



Barriärer och möjligheter för implementering av ESRS & dubbla väsentlighetsanalyser inom fastighetssektorn i Sverige

OLIVIA OTTOSSON 2024
MVEM14 EXAMENSARBETE FÖR MASTEREXAMEN 30 HP
MILJÖVETENSKAP | LUNDS UNIVERSITET



Barriärer och möjligheter för implementering av ESRS & dubbla väsentlighetsanalyser inom fastighetssektorn i Sverige

Olivia Ottosson

2024



LUNDS
UNIVERSITET

Olivia Ottosson

MVEM14 Examensarbete för masterexamen inom strategiskt miljöarbete 30 hp,
Lunds universitet

Huvudhandledare: Carl Dalhammar, Internationella miljöinstitutet (IIIEE), Lunds
universitet

Omslagsbild: Olivia Ottosson

CEC - Centrum för miljö- och klimatvetenskap
Lunds universitet
Lund 2024

Abstract

The European Union constantly strives to improve sustainability work in the region, where one of the focus areas is to maintain economic growth, while reducing the negative environmental impact, and improving social aspects and corporate governance. A new directive (CSRD) and reporting standard (ESRS) for sustainability reporting has been launched, which aims to strengthen the rules around the sustainability information that companies must report on. The real estate sector is a sector with large impacts on the environment, social and economic aspects. This qualitative, exploratory study aims to map what barriers and opportunities exist for the implementation of ESRS and its associated double materiality assessment (DMA) in Swedish real estate companies, and approaches to future sustainability reporting. 15 semi-structured interviews were conducted with respondents from real estate companies, experts and external reviewers and analyzed systematically through an inductive content analysis. The study found both barriers and opportunities with the standard, the companies' implementation and through external perspectives from the companies. The most distinct barriers were understanding the standard, higher workload-expectancy, initial insufficient comparability, lack of sustainability expertise, mapping the value chain, and deciding on the company's materiality topics. The most promising opportunities were expected to be increased transparency and credibility, incentives for sustainability work, clearer view of company impact, and more customized sustainability reporting. The entire organization must be integrated in the work with sustainability reporting, which was seen as both a barrier and an opportunity. The potential opportunities that could arise from ESRS (CSRD), are generally expected to occur in the longer term, while the bigger challenges are generally seen as closer in time. Finally, the study also found that more research is needed on how barriers and opportunities affect each other in practice.

Key words: Sustainability reporting, CSRD, ESRS, double materiality assessments, real estate sector

Populärvetenskaplig sammanfattning

Hur kan fastighetssektorn förverkliga EU:s hållbarhetsinitiativ?

Vad tänker du på när du hör ordet hållbarhetsrapportering? Färgglada rapporter med fina bilder? Starkt hållbarhetsarbete? Litar du på innehållet som skrivs ut?

EU strävar efter att vara den ledande regionen inom hållbarhet, där det finns ett särskilt fokus på hållbara finanser och hållbarhetsrapportering. Ett nytt direktiv för hållbarhetsrapportering (CSRD) och en tillhörande rapporteringsstandard (ESRS) har lanserats i syftet att förstärka reglerna kring hållbarhetsinformationen som bolag ska rapportera på och kommer innebära stora förändringar för bolagen. Exempelvis är det en dubbel väsentlighetsanalys (DMA) om vilken påverkan bolaget har på omvärlden och vad omvärlden har för påverkan på bolaget som styr vilka hållbarhetsområden som ska rapporteras på. Det är de områden med störst påverkan, det mest väsentliga, som blir det som ska få ingå i rapporten. Hållbarhetsrapportens innehåll ska också granskas av en revisor, likt årsrapporten, där uttalanden och siffror måste vara sanningsenliga. Fastighetssektorn har en viktig roll i samhället att förvalta och utveckla bostäder, kontor och andra lokaler för befolkningen. Fastighetssektorn är också en sektor med stor påverkan på miljön, sociala och ekonomiska aspekter. Sektorn tar till exempel ytor i anspråk, behöver stora mängder energi och uppvärmning, och ofta har långa värdekedjor av leverantörer där det kan finnas risk för dåliga arbetsvillkor. Studien undersökte därför vilka barriärer och möjligheter som fanns för implementeringen av ESRS och DMA i svenska fastighetsbolag, och hur man ser på framtida hållbarhetsrapportering.

Studien fann både hinder och möjligheter med regelverket, företagets implementering och ur ett externt perspektiv från bolagen. De tydligaste hindren var att standarden var svårtolkad, att arbetsbelastning förväntas öka, att jämförbarhet blir otillräcklig i början, att det råder bristande hållbarhetsexpertis inom bolagen, att det finns svårigheter när bolagen ska kartlägga sina värdekedjor och besluta om företagets väsentliga hållbarhetsområden.

De mest lovande möjligheterna förväntades vara ökad transparens och trovärdighet i hållbarhetsrapporteringarna, att incitament kan skapas för hållbarhetsarbete, en tydligare inblick över företagets påverkan skapas, samt att

hållbarhetsrapporteringarna blir mer anpassade till verksamheten. Hela organisationen ska integreras i arbetet med hållbarhetsredovisning, vilket sågs som både en barriär och en möjlighet. De potentiella möjligheter som skulle kunna uppstå av ESRS (CSRD), förväntas generellt inträffa på längre sikt efter de första hållbarhetsrapporteringarna, medan de större utmaningarna generellt ses som närmare i tid i förberedelserna inför första, samt under de första hållbarhetsrapporteringarna.

När barriärer och möjligheter får samlas ur flera perspektiv kan de senare användas som underlag för att förbättra sin egen implementering och arbete, där inte alla behöver uppfinna hjulet på egen hand.

Innehållsförteckning

Abstract.....	3
Populärvetenskaplig sammanfattning	5
Förkortningar	9
1. Inledning	11
1.1 <i>Problemformulering.....</i>	11
1.2 <i>Bakgrund.....</i>	13
1.3 <i>Syfte och frågeställningar.....</i>	16
2. Konceptuellt ramverk.....	18
2.1 <i>CSRD</i>	18
2.2 <i>ESRS</i>	19
2.3 <i>DMA.....</i>	21
3. Metod.....	24
3.1 <i>Forskningsdesign.....</i>	24
3.2 <i>Metod för datainsamling.....</i>	25
3.3 <i>Metod för analys</i>	28
3.4 <i>Etiska överväganden</i>	29
4. Resultat	32
4.1 <i>Implementering av ESRS</i>	33
4.1.1 <i>Barriärer.....</i>	33
4.1.2 <i>Möjligheter.....</i>	36
4.2 <i>Utförande & implementering av DMA</i>	39

4.2.1 Barriärer.....	39
4.2.2 Möjligheter.....	41
4.3 Framtida hållbarhetsrapportering	42
4.3.1 Barriärer.....	43
4.3.2 Möjligheter.....	44
5. Diskussion.....	49
5.4 Metoddiskussion	52
6. Slutsats	55
6.1 Förslag till framtida forskning.....	56
Tack.....	58
Referenser	60
Bilagor	64
Bilaga 1. Ämnen i tematiska ESRS	64
Bilaga 2. Intervjuguide	67
Bilaga 3. Samtyckesblankett.....	69

Förkortningar

CSRD	Direktiv för företagens hållbarhetsrapportering (<i>Corporate Sustainability Reporting Directive</i>)
DMA	Dubbel väsentlighetsanalys (<i>Double Materiality Assessment</i>)
EFRAG	European Financial Reporting Advisory Group
ESG	Miljö, social, styrning (<i>Environment, Social, Governance</i>)
ESRS	Standarder för hållbarhetsrapportering (<i>European Sustainability Reporting Standards</i>)
EU	Europeiska unionen
GRI	Global Reporting Initiative
IFRS	Standarder för finansiell rapportering (<i>International Financial Reporting Standards</i>)
NFRD	Direktiv för icke-finansiell rapportering (<i>Non Financial Reporting Directive</i>)
SFDR	Sustainable Finance Disclosure Regulation
SOU	Statens offentliga utredningar
TCFD	Task Force on Climate-related Financial Disclosures

1. Inledning

I detta kapitel presenteras problematiken med bolagens hållbarhetsrapportering, EU:s nya direktiv för hållbara finanser och fastighetssektorns påverkan. Vidare presenteras kort EU:s tidigare regelverk för hållbarhetsrapportering, det nya regelverket, samt forskning på hållbarhetsrapportering. I slutet av kapitlet presenteras studiens syfte, frågeställningar och avgränsningar.

1.1 Problemformulering

EU fokuserar på hållbar utveckling och hållbarhet integreras alltmer i EU:s processer för beslutsfattande (European Commission, 2020). EU strävar mot att bli den första klimatneutrala regionen, där bland annat utsläpp av växthusgaser ska minska med minst 55 procent till 2030, med noll nettoutsläpp till 2050. Målen är rättsligt bindande för samtliga medlemsländer och en strategisk riktning som benämnts som "Gröna given" ("The European Green Deal") (European Commission, u.å.a).

En viktig pusselbit inom hållbarhetsarbetet rör företagens arbete med sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer, där bland annat arbete med hållbarhet i leverantörskedjor och rapportering av hållbarhetsprestanda behövs. Denna typ av lagstiftning har stort stöd hos EU:s invånare (Felbermayr et al., 2024).

Genom hållbarhetsrapportering presenterar bolag utvecklingen i hållbarhetsarbetet. För att intressenter ska kunna vidta välgrundade beslut om bolagens hållbarhetsarbete, blir en stark hållbarhetsrapportering en viktig faktor (Visma Spcs, 2023). Tidigare har bara större bolag lämnat en lagstadgad hållbarhetsrapport enligt NFRD, utifrån valfri standard, där GRI varit den mest använda. Rapporterna som skapas, publiceras utan revision av själva innehållet, eftersom det inte blir en del av förvaltningsberättelsen. Revisorn granskar istället att delarna/områdena som behöver vara inkluderade är med. Resterande bolag har kunnat lämna frivillig hållbarhetsredovisning, men den genomgår inte heller revision (Malmström, 2022). Tidigare har många företag valt att hållbarhetsrapportera, antingen tvingade enligt NFRD eller frivilligt, men det har inte nödvändigtvis förbättrat hållbarhetsprestanda över tid, där exempelvis företag som rapporterar god social hållbarhet fortfarande kan ha bristande hållbarhetsprestanda i värdekedjan (Locke, 2013). EU-parlamentet fann vid en granskning av effektiviteten av NFRD att många

rapporter har problem vad gäller jämförbarhet, trovärdighet och relevansen hos den hållbarhetsinformation som lämnas (European Parliament, 2021).

För att förstärka den hållbara utvecklingen lanserades en serie nya direktiv för hållbara finanser och bättre hållbarhetsinformation, som är en del av den gröna givnen (Casado Barral, 2023). Målet är att främja ekonomisk tillväxt och samtidigt minska negativ miljöpåverkan, samt förbättra sociala aspekter och företagsstyrning (European Commission, u.å.b). De primära direktiven är SFRD, EU-taxonomin och CSRD (Casado Barral, 2023), kort presenterade nedan:

- SFDR (i kraft 2021) avser att öka transparensen inom ESG för hållbara investeringar. Förordningen omfattar främst finansiella rådgivare och finansmarknadsdeltagare.
- Taxonomin (i kraft 2020) är ett grundläggande ramverk för att lyfta miljömässiga faktorer som en central del i olika verksamheter, och inför kriterier som skapar en gemensam grund för att bedöma vad som är hållbart.
- CSRD (i kraft 2023) ämnar att stärka regelverket kring hållbarhetsinformationen som bolag ska rapportera in. Till skillnad från NFRD omfattas fler bolag än tidigare, samt hållbarhetsrapporten ska genomgå revision av innehållet (European Commission, u.å.c).

För att uppfylla CSRD ska rapporteringsstandarden ESRS följas, som också är en ny standard för bolagen. Bolagen ska rapportera på områdena miljömässiga, sociala och företagsstyrning inom ramarna för standarden. Exakt vad varje enskilt bolag ska rapportera på bestäms av den dubbla väsentlighetsanalysen [DMA]. Tidigare har det behövts en enkel väsentlighetsanalys, där ESG-faktorens [hädanefter benämnt som "omvärld"] risk att påverka bolaget undersöktes. Det nya konceptet innebär att bolaget ska undersöka både vilken påverkan omvärlden kan ha på bolaget, men också vilken hållbarhetspåverkan bolaget kan ha på sin omvärld. Då direktivet, standarden och analysen är nya, blir det mycket förändring samtidigt. I brist på tydlig vägledning har mycket förvirring uppstått hos bolagen (Boman, 2023). Det kan också vara stora skillnader branscher och bolag emellan, vilket kan medföra olika utmaningar och möjligheter för dem.

Fastighetssektorn är den femte största sektorn på Stockholmsbörsen (Fastighetsägarna, u.å.a) och är en viktig aktör både i omställningen till ett klimatneutralt och socialt hållbart samhälle (Fastighetsägarna, u.å.b;u.å.c). Fastighetssektorn har samtidigt också traditionellt haft stora effekter på miljön, med sociala och ekonomiska aspekter, både lokalt och globalt (Goubran et al., 2019). Fastighetssektorn har haft betydlig miljöpåverkan, genom bland annat fastighetsförvaltning- och utveckling, nybyggnationer, samt renoveringar (Boverket, 2024). Inom sektorn berörs många olika typer av faktorer under hela värdekedjan,

exempelvis vid byggnadsfasen behövs material och transporter, vid användningsfasen behövs både uppvärmning och energi, samt vid slutfasen uppkommer avfall (Goubran et al., 2019; Jones et al., 2015a; Naturvårdsverket, 2023). I Sverige rapporterar Naturvårdsverket (2023) att det är en stor utmaning att förena de nationella klimatmålen med den höga byggtakt som bygg- och fastighetssektorn står för. I Sverige står byggnader för omkring 40 procent av den totala nationella energikonsumtionen för el och uppvärmning, samt dryga 20 procent av de totala nationella växthusgasutsläppen (Naturvårdsverket, 2023). Sektorn tar också stora ytor i anspråk (Jones et al., 2015a; Naturvårdsverket, 2023), det finns ofta många och långa led av leverantörer (Goubran et al., 2019), samt det finns risker för bland annat brottslighet, korruption och dåliga arbetsvillkor (PwC, 2022).

Fastighetssektorn har begränsat med forskning på hållbarhetsrapportering utifrån CSRD, ESRS och DMA och för att uppnå EU:s ambitiösa hållbarhetsmål behöver bolagens omställning ske snabbt. Bolagen förväntas behöva lägga ner ökade resurser på kartläggningen av sina väsentliga frågor (DMA) och själva hållbarhetsrapporteringen. Att förbereda sig för dessa förändringar i god tid blir nödvändigt för att lyckas och hinna skapa de förändringar som krävs. Kartläggning av barriärer och möjligheter i fastighetssektorn är nödvändigt för att öka förståelsen som senare kan leda till mer effektiv förändring. Denna studie avser att undersöka detta forskningsgap, applicerat på den svenska marknaden.

1.2 Bakgrund

1.2.1 EU:s tidigare regelverk för hållbarhetsrapportering

NFRD är det rapporteringsdirektiv för hållbarhet som är föregångaren till CSRD, och kallas i vardagligt tal för icke-finansiell rapportering. Tidigare har enbart bolag som överstiger minst två av tre följande faktorer rättsligt behövt lämna en hållbarhetsrapport (Malmström, 2022);

- Mer än 250 anställda¹
- Balansomsättning 175 miljoner kronor
- Nettoomsättning 350 miljoner kronor

Globalt har det inneburit att drygt 12 000 bolag omfattats (Chalmers et al., 2023). Däremot har innehållet i redovisningarna inte behövt genomgå revisioner, där revisorer istället har bekräftat att den är upprättad med de områden som ska finnas

¹ Minst 500 anställda gäller enligt EU-direktivet NFRD, men där Sveriges antog lägre tröskelvärden på minst 250 anställda (FAR, u.å).

enligt NFRD (Malmström, 2022). Bolagen har också fått välja vilken standard de rapporterar utifrån, där GRI varit den mest använda (KPMG, u.å.).

1.2.2 Det nya regelverket (CSRD)

De första hållbarhetsrapporterna som ska publiceras i enlighet med CSRD blir vid räkenskapsåret 2025, men det omfattar enbart de allra största bolagen. Årligen kommer mindre bolag successivt att omfattas och totalt förväntas det bli ungefär 50 000 bolag (Chalmers et al., 2023), där drygt 4 000 bolag är svenska (PwC, u.å.a).

Flera studier ser positivt på att CSRD införs. Förväntningen att CSRD kan förbättra integreringen av hållbarhetsarbetet i företagsstyrningen ses som en särskilt positiv faktor i en studie av Primec & Belak (2022). Minskad risk för grönmalning ("greenwashing"), ökad dialog med intressenter (Driver & ElAlfy, 2023), trovärdighet, jämförbarhet, fullständighet i hållbarhetsrapporteringen (Baumüller & Grbenic, 2021) har också nämnts som potentiella fördelar med CSRD. Däremot har den praktiska vägledningen för implementeringen varit bristande, så att även om koncepten är tydligare så kan den praktiska implementeringen fortfarande bli en utmaning (Miettinen, 2024). Komplexitet och resurskrävande implementering är återkommande hinder som nämns i litteraturen (De Cristofaro & Gulluscio, 2023; Driver & ElAlfy, 2023), men även att vissa krav kan vara för omfattande, vilket kan leda till administrativa bördor (Baumüller & Grbenic, 2021)

Konceptet väsentlighetsanalyser har förtydligats i CSRD:s tillhörande standard ESRS. Dubbla väsentlighetsanalyser har presenterats och förväntas göra analysen mer omfattande och tydlig (Miettinen, 2024; SOU 2023:35), ha positiv effekt på bolagets image, samt positivt påverka möjligheter för finansiering (Correa-Mejía et al., 2024). De Cristofaro & Gulluscio (2023) undersökte tidiga tecken på dubbla väsentlighetsanalyser i olika sektorer på global skala och fann att det var anmärkningsvärt låg transparens i presentation av metodik. Samma slutsats drar Miettinen (2024) avseende läkemedelsbolag. Miettinen (2024) och Ortiz de Mandojana & Antolín López (2023) poängterade också att bolagen fortfarande fokuserade på finansiell väsentlighet, i förhållande till den konsekventiella väsentligheten. Bara för att hållbarhetsinformation finns i rapporten, så betyder inte det nödvändigtvis att den är rapporterad på ett transparent och tillfredsställande sätt (De Cristofaro & Gulluscio, 2023). För att det ska bli trovärdiga rapporter är det viktigt att informationen verifieras (Primec & Belak, 2022).

1.2.3 Forskning om företagens hållbarhetsrapportering

Materialitet har i NFRD ofta uppfattats som en 'enkel' väsentlighetsanalys som tagit i beaktning vad som kan påverka bolagets finansiella utveckling (Driver & ElAlfy, 2023).

Det är ett koncept som upplevts vagt (Miettinen, 2024) och missförstått i hög grad, där både omvärldens påverkan på bolagets finansiella utveckling och bolagets påverkan på omvärlden bör inkluderas (SOU 2023:35). Förvirringen har lett till egna tolkningar i hög grad (Miettinen, 2024) och att framför allt ekonomiska faktorer lyfts fram, vilket upplevts som en ensidig hållbarhetsrapportering enligt Driver & ElAlfy (2023).

Riktningen som hållbarhetsrapportering tar i EU är positiv i bemärkelsen att hållbarhet får mer uppmärksamhet, men samtidigt blir det också mer komplext och resurskrävande (Baumüller & Sopp, 2022). 'Enkel' materialitet har undersökts tidigare på europeiska marknaden (Jones et al. 2015b) och brittiska marknaden (Jones et al. 2015a) och som knappt hälften av bolagen hade nämnt materialitet eller gjort någon typ av oberoende granskning i processen. Jones et al. (2015a) poängterade också vikten av källkritik till hållbarhetsrapporter, och att det är av största vikt att undersöka dess trovärdighet.

I en studie av Correa-Mejía et al. (2024) presenteras koncepten 'tidiga användare' ("early adopters") som syftar till de som rapporterat enligt CSRD på ett tillfredsställande sätt, och 'sken-användare' ("label adopters") som syftar till de som påstår sig ha implementerat CSRD, men inte uppfyllt kraven. De fann att ungefär en tredjedel av bolagen som undersöktes på global skala var konsekventa i sin information och genomförande, vilket kategoriserades som dedikerade tidiga användare. Däremot var omkring 20 procent sken-användare och uppfyllde inte kraven de utgav sig för att göra, där det blir särskilt viktigt att undersöka innehållet så uppfyllnad faktiskt sker. Studien menar att det kan minimera EU:s satsningar för hållbarhetsinformation och ett exempel som presenteras är om ett bolag som är sken-användare av CSRD kan få fördelar vid finansiering (Correa-Mejía et al., 2024).

1.2.4 Forskning om hållbarhetsrapportering i fastighetssektorn

I fastighetssektorn har många bolag använt GRI som rapporteringsstandard (Ionascu et al., 2020; Rashidfarokhi et al., 2017), och i en studie av Rashidfarokhi et al. (2017) belystes att majoriteten av bolagen presenterade information som var både ogranskad och mer "narrativ", än detaljerad och med kvantitativa data. Squier & Booth (2023) fann också att bolagen ofta hade mer kvalitativa mål, där det inte går att kvantifiera måluppfyllnaden, samt att det innebar stora risker för grönmalning. Det var även stora brister i analysen av väsentliga frågor, och en klar minoritet av rapporterna var externt granskade (Rashidfarokhi, et al., 2017).

Det finns ett större intresse för hållbarhet i globala fastighetssektorns rapporteringar, men det kan vara stora gap mellan vision och faktiska åtgärder och utveckling av hållbarhetsarbetet (Ionascu et al., 2020; Squier & Booth, 2023). Utifrån studien av Ionascu et al. (2020) så saknar majoriteten både företagskultur och strategier för att brygga det gapet.

1.3 Syfte och frågeställningar

Hållbarhetsrapportering har en central roll i bolagens redovisning av hållbarhetsarbete. Det är mycket viktigt att rapporterna är transparenta och korrekta för att kunna ge en verklighetstrogen bild av bolagets påverkan, som intressenter och investerare kan använda i praktiken. För att uppnå lagefterlevnad av CSRD krävs rapportering i linje med ESRS, samt dess tillhörande DMA som styr innehållet. Syftet med studien är att belysa fastighetssektorn och vilka faktorer som kan driva, respektive hindra dess effektiva implementering av dubbla väsentlighetsanalyser och den nya standarden för hållbarhetsrapportering. För att stötta i den hållbara utvecklingen i Sverige framåt har studien syftet att undersöka primärt svenska bolag. Studiens frågeställningar är följande:

1. Vilka barriärer och möjligheter finns för implementering av ESRS i svenska fastighetsbolag?
 - 1a. Vilka barriärer och möjligheter finns för implementering av dubbla väsentlighetsanalyser i svenska fastighetsbolag?
2. Vilka ytterligare barriärer och möjligheter ser respondenterna tillkomma vid framtida hållbarhetsrapportering i svenska fastighetsbolag efter CSRD implementerats?

1.3.1 Avgränsningar

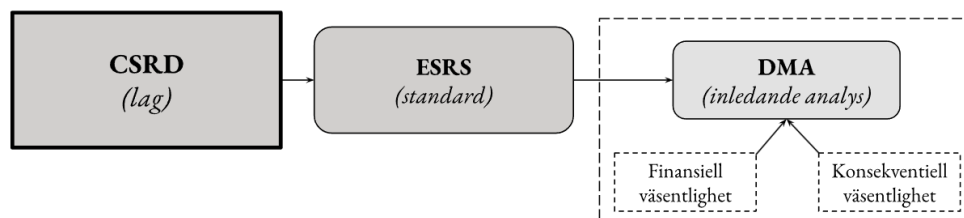
Hållbarhetsrapportering är ett komplext ämne med många element. I linje med syftet för denna studie kommer lagstiftningen CSRD, standarden ESRS och innehållet dubbla väsentlighetsanalyser ha primärt fokus. Den sektor som är av intresse för denna studie är fastighetssektorn, som med sina långa leverantörskedjor och aktiva samhällsnärvaro är viktiga aktörer för den hållbara omställningen i samhället. För att stötta fastighetsbolagens uttalanden har andra aktörer med direktkontakt med bolagen inkluderats, men inte alla olika aktörer, på grund av tidsbrist. Studien kommer inte jämföra med andra sektorer, rapporteringsstandarder, certifieringar, eller initiativ. Då större fastighetsbolag rapporterar först är det de primära bolagen som eftersökts för studien, samt enbart bolag som är verksamma i Sverige.

2. Konceptuellt ramverk

Detta kapitel förklarar de grundläggande koncept som uppsatsen behandlar. Det som beskrivs är EU-direktivet CSRD, följt av dess tillhörande rapporteringsstandard ESRS, följt av dubbla väsentlighetsanalyser som ska genomföras enligt ESRS.

2.1 CSRD

CSRD (Direktiv 2022/2464) utvecklades efter samråd med EFRAG (Chalmers et al., 2023). Regelverket trädde i kraft i EU den 5 januari 2023 och ska antas av medlemsländerna senast juli 2024 (SOU 2023:35). I Sverige antogs olika lagändringar i enlighet med CSRD den 29 maj, och trädde i kraft den 1 juli 2024 (PwC, u.å.b). De flesta bolag omfattas av de nya reglerna först 2025 (PwC u.å.b). För uppfyllande av CSRD ska den tillhörande rapporteringsstandarden ESRS (Förordning 2023/2772) användas, där DMA styr innehållet som ska rapporteras om, visualiserat i figur 1.



Figur 1. Förenklad visualisering av interaktionen mellan CSRD, ESRS och DMA. DMA utgörs av att bedöma både finansiell väsentlighet och konsekventiell väsentlighet. Resultatet styr vad som ska rapporteras om i ESRS. ESRS är standarden som måste uppfyllas för lagefterlevnad av CSRD.

Syftet med CSRD är att förstärka informationen som lämnas inom hållbarhet för att bland annat intressenter och investerare ska ha tillgång till den informationen som behövs för att kunna bedöma ett bolag ur hållbarhetsområden (European Commission, u.å.c). Både bolagsform och storlekskriterier bedömer vem som måste hållbarhetsrapportera. De former som omfattas är aktiebolag, handelsbolag, kreditinstitut och försäkringsbolag, resterande bolagsformer är lättade från kraven (PwC, u.å.a). Storlekskriterier presenteras i tabell 1.

Tabell 1. Bolagens storlekskriterier för implementering av CSRD, där minst två av tre kriterier behöver uppfyllas för att behöva hållbarhetsrapportera² (PwC, u.å.a; PwC, u.å.b).

Typ av bolag	Kriterier	Implementering
Stora, samt av allmänt intresse	<ul style="list-style-type: none"> - Fler än 500 anställda - Balansomslutning över 280 miljoner kronor - Omsättning över 550 miljoner kronor 	Brutet räkenskapsår start 1 juli 2024 (rapporteras 2025)
Stora	<ul style="list-style-type: none"> - Fler än 250 anställda - Balansomslutning över 280 miljoner kronor - Omsättning över 550 miljoner kronor 	Räkenskapsår 2025 (rapporteras 2026)

Om ett bolag misslyckas med att uppfylla de rapporteringskrav som ställs i CSRD, och därigenom den tillhörande rapporteringsstandarden ESRS där DMA bestämmer vad som rapporteras på, så kommer de tvingas betala sanktionsavgifter. Det kan potentiellt leda till ytterligare risker, såsom förlorade affärsmöjligheter (Harness et al., 2024).

2.2 ESRS

Den viktigaste delen i ESRS är att företagen själva bestämmer vad som är väsentligt att rapportera kring. Strukturen för ESRS presenteras i tabell 2. I ESRS 1 om "Allmänna krav" presenteras syftet att det ska specificera den information som ett företag ska lämna om sina "väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter avseende på hållbarhetsfrågor som rör miljö, samhällsansvar och bolagsstyrning". När de kartlagt det som anses väsentligt, genom DMA behöver de inte rapportera kring resterande faktorer.

Tabell 2. Kategorisering och innehåll i ESRS.

Kategorisering i ESRS	Innehåll
ESRS 1	Allmänna krav
ESRS 2	Allmänna upplysningar
ESRS E1	Klimatförändringar
ESRS E2	Förorening
ESRS E3	Vattenresurser och marina resurser
ESRS E4	Biologisk mångfald och ekosystem
ESRS E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi
ESRS S1	Den egna arbetskraften
ESRS S2	Arbetstagare i värdekedjan
ESRS S3	Påverkade samhällen

² Små och medelstora bolag omfattas också med andra kriterier, men de är avgränsade ur den här studien

ESRS S4	Konsumenter och slutanvändare
ESRS G1	Ansvarsfullt företagande

Standarder inom ESRS delas upp i tre kategorier (ESRS 1 punkt 4):

- 1) Övergripande,
- 2) Tematiska (miljö E1-E5, sociala S1-S4, bolagsstyrning G1) (se bilaga 1),
- 3) Sektorspecifika. De standarderna behandlar konsekvenser, risker och möjligheter som är väsentliga för bolag inom samma sektor som inte tillräckligt omfattas av aktuella standarder. De ska bli mer djupgående och med fler ämnen direkt kopplade till sektorn. Detta förväntas öka graden av jämförbarhet mellan bolagen inom samma sektor (ESRS 1 punkt 10). De är ännu inte helt färdigställda och förväntas antas under 2026 (Bildstein-Hagberg, 2024).

Inom ESRS 2 om “Allmänna upplysningar” fastställs upplysningskraven på de frågor som anses väsentliga av bolaget. Då ska de följande rapporteras om för varje väsentlig fråga: styrning, strategi, konsekvenser, risker, möjligheter, mått, samt mål (ESRS 1 punkt 7). Det är strukturen för både de tematiska standarderna och de sektorspecifika standarderna. Se tabell 3 (ESRS 1 punkt 12).

Tabell 3. Rapporteringsområden för väsentliga frågor i ESRS (1).

Förkortning ³	Område	Rapportering	ESRS
GOV	Styrning	De processer, kontroller och förfaranden för bolagsstyrning som används för övervakning, hantering och tillsyn av konsekvenser, risker, och möjligheter	ESRS 2, kap 2
SBM	Strategi	Hur företaget strategi och affärsmodell samverkar med dess väsentliga konsekvenser, risker och möjligheter, inklusive strategin för att behandla dem	ESRS 2, kap 3
IRO	Hantering av konsekvenser, risker och möjligheter	Den eller de processer genom vilka företaget: i) identifierar konsekvenser, risker och möjligheter och bedömer deras väsenrlighet	ESRS 2, IRO-1
		ii) hanterar väsentliga hållbarhetsfrågor genom policy och åtgärder	ESRS 2, avsn 4
	Mått och mål	Företagets prestation, däribland de mål man har satt upp och framstegen med att nå dem	ESRS 2, kap 5

Standarderna innehåller både frivilliga och kravställda upplysningar, som separeras med “får lämna upplysningar (...)” eller “ska lämna upplysningar (...)” (ESRS 1 punkt 18).

³ Förkortningar som används för områdena (kolumn 2 i tabellen) i ESRS.

2.3 DMA

Företaget måste utföra en väsentlighetsbedömning för att kunna identifiera de väsentliga möjligheter och risker (finansiell väsentlighet), samt konsekvenser (konsekventiell väsentlighet) som finns för företaget och dess värdekedja. Detta är ett krav som måste genomföras och rapporteras. Bedömningen är det som företagen sedan utgår ifrån för vad som ska rapporteras om i ESRS. En hållbarhetsrelaterad fråga anses vara "väsentlig" när den uppfyller antingen kraven för finansiell eller konsekventiell väsentlighet, eller båda (ESRS 1 punkt 25-28). Intressenter är särskilt viktiga för bedömningen av väsentlighet och ur intressentperspektivet ska två primära huvudgrupper undersökas: intressenter som kan påverkas positivt eller negativt av företagets verksamhet, samt intressenter som är primära användare av den finansiella hållbarhetsrapporteringen (ESRS1 punkt 22). Enbart de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för bolaget ska senare rapporteras. Det enda undantaget är om bolaget anser att klimatförändringar (ESRS E1) är mindre viktiga, då måste bolaget istället motivera och underbygga varför det är oväsentligt.

2.3.1 Finansiell väsentlighet

När de i ESRS diskuterar "risker" eller "möjligheter" avser det företagets hållbarhetsrelaterade ekonomiska risker och möjligheter, som dessutom inkluderar beroende av naturliga, mänskliga och sociala resurser. Riskerna och möjligheterna identifieras och bedöms genom en analys av den "finansiella väsentligheten", den ena delen av dubbel väsentlighet (ESRS1 punkt 14). De poängterar att den finansiella väsentlighet som beaktas vid hållbarhetsrapporteringen är mer omfattande än den som avgör vilken information som ska ingå i företagets bokslut (ESRS1 punkt 47). Väsentligheten för risker och möjligheter bedöms utifrån en kombination av de finansiella effekternas potentiella omfattning, ihop med sannolikheten att det inträffar (ESRS1 punkt 51).

2.3.2 Konsekventiell väsentlighet

När de i ESRS diskuterar "konsekvenser" så avser det de positiva och negativa hållbarhetsrelaterade konsekvenserna som anses väsentliga/har samband med företagets verksamhet. Konsekvenserna avser faktiska och potentiella framtida effekter. Detta bedöms genom en analys av "konsekventiell väsentlighet", den andra delen av dubbel väsentlighet (ESRS1 punkt 14). Negativa konsekvensernas väsentlighet bedöms utifrån 1) skala, 2) tillämpningsområde, samt 3) återställbarhet. Positiva påverkans väsentlighet bedöms utifrån 1) skala och omfattning, 2) den

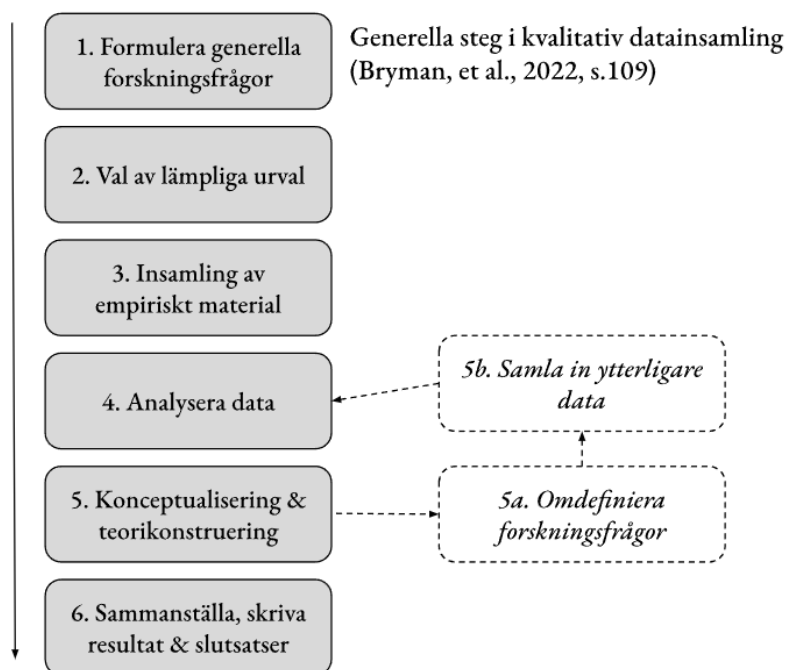
potentiella påverkan på dess skala, 3) omfattning, samt 4) sannolikhet (ESRS 1 punkt 46).

3. Metod

Detta kapitel behandlar studiens forskningsdesign och metod, uppdelat i följande avsnitt: forskningsdesign, metod för datainsamling, metod för analys, samt etisk reflektion.

3.1 Forskningsdesign

Denna studie använder sig av en kvalitativ forskningsmetodik, som utgår från att kartlägga och betona uppfattningar och upplevelser hos individer i särskilda sammanhang (Bryman et al., 2022). De generella stegen för kvalitativ datainsamling ses i figur 2.



Figur 2. Generella steg i kvalitativ datainsamling (Bryman et al., 2022) som studien utgått ifrån.

En kvalitativ forskningsstudie ansågs särskilt lämplig, då CSRD, samt hur fastighetsbolagen påverkas av den, är ganska outforskade ämnen, med en lagstiftning som är ny. Bolagen har inte ännu rättsligt behövt lämna någon hållbarhetsrapport enligt kraven i den tillhörande standarden ESRS. Studien är därmed explorativ och undersöker utmaningarna för sektorn. Därför bedömdes en kvalitativ ansats som mest lämplig, och semistrukturerade intervjuer som den bäst lämpade metoden för datainsamling. Intervjuerna genomförs med en explorativ ansats, eftersom det lämpar sig vid framväxande områden (Bryman et al., 2022, s. 6). Intervjufrågorna var därför formulerade som öppna frågor, där respondenten kunde berätta fritt om sina egna perspektiv och upplevelser.

3.2 Metod för datainsamling

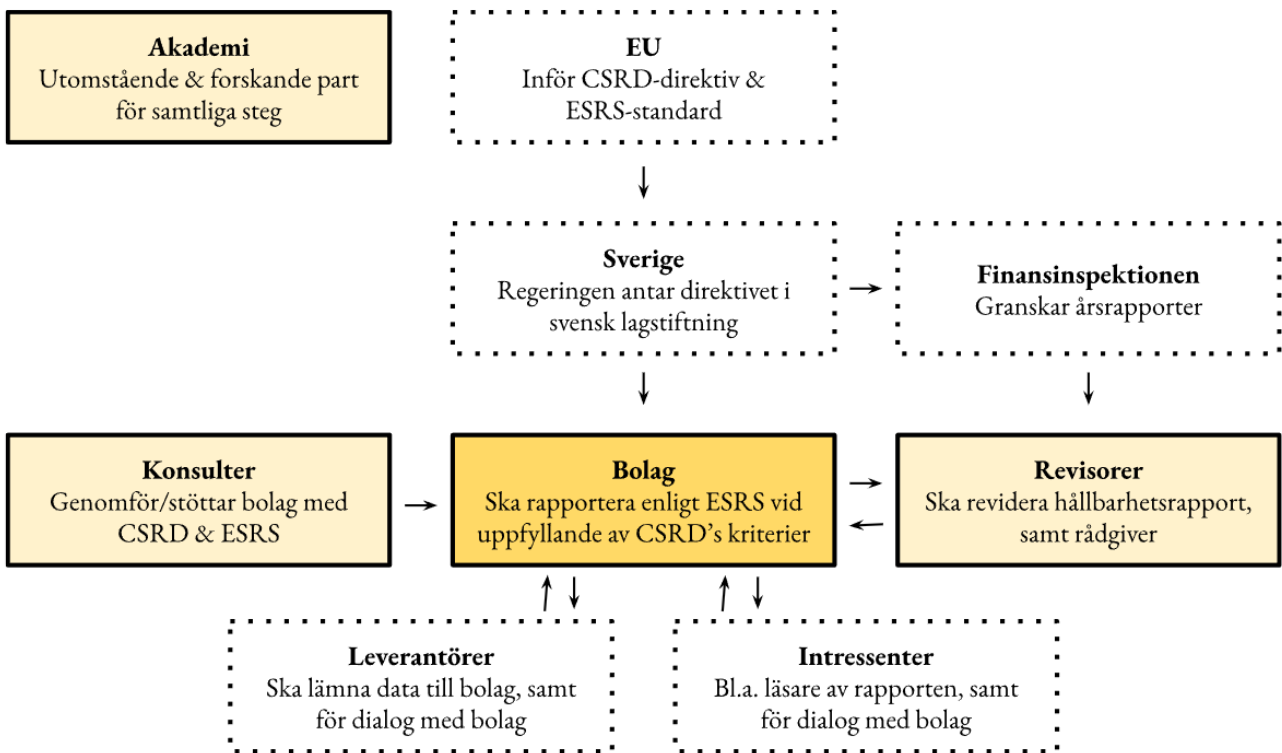
3.2.1 Intervjuer

Insamlingen av empiriskt material genomfördes genom semi-strukturerade intervjuer. Inför intervjuerna förbereddes öppna intervjufrågor för samtliga grupper av respondenter (bolag, experter, externa granskare) i varsin intervjuguide. En intervjuguide är ett verktyg som används under intervjun för att säkerställa att alla områden behandlas, att frågorna ställs på liknande sätt, men kan ställas i en ordning som passar samtalet, snarare än inbördes ordning. I en semistrukturerad intervju kan också följdfrågor ställas i respons till respondentens uttalanden för att ytterligare fördjupa svaren (Bryman et al., 2022, s.196-200). Intervjuguiden (bilaga 2) skickades ihop med en samtyckesblankett för deltagande i studien (bilaga 3), samt ytterligare information om studien i förväg via mejl till respondenter som accepterat att delta i intervjuerna. Detta skickades i förväg för att respondenten skulle få en chans att förbereda sig, samt ge en överblick över vad intervjun förväntades behandla.

Respondenterna fick förfrågan via mejl i förväg om tillåtelse att spela in intervjun, med syftet att kunna transkribera. Respondenterna kunde antingen svara via mejl, eller vid start av intervjutillfället. Samtliga intervjuer som spelades in var godkända av respondenterna. Det är användbart med inspelning av kvalitativa intervjuer, eftersom intervjuaren behöver vara närvarande för att exempelvis kunna ställa följdfrågor och lyssna till hur respondenten svarar på frågor, istället för att fokusera på att föra anteckningar (Bryman et al., 2022 s.206). Intervjuerna genomfördes fysiskt när detta var möjligt, men majoriteten genomfördes via videomöte. En respondent som hade särskild tidsbrist men ville delta kompletterade några av svaren via mejl. Under intervjuerna fick respondenterna förfrågan om möjligheten att läsa igenom den transkribering som skulle skapas i efterhand, där majoriteten valde att inte granska materialet ytterligare en gång, utan godkände detta muntligt vid intervjutillfället.

3.2.2 Urval

I figur 3 visas en översiktlig värdekedja av de aktörer som agerar i direkt anslutning till CSRD på något sätt. Varje aktörs primära inblandning förklaras i korthet i figuren. För att få en heltäckande syn på vilka barriärer och möjligheter CSRD har vid implementeringen för fastighetsbolagen, har flera aktörer i värdekedjan inkluderats i urvalet. Bolagen är direktivets primära målgrupp och därför valde författaren att främst intervjua bolag. För att komplettera perspektiven om det förväntas fungera i praktiken för bolagen har även kategorierna akademi, konsulter, samt revisorer varit av intresse för studien. Akademi valdes för att få ett perspektiv som är utomstående i förhållande till verksamheterna. Konsulter/experter valdes för att få in perspektiv från de som arbetar i direkt anslutning till flera bolag och även agerar rådgivare vid implementeringen av CSRD. Revisorer valdes eftersom de ska revidera hållbarhetsrapporter innan de publiceras, samt att de också agerar rådgivare till flera bolag under arbetets gång.



Figur 3. Förenklad värdekedja över berörda parter av CSRD. Gulmarkerade är utvalda för studien, där bolag är av särskilt intresse då de är den primära målgruppen för direktivet.

För att hitta och rekrytera relevanta aktörer inom varje vald grupp, användes börslistor, nyhetsartiklar, LinkedIn, samt det professionella nätverket hos studieförfattaren. Sökandet hade särskilt fokus på kontakter hos bolag, då det är den primära gruppen för studien. Några av respondenterna identifierades via vidarebefordran av tidigare kontaktade personer, som kan liknas vid snöbolls-generering av respondenter där relevanta personer som inte hade hittats utan kontakten kan inkluderas (Bryman et al., 2022, s.82; Naderifar et al., 2017). Urvalet påverkades även av kontaktade personers tillgänglighet och tidsmässiga möjligheter att delta, där vissa kontakter fick ställa in accepterade intervjuer innan dess genomförande. Urvalet resulterade i att 15 intervjuer genomfördes, presenterat i tabell 4, där samtliga respondenter tillhör olika organisationer.

Tabell 4. Summering av studiens respondenter och intervjutillfällen, samt kod i resultat. Notera att ingen av respondenterna tillhör samma organisation.

Kod i resultat	Grupp	Respondent	Organisation	Tillfälle	Utförande	Intervju-längd
B1	Bolag	Hållbarhetscontroller	Noterat fastighetsbolag	8 april	Videomöte	44 min
B2	Bolag	Hållbarhetschef	Noterat fastighetsbolag	15 april	Videomöte	46 min
E1	Expert	Hållbarhetskonsult	Konsultbolag med hållbarhetsnisch	17 april	Videomöte	44 min
B3	Bolag	Hållbarhetschef	Noterat fastighetsbolag	18 april	Videomöte	32 min
E2	Akademi ⁴	Docent	Universitet	19 april	Fysiskt	56 min
E3	Expert	Hållbarhetskonsult	Konsultbolag med hållbarhetsnisch	22 april	Fysiskt	49 min
B4	Bolag	Controller	Noterat fastighetsbolag	23 april	Videomöte	34 min
B5	Bolag	Hållbarhetschef ⁵	Noterat fastighetsbolag	23 april	Videomöte	50 min
E4	Expert		Konsultbolag med hållbarhetsnisch			
B6	Bolag	Hållbarhetsspecialist	Noterat fastighetsbolag	24 april	Videomöte	51 min
R1	Extern granskning	Rådgivare	Revisionsbyrå	25 april	Videomöte	47 min
R2	Extern granskning	Revisor & rådgivare	Revisionsbyrå	26 april	Videomöte	50 min
B7	Bolag	Hållbarhetschef	Onoterat fastighetsbolag	2 maj	Videomöte ⁶ + mejlsvar	35 min
B8	Bolag	Hållbarhetscontroller	Noterat fastighetsbolag	17 maj	Videomöte	30 min
B9	Bolag	Rapporteringschef hållbarhet	Noterat fastighetsbolag	23 maj	Videomöte	42 min
B10	Bolag	Hållbarhetschef	Noterat fastighetsbolag	31 maj	Videomöte	44 min

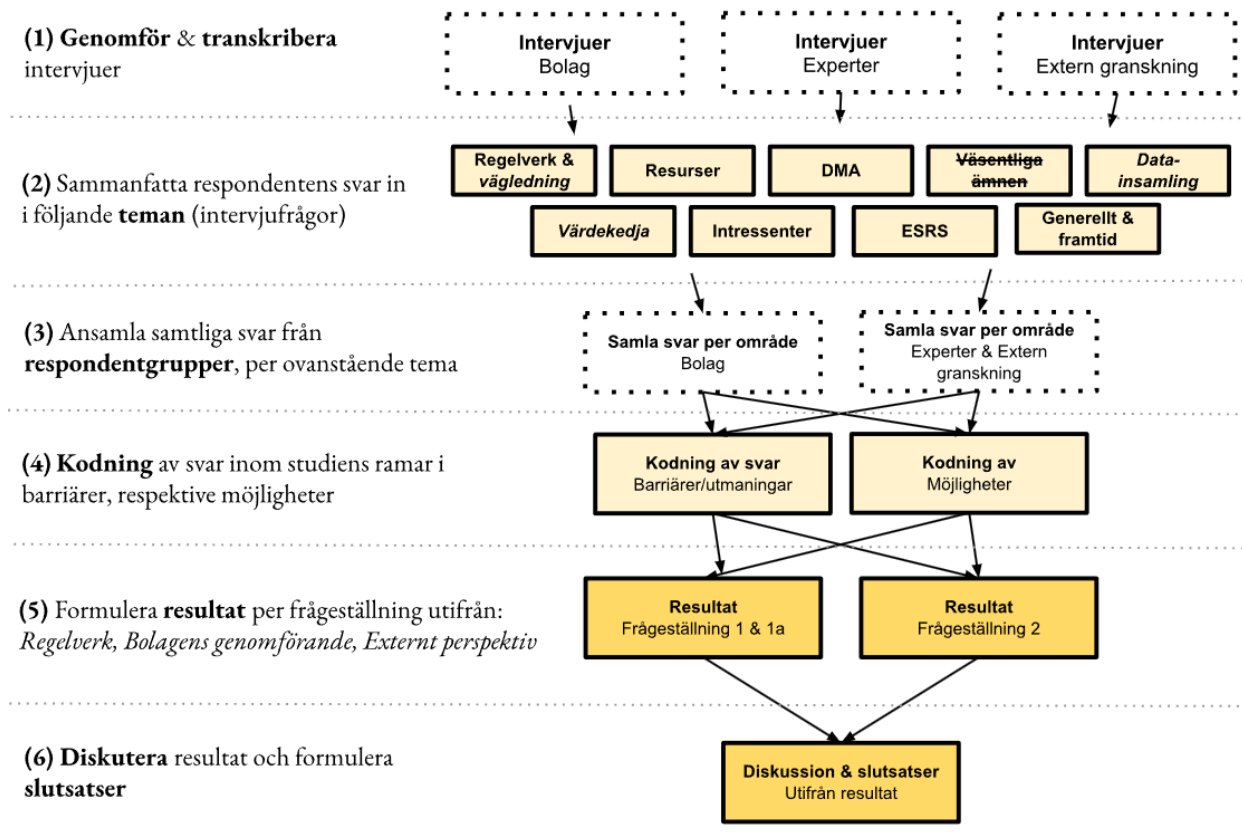
⁴ Kategorin "Akademi" inkluderas i kategorin "Experter" vid analys och resultat

⁵ Respondent B5 och E4 är samma respondent vid samma intervjutillfälle, där respondenten arbetade med och svarade på frågor utifrån båda perspektiven

⁶ Ej inspelat videomöte

3.3 Metod för analys

Analys av empiriskt material har systematiskt kategoriserats genom en induktiv innehållsanalys, där kategorisering uppstår efter att materialet behandlats (Bryman, 2022 s.301). I figur 4 visualiseras det tillvägagångssätt som använts för analysen. Genomförande av intervjuer och transkribering av samtliga var det första steget. Efter att samtliga transkriberingar genomförts skickades de för godkännande av respondenterna som efterfrågat det, och reviderades om respondenten hade invändningar. Efter transkribering (punkt 1 i figur 4) lästes också samtliga material igenom för att få en överblick och kunna identifiera översiktliga teman i linje med frågeställningarna. Teman som identifierades var följande: Allmänt, Resurser, Regelverket/Vägledning, DMA, Väsentlighet (utifrån DMA), ESRS, Datainsamling, Värdekedja, Intressenter, samt Generellt/Vision framåt. Temat väsentliga ämnen exkluderades efter analys i brist på fullständiga och reviderade DMA, samt på begäran av sekretess hos flera respondenter. Teman för vägledning, datainsamling, värdekedja tillades som egna teman, även om de inte efterfrågades specifikt i intervjufrågorna, då samtliga respondenter diskuterade ämnena. Inom varje respondents transkribering delades materialet upp i respektive tema för att underlätta analyseringen (punkt 2 i figur 4). Samtliga svar per tema ansamlades i en sammanställning för respektive respondentgrupp (punkt 3 i figur 4). Svaren kodades därefter i om det ansågs som en barriär eller utmaning av respondenten, samt svar som föll utanför studiens ramar exkluderades under detta steg (punkt 4 i figur 4). Därefter skrevs resultatet ut och separerades i ESRS, DMA, samt framtidsutsikter. Resultatet delades även upp inom varje område i barriärer och möjligheter utifrån regelverket/standarderna, bolagens genomförande/internt perspektiv, samt externt perspektiv för att förtydliga för läsaren (punkt 5, figur 4). Slutligen diskuterades resultatet och de viktigaste slutsatserna formulerades och presenterades.



Figur 4. Översikt över studiens tillvägagångssätt för analys. Notera att överstruket tema (väsentliga ämnen, punkt 2) exkluderades efter brist på fullständiga och reviderade DMA. Notera att kursiva teman (vägledning, datainsamling, värdekedja, punkt 2) tillades som egna teman, även om de inte efterfrågades specifikt i intervjufrågorna, då samtliga respondenter diskuterade ämnena.

3.4 Etiska överväganden

Det primära etiska dilemma för studien är gällande insamlingsmetoden för empiriskt material, som är i form av intervjuer där uttalanden kopplat till personer och organisationer kan medföra komplikationer för en eller båda parter. För att i så stor utsträckning som möjligt undvika den potentiella negativa påverkan på person och/eller organisation har deras namn behållits anonyma. I resultatet har inte heller citeringar inkluderats, då ordval och annat känsligt material enkelt skulle kunna kopplas till en person/organisation. För att säkerställa frivilligt deltagande behövde respondenter ge samtycke till deltagande, fick förfrågan om inspelning av intervju före

intervjutillfället, samt möjligheten att läsa igenom transkriberat material. För att säkerställa samtycke skickades en blankett ut med information om frivilligt deltagande och samtycke till att delta i studien (se bilaga 2). Respondenter fick skriva på innan eller efter genomförd intervju, alternativt lämna muntligt samtycke till att delta vid intervjutillfället. Respondenterna var också informerade om rätten att när som helst under processen att dra tillbaka sitt medverkande. Intervjuer som spelades in var godkända av respondenten och ska raderas efter godkänd studie.

4. Resultat

I detta avsnitt presenteras resultat utifrån de semistrukturerade intervjuerna i de kodade kategorier som skapades utifrån insamlad empiri för att kunna besvara uppsatsens frågeställningar. Resultatet presenteras i inbördes ordning av forskningsfrågor, separerat i dess barriärer och möjligheter. Då bolagen inte ännu publicerat hållbarhetsrapporter enligt CSRD/ESRS, har de varit på olika stadier i sina förberedelser, samtliga respondenter har därför inte kunnat besvara samtliga frågor. Det som presenteras i resultatet är det som framkommit under de olika intervjuerna. Notera om "flera respondenter" nämns, innebär det svarande inom samtliga respondentgrupper. Om exempelvis "flera av bolagen" nämns, och om inget annat beskrivs i övriga "avsnitt", är det generell samsyn bland de svarande.

I tabell 5 och tabell 6 beskrivs respondenter i korthet som deltagit, uppdelat i bolag, respektive experter och extern granskning.

Tabell 5. Respondenter ur gruppen bolag. Observera svar att svar om DMA-status var vid intervjutillfället.

Kod i rapport	Grupp	Genomfört DMA ⁷	Status DMA / Kommentar	Skyldig att lämna rapport enligt CSRD/ESRS
B1	Bolag	X	Väntar på godkännande	2026 (räkenskapsår 2025), koncernmoder 2025 (räkenskapsår 2024)
B2	Bolag	X	Väntar på godkännande	2026 (räkenskapsår 2025)
B3	Bolag		Ej startat, planerat under sommar/höst	2026 (räkenskapsår 2025)
B4	Bolag		Enbart initial DMA, ska omarbetas	2026 (räkenskapsår 2025)
B5 ⁸	Bolag		Ej startat	2026 (räkenskapsår 2025)
B6	Bolag	X	Ska/har omarbetas	2026 (räkenskapsår 2025)
B7	Bolag	X	Genomfört frivilligt	Omfattas ej, ambition att rapportera frivilligt
B8	Bolag	X	/	2026 (räkenskapsår 2025)
B9	Bolag	X	/	2026 (räkenskapsår 2025)

⁷ X indikerar "Ja". Tom cell indikerar "Nej"

⁸ Samma respondent som E4 (förtydligt i metodavsnitt)

B10	Bolag	X	/	2026 (räkenskapsår 2025)
------------	-----------------------	---	---	--------------------------

Tabell 6. Respondenter ur grupperna experter och extern granskning, samt dess översiktliga koppling till CSRD.

Kod i rapport	Grupp	Koppling till CSRD
E1	Expert	Arbetar primärt med rapportering och CSRD. Genomfört många DMA:er
E2	Akademi⁹	Bakgrund i redovisning
E3	Expert	Ingår i fastighetsteam, arbetar majoriteten med DMA
E4¹⁰	Expert	Utbildar och är konsult inom hållbarhetsredovisning
R1	Extern granskning	Revisor och rådgivare inom hållbarhetsrapportering
R2	Extern granskning	Rådgivare inom hållbarhetsrapportering

4.1 Implementering av ESRS

4.1.1 Barriärer

4.1.1.1 Barriärer: Regelverket

Barriär: Otydlighet i implementering

En utmaning som samtliga berörda av CSRD ställs inför är att det är mycket förändringar på samma gång, och B6 upplever att EU kan ha gjort det mer komplicerat än det bör vara. Det är stor skillnad från den finansiella rapporteringen som har använts och utvecklats i över 100 års tid till att bli den form det är idag (E2). Både respondent E2 och B3 motsätter sig implementeringen av samtliga hållbarhetsområden i ESRS på samma gång, och menar att det hade varit bättre långsiktigt att börja med färre områden för att sedan utöka, då effekterna (och nyttan) av rapporteringen kan undersökas och säkerställas över tid. Implementeringen av direktivet har också varit rörig enligt flera av respondenterna, där beslut om när laguppfyllnad av CSRD ska ske varit ett dynamiskt mål. B2 upplever att det är okej att en förändring är stressig, men då måste det också vara tydligt när, vilken omfattning och vilka riktlinjer som ska uppfyllas.

⁹ Gruppen "Akademi" inkluderas i Gruppen "Experter" i resultatet (förtydligt i metodavsnitt)

¹⁰ Samma respondent som B5 (förtydligt i metodavsnitt)

Barriär: Bristande tydlighet i regelverket

Samtliga respondenter, både bolag, experter och granskare, har uttryckt att regelverket är otydligt på ett eller annat sätt. Framför allt har utmaningarna funnits med att själva tolka regelverket (B1), vilka avvägningar som bör göras, förståelsen för den finansiella väsentligheten och begränsad vägledning nämnts. Gällande att göra egna tolkningar så finns det en rädsla att av misstag exkludera viktiga punkter (B1), och att det är svårt att se den färdiga produkten framför sig, då det är otydligt ibland vad punkter egentligen innebär och vad som egentligen efterfrågas (B9). Flera av bolagen upplever inte heller att det finns någon självklar person att rådfråga i ovissheten, och att svaren på frågorna kan skilja sig beroende på vem som tillfrågas (B2).

Barriär: Svensk översättning bristfällig

Flera av respondenterna inom samtliga grupper är överens om att den svenska översättningen är bristfällig, då den inte översatts på ett tillfredsställande sätt, vilket har lett till ytterligare förvirring vid tolkning. En respondent ger exempel på området "work-life balance" och specifikt "family leave" som de tolkar som föräldraledighet, men att svenska översättningen är ungefär "ledighet på grund av familjeorsaker", vilket kan antyda annan typ av ledighet. Flera av bolagen berättar att de går fram och tillbaka mellan versionerna, och flera av experterna (E1:E3) berättar att man gör det onödigt svårt för sig genom att blanda in ytterligare faktorer (och rekommenderar den engelska versionen som är på originalspråket).

4.1.1.2 Barriärer: Bolagens genomförande

Barriär: Hela organisationen behöver inkluderas

Att hållbarhetsrapporteringen genomsyrar hela organisationen är både en möjlighet (se avsnitt) och en barriär. Flera av respondenterna för bolagen upplever att det interna synsättet ofta är att hållbarhetsavdelningen på egen hand ska genomföra hela rapporteringen, särskilt för nyrekryterade personer vars roll som hållbarhetscontroller eller liknande till stor grad omfattar att rapportera. Respondenterna berättar att det inte är möjligt, då de inte är experter inom alla områden som ska rapporteras på, utan datainsamling behöver ske hos fler avdelningar inom organisationen där specifika insynen och kompetensen finns. Några särskilt utpekade ytterligare hinder är att många i organisationen är ovana att insamla data och rapportera, förståelsen för hållbarhet som begrepp och vad standarden efterfrågar, samt ledningar som ännu inte insett omfattningen av mängden förberedelser som krävs, vilket samtliga kan påverka kvaliteten negativt (B6:B8:B1). E1 har också sett i sina konsultuppdrag att förståelsen mellan ekonomiavdelning och hållbarhetsavdelning sällan överlappar, och att det finns ett särskilt gap i att förstå varandra och använda liknande språkbruk som försvårar arbetet med ESRS.

Barriär: Ökade resurser & stor arbetsbelastning

Alla respondenter berättar att de ser att både resurskrav och arbetsbelastning kommer att öka i någon eller stor grad mot tidigare rapporteringar. Flera av bolagen, experterna och granskarna ser själva datainsamlingen och upprättandet av den som en särskilt komplicerad utmaning för bolagen, där vikten av att påbörja arbetet i tid för att kunna efterfråga och insamla data så tidigt som möjligt lyfts. Extra utsatta blir dotterbolag till stora koncerner som rapporterar ett år tidigare och efterfrågar datapunkter som kanske ännu inte finns på plats, eller kapaciteten att tillhandahålla dessa uppgifter (E3). Flera av bolagen har rekryterat fler personer till hållbarhetsavdelningarna för att stötta upp i arbetet med just rapporteringen, men det räcker inte alltid till då avdelningarna från början generellt varit små. Vissa av bolagen upplever sig tvingade till att ta in konsult hjälp för att hinna med, där exempelvis B8 använt en konsultfirma för DMA, en revisionsbyrå för granskning och rådgivning under processens gång, en ytterligare konsultfirma för klimatberäkningar, samt en tredje konsultfirma för att bygga upp mätpunkter efter DMA.

Hållbarhetsrapporterna kommer också bli mycket längre än tidigare, där arbetet bakom också innefattar att skapa policys, rutiner och dokumentation över processen, utöver själva datainsamlingen (B1). Vissa bolag (B4) berättar själva att de förmodligen underskattar hur mycket arbete det faktiskt kommer att bli, där data ska samlas in på strukturerade sätt, kunna förse revisorn med bakgrundsdata, samt att datainsamling bör genomföras i flera delar av organisationen (E1). Förväntningen generellt är att inlärnigen kommer vara lång och kostsam, innan allt är implementerat.

Barriär: Avgöra hur rapportering ska ske

Att bolagen själva kan välja hur det ska rapportera och genomföra databeräkningar på sina väsentliga områden ger flexibilitet, men försvårar också arbetet där många egna beslut måste tas (B7). Det svåraste steget för bolagen ser R2 är att brygga gapet mellan DMA och vad man ska rapportera på, alltså att bestämma datapunkter. Det finns många aspekter som behöver överenskommas internt, exempelvis slutgiltiga avgränsningar och definitioner så att rätt grunddata inkluderas i beräkningarna (B7). En ytterligare avvägning som R1 märker är en utmaning hos bolagen är avgörandet när det ska genomföras mätningar och när information ska uppskattas, särskilt i längre värdekedjor. Det kan också vara en utmaning att den datapunkt som tas fram inte ska påverka intern sekretess, där ett exempel från ett bolag var statistik på antal sjukskrivna under ett år. De upplevde att det skulle riskera att bli väldigt utlämnande om det bara var några få, särskilt i en organisation som inte har flera hundra anställda.

Barriär: Avvägningar i värdekedjan

Majoriteten av bolagen nämner avvägningar och kartläggning av värdekedjan som en stor, eller den största utmaningen och förändringen med ESRS, något som både experter och granskare poängterar. En av de vanligaste frågorna som flera av

experterna och granskarna berör är värdekedjan och hur mycket data som ska samlas in, direkt och indirekt. Det finns inget generellt svar på den frågan, utan kan bara bestämmas från fall till fall. Avvägningen mellan att ha goda villkor i värdekedjan, samtidigt som man inte exempelvis stryker all produktion eller utvinning från samhällen som är beroende av dem, att varje inköp kan bestå av många komponenter, eller att närmsta leverantören inte vill avslöja sina underleverantörer är några exempel på svårigheter som nämns av R1 och bolagen. Mycket förtroende ligger därför i påskrivna uppförandekoder, även om bolag nämner att deras uppföljning ibland kan vara bristfällig. Ett bolag nämner att de har över 1 500 leverantörer och att de inte vet hur de ska ta sig an värdekedjan ännu, och R1 är tveksam till om det är rimligt att ha den mängden leverantörer och ifrågasätter om det verkligen går att få bra översikt på dessa framöver.

4.1.1.3 Barriärer: Externt perspektiv

Barriär: Överflöd av information

I och med att rapporterna blir längre så blir det mer information till intressenter. Det innebär inte nödvändigtvis att det blir bättre och B2 berättar att det kan bli svårt för intressenterna att sortera bland informationen. Möjligen kan det bli mer information till olika intressenter, men det kan också uppfattas som att mycket blir överflödigt, vilket både bolag och experter nämner. Hållbarhetsrapporten blir också mindre narrativ, och mer kvantitativ och med text som förklarar vad som görs och inte av bolaget. Det som rapporteras på blir inte nödvändigtvis kopplat till affärsvärden för bolaget, särskilt beskrivningar av processer (B1), och för att rapporteringen ska ge nytta måste det finnas intresse och en mottagare som reagerar på informationen och upplysningarna (E2).

Barriär: Initialt bristfällig jämförbarhet / Åtgärder

De första rapporteringarna tror ingen av respondenterna kommer bli helt fullständiga, utan det kommer att krävas en inlärningsperiod med utveckling där en branschstandard och praxis behöver landa. Detta förväntas medföra att jämförbarheten bolagen emellan kommer vara bristfällig under de första åren, även om metodik ska inkluderas i rapporteringarna. Med arbetsbelastningen och utvecklingen i åtanke, rapporterar flera respondenter att fokus på att uppfylla kraven är så stort att åtgärder och annat hållbarhetsarbete hamnar i skymundan (B5), men samtidigt blir det svårt för intressenter och utomstående att ha fullständig insyn på arbetet under perioden.

4.1.2 Möjligheter

4.1.2.1 Möjligheter: Regelverket

Möjlighet: Stark grundidé & ökad trovärdighet

Många respondenter är generellt positiva till grundidén med CSRD/ESRS, och att möjligheterna överväger de nackdelar som talas om. Flera respondenter ser det också som positivt att regelverket tvingar in hållbarhetsfrågor i processer i bolaget där de eventuellt inte fått utrymme tidigare, samt att det inte går att välja vilka aspekter man rapporterar om, utan att bara det viktigaste med mest påverkan inkluderas. Som följd av att rapporteringen blir reglerad, tror flera respondenter att trovärdigheten kommer öka, eftersom det tidigare var mer frivilligt, men nu blir djupare granskningar med revision. R1 berättar att det kommer att synas rakt igenom rapporterna om det inte finns någon grund till uttalanden, vilket medför att det inte går att uttrycka "vad som helst" och att det kan minska grönmålning.

Möjlighet: Förskjutning av implementering

R1 ser det bara som positivt för bolagen att implementeringen av regelverket sköts upp ett år, då bolagen får ett extra år på sig att öva och fasa in arbetet. Trots att det varit förvirrande (se barriär) så upplever flera av bolagen också att det är positivt att ha lite tid på sig att strukturera upp arbetet.

4.1.2.2 Möjligheter: Bolagens genomförande

Möjlighet: Gradvis implementering av ESRS & gradvis avveckling av andra åtaganden

Flera av bolagen ser det som positivt att kunna fasa in de nya förändringarna gradvis tills det blir bindande. Några av bolagen har försökt anpassa sin hållbarhetsrapport redan nu med ambitionen att successivt bli färdiga till året då standarden ska uppfyllas. Bolag som rapporterat enligt GRI och/eller TCFD har också viss nytta av det i övergången till ESRS, då erfarenhet och vissa system för datainsamling redan finns på plats. En ytterligare positiv aspekt som B10 lyfter är att de kan upphöra att rapportera på de frivilliga åtagandena de antagit i avsaknad av lagkrav eller standard som täcker in hela hållbarhetsarbetet, vilket också frigör resurser för dem. Några exempel som de förväntar sig kunna sluta med är GRI, ISO 14001 (miljöledningssystem), och GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), eftersom hela rapporteringen nu blir en styrning av arbetet och mycket överlappar med ESRS.

Möjlighet: Mätning kan öka incitament för hållbarhet

Fler hållbarhetsfrågor kommer tvingas upp högre i organisationerna till styrelser och ledning och E1 tror att det kan medföra att incitamenten för att bedriva hållbarhetsarbete öka, för att värna om bolagets image. En möjlighet som flera respondenter tar upp är att ytterligare handlingar och åtgärder kan uppstå när de börjar

mäta på fler områden än tidigare och blir medvetna om sin påverkan, då det finns ett underlag att utgå ifrån, och bättre riktade åtgärder kan genomföras. E3 tror att både intressen för och engagemang i hållbarhetsfrågor kommer öka som följd av att kunskapsgap fylls. Har man inte data om en väsentlig fråga så måste en handlingsplan finnas för att fylla gapet, vilket medför att det inte längre går att blunda för hållbarhetsfrågor. R2 tror också att data på hållbarhetsprestanda blir viktig vid förvärv och försäljning av fastigheter på samma sätt som 'tillbörlig aktsamhet' (due diligence) traditionellt är, eftersom exempelvis dålig energiprestanda kan innebära kostnader för bolaget.

Möjlighet: Inkludera hela organisationen

Att hela organisationen måste inkluderas för att kunna hållbarhetsrapportera nämndes tidigare som en barriär, men fler respondenter ser det också som en möjlighet. Med ökat behov av resurser så kan också fler arbetstillfällen inom hållbarhet skapas, där flera av bolagen rapporterade att nyförvärv hade gjorts. Med större hållbarhetsavdelning och att hela organisationen inkluderas kan de olika delarna av verksamheten knytas an på ett nytt sätt, där hållbarhetsarbetet genomsyrar samtliga delar. Flera av bolagen berättar att de internt har skapat arbetsgrupper för implementeringen av ESRS, där en eller flera personer leder arbetet, med gruppen som samarbetande stöd. Arbetsgruppen har generellt anställda från olika avdelningar inom organisationen och ibland även konsult eller revisor som extra support. Vid intervjutillfället rapporterades däremot olika mycket engagemang från styrelsens håll, bolagen emellan, men bolagen med mindre aktiva styrelser yttrade ändå att möjligheterna kan uppstå inom närmaste tiden.

4.1.2.3 Möjligheter: Externt perspektiv

Möjlighet: Ökad transparens & jämförbarhet

Ett av huvudsyftena med standarden är att öka transparensen, något som respondenterna också ser som en möjlighet. Flera respondenter lyfter att tvingas visa sin metodik för data som publiceras blir särskilt positivt, eftersom det då är enklare att upptäcka potentiell grönmålning. Insamlade data och beräkningar blir också underlaget, och att det med störst påverkan är det som måste rapporteras på, det kan inte längre exkluderas. Som följd av att rapporteringen blir mer transparent kan det också bli bättre jämförbarhet mellan bolagen. Flera respondenter både hoppas och tror att transparensen och jämförbarheten ihop kan minska grönmålning, som B10 nämner att vissa bolag sektorn är tangerar att göra. Transparensen förväntas också öka i värdekedjan, vilket ses som positivt för hållbarhetsarbetet i alla led hos bolagen.

Möjlighet: Mervärde för verksamheten

Alla är inte helt överens om att det kan uppstå affärsmöjligheter (E2 osäker på att man inte vet vilka effekter som uppstår, B10 osäker på att hållbarhetsinfo kommer vara avgörande i praktiken) som direkt följd av hållbarhetsrapporteringen. Däremot nämner B10 att det kan bli ett mervärde för kunden att förses med hållbarhetsdata på fastigheten som hyrs. R1 tror däremot att det bara är positivt att kunna uppvisa hållbarhetsarbetet vid affärer, och att det lär leda till någon typ av affärsmässig nytta, där exempelvis bolaget kan garantera god prestation i olika hållbarhetsområden till kunden. Rapporteringen kan också leda till att intressenterna kan genomföra mer informerade beslut om de önskar. R2 tror också att om bolaget har god hållbarhetsprestanda, vilket visas i rapporteringen, så kan det leda till båda att anställda behålls och att nya lockas till bolaget, där fler anser att det är en viktig faktor. Det blir också en överlevnadsfråga för bolaget om hållbarhetsarbetet inte sköts, så anställda, potentiella anställda och kunder väljer bort företaget helt. Majoriteten av bolagen var med i någon typ av nätverk för CSRD för att kunna diskutera med andra bolag om frågor som uppstått internt, och upplever att man inom sektorn bjuder på mycket information.

Möjlighet: Ökad trovärdighet

B3 nämner att det tidigare kunnat vara en tävling i vilket bolag som kan rapportera mest på hållbarhet, men nu blir det bara det väsentliga och det förväntas öka trovärdigheten i rapporten. Att rapporten också kommer granskas och genomgå revision, även om det är en enklare revision till en början, ses också av respondenterna som en förhöjning av trovärdigheten. E2 menar också att granskningen kommer fungera bra och vara enhetlig när lagkraven ska uppfyllas, då revisionsbyråer är vana vid utveckling och att hantera nya frågor i samarbete med varandra. R1 poängterar också att granskarnas roll är att se till att arbetet utförts korrekt, att underlaget stämmer överens med uttalanden och det som krävs ska finnas.

4.2 Utförande & implementering av DMA

4.2.1 Barriärer

4.2.1.1 Barriärer: Regelverket

Barriär: Stort tolkningsutrymme

Det finns otydligheter i standarden även kring DMA. Det är flera egna avväganden som behöver göras, även för konsulter. E3 exemplifierar hur och när intressenter och

omvärld inkluderas i processen, hur man genomför själva analysen och hur man väljer att sammanställa arbetet.

Barriär: Olika syn på finansiell väsentlighet

Både experter (E1:E2) och granskare (R1) poängterar att de möter många bolag som har svårt att förhålla sig till den finansiella väsentligheten, det är däremot inget som bolagen själva nämnt specifikt. Den finansiella väsentligheten finns både för årsredovisning (IFRS) och hållbarhetsredovisning (ESRS), men det är två olika varianter. Det som skapar dissonans enligt E2 är förenklat att det som sker längre fram i tiden har lägre värde än det som sker närmare i tiden enligt IFRS, medan i ESRS har hållbarhetsfaktorer störst värde. Finansiell väsentlighet behöver därför definieras och rapporteras på två olika sätt i själva rapporterna. En ytterligare faktor är att begreppet väsentlighet traditionellt bedöms på ett annat sätt för revisorer, där det syftar till graden av fel som kan accepteras innan det kommer påverka revisionen, jämfört med bolagen där de värderar hur viktig hållbarhetsfrågan är/hur stor påverkan hållbarhetsfrågan har för bolaget.

4.2.1.2 Barriärer: Bolagens genomförande

Barriär: Bristande hållbarhetskompetenser

Många hållbarhetsanställda är ofta nischade i någon eller några av hållbarhetsdimensionerna, men inte alla, vilket medför att de saknar vissa av perspektiven för bra bedömningar inom alla områden. Exempelvis kan den anställde vara specialist på miljöfrågor, men inte sociala frågor och styrningsfrågor, och då saknas de övriga perspektiven. Alternativt har de en mer generell kompetens inom samtliga, men då saknas djupet i kompetensen för att genomföra bra bedömningar (E1). E1 berättar att de i sina team tar in en expert per område för att kunna täcka den omfattning och djup som krävs för analyserna. I och med omfattningen även DMA har, så upplever flera av bolagen att de tvingas till att ta konsult hjälp. Flera av bolagen har själva tagit hjälp av konsult i sin analys för rädslan att missa något viktigt, eller att göra fel i början. Flera av bolagen vill också lära sig processerna de första åren, för att sedan kunna fasa ut hjälpen som behövs när kompetensen är uppbyggd internt, vilket experterna också ser som en trend hos vissa av bolagen, medan andra vill att konsulterna utför allt. Vilket bolag som handlar på vilket sätt upplever E3 beror på vilken intern struktur, kompetens och efterfrågan på information från kunder som finns.

Barriär: Angöra väsentlighet

Respondenter är inte helt samstämmiga i nyttan med DMA. B3 upplever det som ett onödigt steg, där det istället borde vara självklart vad fastighetsbolag bör rapportera om, snarare än att alla gör varsin väldigt omfattande analys. E2 poängterar vikten av

att DMA tas på allvar för att rapporteringen ska bli användbar, så bolagen inte upplyser om alla eller för många faktorer som inte är väsentliga, då blir det ännu svårare för mottagaren att sortera bland informationen.

Det försvårar också processen om det inte finns samsyn på hållbarhet internt på bolaget. B10 upplever det som en av de större utmaningarna att nå fram med metodiken kring riskbedömning till ledningen som riskbedömer enligt ekonomiska principer. I och med att de senare ska godkänna analysen var diskrepansen särskilt viktig att utreda. Andra bolag nämner också att det inte alltid var samsyn på vilka de väsentliga punkterna eller riskerna var, medan andra bolag snarare upplevt svårigheter i att göra avvägningar om vad som ska inkluderas som väsentligt eller inte, att få fram ett resultat och rangordna. Särskilt svårt för bolagen som R2 bevitnat är att bedöma vilken omfattning, påverkan och sannolikhet faktorer kan ha. R2 nämner också att det är en komplicerad avvägning i om bolaget upplever samma väsentliga punkter som sina intressenter. Att viss information finns tillgänglig kan vara av väsentlighet ur intressenternas perspektiv, men inte nödvändigtvis vara ett väsentligt område för bolaget. Den faktorn kan också ha viss påverkan på resultatet från DMA.

4.2.1.3 Barriärer: Externt perspektiv

Barriär: Trovärdigheten i bolagens egna analyser

En generell upplevelse från experter har varit att revisorer är lite mer skeptiska till analyser bolagen genomfört självständigt, utan någon typ av inblandning från konsulter eller en annan tredje part. Trots att E3 inte tror att bolagen kommer göra hela analyserna själva i framtiden heller, så har egna analyser inte ansetts lika trovärdiga som de där en tredje part med särskild hållbarhetskompetens varit involverad.

4.2.2 Möjligheter

4.2.2.1 Möjligheter: Bolagens genomförande

Möjlighet: Synliggör bolagens påverkan

En stark möjlighet som följd av DMA enligt experter är den ökade medvetenheten avseende risker och möjligheter bolagen är exponerade för, vilken påverkan de kan ha, samt potentiellt synliggöra områden som inte tidigare varit kartlagda eller fått ta lika mycket plats. Genom enbart att göra en DMA arbetar bolaget automatiskt mer strukturerat med hållbarhetsfrågor och dokumenterar dem på ett annat sätt än tidigare (E1). Flera av bolagen upplever också analysen som positiv eftersom den inkluderar fler perspektiv än vad som tidigare gjorts, även om det inte nödvändigtvis påverkar de väsentliga frågorna. Det upplevs också som särskilt positivt för de delarna av bolaget

som inte direkt arbetat med hållbarhet tidigare, att få en ökad förståelse för verksamhetens påverkan på omvärlden, och vice versa. Det kan också generera mer proaktivitet, där B9 beskriver att förståelsen för att det kommer vara dyrare att vidta åtgärder efter en potentiell naturkatastrof än att arbeta proaktivt med dem kan öka. Flera bolag anser det också som positivt att få större förståelse för sina värdekedjor. En stor fastighetskoncern har ofta långa värdekedjor och det är bra att undersöka var de största riskerna och påverkan kan finnas, för att senare kunna vidta bättre riktade åtgärder (B8). B9 lyfter också att det är lätt att ha stort fokus internt, så det är positivt att tvingas lyfta blicken ut i sin värdekedja, även om det är en utmaning i utförandet. B7 berättade att som följd av sin DMA fann de brister i sin affärsmodell för att lyckas uppnå sina långsiktiga hållbarhetsmål, och berättar att de hellre omarbetar sin affärsmodell för att se på nya lösningar som kan medföra ett mer miljömässigt positivt arbetssätt, än att hålla kvar vid något som inte längre fungerar.

Möjlighet: Flexibilitet i egen analys & revision av DMA

Flera bolag och experter nämner det också som positivt att göra sin egen analys, så den rapportering som sedan sker kan bli helt anpassad till verksamhetens förutsättningar, där enbart det väsentliga inkluderas, eftersom det är olika förutsättningar och behov hos olika bolag. B3, som är skeptisk till DMA, ser det som positivt att göra en egen analys i det initiala skedet, även om en standard för fastighetsbolag hade föredragits. Revisorererna försöker också vara med i så tidiga skeden som möjligt för att rådgiva, så bolagen inte har skrivit ihop allt sitt material och sedan riskerar att få underkänt på slutgranskningen. R2 ser det som en positiv faktor att kunna revidera under tiden, så bolagen får bekräftat att de är på rätt spår.

Möjlighet: Påbörjade DMA:er

Flera respondenter ser det som positivt att arbetet med DMA är påbörjat, så arbetet med uppfyllnad av ESRS kan fasas in. Majoriteten av bolagens respondenter har i någon utsträckning utfört en DMA, eller en initial som kan utvecklas över tid.

4.2.2.2 Möjligheter: Externt perspektiv

Möjlighet: Att bolagen synliggör sin påverkan

Det är inte bara positivt internt att bolagen synliggör sin påverkan genom DMA. Resultatet och rapporteringen kan också vara användbart för intressenter som får en liknande överblick och förståelse över bolagets positiva och negativa påverkan och på vilka områden.

4.3 Framtida hållbarhetsrapportering

4.3.1 Barriärer

4.3.1.1 Barriärer: Regelverket

Det finns en skepsis bland flera respondenter att EU kan vara oberäknliga, och att det inte är omöjligt att så fort bolagen lärt sig CSRD, så uppkommer nästa lika stora direktiv om något annat hållbarhetsrelaterat. Det finns också vissa risker med att alla hållbarhetsområden implementeras på en gång, och E2 poängterar att i och med att regelverket och metoden inte är beprövat eller framforskat, så är det inte helt säkert att det leder till faktiskt nytta och positiv förändring. E2 är positiv till målsättningarna med CSRD, men ifrågasätter om kraven i ESRS är bästa möjliga tillvägagångssätt för att nå målen med CSRD, och upplever det som en särskilt viktig fråga då bolagen lägger ner mycket resurser på dessa förändringar.

4.3.1.2 Barriär: Bolagens genomförande

Arbetsbelastningen förväntas vara fortsatt hög de kommande åren, dels för att utveckla den rapportering som bortprioriteras initialt, dels för att nya krav tillkommer efter ett par år (E1). Trots att bolagen rapporterat på CSRD i flera år, lär det vara fortsatt hög arbetsbelastning. Revisionen av rapporterna är under de första åren en översiktlig granskning, men förväntas bli vanlig granskning efter ungefär fem år, vilket också ökar arbetsbelastningen för bolag, konsulter och revisorer (R1).

En potentiell risk är att gapet mellan rapportering och åtgärder förblir stort. CSRD ska verka som start för hållbarhetsarbetet enligt E3, och att det viktiga sedan blir att applicera det som bolagen lär sig från sin rapportering i det strategiska arbetet. B8 tror att arbetet med CSRD fortfarande kommer att anses "omogt" om 5- 10 år, då det kommer att ske förändringar under tiden med de sektorsspecifika standarderna bland annat.

B5 och E4 upplever att fastighetsbranschen generellt är lite trögare i förändring än andra branscher då processer är väldigt långa från exempelvis plan till detaljplan, och att hus ska stå i flera decennier. Detta riskerar att medföra en viss skepsis till förändringarna även över tid, där styrelser inte nödvändigtvis är införstådda på hållbarhetsområdet.

4.3.1.2 Barriär: Externt perspektiv

Trender över långa tidsperioder tenderar att svänga åt olika håll olika perioder och ha motreaktioner på varandra, så E2 misstänker att när CSRD varit så omfattande är det också inte osannolikt att hållbarhet balanseras ut på längre sikt.

4.3.2 Möjligheter

4.3.2.1 Möjligheter: Regelverket

B7 och B8 poängterar att CSRD är precis vad samhället behöver, ett gemensamt sätt att rapportera på hållbarhet. Hållbarhet blir också som följd av CSRD mer prioriterad, och kan vara en viktig del i utvecklingen att det nu finns rapporteringskrav vilket kan öka seriositeten i hållbarhetsrapportering.

Flera respondenter hoppas på att det finns branschstandarder på plats för CSRD inom de kommande åren, då det förväntas bli enklare att producera mer väsentlig rapportering för sin sektor.

4.3.2.2 Möjlighet: Bolagens genomförande

Flera av respondenterna har förhoppningen att bolagen kommer att gynnas av CSRD, och att det är positivt att tvingas ta itu med hållbarhetsfrågor (E3), där det inte enbart berör att minimera negativ påverkan, utan också maximera positiv påverkan (B2). Flera respondenter betonar att trots att mycket fokus är på rapporteringen, så är det handlingarna som är det viktigaste (B4). B9 hoppas att hållbarhetsrapporteringen blir lite mer automatiserad, så maximala resurser kan fokuseras på åtgärder och strategiska frågor framför rapportering.

Styrelsens engagemang anses också vara fortsatt viktigt, och flera respondenter nämner att det är viktigt att reflektera över hur bolaget styrs på bästa sätt för att möjliggöra de långsiktiga positiva effekterna av hållbarhetsarbete. B7 anser att det övergripande ansvaret för CSRD bör hamna hos finansavdelningar som idag har ansvar för årsredovisningen, men med tvärfunktionella team som arbetar med insamlingen och genomförandet.

Trenden som ses av flera respondenter är att ökade resurser på hållbarhet behövs, där flera tror att behovet av hållbarhetsanställda kommer öka ännu mer, men samtidigt som att fler på bolagen behöver och kommer bli mer insatta i hållbarhet också för att kunna förbättra datainsamling i hela organisationerna. Flera respondenter ser också att bolagen kommer lära sig tolka standarden och bli mer effektiva över tid, så det borde bli enklare ju fler år rapporteringen genomförs. E2 tror att kraven och datapunkterna kommer minska över tid, där enbart de som har faktiska effekter behålls, och det som är användbar information för intressenter. Flera respondenter tror också att GRI och andra frivilliga åtaganden kommer att försvinna helt som följd av att ESRS kommer täcka upp allt väsentligt, vilket frigör resurser.

4.3.2.3 Möjlighet: Externt perspektiv

E3 tror att de som konsulter kommer att vara med och stötta även framöver, men inte på samma sätt eller i samma utsträckning som idag, där de ibland genomför hela arbetet för vissa bolag.

Den digitala taggningen av hållbarhetsinformationen förväntas också tillkomma på sikt, där det blir enklare att jämföra alla bolag som CSRD-rapporterar utan att behöva gå igenom rapporterna för sig. Förutom att intressenter förhoppningsvis lättare kommer kunna jämföra bolagens hållbarhetsrapportering, så kommer det också att bli svårare att grönmåla.

B6 och flera respondenter tror att hållbarhetsrapporteringen över tid kommer att bli ännu mer data-fokuserad, där det blir mer sakligt, än narrativt, likt finansiella rapporteringar, och kan bli positivt för intressenter. Som följd av att data insamlas under hela året, så tror B10 att datapunkter kommer att rapporteras på kvartalsvis på längre sikt, inte bara årsvis.

Tabell 7. Sammanfattning över generella barriärer. Normalt font är sammanfattning av de barriärer som nämns i rubriker. Kursiv font är ytterligare barriärer som nämndes i rubrikernas stycken.

Regelverk & Standard	Bolagens genomförande/ Internt perspektiv	Externt perspektiv	
ESRS	<ul style="list-style-type: none"> - Otydlighet i implementering → <i>Ej säkerställda effekter av ändringarna</i> - Otydlighet i vad regelverket kräver → <i>Brist på vägledning</i> - Bristande översättningar 	<ul style="list-style-type: none"> - Hela organisationen behöver inkluderas → <i>Ovana att insamla data</i> → <i>Gap i samsyn mellan hållbarhet och ekonomi</i> - Ökade resurser & stor arbetsbelastning → <i>Mycket längre rapporteringar och bakgrundsarbete än tidigare</i> → <i>Kan "tvingas" till konsultstöd</i> → <i>Lång inlärningsperiod</i> - Behöver själva avgöra hur rapportering ska ske → <i>Brygga gapet mellan DMA och bestämma datapunkter</i> → <i>Kan bli stridigheter i rapportering mot sekretess</i> - Göra avvägningar i värdekedjan → <i>ESRS avgränsar inte kartläggningen</i> → <i>Närmsta leverantörer är ofta återhållsamma med att avslöja sina underleverantörer</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Överflöd av information → <i>Finns inte nödvändigtvis intresse för all information</i> - Initialt bristfällig jämförbarhet → <i>Hållbarhetsarbete överröstas initialt av uppfyllnad av lagkrav</i>
DMA	<ul style="list-style-type: none"> - Stort tolkningsutrymme - Olika syn på finansiell väsentlighet mellan hållbarhet, ekonomi/finans och revision 	<ul style="list-style-type: none"> - Bristande hållbarhetskompetenser → <i>Kan vara bristande väsentlighetsbedömningar</i> → <i>Kan "tvingas" till konsultstöd</i> → <i>Kan vara bristande samsyn på hållbarhet i organisationen</i> - Att avgöra väsentliga ämnen → <i>Kan leda till överflöd av oviktig information</i> → <i>Risikbedömningar skiljer sig mellan hållbarhet och ekonomi/finans</i> → <i>Information som är oväsentlig för bolaget kan vara av intresse för intressenter</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Låg trovärdighet om bolagen gör DMA på helt egen hand
Framtida rapportering	<ul style="list-style-type: none"> - Osäkert vilket nytta/effekter CSRD kommer ha på EU:s hållbarhetsmål 	<ul style="list-style-type: none"> - Fortsatt resurskrävande - Risk för gap mellan rapportering och faktiskt hållbarhetsarbete - Fastighetssektorn generellt trög i förändringar → <i>Långa processer försvårar snabb förändring</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - "Hållbarhetstrenden" kan få motreaktioner över tid

Tabell 8. Sammanfattning över generella möjligheter. Normalt font är sammanfattning av de möjligheter som nämns i rubriker. Kursiv font är ytterligare möjligheter som nämndes i rubrikernas stycken.

Regelverk & Standard	Bolagens genomförande/ Internt perspektiv	Externt perspektiv	
ESRS	<ul style="list-style-type: none"> - Stark grundidé → <i>Tvingar in hållbarhet som i processer</i> - Ökad trovärdighet i rapportering 	<ul style="list-style-type: none"> - Gradvis implementering → <i>Tidigare hållbarhetsrapportering kan stötta i övergången</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Ökad transparens & jämförbarhet → <i>Kan minska grönmålning</i> - Mervärde för verksamheten

	<ul style="list-style-type: none"> - Förskjutning av implementering ger mer tid för förberedelser 	<ul style="list-style-type: none"> - Exkludering av andra åtaganden - Mätning kan öka incitament för hållbarhet → <i>Hållbarhet tvinga uppåt i organisationen</i> → <i>Måste göra handlingsplaner för samtliga gap</i> - Måste inkludera hela organisationen / hållbarhet genomsyrar hela organisationen 	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Hållbarhetsdata kan bli viktigt vid affärer</i> → <i>Intressenter kan ta mer informerade beslut baserade på hållbarhet</i> → <i>Anställda kan lockas / behållas</i> → <i>Fler nätverk och kontakt inom sektorn</i> - Ökad trovärdighet → <i>Innehållet granskas av en tredje part</i> → <i>Enbart områden med störst påverkan inkluderas i rapporterna</i>
DMA		<ul style="list-style-type: none"> - Synliggör bolagens påverkan → <i>Kan öka medvetenheten kring bolagets risker, påverkan och möjligheter</i> → <i>Hållbarhetsområden kan få ta större plats i hållbarhetsarbetet</i> → <i>Mer strukturerar hållbarhetsarbete</i> → <i>Fler perspektiv inom hållbarhet kan inkluderas</i> → <i>Proaktivitet kan öka</i> → <i>Tvingas undersöka värdekedjan</i> → <i>Kan upptäcka brister i bolagsstrukturer</i> - Flexibilitet i egen analys → <i>Rapporteringen blir anpassad till verksamheten</i> - Revision av DMA - Flera bolag har påbörjat DMA → <i>Kan lättare fasa in arbetet</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Bolagen synliggör sin påverkan → <i>Intressenter kan få bättre överblick och förståelse för bolagets hållbarhetsarbete och påverkan</i>
Framtida rapportering	<ul style="list-style-type: none"> - Samhället har behövt ett gemensamt sätt att hållbarhetsrapportera på - Ökar seriositeten inom hållbarhetsrapportering - Enklare att rapportera när ESRS sektorsspecifika standarder tillkommer 	<ul style="list-style-type: none"> - Hållbarhetsarbete tvingas in i bolagen - Styrelsens engagemang fortsatt viktigt - Ökat behov av hållbarhetsanställda - Ökad hållbarhetskompetens inom hela bolagen - Effektivisering av rapportering över tid - Frivilliga åtaganden ersätts och frigör resurser 	<ul style="list-style-type: none"> - Konsulter får en mer stöttande roll - Enklare jämförelse mellan bolag - Mer datafokuserad rapportering till intressenter

5. Diskussion

Detta kapitel är ämnat för att bearbeta det resultat som uppstått, samt diskutera dess kopplingar och innebörd. Första delen behandlar frågeställningarna i inbördes ordning. Andra delen är diskussion av uppsatsens metod.

5.1 ESRS

Tidigare hållbarhetsrapportering har varit med frivilliga standarder och utan revision på innehållet, och har setts som primärt narrativa, samt negativt att de inte granskas (Rashidfarokhi et al., 2017), där trovärdigheten i hållbarhetsrapporteringen varit ett bestående problem (Jones et al., 2015a). Trots starka hållbarhetsprofiler hos bolag i de föregående hållbarhetsrapporterna, kan det fortfarande ha varit exempelvis problematiska värdekedjor där bolagen inte riktigt har insyn (Locke, 2013). Med CSRD blir det revision på innehållet, en gemensam standard, samt med en ökning från 12 000 rapporterade bolag, till 50 000, så det innebär stora förändringar. Förväntningarna är att CSRD ska förbättra integreringen av hållbarhetsarbetet i företagsstyrningen (Primec & Belak, 2022), minska risk för grönmålning, öka dialog med intressenter (Driver & ElAlfy, 2023), öka trovärdighet, jämförbarhet, samt fullständighet i hållbarhetsrapporteringen (Baumüller & Grbenic, 2021). Samtliga möjliggörande faktorer har också lyfts av studiens respondenter. Samtidigt upplevde flera av respondenterna att det fanns risker att arbetet stannade vid rapporteringen och i brist på resurser eller intern struktur inte sträcker sig till åtgärder. Experter poängterade vikten av att använda resultat och det man lär sig från sin rapportering till sitt strategiska arbete, men där det kan saknas företagskultur och strategi för att brygga gapen (Ionascu et al., 2020; Squier & Booth, 2023). Hållbarhetsrapporten ska också undertecknas av styrelsen och med bredden och djupet i datapunkterna så tvingas hållbarhet uppåt i organisationen, vilket flera respondenter också märkt av internt och såg som viktigt. Även om vissa respondenter även noterade stora utmaningar i förståelsen om hållbarhet eller specifika punkter av styrelsen, så trodde man att de positiva effekterna på styrningen fortfarande kommer att uppstå. I närtid ansågs det som en stor utmaning i processen att få styrelsen och resterande delar av organisationen inkluderade i arbetet med ESRS, men att möjligheterna kan uppstå efter att inkluderingen implementerats. I närtid upplevde majoriteten av

respondenterna inte heller att jämförbarhet och fullständighet kan uppnås. Flera poängterar kartläggning av sin värdekedja som en av de största utmaningarna eller förändringarna, och tror att de kommer behöva flera år på sig, eller praxis, för att kunna få transparens inom den.

Flera faktorer som uppkom som möjligheter under intervjuerna var att bolagen kunde fasa in arbetet om man hade börjat i tid, så de kunde få ett extra år på sig att öva innan uppfyllnad av CSRD måste ske. En respondent (B10) tog också upp att med ESRS som standard så kan många andra frivilliga åtaganden som använts i brist på något heltäckande exkluderas, vilket också kan komma att frigöra resurser från det specifika arbetet. De resurserna kan då återinföras för hållbarhetsavdelningar och potentiellt öka resurser som allokeras på hållbarhetsåtgärder och annat hållbarhetsarbete.

Tidigare studier fann även barriärer med ESRS, där bristande vägledning i implementering (Miettinen, 2024), komplexitet, resurskrävande arbete (De Cristofaro & Gulluscio, 2023; Driver & ElAlfy, 2023), samt väldigt omfattande krav (Baumüller & Grbenic, 2021) som särskilt utmanande faktorer. Samtliga av dessa faktorer har också lyfts av studiens respondenter. Flera av respondenterna upplevde också interna svårigheter, dels terminologi-mässigt såsom olika syn på hållbarhet, väsentlighet och risker, dels att få med sig hela organisationen i datainsamlingen. Experter såg skillnader i vilken intern struktur som fanns och att styrelsens och ledningens engagemang, eller efterfrågan på hållbarhetsdata och uppfyllnad av CSRD från kunder ofta var det som påverkade resterande delar av organisationen. Den största utmaningen eller förändringen som nämndes av bolagen var kartläggning av värdekedjan, som är bidragande till att bolagen upplever att det är komplext, omfattande krav och resurskrävande. Flera respondenter var däremot positivt inställda till att tvingas ta sig an sin värdekedja. Det var däremot inte helt samsyn kring behovet av många leverantörer. Det är många olika faktorer som kan ha medfört att så blev fallet, men B2 var särskilt oroade över att kartlägga och samla in data från sina 1500 leverantörer, där R1 ifrågasatte om det verkligen är bästa möjliga arbetssätt. Kanske kan det bli en del av kartläggningen, att insikter kring ens värdekedja medföra strukturella förändringar som kan skapa andra synergieffekter utan att påverka exempelvis lokalsamhällen negativt.

5.2 DMA

De dubbla väsentlighetsanalyserna har hittills enbart gjorts frivilligt då CSRD-kraven inte gäller ännu, men de tidiga tecken som upptäcktes i tidigare studier var låg transparens i metodiken (De Cristofaro & Gulluscio, 2023; Miettinen, 2024), att det fortfarande var stort fokus på ekonomiska faktorer, samt att i och med att de inte behövt verifiera informationen ännu påverkar det trovärdigheten negativt (Driver &

ElAlfy, 2023; Miettinen 2024; Ortiz de Mandojana & Antolín López, 2023; Primec & Belak, 2022)

Det råder bristande specialistkunskaper inom hållbarhet internt på bolagen, där E1 ofta bevittnat att det antingen saknas nisch i en eller flera av hållbarhetsdimensionerna, eller att det är för generella kompetenser så djupet saknas. Kompetensbristen kan också vara generellt i organisationen, vilket försvårar avvägningar i vilka bolagets väsentliga hållbarhetsaspekter är. Många av bolagen har använt sig av konsulter för att utföra sin DMA (eller planerar att göra det), men är rädda att det ska bli en konsult-produkt av hela rapporteringen, eftersom också den upplevda trovärdigheten i analysen tenderar att minska om bolagen genomför den helt på egen hand. Att avgöra de väsentliga ämnena var en utmaning hos samtliga bolag, där alla hållbarhetsområden upplevs som viktiga, men inte nödvändigtvis är där bolaget har störst påverkan eller där faktorn påverkar bolaget som mest. Det krävs avvägningar för att hålla hållbarhetsrapporterna relevanta, så det inte blir överflöd av information då det kan bli negativt för intressenterna som ska ta del av informationen. Det är däremot samtidigt viktigt att den information som är viktig för intressenterna är med, även om det inte är bolagets mest väsentliga områden, då det annars kan påverka bolaget negativt om de inte kan tillhandahålla informationen som efterfrågas.

Tidigare studier fann att införandet av dubbla väsentlighetsanalyser också förväntas göra bolagens analyser om påverkan mer tydlig och omfattande (Miettinen, 2024; SOU 2023:35), ha positiva effekter på bolagens image, samt skapa potentiella möjligheter för finansieringar (Correa-Mejía et al., 2024). Respondenterna i studien uttryckte också stora möjligheter ur både internt och externt perspektiv att DMA synliggör det egna bolagets påverkan, och vad som påverkar bolaget, vilket i sin tur kan leda till att få bättre överblick över verksamheten och var det är viktigt att vidta åtgärder som också gör störst skillnad. Med reservation för att bolag inte alltid velat avslöja internt resultat, så var exemplet från B7 betydande för att påvisa möjliga effekter. De planerar att omstrukturera delar av sin affärsmodell som varit framgångsrik bakåt i tiden, men nu inte är i linje med de hållbarhetsmål som satts upp. Att anpassa sig efter omvärlden kan vara positivt i att bibehålla en profil som föregångare inom hållbarhet. Många såg det även som positivt att DMA revideras, för att säkerställa att den genomförts på ett tillfredsställande sätt, vilket kan öka trovärdigheten i analyserna som tidigare varit bristande (Primec & Belak, 2022).

5.3 Framtida hållbarhetsrapportering

Respondenterna ser i stor utsträckning att arbetet med hållbarhetsrapportering kommer att bli fortsatt resurskrävande, och att fastighetssektorn generellt kan vara trögare i förändringar än andra sektorer. Det viktigaste för många av respondenterna är att rapporteringen leder till faktisk förändring och utveckling av hållbarhetsarbetet.

Även om kompetensen förväntas öka inom bolagen så kommer värdekedjan vara ett fortsatt komplicerat ämne, som inte i för stor utsträckning bör avgränsas bort. Styrelsens engagemang kommer att vara särskilt drivande i förändringen och det fortsatta hållbarhetsarbetet för att möjliggöra de långsiktigt potentiella positiva effekterna. Att det blir påtvingat ökat hållbarhetsarbete ses generellt inte som en nackdel, då det nu kommer ske förändringar. DMA, mer data-täta rapporteringar, framtida sektorsspecifika standarder och data-taggingar på informationen förväntar tillsammans med extern revision medföra trovärdighet, transparens, och bättre jämförbarhet i rapporteringarna, vilket kan göra det enklare för intressenter att analysera och fatta välgrundade beslut baserat på hållbarhet.

Både barriärer och möjligheter har sina för- och nackdelar, beroende på vilket synsätt som presenteras. Exempelvis kan möjligheten *transparens* kräva mycket bakomliggande arbete för att upprätta, så det blir mer *resurskrävande*, eller att *mer seriositet* i hållbarhetsrapportering inte nödvändigtvis leder till bättre hållbarhetsarbete, utan riskerar att stanna vid *uppfyllnad av rapporteringskrav*. Barriären *resurskrävande*, kan leda till möjligheterna *fler jobbtillfällen* inom hållbarhet, barriären *bristande vägledning* har redan lett till *starkare nätverk* bolagen emellan där erfarenheter utbyts, samt barriären att lyckas *inkludera hela organisationen* kan leda till möjligheten att *hållbarhetsarbete genomsyrar hela organisationen*. Även om flera är rädda att rapporteringen ska bli en *konsult-produkt*, så finns det också konsulter att tillgå för *vägledning* där den interna kompetensen och övrig vägledning brister. Majoriteten av respondenterna ser väldigt mycket mer positivt på CSRD på lite längre sikt och i framtiden, än under förberedelser och de närmsta åren. Majoriteten av respondenterna är väldigt optimistiska till att det införts och tror starkt på att det kommer fungera, men det är utmaningarna som tar störst plats i synfältet i det förberedande och initiala stadiet i processen.

EU:s ambitiösa hållbarhetsmål och ambition att vara största hållbarhetsregionen medför stora förändringar, som gröna given, paketet för hållbara finanser och däribland CSRD som förändrar hållbarhetsrapporteringen markant. Det blir däremot viktigt att uppnå någon typ av balans, som E2 nämner, där hållbarhet går i trender och för extrema införanden istället kan leda till motreaktioner där trenden istället går åt andra hållet. Även om det inte går att säga exakt vilka effekter det blir av ESRS eller att DMA:er genomförs, om de blir negativa eller positiva, så finns det potential. Oavsett så får hållbarhet ta större plats internt på bolagen, vilket i sig kan vara ett steg i rätt riktning i den hållbara utvecklingen.

5.4 Metoddiskussion

5.4.1 Urval av respondenter inom bolag

Samtliga respondenter inom bolagen var associerade till hållbarhetsavdelningen på något sätt, antingen som hållbarhetschefer, hållbarhetscontrollers eller liknande. Det kan ge en vinklad bild av hur respondenter med liknande förståelse för hållbarhet upplever CSRD, där det också hade varit intressant att intervjua respondenter på andra avdelningar, styrelser och ledningar. Detta valdes inte under denna studie, på grund av att implementeringen är i så pass initiala stadier, att det upplevdes särskilt intressant att undersöka ur hållbarhetsperspektiv, men fler bakgrunder rekommenderas till framtida studier.

5.4.2 Genomförande av intervjuer

Det var positivt för studien att semistrukturerade intervjuer genomfördes, jämfört med enkätstudier eller strukturerade intervjuer, eftersom bolagen var i olika faser av sin implementering, där exempelvis vissa var färdiga med DMA och vissa inte ännu hade börjat. Bolagens olika stadier kan också medföra olika förståelse, och för att minimera missförstånd som kan uppstå i bestämda varianter, såsom i skrift i enkätstudier, eller med helt förutbestämda frågor i strukturerade intervjuer, så valdes semistrukturerade intervjuer. Det möjliggjorde att fler perspektiv kunde tas in, även för experter och granskare, som kunde berätta mer fritt om sina synsätt om hur CSRD påverkar fastighetsbolagen. Det är också en risk med intervjuer att respondenter och intervjuare kan missförstå varandra, även om det inte framkommer under intervjutillfället. I största möjliga grad har intervjuare försökt bekräfta vad respondenter menar med sitt uttalande kontinuerligt under intervjun.

5.4.3 Uppställning av resultat

Under intervjuerna gavs respondenterna liknande möjligheter, där vissa respondenter kunde ge mer uttömmande svar än andra och därigenom kan ha fått mer utrymme i resultatet. Många svar på barriärer och möjligheter, samt exempel, har varit liknande och därför kunnat sammanfogas. Detta innebär att oavsett nämnda specifika respondenter, så har samtliga bidragit till resultatets utformning. Respondenternas namn och organisation hölls även anonyma, med anledning av att skapa större trygghet för respondenten att uttala sig om sina upplevelser. För att inte riskera att avslöja en respondents identitet användes därför inte heller några citat i resultatet, då de kan vara antydande och kopplas till en person.

6. Slutsats

I detta kapitel sammanfattas de tydligaste slutsatserna från studien, följt av förslag till framtida forskning.

Det finns både barriärer och potentiella möjligheter i utförandet och implementeringen av ESRS och DMA i svenska fastighetsbolag. De tydligaste barriärerna för frågeställning 1 som behandlar ESRS är att det förväntas innebära stor arbetsbelastning och ökade resurser, att det är otydligt vad standarden kräver, att kartlägga värdekedjan, samt att jämförbarheten kommer vara bristfällig initialt. De tydligaste möjligheterna för ESRS är att det ökar transparensen och trovärdigheten i hållbarhetsrapporteringen, samt att det kan ge incitament för hållbarhetsarbete internt. Det ses också som både en utmaning och möjlighet att hela organisationen behöver inkluderas i hållbarhetsrapporteringen. De tydligaste barriärerna för frågeställning 1a som behandlar DMA är kompetensbrist inom hållbarhet hos fastighetsbolagen, både specialistkompetenser för att bolaget själva ska kunna genomföra analysen, samt att den interna förståelsen för hållbarhet kan försvåra avvägningen i väsentliga områden. Den tydligaste möjligheten med DMA är att fastighetsbolagen påverkan synliggörs, vilket kan vara positivt både internt och för intressenter, samt att flexibiliteten i att genomföra en egen analys per bolag medför att hållbarhetsrapporteringen blir mer anpassad till verksamheten. Vad gäller forskningsfråga 2 så är den tydligaste slutsatsen att de potentiella möjligheter som skulle kunna uppstå av ESRS (CSRD), generellt förväntas inträffa på längre sikt efter de första rapporteringarna, medan de större utmaningarna generellt ses som närmare i tid i förberedelserna inför första, samt under de första rapporteringarna.

Noter.

SOU 2023:35, förslaget som skulle implementera CSRD i svenska lagstiftningen, antogs den 29 maj 2024 (Betänkande 2023/24:CU23) efter att 14 av 15 intervjuer hade genomförts. Lagändringarna trädde i kraft 1 juli 2024 efter att samtliga intervjuer hade genomförts.

6.1 Förslag till framtida forskning

CSRD, ESRS, DMA och dess olika delar är ett forskningsområde som håller på att utvecklas, särskilt då CSRD trätt i kraft i både EU och svensk lagstiftning och ska börja rapporteras på av de första bolagen 2025 (räkenskapsår 2024). Implementeringen medför stora förändringar för bolagen som ska rapportera på nya sätt och med nya och/eller utvecklade datapunkter i större omfattning än vad som krävts tidigare. Några potentiella forskningsområden som var utanför ramarna för den här studien, men som är av intresse att undersöka är:

- Om det uppstår effekter på hållbarhetsområden av att rapportera enligt ESRS
- Om det nya underlaget som uppstår med DMA och rapportering genererar till strategiska beslut och/eller ger incitament för ökat hållbarhetsarbete i organisationerna i praktiken
- Undersöka barriärer och möjligheter i fler steg av fastighetssektorns värdekedja, såsom leverantörer och intressenter
- Undersöka barriärer och möjligheter med respondenter från fler avdelningar internt med varierad hållbarhetsexpertis
- Undersöka barriärer och möjligheter med ytterligare sektorer utöver fastighetssektorn, för att jämföra om det är tvärsektoriella resultat, eller skiljer sig dem emellan
- Undersöka ytterligare systemvetenskapligt perspektiv för att se hur barriärerna och möjligheterna kan påverka varandra

Tack

Jag riktar extra stort tack till min handledare Carl Dalhammar vid Internationella miljöinstitutet (IIIEE) för värdefull stöttning och handledning under arbetets gång. Jag tackar också alla respondenter i studien som ställde upp med stort engagemang, utan er hade denna studie inte varit möjlig.

Slutligen vill jag också tacka mina kära kurskamrater vid centrum för klimat- och miljövetenskap (CEC) för stor support.

Referenser

- Baumüller, J., & Grbenic S.O. (2021). Moving from non-financial to sustainability reporting: Analyzing the EU Commission's proposal for a corporate sustainability reporting directive (CSRD). *Economics and Organization*, 18(4), 369-381. <https://doi.org/10.22190/FUEO210817026B>
- Baumüller, J., & Sopp, K. (2022). Double materiality and the shift from non-financial to European sustainability reporting: review, outlook and implications. *Journal of Applied Accounting Research*, 23(1), 8-28. <https://doi.org/10.1108/JAAR-04-2021-0114>
- Betänkande 2023/24:CU23. *Nya regler om hållbarhetsrapportering*. <https://data.riksdagen.se/fil/137BF40A-4BFD-4D1D-9ADF-2E0CCA8AD505>
- Bildstein Hagberg, S. (2024, 30 april). Sektorsspecifika standarder för hållbarhetsrapportering. *Svenskt Näringsliv*. https://www.svensktnaringsliv.se/blogg/fokus-pa-skatterna/vad-hander-med-de-sektorsspecifika-standarderna-for-hallbarhetsra_1214450.html
- Boman, D. (2023, 6 november). Stor kartläggning: Så mår hållbarhetsarbetet i storbolagen - regelstormen största utmaningen. *Aktuell Hållbarhet*. <https://www.aktuellhallbarhet.se/alla-nyheter/hallbara-bolag/stor-kartlaggning-sa-mar-hallbarhetsarbetet-i-storbolagen-regelstormen-storsta-utmaningen/>
- Boverket. (2024, 23 januari). *Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn*. <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>
- Bryman, A., Bell, E., Reck, J., & Fields, J. (2022). *Social Research Methods*. Oxford University Press. ISBN: 9780190853662
- Casado Barral, A. (2023, 18 september). *Understanding the relationship between CSRD, EU Taxonomy, and SFDR: A comprehensive guide*. Greenomy. <https://www.greenomy.io/blog/relationships-csrd-eu-taxonomy-sfdr>
- Chalmers, A., Klingler-Vidra, R., Van der Lugt, C., van der Wijs, P. P., & Bailey, T. (2023). *Carrots & Sticks: Beyond disclosure in ESG and sustainability policy: Annual Report September 2023*. <https://www.carrotsandsticks.net/>
- Correa-Mejía, D.A., Correa-García, J.A., & García-Benau, M.A. (2024). Analysis of double materiality in early adopters. Are companies walking the talk? *Sustainability Accounting, Management and Policy Journal*, 15(2), 299-329. <https://doi.org/10.1108/SAMPJ-07-2023-0469>
- De Cristofaro, T., & Gulluscio, C. (2023). In Search of Double Materiality in Non-Financial Reports: First Empirical Evidence. *Sustainability*, 15(2), 924. <https://doi.org/10.3390/su15020924>
- Direktiv 2022/2464. *Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2022/2464*

- av den 14 december 2022 om ändring av förordning (EU) nr 537/2014, direktiv 2004/109/EG, direktiv 2006/43/EG och direktiv 2013/34/EU vad gäller företagens hållbarhetsrapportering. <http://data.europa.eu/eli/dir/2022/2464/oj>
- Driver, T. R., & ElAlfy, A. (2023). Double materiality: Why does it matter for sustainability reporting? O.M. Lehner., T. Harrer., H. Silviola., & O. Weber (Red.), The Routledge Handbook of Green Finance (1 uppl., s. 41- 56). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003345497>
- European Commission. (2020, 18 november). *Commission staff working document: Delivering on the UN's Sustainable Development Goals - A comprehensive approach*. https://commission.europa.eu/document/download/1ae1e765-0a3f-4092-b87e-86ecbd1ec0c7_sv?filename=delivering_on_uns_sustainable_development_goals_staff_working_document_en.pdf
- European Commission. (u.å.a) *The European Green Deal: Striving to be the first climate-neutral continent*. Hämtad den 13 mars 2024 från https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en
- European Commission. (u.å.b). *Overview of sustainable finance*. Hämtad den 15 mars 2024 från https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/overview-sustainable-finance_en
- European Commission. (u.å.c). *Corporate sustainability reporting*. Hämtad den 13 mars 2024 från https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en
- European Parliament. (2021, januari). *Briefing: Non-financial Reporting Directive*. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/654213/EPRS_BRI\(2021\)654213_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2021/654213/EPRS_BRI(2021)654213_EN.pdf)
- FAR. (u.å). *Förändrad hållbarhetsrapportering - vad händer?* Hämtad den 6 mars 2024 från <https://www.far.se/kunskap/hallbarhet/forandrad-hallbarhetsrapportering-vad-hander/>
- Fastighetsägarna. (u.å.a). *Om fastighetsbranschen - statistik och fakta*. Hämtad den 7 mars 2024 från <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/om-fastighetsbranschen---statistik-och-fakta/>
- Fastighetsägarna. (u.å.b) *Energi, miljö och klimat*. Hämtad den 6 mars 2024 från <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/energi-miljo-klimat/>
- Fastighetsägarna. (u.å.c). *Social hållbarhet*. Hämtad den 6 mars 2024 från <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/fakta-for-fastighetsagare/social-hallbarhet/>
- Felbermayr, G., Friesenbichler, K., Gerschberger, M., Klimek, P., & Meyer, B. (2024). Designing EU supply chain regulation. *Intereconomics*, 59(1), 28-34. <https://doi.org/10.2478/ic-2024-0007>
- Förordning 2023/2772. *Kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2772 av den 31 juli 2023 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/34/EU vad gäller standarder för hållbarhetsrapportering*. http://data.europa.eu/eli/reg_del/2023/2772/oj
- Goubran, S., Masson, T., & Caycedo, M. (2019). Evolutions in Sustainability and Sustainable Real Estate. T. Walker., C. Krosinsky., L.N. Hasan., & S.D. Kibsey (Red.) *Sustainable Real Estate* (1:a uppl., s. 11-31). Palgrave Macmillan Cham.
- Harness, D., Vujicic, S., & Steorn, N. (2024, 13 mars). "Endast var tionde hållbarhetsrapport håller måttet - här är 3 konkreta rekommendationer". *Aktuell Hållbarhet*.

- <https://www.aktuellhallbarhet.se/strategi/hallbarhetsarbete/endast-var-tionde-hallbarhetsrapport-haller-mattet-har-ar-3-konkreta-rekommendationer/>
- Ionascu, E., Mironiuc, M., Anghel, I., & Huian M.C. (2020). The Involvement of Real Estate Companies in Sustainable Development-An Analysis from the SDGs Reporting Perspective. *Sustainability*, 12(3) 798. <https://doi.org/10.3390/su12030798>
- Jones, P., Comfort, D., & Hillier, D. (2015a). Sustainability, materiality, assurance and the UK's leading property companies: A briefing paper for occupiers. *Journal of Corporate Real Estate*, 17(4), 282-300. <https://doi.org/10.1108/JCRE-10-2015-0027>
- Jones, P., Comfort, D., & Hillier, D. (2015b). Materiality and external assurance in corporate sustainability reporting: An exploratory study of Europe's leading commercial property companies. *Journal of Corporate Real Estate*, 17(4), 282-300. <https://doi.org/10.1108/JCRE-10-2015-0027>
- KPMG. (u.å). *GRI - riktlinjer för hållbarhetsredovisning*. Hämtad den 15 mars 2024 från <https://kpmg.com/se/sv/home/tjanster/hallbart-foretagande/rapportera/gri.html>
- Locke, R.M. (2013, 21 maj). *Can global brands create just supply chains?* Boston Review. <https://www.bostonreview.net/forum/can-global-brands-create-just-supply-chains-richard-locke>
- Malmström, E. (2022, 20 november). *Hållbarhetsredovisning eller hållbarhetsrapport?* Revideco. <https://www.revideco.se/hallbarhet/hallbarhetsredovisning-hallbarhetsrapport/>
- Miettinen, M. (2024). Are materiality determination practices evolving in the wake of increasing legislation on sustainability reporting? Findings from EU pharmaceutical companies' reports. *International Journal of Law and Management*, 66(3), 363-392. <https://doi.org/10.1108/IJLMA-09-2023-0221>
- Naderifar, M., Goli, H., & Ghaljaie, F. (2017). Snowball sampling: A purposeful method of sampling in qualitative research. *Strides in Development of Medical Education*, 14(3). <https://doi.org/10.5812/sdme.67670>
- Naturvårdsverket. (2023, 14 december). *Klimatet och bygg- och fastighetssektorn*. <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/omraden/klimatet-och-bygg-och-fastighetssektorn/>
- Ortiz de Mandojana, N., & Antolín López, R. (2023, februari). *How do companies measure and report corporate sustainability? A comparison among the most innovative European companies*. Publications Office of the European Union. <https://doi.org/10.2760/935191>
- Primec, A., & Belak, J. (2022). Sustainable CSR: Legal and Managerial Demands of the New EU Legislation (CSRD) for the Future Corporate Governance Practices. *Sustainability*, 14(24), 16648. <https://doi.org/10.3390/su142416648>
- PwC. (2022, oktober). *Social hållbarhet i fastighetsbranschen*. <https://www.pwc.se/sv/esg/social-hallbarhet-i-fastighetsbranschen.pdf>
- PwC. (u.å.a). *Hållbara affärer med CSRD*. Hämtad den 22 mars 2024 från <https://www.pwc.se/csr>
- PwC. (u.å.b). *CSRD i svensk rätt*. Hämtad den 21 mars 2024 från <https://www.pwc.se/sv/esg/csr/svensk-ratt.html>
- Rashidfarokhi, A., Toivonen, S., & Viitanen, K. (2017). Sustainability reporting in the nordic real estate companies empirical evidence from Finland. *International Journal of Strategic Property Management*, 22(1), 51-63. <https://doi.org/10.3846/ijspm.2018.321>

- SOU 2023:35. *Nya regler om hållbarhetsrapportering*.
<https://www.regeringen.se/contentassets/abb381d5c0774d2e9229367cdb4f38bb/nya-regler-for-hallbarhetsredovisning-sou-202335.pdf>
- Squier, H., & Booth, C.A. (2023). Insights from the Analysis of Sustainability Reporting Across UK Real Estate Companies. *Journal of Sustainability Research*, 5(2), e230005.
<https://doi.org/10.20900/jsr20230005>
- Visma Spcs. (2023, 20 april). *Vad är hållbarhetsredovisning och hur skriver man en hållbarhetsrapport?*
<https://vismaspcs.se/ditt-foretagande/hallbarhet/hallbarhetsredovisning>

Bilagor

Bilaga 1. Ämnen i tematiska ESRS

Källa: ESRS 1, AR 16. S.27. Syfte med bilaga: visualisera omfattningen av vad som ska/kan rapporteras på

Tematiska ESRS	Hållbarhetsfrågor som omfattas av tematiska ESRS		
	Ämne	Underämne	Del-underämne
ESRS E1	Klimatförändringar	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassning till klimatförändringar - Begränsning av klimatförändringar - Energi 	
ESRS E2	Förorening	<ul style="list-style-type: none"> - Förorening av luft - Förorening av vatten - Förorening av mark - Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser - Ämnen som inger betänkligheter - Ämnen som inger mycket stora betänkligheter - Mikroplast 	
ESRS E3	Vattenresurser och marina resurser	<ul style="list-style-type: none"> - Vatten - Marina resurser 	<ul style="list-style-type: none"> - Vattenförbrukning - Vattenuttag - Utsläpp av vatten - Vattenutsläpp i haven - Utvinning och användning av marina resurser
ESRS E4	Biologisk mångfald och ekosystem	- Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	<ul style="list-style-type: none"> - Klimatförändring - Förändrad markanvändning och förändrad sötvattens- och havsvattenanvändning - Direkt exploatering - Invasiva främmande arter - Förorening - Övriga
		- Konsekvenser för arters tillstånd	Exempel <ul style="list-style-type: none"> - Arters populationsstorlek - Arters risk för globalt utdöende
		- Konsekvenser för ekosystemens omfattning och tillstånd	Exempel <ul style="list-style-type: none"> - Markförstöring - Ökenspridning - Härdgörning av mark

		Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster	
ESRS E5	Resurs-användning och cirkulär ekonomi	- Resursinflöden, inklusive resursanvändning - Resursutflöden relaterade till produkter och tjänster - Avfall	
ESRS S1	Den egna arbetskraften	- Arbetsvillkor	- Trygg anställning - Arbetstid - Rimliga löner - Social dialog - Föreningsfrihet, förekomsten av företagsråd och arbetstagares rätt till information, samråd och deltagande - Kollektivförhandlingar, inbegripet andelen arbetstagare som omfattas av kollektivavtal - Balans mellan arbete och privatliv - Hälsa och säkerhet
		- Likabehandling och lika möjligheter för alla	- Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete - Utbildning och kompetensutveckling - Sysselsättning och social delaktighet för personer med funktionsnedsättning - Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen - Mångfald
		- Andra arbetsrelaterade rättigheter	- Barnarbete - Tvångsarbete - Tillräckliga bostäder - Personlig integritet
ESRS S2	Arbetstagare i värdekedjan	- Arbetsvillkor	- Trygg anställning - Arbetstid - Rimliga löner - Social dialog - Föreningsfrihet, inklusive förekomsten av företagsråd - Kollektivförhandlingar - Balans mellan arbete och privatliv - Hälsa och säkerhet
		- Likabehandling och lika möjligheter för alla	- Jämställdhet och lika lön för likvärdigt arbete - Utbildning och kompetensutveckling - Sysselsättning och social delaktighet för personer med funktionsnedsättning - Åtgärder mot våld och trakasserier på arbetsplatsen - Mångfald
		- Andra arbetsrelaterade rättigheter	- Barnarbete - Tvångsarbete - Tillräckliga bostäder - Vatten och sanitet - Personlig integritet

ESRS S3	Påverkade samhällen	- Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	- Tillräckliga bostäder - Tillräckliga livsmedel - Vatten och sanitet - Markrelaterade konsekvenser - Säkerhetsrelaterade konsekvenser
		- Samhällens civila och politiska rättigheter	- Yttandefrihet - Mötesfrihet - Konsekvenser för människorättsaktivister
		- Urfolks rättigheter	- Fritt, på förhand inhämtat och välinformerat samtycke - Självbestämmande - Kulturella rättigheter
ESRS S4	Konsumenter och slutanvändare	- Informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare	- Personlig integritet - Yttrandefrihet - Tillgång till (kvalitets)information
		- Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	- Hälsa och säkerhet - En persons säkerhet - Skydd av barn
		- Social inkludering för konsumenter och/eller slutanvändare	- Icke-diskriminering - Tillgång till varor och tjänster - Ansvarsfulla marknadsföringsmetoder
ESRS G1	Ansvarsfullt företagande	- Företagskultur - Skydd för visselblåsare - Djurskydd - Politiskt engagemang och lobbyverksamhet - Förvaltning av förbindelser med leverantörer, inbegripet betalningsrutiner	
		- Korruption och mutor	- Och upptäckt inbegripet utbildning Förebyggande - Tillbud

Bilaga 2. Intervjuguide

Följande är den intervjuguide som användes vid samtliga intervjuer. A-D är frågor som ställs till alla. Normal text är sådant jag berättar. Kursiv text är frågor jag ställer till respondenten. Detta var en guide och inte exakt struktur för varje intervju. Nedanför tabellen är de intervjufrågor som ställts till respondenter inom gruppen bolag, där viss modifiering genomfördes för att anpassa frågor till övriga grupper av respondenter (revisorer, experter).

#	Syfte med fråga	Outline & frågor
-	Presentation	<p>Presentation av mig själv</p> <p>- <i>Presentera gärna dig själv</i></p>
A	Formalitet & samtycke	<p>Intervjun är anonym och ert namn & arbetsplats kommer inte att inkluderas i den färdiga uppsatsen.</p> <p>- <i>Har du skrivit på samtyckesformuläret?</i></p> <p>Du kan när som helst avbryta, be mig pausa inspelningen, och behöver inte svara på alla frågor.</p> <p>- <i>Går det bra att spela in?</i></p> <p>Inspelningen kommer att raderas efter att uppsatsen är godkänd. Starta inspelning.</p>
B	Introduktion till & syftet med arbetet	<p>Som en del av masterprogrammet Strategiskt miljöarbete skriver jag under våren en enskild uppsats på 30 hp (motsvarar heltid en hel termin).</p> <p>Jag har valt att fokusera på CSRD, och närmare bestämt standarden ESRS och vikten av den dubbla väsentlighetsanalysen (finansiell och konsekventiell materialitet) i svenska fastighetsbolag. Det är av största vikt att hållbarhetsrapportering är transparent och korrekt för att kunna ge verklighetstroga bilder av bolagen. Syftet med studien är därför att kartlägga barriärer och möjligheter för just detta.</p> <p>Vad jag önskar få ut av den specifika intervjun (perspektiv för respondentgrupp)</p>
C	Information om hur intervjun kommer gå till	<p>Det är en semi-strukturerad intervju, alltså att jag har förberett frågor som guide, men att följdfrågor från mig eller andra vidareutvecklingar från dig är mer än välkommet.</p> <p>Efter sammanställning av resultat kan jag skicka informationen jag vill använda från den här intervjun om du önskar - så du kan godkänna eller rätta till vissa svar - för att minska risken för missförstånd</p> <p>- <i>Vill du ha det?</i></p> <p>- <i>Har du några frågor innan vi startar?</i></p>
D	Initial kartläggning	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Vad är din yrkesroll?</i> <ol style="list-style-type: none"> a. <i>Arbetar du direkt med CSR/ESRS?</i> 2. <i>Vad har du för erfarenhet av hållbarhetsrapportering / fastighetssektorn / forskning på hållbarhetsrapportering / extern revision?</i>

Kontrollfrågor

1. När kommer ni behöva publicera er första rapport i enlighet med CSRD/ESRS?
2. Har ni börjat rapportera enligt CSRD/ESRS i rapporten som publicerades nu 2024?
3. Hur mycket resurser läggs på att framställa underlaget som krävs i DMA/ESRS?
4. Är det tydligt för er vad regelverket kräver?

DMA

5. Vilka barriärer/utmaningar ser du för utförandet av DMA?
6. Vilka positiva effekter tror du kan komma från utförandet av DMA?

ESRS

7. Vad står ni (bolaget) inför för övriga utmaningar/negativa effekter gällande uppfyllande av CSRD/ESRS i er hållbarhetsrapportering?
8. Finns det några övriga positiva effekter när ni (bolaget) ska hållbarhetsrapportera enligt CSRD/ESRS?
9. Vilken hållbarhetsinformation är era intressenter intresserade av? Kommer den nya rapporteringen att bidra till att de får mer eller mindre korrekt/passande information?

Uppfattning & framtid

10. Har CSRD motiverat till förändring av hållbarhetsarbetet inom bolaget?
11. Hur önskar du att hållbarhetsrapportering fungerade och/eller reglerades?
12. Hur ser du på framtida hållbarhetsrapportering - säg 5-10 år framåt?
13. Finns det något du vill tillägga?

Bilaga 3. Samtyckesblankett

Samtyckesblankett

Samtycke att delta i studien:

Barriärer och möjligheter för implementering av CSRD i fastighetsbranschen i Sverige [Preliminär titel].

Jag har skriftligen informerats om studien och samtycker till att delta.

Jag är medveten om att mitt deltagande är helt frivilligt och att jag kan avbryta mitt deltagande i studien utan att ange något skäl.

Min underskrift nedan betyder att jag väljer att delta i studien och godkänner att Lunds universitet behandlar mina personuppgifter i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning och lämnad information.

.....

Underskrift

.....

Namnförtydligande

.....

Ort och datum

Kontaktuppgifter för studien

Student, Lunds universitet	Handledare, Lunds universitet
Olivia Ottosson ol1884ot-s@student.lu.se 0723-022588	Carl Dalhammar Docent & universitetslektor carl.dalhammar@iiee.lu.se



LUNDS
UNIVERSITET

WWW.CEC.LU.SE
WWW.LU.SE

Lunds universitet

Miljövetenskaplig utbildning
Centrum för miljö- och
klimateforskning
Ekologihuset
223 62 Lund