	Botkyrka kommun
ByggVesta	Familjen Jonsson (Bansvik Holding)
Castellum	Rutger Arnhult (18%), APG Asset Management, BlackRock
Eidar	Trollhättan Stad
Fabega	Erik Paulsson (15%)
Fastighets AB Framtiden (med Gårdstensbostäder)	Göteborg Stad
Heimstaden Bostad	Fredensborg Eendomsselskap AS, tillsammans med Alecta, Folksamgruppen m fl
Hemmaplan (Rosengård och Gottsunda Centrum)	Bonnier Fastigheter, BRE
Hemsö	AP3, Sagax
Hufvudstaden	Lundbergföretagen (47%)
Jernhusen	Svenska staten
K2A	Johan Knaust (3%) Johan Thorell (10%) Johan Ljungberg (10%) Claes-Henrik Julander (8%)
Lejonfastigheter	Linköping kommun
Regio fastigheter	AP3, BRE
Rosengårdfastigheter	MKB, Balder, Heimstaden, Victoriahem
SBB (Sveafastigheter)	Ilijan Batljan (32%), Arvid Svensson (13%), Dragfast (12%)
Skandia Fastigheter	Skandia
Specialfastigheter	Svenska staten
SPP Fastigheter	Moderbolag är SPP Pension & Försäkring AB (publ) och koncernmoderbolag är Storebrand ASA
Stena Fastigheter	Familjen Sten A Olsson
Trianon	Olof Andersson (27%) familjen Barcham Briban (27%), Grenspecia-listen (10%)
Uppsalahem	Uppsala kommun bolag Uppsala Stadshus AB
Vasakronan	AP1-AP4
Vonovia/ Victoriahem	Hembla (tyskt), Victoria Park
Wallenstam	Hans Wallenstam (25%), Amf (12%)
Wihlborgs	Erik Paulsson (11%)
Willhem	AP1 mfl

Vill du veta mer? Kontakta oss gärna!



Sophie Nachemson-Ekwall

Doktor i företagsekonomi

PwC:s expert social hållbarhet och social finansiering

sophie.nachemson-ekwall@pwc.com

+46 (0)72 880 93 77

Sophie Nachemson-Ekwall är en del av PwC:s engagemang och tjänsteområde för social hållbarhet med fokus på Sverige och svenskt samhälle. Det handlar bland annat om social finansiering och olika metoder för att följa upp social förflyttning och värdet av samskapande mellan näringsliv, offentlig sektor och civilsamhälle. Sophie har skrivit flera rapporter om hur fastighetsbolagen arbetar med att ta ett större samhällsansvar genom målmedvetet arbete med S:t i ESG. Hon har en bakgrund som prisbelönt ekonomijournalist, ekonomie doktor i bolagsstyrning, föreläsare, paneldeltagare och författare till böcker, rapporter och vetenskapliga artiklar.

PwC Sverige är marknadsledande inom revision och rådgivning med 2 800 medarbetare runt om i landet – vi finns där du finns! Vårt syfte är att skapa förtroende i samhället och lösa viktiga problem och våra värderingar genomsyrar allt vi gör.

Vi är proaktiva rådgivare som drivs av att förstå dig och våra övriga 33 000 kunders verkliga behov och hitta lösningar på komplexa affärsutmaningar – oavsett vilken fas din verksamhet befinner sig i. Det som gör oss unika är att vi kombinerar den senaste tekniken och samverkan mellan våra specialister. Vi är en "community of solvers" som är med dig hela vägen!

PwC Sverige är en självständig och oberoende juridisk enhet som ingår i det globala PwC-nätverket med 327 000 medarbetare i 152 länder. Det gör att vi kan dela med oss av kunskaper och erfarenheter globalt och tillsammans leverera relevanta lösningar som skapar förtroende och långsiktigt hållbara värden för såväl våra kunder som samhället i stort.

