



**EKONOMI
HÖGSKOLAN**
Lunds universitet

Examensarbete kandidatnivå
FEKK01 - HT 2008

Miljöredovisning i fastighetsbolag

Författare:

Mikael Emnert 830727-3931

Emelie Hansson 820207-4004

Laura Johansson Salagean 841224-0387

Handledare:

Erling Green

Carl-Michael Unger

Sammanfattning

Examensarbetets titel: Miljöredovisning i fastighetsbolag

Seminariedatum: 2009-01-16

Ämne/kurs: FEKK01, Examensarbete kandidatnivå, 15 hp

Författare: Mikael Emnert, Emelie Hansson, Laura Johansson Salagean

Handledare: Erling Green, Carl-Michael Unger

Fem nyckelord: Bostadsbolag, Fastighetsbolag, Hållbarhetsredovisning, ISO 14001, Miljöredovisning

Företag: Heimstaden, LKF, MKB, Wihlborgs

Syfte: Vårt syfte är att redogöra för miljöredovisningen i fyra fastighetsbolag. Vidare ämnar vi analysera om det finns en skillnad mellan privata och kommunala fastighetsbolag. Samt att redogöra om företagens miljöredovisning.

Metod: Uppsatsen utgår från de publicerande fastighetsbolagens synvinkel. Undersökningen har gjorts med en kvalitativ ansats genom intervjuer av tre miljöansvariga och en fastighetschef.

Teoretiska perspektiv: De teorier som har använts är den institutionella-, intressent- och legitimitetsteorin. Vidare har olika standarder legat till grund för att förklara olika begrepp inom miljöredovisningen.

Empiri: Samtliga företag i studien har någon form av miljöredovisning även om det bakomliggande miljöarbetet skiljer sig åt en del. Miljöredovisning anses vara en viktig del av årsredovisningen som intervjupersonerna tror kommer att vara aktuellt även i framtiden.

Slutsats: Ett visst tryck från intressenter kombinerat med ett marknadsföringssyfte, i form av miljöprofilering, hjälper till att förklara varför miljöarbetet anses vara av vikt. Kunskapen om vad intressenterna tycker är viktigt är dock bristfällig.

Abstract

Title: Environmental accounting in real estate concerns

Seminar date: 2009-01-16

Course: FEKK01, Degree Project Undergraduate level, Business Administration, Undergraduate level, 15 University Credit Points

Authors: Mikael Emnert, Emelie Hansson, Laura Johansson Salagean

Advisors: Erling Green, Carl-Michael Unger

Key words: Housing corporation, Environmental reporting, Sustainability report, ISO 14001, Real estate concern

Companies: Heimstaden, LKF, MKB, Wihlborgs

Purpose: The purpose of this thesis is to establish the environmental accounting in four real estate concerns. We also want to analyse if there are any differences between private and municipal real estate concerns. As well as explaining the companies environmental accounting.

Methodology: The investigation is based on a qualitative research analysis through four interviews with three environmental officers and a property manager.

Theoretical perspectives: The theories that are used in the essay are institutional-, stakeholder- and legitimacy theory. Furthermore different standards have been used to explain several concepts within environmental accounting.

Empirical foundation: All the companies in our investigation has some sort of environmental accounting, even though anticipatory environmental work differ a bit. Environmental accounting is found to be an important part of the annual report, which the interviewed persons also think, will be current in the future.

Conclusions: A certain pressure from the stakeholders combined with marketing purpose, the forming of environmental profiling, helps to explain why environmental accounting is found to be of great significance. The knowledge of what the stakeholders consider to be important is however inadequate.

Innehållsförteckning

1. INLEDNING	7
1.1 BAKGRUND	7
1.1.1 <i>Introduktion till ämnet</i>	7
1.1.2 <i>Miljöredovisning</i>	8
1.2 TIDIGARE FORSKNING	9
1.3 PROBLEMDISKUSSION	11
1.4 SYFTE	13
1.5 BEGREPP I UNDERSÖKNINGEN	13
2. METOD	14
2.1 PERSPEKTIV	14
2.2 ARBETSPROCESSEN.....	15
2.2.1 <i>Datainsamling</i>	15
2.2.2 <i>Dokumentationsstudie</i>	16
2.2.3 <i>Behandling av data</i>	16
2.2.4 <i>Redovisning av data</i>	16
2.3 METODANSATS	16
2.3.1 <i>Intervjuer</i>	18
2.3.2 <i>Val av företag och intervjupersoner</i>	19
2.3.3 <i>Genomförande av intervjuer</i>	19
2.4 METODKRITIK.....	20
3. TEORI	22
3.1 TEORETISKA UTGÅNGSPUNKTER.....	22
3.2 INTRESSENT- OCH LEGITIMITETSTEORIN	22
3.2.1 <i>Intressenteorin</i>	22
3.2.2 <i>Legitimitetsteorin</i>	23
3.3 INSTITUTIONELLA TEORIN	24
3.4 REGLER OCH NORMER.....	24

Miljöredovisning i fastighetsbolag

3.4.1 ISO 14000.....	24
3.4.2 ISO 14001.....	24
3.4.3 CSR.....	25
3.4.4 GRI.....	25
3.4.5 Folksam's klimatindex.....	26
3.4.6 Agenda 21.....	26
3.4.7 LundaEko	27
3.4.8 GHG.....	27
3.4.9 BLICC	27
3.4.10 CDP.....	28
4. EMPIRI	29
4.1 LKF.....	29
4.1.1 Presentation av företaget	29
4.1.2 Intervjuperson	30
4.1.3 Intervju.....	30
4.1.4 Miljöredovisningen i årsredovisningen.....	36
4.2 MKB	37
4.2.1 Presentation av företaget	37
4.2.2 Intervjuperson	38
4.2.3 Intervju.....	38
4.2.4 Miljöredovisning i årsredovisningen.....	41
4.3 WIHLBORGS	42
4.3.1 Presentation av företaget	42
4.3.2 Intervjuperson	43
4.3.3 Intervju.....	43
4.3.4 Miljöredovisningen i årsredovisningen.....	46
4.4 HEIMSTADEN	47
4.4.1 Presentation av företaget	47
4.4.2 Intervjuperson	48
4.4.3 Intervju.....	48

Miljöredovisning i fastighetsbolag

4.4.4 Miljöredovisning i årsredovisningen.....	50
5. ANALYS.....	51
5.1 KRITERIER SOM FASTIGHETSBOLAGEN UTGÅR IFRÅN.....	51
5.2 NYCKELTAL OCH MONETÄRA TERMER.....	53
5.3 HYRESGÄSTER OCH ANSTÄLLDA.....	54
5.4 GRANSKNING OCH REVISION.....	55
5.5 IMAGE.....	55
5.6 IDAG OCH FRAMTIDSUTSIKTER.....	56
6. AVSLUTNING.....	58
6.1 SLUTSATS.....	58
6.2 FÖRSLAG PÅ FÖRBÄTTRINGAR.....	59
6.3 FÖRSLAG TILL FORTSATT FORSKNING.....	59
6.4 SLUTORD.....	60
7. KÄLLFÖRTECKNING.....	61
8. BILAGA.....	65
8.1 INTERVJUGUIDE.....	65
8.2 VERKTYG FÖR ANALYS.....	67
8.3 JACOBSENS MODELL.....	72

1. Inledning

I det inledande kapitlet behandlas de centrala frågeställningarna inom temat miljöredovisning. Det ges även en kort bakgrund till ämnet och därefter diskuteras uppsatsens syfte och avgränsningar.

1.1 Bakgrund

1.1.1 Introduktion till ämnet

”What we take for granted might not be here for our children.”

Al Gore (An inconvenient truth, 2006)

Citatet har tagits ur filmen *An Inconvenient Truth* från 2006 som berättade om hur människan håller på att förändra jordens klimat genom miljöförstöring. I media har det berättats om att utsläppen av växthusgaser har ökat (43), att polarisen smälter allt snabbare (51) och att korallreven hotas på grund av den ökande temperaturen (39). Debatten om klimatkrisen har varit ständigt återkommande, inte minst på grund av den tilltagande rapporteringen om att det görs för lite för att vända den negativa trenden. (57) För att förbättra miljön och minska effekterna på klimatet har bland annat EU satt upp gemensamma mål för medlemsländer för att spela en ledande roll inom klimatförbättringar. (48) Liknande miljöåtaganden kan återfinnas inom FN (47), WWF (58) och Global Environment Facility (35) för att nämna några. Den ökade miljömedvetenheten har medfört att miljöredovisning har blivit ett alltmer aktuellt och omdebatterat ämne i dagens samhälle.

Miljöredovisningens stora genomslag kom 1987 med den så kallade Brundtlandrapporten; Vår gemensamma framtid (4), som upprättades av FN:s Världskommission för miljö och utveckling (44). Här myntades begreppet ”hållbar utveckling” som skulle komma att bidra till det stora uppsvinget för miljöredovisningen under senare hälften av 1990-talet. (3) Sommaren 1992 anordnade FN en konferens i Rio de Janeiro där man bland annat hade Brundtlandrapporten som underlag för att fördjupa sig i och förstärka begreppet ”hållbar utveckling” (4) och koppla samman miljö och utvecklingsfrågor (46). Under detta möte antogs tre olika grundläggande dokument; Riodeklarationen om miljö och utveckling,

handlingsprogrammet Agenda 21 och Skogsprinciperna som är riktlinjer för ett hållbart utnyttjande av världens skogar. (46)

Trots dagens miljöförändringar och klimathot finns det idag inga enhetliga regelverk som måste följas utan miljöredovisningen består till stor del av frivillig information som företagen kan lämna. Det finns dock vissa organisationer som har skapat olika standarder och rekommendationer som företagen kan följa. De två största och mest använda är Global Reporting Initiative (GRI) och International Organization for Standardization (ISO). Det finns även andra, mer lokala organisationer och företag, som har utvecklat olika former av listor och index.

1.1.2 Miljöredovisning

Det gamla tankesättet med att skadegöraren ska betala för sina skador har till viss del återetablerats och fått ett alltmer starkare fotfäste i dagens samhälle. Ansvar i miljöområdet yttrar sig tydligt i vad Sandin (14) kallar kretsloppsanpassning inom samhällsutvecklingen. Med detta menas att företagen måste ta hand om de produkter företagen har producerat efter att de är uttjänade. Företagens miljöansvar ökar och ett lämpligt kontrollverktyg har vuxit fram i form av miljöredovisning. Miljöredovisning är i sig ett vitt begrepp som egentligen saknar tydliga regler för utformning.

Den miljöinformation som företag väljer att publicera är därmed till stor del frivilligt utformad. Vidare kan denna information te sig ensidig och fungerar som ett slags marknadsföringsmaterial, som endast behandlar ett företags positiva miljöprestationer. Informationen behöver därmed inte vara felaktig men bristen på objektivitet kan leda till en svårbedömd bild av företagets miljöarbete. (13)

Vidare kan företag välja att ta med miljöredovisningen i årsredovisningen eller att redovisa den separat. Lagstiftningen ställer inte några särskilda krav på "miljörevision" (16) men däremot är det tydligt att många revisionsbyråer har uppmärksammat ämnet. Några exempel på detta är Deloitte som har undersökt de svenska företagens information om miljö, etik och socialt ansvar sedan 1993 (31), Ernst and Young som erbjuder miljö tjänster (32), Öhrlings PricewaterhouseCooper som hjälper företag inom ämnet "klimatfrågor" (59) et cetera.

Hållbarhetsredovisning är ett begrepp som används flitigt i sammanhanget. Här betraktas prestationer utifrån miljömässiga, sociala och ekonomiska perspektiv. Visionen är att skapa förutsättningar för att redovisa hållbar utveckling som är så pass jämförbar att den kan liknas med finansiella rapporter. (36) En användbar beskrivning av hållbarhetsredovisning är: ”En redovisning av en organisations mål och aktiviteter utifrån dess värdegrund, för att bidra till ett hållbart samhälle”. (53)

Ett liknande begrepp som ligger nära till hands är Corporate Social Responsibility (CSR) eller ansvarsfullt företagande. Med detta menas att företag, utifrån den egna verksamhetens förutsättningar, ska välja hur man arbetar med mänskliga rättigheter och grundläggande miljöstandarder. (49) Miljöpåverkan är här en del av det ansvar som företag har sammanvävt med etiska, sociala och ekonomiska aspekter. Mer konkret kan detta miljöansvar innebära energisnål produktion, gröna transporter, analys av kemikalier, återvinning av produkter et cetera. (28)

1.2 Tidigare forskning

För att få en tydligare bild på vad som tidigare undersökts inom ämnet presenteras här nedan en del uppsatser som har legat till grund för examensarbetet.

Fernström, Lindahl och Persson skrev ”Miljöredovisning - Är den obligatoriska miljöredovisningen använd och användbar?” 2006 och försökte med hjälp av intervjuer kartlägga intressenters användbarhet av den information som delgavs av företag. Det visade sig att kunskapen om ämnet var mycket låg och användningen begränsades av miljöredovisningens magra utformning i förvaltningsberättelsen. Författarna efterlyste ett gemensamt miljöredovisningssystem där företag får göra en starkare koppling mellan yttre miljöpåverkan och de affärsrisker som uppkommer till följd av detta. (20)

Även Larsson och Levin kom fram till att miljöredovisningen inte används i någon större utsträckning av intressenter fast dessa ansåg att miljöaspekten var viktig. I deras undersökning av mejeriföretag ansåg författarna att extern granskning och certifiering skulle vara nödvändig för att uppnå legitimitet. (22)

Benitez, Milos och Ruzicka jämförde miljöredovisningen mellan statliga och privata företag.

Miljöredovisning i fastighetsbolag

Här visade det sig att företag med statligt dominerande ägare har en större press på sig från bland annat samhället och media vilket ger en mer informationsriklig miljöredovisning. (17)

I uppsatsen ”Miljöredovisning i svenska börsnoterade företag år 2000” visade det sig att 62 av 72 företag på A-listan redovisade någon form av miljöredovisning och att 26 stycken även redovisade miljö i monetära termer. Författarna av uppsatsen ställde sig dock frågande till kvaliteten av informationen. Då företagen ofta redovisar positivt laddade miljöbegrepp kan man undra om detta verkligen ger en rättvis bild. Informationen hämtades från årsredovisningar avseende 2000 och det hade varit intressant att följa hur utfallet skulle kunna visa sig idag. (18)

Dalman och Saur undersökte miljöredovisningen i förvaltningsberättelsen hos noterade bolag på Mid Cap-listan. Resultaten visade att variationen i utformningen av miljöredovisningen gjorde att informationen var svår att jämföra mellan bolagen. Författarna ansåg att miljöinformationen som gavs ut var för knapphändig och signalerade om att företagen inte gav frågan någon status trots att miljöaspekter fått ett större utrymme vid beslutssituationer. (21)

Nyligen skrevs en uppsats om, huruvida Corporate Social Responsibility, är relevant för icke-direkt miljöpåverkande företag. Författarna valde att fokusera på företag inom finans- och fastighetssektorn och kom fram till att:

”[...]det i de allra flesta fall kan vara relevant för ett icke-direkt miljöpåverkande företag att redovisa sin CSR, men kravet är både att någon efterfrågar informationen och att företaget självt ser ett syfte med att upprätta en sådan redovisning.” (19)

Uppsatsen diskuterar den problematiken som statliga bolag står inför. Statliga bolag är nämligen tvungna att följa standarden GRI, som kräver en ganska utförlig redovisning, även om nyttan och syftet är väldigt liten i vissa mindre bolag. I sin slutdiskussion nämns också den kritik som riktats mot CSR; att ämnet är en modefluga som för tillfället fått stor medial uppmärksamhet. (19)

Ovan nämnda uppsatser har vi valt att ta upp eftersom de dels ger en större insyn i ämnet för läsaren och dels skapar en uppfattning om våra referensramar. De uppsatser vi har tagit del av

visar på att miljöredovisning har vuxit fram men att användningen och nyttan av den kan ifrågasättas. Vi vill med vår studie utöka synfältet och titta på en bit av ämnet som tidigare inte undersökts genom en kvalitativ studie av fastighetsbranschen. Det är intressant att se om vårt resultat har liknande drag som tidigare studier eller om det ser annorlunda ut i fastighetsbranschen.

1.3 Problemdiskussion

Den tilltagande miljödebatten har fått genomslag i samhället. Var dag möts både företag och privatpersoner av något som är relevant till debatten såsom val av transportmedel, matvaror, kläder, elbolag et cetera. Den ökade miljömedvetenheten har satt sina spår i hur konsumenter bedömer företagens produktion. Det finns med andra ord ett samband mellan ekonomi och miljö. Hur starka dessa band är kommer möjligen att klargöras de kommande åren vid hanteringen av den rådande finanskrisen. Klimathotet kan komma i skuggan av finanskrisen och nedprioriteras eller så skulle finanskrisen kunna skapa förutsättningar för ett miljövänligare näringsliv. Vidare har många företag insett vikten av att redovisa sin påverkan på klimat och bidrag till miljöeffekter. Inte minst skulle detta medföra en marknadsföringskanal och ett sätt att stärka bolagets image.

Hur och på vilket sätt företag försöker påverka sina intressenter genom miljöredovisning är en intresseväckande fråga. Vad för slags information vill företagen ge sina intressenter? En annan fråga är om miljöredovisningen är ett effektivt verktyg och om dess uppgifter fyller ett syfte. Dessutom kan man ställa sig undrande till vad som redovisas och på vilka grunder de publiceras? Är det av intresse för finansiella analytiker, ägare, anställda med flera eller skrivs miljöredovisningen endast för insatta miljöanhängare?

Miljöintresset har spridit sig och med detta har många stora företag börjat intressera sig för att publicera sina egna miljöåtaganden. Miljö- och hållbarhetsredovisning har inom flera branscher blivit frekvent förekommande i årsredovisningar men kan det finnas en sådan strävan även på en mer lokal nivå för företag med mindre miljöpåverkan?

I årsredovisningar redovisar företag både kvantitativt och kvalitativt. Ser man till miljöredovisningen är de flesta nyckeltalen redovisade i kvantitativ form som till exempel att elförbrukningen har minskat med ett visst antal kWh. Detta kan vara svårtolkat för folk som

Miljöredovisning i fastighetsbolag

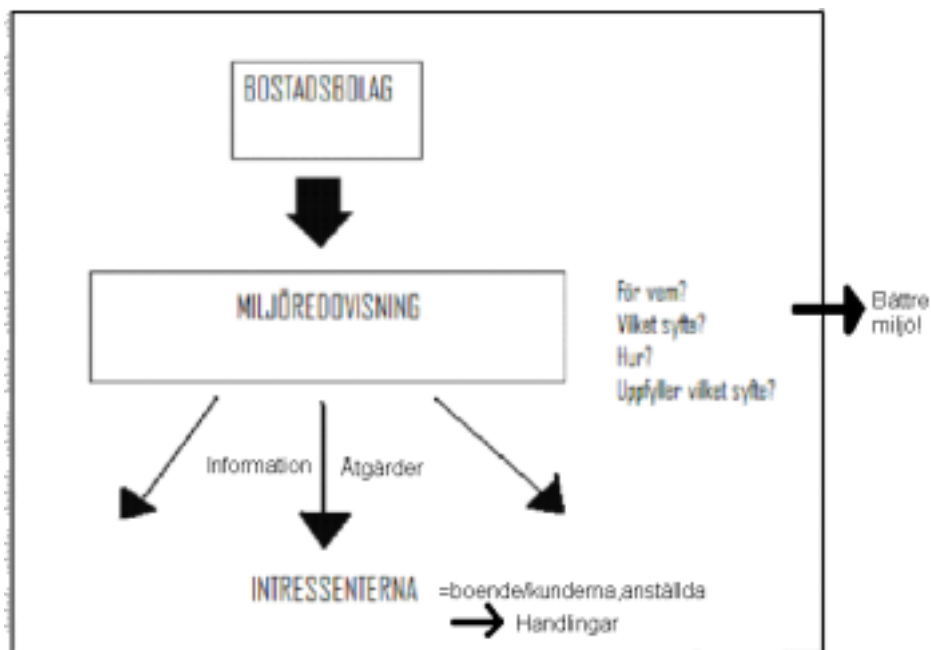
inte är insatta i ämnet. Frågan är då om företagen skulle kunna förenkla miljöredovisningen så att redovisningen skapar en större förståelse och blir mer intressant för läsaren?

Fastighetsbolagen har en påverkan på hyresgästernas förbrukning av bland annat el-, vatten- och värme. Frågan är hur omfattande den egentligen är och vad det kan finnas för bakomliggande orsaker? Deras miljöredovisning är resultatet av vad bolagen verkligen har åstadkommit genom sina åtgärder och miljömål. Beroende på vad för information och åtgärder företagen utför gentemot sina intressenter resulterar detta i olika handlingar. Dessa handlingar leder till en bättre miljö. Modellen nedan ger en illustration av den tänkta processen.

Rent konkret kommer vi i denna rapport att arbeta med följande problemfrågeställningar:

- Varför publicerar fastighetsbolagen sin miljöredovisning?
- Vilka intressenter vill fastighetsbolagen påverka med sin miljöredovisning?
- Finns det några påtagliga skillnader i hur privata respektive kommunala fastighetsbolag upprättar sin miljöredovisning?

Figur 1



Källa: Egen sammanställning

1.4 Syfte

Uppsatsen syfte är att redogöra för miljöredovisningen i fyra fastighetsbolag. Vidare ämnar vi analysera om det finns en skillnad mellan privata och kommunala fastighetsbolag. Samt att redogöra om företagens miljöredovisning.

Vi har valt att fokusera på lokala fastighetsbolags implementering av miljöredovisning. Valet att titta på fastighetsbranschen motiveras med att vi ville ha med ett mera lättöverskådlig företag där tillgängligheten kan antas vara större. Vidare har vi valt att fokusera på miljöredovisning och lagt mindre vikt på miljöledningssystem som den är en del av. I uppsatsen kommer författarna att utgå från de publicerandes synvinkel och intressenternas perspektiv kommer endast att behandlas då detta medför en direkt påverkan på företagen. Eftersom vi vill göra en kvalitativ och mer djupgående studie har vi valt att titta på fyra olika fastighetsbolag.

1.5 Begrepp i undersökningen

I uppsatsen kommer fastighetsbolag och bostadsbolag att användas som synonymer. Dessa är företag som sysslar med uthyrning av fastigheter och där en del av verksamheten involverar tillhandahållande av bostäder.

På vissa ställen i uppsatsen nämns hållbarhetsredovisningen som inte ska ses som ett substitut till miljöredovisningen eftersom miljöredovisning är en del av vad som involveras i hållbarhetsredovisningen.

Med ”miljöarbete” menas det arbete som företagen gör för att motverka verksamhetens grad av miljöförstöring.

2. Metod

I detta avsnitt behandlas de metodval som gjorts för att kunna besvara våra frågeställningar. Kapitlet beskriver tillvägagångssättet för undersökningen och varför det valts för denna studie.

2.1 Perspektiv

Vårt intresse för miljöredovisning väcktes i ett tidigt skede, en viss tid innan vi började kursen FEKK01. En medlem i gruppen hade fått ett förslag av LKF om att miljöredovisning kunde vara ett intressant ämne att studera. Gruppen hade då endast en begränsad bild av vad miljöredovisning innebar eftersom de endast på en ytlig nivå hade kommit i kontakt med området tidigare. Miljö är idag även ett väl omdiskuterat, viktigt och aktuellt ämne i dagens samhälle vilket också drog till sig vår uppmärksamhet.

En av våra gruppmedlemmar har under en viss tid haft LKF som arbetsgivare och företaget blev då en naturlig inkörsport för arbetet. För att få en bredare och större inblick i ämnet miljöredovisning har vi även valt att ta med tre andra fastighetsbolag. Vårt perspektiv utgår från redovisningspublicerarens synvinkel. Andra aspekter har också beaktats men av resurs- och tidsmässiga skäl har vi valt att begränsa vårt synfält. Under arbetets gång har det varit gruppens målsättning att förhålla sig opartisk och kritisk gentemot den information som inkommit. Vi är dock medvetna om att det kan finnas en viss risk av minskad objektivitet när det gäller den information som är producerad av LKF. Lundahl och Skärvad (14) nämner tre olika ställningstaganden utifrån frågeställning om objektivitet är ett rimligt mål:

- Det är både nödvändigt och möjligt att kunskapen är neutralt värdeladdad.
- Det är omöjligt att dra en klar gränslinje mellan värderingar och fakta. Forskaren bör därför öppet redovisa sina värderingar och föreställningar.
- Eftersom det är omöjligt att skilja mellan det subjektiva och det objektiva finns det skäl att arbeta medvetet subjektivt.

Den andra punkten har legat oss närmast och vår förhoppning är därför att vi genom en kritisk hållning och öppen redovisning av våra värderingar ska övertyga läsaren om en hög grad av

objektivitet.

2.2 Arbetsprocessen

Miljöredovisning är ett förhållandevis nytt begrepp inom redovisningen och som student på Ekonomiprogrammet i Lund har vi hittills inte fått möjlighet att ta del av detta ämne. För att få en allmän överblick av miljöredovisning inleddes undersökningen med en datainsamling. Med hjälp av det insamlade materialet och ett informationsmöte med den miljöansvarige på LKF har vi fått ett brett underlag och tillräcklig kunskap till att förbereda våra intervjuer och välja teorier till arbetet. Efter detta har fyra intervjuer genomförts som vi sedan har granskat och analyserat tillsammans med utvalda teorier för att få fram svaret på våra frågeställningar.

2.2.1 Datainsamling

För att vi ska skapa förståelse inom ämnet miljöredovisning har vi bland annat använt oss utav böcker, artiklar och olika uppsatser vid vår datainsamling. Den här typen av datainsamling kallas för sekundärdata och är en av de två olika typer av datainsamling som kan användas vid insamling av material (15). Sekundärdata innebär att informationen som samlas in baseras på upplysningar som är insamlade av andra forskare, detta innebär i sin tur att informationen som har samlats in ofta har samlats in för ett annat ändamål än det vi själva vill belysa i arbetet. Detta gör att vid användning av den här typen av data bör författarna alltid vara kritiska vid urvalet av de källor som används. (10) Vi har varit kritiska vid valet av alla källor som använts i arbetet genom att använda oss av ett brett spektra av källor. En fördel är att kombinera sekundärdata med primärdata som är den andra typen av datainsamling som används, (15) vilket innebär insamling av material till en specifik studie men även att det är data som samlas in för första gången (10). Vi har valt att ha en kombination av dessa två metoder. Primärdata samlas in genom antingen intervjuer, observationer eller frågeformulär (10). Vi har valt att använda oss av intervjuer. Att göra observationer passar inte till denna typ av studie då framtagningen av miljöredovisning är en relativt långsam process med ett flertal olika moment. Frågeformulär syftar till insamling av mer kvantitativ data (10) och eftersom vi vill gå in mer på djupet har vi inte heller använt oss utav detta sätt när vi samlat in vår primärdata.

2.2.2 Dokumentationsstudie

För att kunna göra en jämförelse mellan studiens valda bolag har dokumentationsstudie varit ett användbart tillvägagångssätt. Vi har här använt företagens årsredovisningar och hemsidor för att se vilka skillnader som finns mellan bolagen och på vilket sätt de redovisar sitt miljöarbete. Anledningarna till dessa dokumentstudier ger oss förhoppningsvis en större förståelse för ämnet miljöredovisning och ger oss även en klarare bild av företaget och hur de väljer att profilera sig inom ämnet. Den information som respektive företag sammanställer bör bearbetas kritiskt eftersom det inte går att helt fastställa vilka källor som ligger till grund för sekundärdata och hur den har valts att redovisas.

2.2.3 Behandling av data

När olika typer av sekundärdata hade bearbetats och vi fått en större bild av vad miljöredovisning faktisk innebär kunde vi gå ut och göra våra intervjuer. Den insamlade primärdatan granskades av alla gruppmedlemmar för att minska risken för feltolkningar. Vi använde oss utav bandspelare för att minska risken av att inte få med viktig information som kan förloras när man till exempel endast gör anteckningar. Endast den viktigaste sekundärdatan som har använts i arbetet har granskats av alla författarna.

2.2.4 Redovisning av data

Efter att alla intervjuer och granskning av fastighetsbolagens årsredovisningar hade gjorts och andra rapporter hade behandlats kunde vi sammanställa empiridelen i uppsatsen. Detta för att på ett tydligt sätt kunna framställa informationen som vi hade fått av företagen. Informationen redovisas per fastighetsbolag och detta sker både med text och citat för att ytterligare tydliggöra och påpeka viktiga delar som har tagits upp av företagen. Annan sekundärdata som teorier och metodval redovisas i de olika respektive avsnitten för att även här göra det tydligare för läsaren.

2.3 Metodansats

Forskningsstrategi kan delas in i två olika inriktningar; den kvantitativa och den kvalitativa metoden. Applicerat på denna uppsats om bostadsbolag och miljöredovisning har inriktningen blivit mer kvalitativ. Den kvalitativa inriktningen har valts framförallt på grund av fördelarna

med närheten till företagen och för att lättare se i vilket sammanhang miljöredovisning används. För att få en tydligare bild av valet av forskningsstrategi, ska vi kort förklara de två metoderna.

Kvantitativ forskning bygger på ett naturvetenskapligt synsätt där teorier prövas vilket ger en deduktiv inriktning (5). Nackdelarna enligt Jacobsen med en deduktiv inriktning är att den frambringar starkt begränsad information genom att forskarna enbart letar efter den information som denne finner relevant. Detta i sin tur gör att informationen tenderar att ge stöd åt de förväntningar forskaren hade när undersökningen började. (10) Med förutbestämda utgångspunkter eller hypoteser med en strukturerad form, bildas ett ramverk runt undersökningen som ger det begränsningar. Vid kvantitativ undersökning kan man begränsa sig till delar av i undersökningen och testa mindre antal teorier. Enligt Jacobsen ska man välja en kvantitativ ansats när undersökarna har ganska god förhandskunskap om det ämnet man undersöker (10), vilket vi inte hade inom vårt ämne när vi påbörjade undersökningen. Denna ansats är även mest lämplig när man ska beskriva ett fenomenets frekvens eller omfattning. Många enheter och bredd blir ett viktigt mått. Kvantitativ ansats är också individualistiska, nämligen när man vill säga något om till exempel vad en majoritet eller en minoritet anser om något. (10) Inget av detta passar in i vår studie, vi vill varken beskriva ett fenomen eller veta vad en majoritet anser om något.

Den kvalitativa metoden har en teorigenererande (induktiv) inriktning som bygger på ett tolkande perspektiv. Man fokuserar på handlingarnas underliggande mening och dess innebörd och går här "från empiri till teori" (10) till skillnad från den kvantitativa metoden där man gör det motsatta. Vid en kvalitativ studie är sammanhanget och helhetsförståelsen viktigare än delarna var för sig. Den kvalitativa forskningen ger en kontextuell förståelse av beteende, värderingar och åsikter inom det området som undersökningen bedrivs. (5) Jacobsen säger om induktiv ansats att "Idealet är forskare som går ut i verkligheten nästan helt utan förväntningar, samlar in all relevant information och till slut slår sig ner och systematiserar de data de har fått in." (10) Detta ideal följer vi men också målet enligt Jacobsen med att ingenting ska begränsa vilken information undersökarna samlar in. Vi kommer dock inte att formulera helt nya teorier vilket även detta är något som symboliserar en induktiv ansats (10), utan vi kommer att använda oss utav teorier som redan finns. Följden av detta blir att vi inte kommer att ha en helt ren kvalitativ ansats.

Jacobsen beskriver den kvalitativa ansatsen som användbar då forskarna vill skapa klarhet i ett begrepp, i ett oklart ämne eller fenomen och när man vill få fram en nyanserad beskrivning av det. Den kvalitativa ansatsen är även fördelaktig då undersökarna inte vet så mycket om det ämne som de bestämt sig för att undersöka. (10) Vi började med en mycket liten kunskapsbas om vårt ämne som vi vill undersöka och har därefter eftersträvat att bringa klarhet inom ämnet miljöredovisning. Genom att använda oss av en kvalitativ ansats har det även funnits rum för att ta med oväntade händelser. (10) Vidare har det varit användbart vid insamlandet till vår empiri genom att vi till exempel endast genomfört intervjuer med ett fåtal personer, gått in på djupet och lagt vikt vid detaljer, nyanser och det unika hos varje uppgiftslämnare. (10) Självklart finns det fördelar och nackdelar med båda metoderna (kvalitativ och kvantitativ) men för oss har den kvalitativa ansatsen lämpat vår inriktning bäst. I bilaga 7.3 har vi tagit med en av Jacobsens modeller för att förtydliga förståelsen av vårt val.

2.3.1 Intervjuer

En av de mest förekommande metoderna inom kvalitativ forskning är intervjuer. Intervjuers upplägg kan gå från strukturerad till ostrukturerad. Inom den kvalitativa inriktningen sträcker sig frågeformuleringen från semistrukturerad till ostrukturerad. Skillnad består framförallt i att en semistrukturerad intervju har en viss mall, intervjuguide, som ligger till grund för samtalet mellan intervjuaren och intervjupersonen. På detta sätt kan en bred bild av sammanhanget skapas samtidigt som intervjuaren får svar på, i förhand, utarbetade frågor. (5)

Vår uppsats har som vision att ge en förklarande bild av fenomenet miljöredovisning och därför användes den semistrukturerade intervjumetoden. Den ostrukturerade intervjumetoden, som påminner mer om ett samtal (5), användes i viss utsträckning vid förstudierna för att samla in information om uppsatsens tema.

Vi använder oss även utav öppna individuella intervjuer som lämpar sig bäst i vårt arbete eftersom det material vi samlar in via våra primärdata består av ord, meningar och berättelser (10). Vi har även valt att göra intervjuerna på plats istället för per telefon eftersom man lättare kan tala om känsliga ämnen, få en bättre personlig kontakt och ha möjligheten att observera intervjupersonens reaktioner under intervjun (10). Telefonintervju är en mer anonym form som kan minska det som kallas intervjuareffekten. Intervjuareffekten innebär att närvaron av intervjuaren kan påverka den intervjuade personen på ett sådant sätt att denne inte uppträder

som denna skulle ha gjort i ett normalt sammanhang. Enligt Jacobsen bör man använda sig av telefonintervjuer där resurserna är begränsade eller där intervjuareffekten är ovanligt stor. (10) Vi har inte problemet med begränsade resurser eftersom vi har valt att intervjua företag som befinner sig nära oss och därför inte kostar oss något att besöka. Vi minskar risken att påverka de intervjuade genom att våra frågor inte berör allt för känsliga ämnen för företagen. Intervjuerna görs på respektive kontor under liknande förhållanden vilket också minskar vår påverkan på de intervjuade personerna. Vi har inte heller behövt använda oss utav gruppintervjuer eftersom alla företagen förutom Heimstaden hade en miljöansvarig. Andra alternativ som kan användas vid insamling av primärdata är enkäter och observationer men ingen av dessa passar som insamlingsmetod för att få svar på vårt syfte med arbetet. Anledningen till varför dessa inte passar in nämnde vi i avsnittet datainsamling.

2.3.2 Val av företag och intervjupersoner

De fyra bolagen vi har undersökt är Lunds Kommunala Fastighetsbolag (LKF), MKB Fastighets AB, Heimstaden AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Vi har valt att titta på två kommunala bostadsbolag och två privat bolag för att se om det finns några distinkta skillnader mellan dem och vad dessa kan bero på. Varför vi har valt just dessa fyra bolagen beror på att LKF och MKB är de största kommunala bostadsbolagen i vårt område. Wihlborgs Fastigheter AB är det ledande fastighetsbolaget i Malmö och dessutom är de noterade på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista. Wihlborgs har dock mest kommersiella fastigheter, därför har vi även valt att ta med Heimstaden som vårt fjärde fastighetsbolag. Vi försökte även få kontakt med HSB, först för att få en besöksintervju men sedan även via e-mail. HSB Malmö hade en ny miljöansvarig och hon tyckte inte att hon kunde tillräckligt för att hjälpa oss ännu och HSB Skåne ville inte delta på grund av att de inte hade tid. Vi har valt att intervjua personer inom bostadsföretagen som har en direkt anknytning till miljöredovisningen inom respektive bolag. Dessa personer har antingen varit miljöansvariga eller på något sätt handskats med rapporteringen av miljöredovisningen. I fallet med Heimstaden har företaget, i brist på miljöansvarig personal, låtit oss intervjua fastighetschefen.

2.3.3 Genomförande av intervjuer

Totalt har vi gjort fyra intervjuer; en intervju med respektive företag och person. Alla

intervjuer började med en kort presentation av oss själva; var vi kom ifrån och vad vi har haft som mål att undersöka innan själva intervjuerna började. Vår första intervju gjorde vi på Wihlborgs med Hanna Clausson den 26 november 2008 klockan 14.00. Intervjun ägde rum på deras huvudkontor i ett av deras konferensrum med utsikt över dockan i Malmö och tog ungefär 1 timme och 20 minuter att genomföra. Andra intervjun genomfördes med Jenny Holmqvist på MKB i Malmö, även här på deras huvudkontor på Rosengård den 1 december 2008 klockan 15.30 på måndag eftermiddag. Intervjun tog 50 minuter. Den tredje intervjun hade vi på LKF på kontoret på Norra Fäladen den 3 december 2008 med Åsa Johansson klockan 13.00. Denna intervju ägde rum på Åsas rum i hennes egen arbetsmiljö. Intervjun genomfördes på 50 minuter. Den 9 december 2008 hade vi vår sista intervju klockan 9.00 med fastighetschefen på Heimstaden på deras kontor strax utanför Malmö. Intervjun med Benny Thell var cirka 45 minuter lång.

Vi har valt att träffa intervjupersonerna på respektive företags kontor eftersom det var praktiskt att hålla intervjuerna där. Detta har gjort att det varit lättare för de intervjuade eftersom de inte har behövt ta sig någonstans och därmed ökade chanserna för intervjuernas genomförande. Personerna känner sig även mer bekanta och bekväma med miljön och intervjuareffekten kan minskas ytterligare. Vi som intervjuare har även fått en bättre bild av företaget av att vara där vilket har gett en djupare förståelse av det kontextuella sammanhanget. Vid intervjuerna har minst två intervjuledare deltagit och samtliga intervjuer har spelats in med intervjupersonernas godkännande.

2.4 Metodkritik

Andra metoder skulle kunna vara användbara för att lyfta fram vad miljöredovisning egentligen är och vad det innebär. Valet att utgå från de redovisande och publicerande företagen motiveras med att detta ger en bredare kunskapsbild inom ämnet. En alternativ möjlighet är att utgå från intressenternas perspektiv och då hade undersökningen fått göras på en bred försöksgrupp, lämpligast genom en enkätundersökning, och materialet hade förmodligen lett till ett mer specifikt resultat som hade varit till större nytta för företagen själva men till en minskad kartläggning av vad miljöredovisningen har som syfte.

Alla intervjuerna har genomförts med liknande struktur och intervjupersonerna har även haft liknande positioner inom respektive företag. Det ska tilläggas att intervjupersonernas

Miljöredovisning i fastighetsbolag

arbetsuppgifter skiljer sig åt i viss mening och det är företagen själva som har väglett oss till dessa personer. Det finns även vissa skillnader när det gäller upptagna frågor och omfattningen på svar. Dessa skillnader ingår i den kvalitativa ansatsen och skänker en djupare förståelse även om det därmed finns en viss risk att frågorna behandlas olika beroende på intervjupersonen. Vidare kan det även föreligga en spridd erfarenhet av att delta i intervjuer hos intervjupersonerna vilket i sin tur skulle kunna påverka deras svar.

Kritik kan riktas mot att det endast är företag, med redan befintligt och väl utarbetad miljöredovisning som ställer sig positiva till vår intervjufrågan. Det kan tänkas att de med sämre eller obefintligt miljöarbete väljer att inte delta eftersom detta skulle kunna uppfattas som ofördelaktigt för företaget.

Vår skrivande grupp har haft viss relation till LKF sedan tidigare, genom att en av våra gruppmedlemmar har varit anställd inom företaget. Resten av gruppen har inte haft kontakt med företaget innan uppsatsen påbörjades, varken genom anställning eller som hyresgäst. Däremot gjordes en inledande intervju med LKF:s miljöansvarig för att få en introduktion inom ämnet. Möjligen kunde objektiviteten i arbetet ha stärkts genom att välja andra alternativ, men det har varit vår uppfattning att LKF har fungerat som en ”inkörsport” till ämnet och till de andra intervjupersoner som därefter valt att ställa upp. Vidare består vår grupp av ekonomistuderande utan någon djupare kunskap inom ämnet miljökunskap. Detta kan ses som en brist men också som en styrka då vi som gruppmedlemmar har betraktat det insamlade materialet utan tidigare värderingar.

3. Teori

I kapitlet presenteras de teorier som använts för att besvara de frågor som uppkommit angående miljöredovisning.

3.1 Teoretiska utgångspunkter

Tillvägagångssättet för uppsatsen är att studera miljöredovisning med de publicerande företagen som utgångspunkt. Teorierna som författarna har valt för arbetet förklarar samspelet mellan företaget och dess omgivning. Redovisningen beskrivs ofta utifrån tekniska aspekter och man kan ifrågasätta om dessa kan knytas till en teori som förklarar utvecklingen av externredovisningen. Redovisningens roll i samhället är betydande och rymmer därför en politisk dimension. (2) För detta ändamål används den institutionella teorin.

Den bokföringsmässiga grunden för redovisning bortser från sådan resursförbrukning som miljökapital utgör. Anledningen är att ”miljö” är svårt att mäta i monetära enheter och ingen egentlig transaktion har förekommit som går att redovisa. Genom att redovisningen utesluter vissa resurser, som miljökapital, kan man hävda att redovisningen brister genom att inte klara av att visa en rättvisande, fullständig bild av verksamheten. Hedlin menar att de teoretiska beståndsdelar som ligger som ram för traditionell externredovisning inte helt förkastas när miljöaspekten inkorporeras i redovisningen. (7)

3.2 Intressent- och legitimitetsteorin

Intressentteorin är snarlik legitimitetsteorin i och med att de utgår från förhållandet mellan företaget och samhället. Uppsatsen är skriven utifrån företagets perspektiv vilket är anledningen till att teorin inte behandlas utifrån samhällets synvinkel. Teorierna skiljer sig åt på en del punkter och därför behandlas de separat nedan.

3.2.1 Intressentteorin

Teorin härstammar ifrån synsättet att det råder ett ömsesidigt beroende av resursutbytet mellan intressent och företag. Utgångspunkten i intressentmodellen är att företagen strävar efter att uppnå ett stabilt förhållande till sin omgivning. Varje företag har ett visst antal

intressenter till exempel grupper av individer, andra företag, stat och kommun et cetera. Ett företags miljöfrämjande åtgärder kan leda till långsiktigt förbättrad lönsamhet då företaget genom sitt miljöarbete uppnår ökad legitimitet som kan leda till ökad omsättning, vilket därmed gynnar aktieägarna som får ta del av den ökade vinsten. (1) Intressenter kan delas upp i två grupper, primära och sekundära intressenter. Aktieägare och investerare är exempel på primära intressenter medan media och myndigheter är typiska sekundära intressenter. (27) För företagets del är det väsentligt att primära intressenter fortsätter att bidra till verksamhetens kvarlevnad och aktivitet. Beroende på vilken bedömning som företagsledningen gör angående intressenternas behov att ta del av miljöredovisning, kan man styra hur informationen ska publiceras. På så vis kan företaget påverka intressentgruppens inställning. Ledningen ska sträva efter att maximera värdet hos företaget samtidigt som man ska hantera pressen från andra intressenter. (8)

3.2.2 Legitimitetsteorin

Synsättet utgår från intressenters krav och potentiella reaktioner. Att ett företags verksamhet betraktas som legitimt innebär en viktig resurs för att attrahera primära intressenter och uppnås, genom att bearbeta sekundära intressenter samt att dela de värderingar som råder i samhället (12). Legitimitet kan också ta formen av yttre legitimitet där målen som redovisas inte är reella utan snarare är en fasad. Miljöredovisning kan vara ett sätt att skapa legitimitet för vad ett företag producerar. (11) Företag är beroende av legitimitet för att erhålla nödvändiga resurser från intressenter som exempelvis kapital, arbetskraft, varor och tjänster. Redovisningen förväntas ge en rättvisande bild genom de tre legitimitetsledande kanalerna: ord, beslut och gärningar. Legitimitetsbehovet råder inte bara externt utan också internt mellan chef och medarbetare. (16)

Enligt Deegan kan företag använda sig av fyra olika strategier för att legitimera sig gentemot omgivningen:

- Första legitimitetsstrategin innebär att företaget ska informera och förklara för sina intressenter om genomförda samt planerade aktiviteter.
- För det andra kan företaget använda en strategi för att ändra intressenternas uppfattning av företaget utan att förändra sitt eget agerande.
- För det tredje kan företaget tillämpa en strategi där de påverkar intressenternas uppfattning genom att avleda uppmärksamheten från det aktuella området till ett annat

område där företaget anser sig prestera bättre.

- För det fjärde kan företaget försöka ändra intressenternas förväntningar på företagens prestationer och agerande om företaget anser att förväntningarna är för höga och svåruppnåeliga. (6)

3.3 Institutionella teorin

Organisationer måste förhålla sig till omgivningen på två olika sätt. Omgivningen ställer nämligen både tekniska och ekonomiska krav samt sociala och kulturella krav. De tekniska och ekonomiska kraven leder till att företag producerar varor och tjänster som marknaden efterfrågar. Samhället belönar då det producerande företaget för dess effektivitet. Den sociala och kulturella inriktningen fokuserar på företagets anpassning till samhällets värderingar. Att en verksamhet kan anpassa sig till de normer, regler och åsikter som finns i omgivningen kan däremot vara av olika betydelser beroende på rådande kultur. Om miljöredovisning är socialt accepterad, lagstadgad eller på annat sätt bedöms vara av stor vikt så kommer samhället att belöna de företag som använder sig av dem. (9) Institutionaliserings är när handlingar upprepas och ges ett allmänt värde. Händelserna kan bli så vanliga och självklara att de blir institutioner som har ett egenvärde utöver att kunna lösa en speciell uppgift. (11)

3.4 Regler och normer

3.4.1 ISO 14000

De företag som skall skapa miljöledningssystem kan följa en serie internationella standarder, ISO 14000. Detta system omfattar organisation, uppföljning, utvärdering och redovisning av organisationens miljöarbete. ISO är en förkortning på; Internationella standardiseringsorganisationen. I Sverige kontrollerar Swedish Standard Institute (SIS) att ISO-standarder efterlevs.

3.4.2 ISO 14001

Företag med samma syfte som dagens ISO 14001 började redan under 1970- och 80-talet, arbeta med miljöledningssystem med internationell bakgrund. Under förberedelserna av FN:s konferens om miljö och utveckling i Rio de Janeiro 1992, uppmärksammades bristen på enhetliga regler för miljöarbete inom företag. Förberedelseorganen, World Business Council

for Sustainable Development (WBCSD), tog initiativet till påbörjandet av ISO:s standardiseringsarbete inom miljö. En tillfällig arbetsgrupp tillsattes i oktober 1991 för att ta fram underlag för en teknisk kommitté med inriktning på miljöfrågor. Många standarder för miljöledning och relaterade områden togs fram inom ISO 14000-serien. Med hjälp av engagemanget från många deltagare fick man en god fördelning från flera aktörer, deras infallsvinklar och synpunkter på hur arbetet bör bedrivas. (50)

ISO 14000 är en serie internationella standarder, varav ISO 14001 är en av dem. ISO 14001 har grunden fastställd på miljöledning. Inom denna standard finns det 55 grundläggande krav som revideras genom miljöledningsarbetet. Genom att uppfylla kraven blir företaget certifierat, vilket görs i efterhand. Vissa grundkrav måste uppfyllas först innan företaget kan fortsätta med certifieringen. Via revidering blir företagen certifierade i ISO 14001. (50)

3.4.3 CSR

Corporate Social Responsibility (CSR) kan översättas till; företagens ansvarstagande i samhället. Det omfattar det miljömässiga, etiska och sociala ansvaret i företaget. CSR kallas det samhällsansvar som kunder och företag förväntar sig. Man skall inte bara generera mycket pengar och arbete, utan man har även ett ansvar mot miljön.

CSR handlar i grunden om att driva en verksamhet som svarar mot de krav och förväntningar som kommer ifrån samhället i stort. Genom att ta kontroll över alla miljömässiga, etiska, ekonomiska och sociala faktorer är det möjligt att skapa lönsamhet på en längre sikt. Dagens globaliserade värld med stora informationsströmmar sätter press på företagen att visa ansvarsfullhet. Den största påverkan kommer mer och mer från företagsledningen och mindre från politikerna. (28)

3.4.4 GRI

Inom ämnet hållbarhetsinformation är det Global Reporting Initiative (GRI) som är det mest erkända och spridda ramverket som finns inom redovisning och rapportering av hållbarhetsinformation. Det ger information om vad en hållbarhetsredovisning skall innehålla samt vilka indikatorer som skall redovisas. (38)

Syftet med hållbarhetsredovisning är att mäta, presentera och ta ansvar gentemot intressenter.

(36) Det skall ge en rimlig och balanserad bild av organisationens ramverk, både positivt och negativt. De företag som följer GRI:s ramverk inom hållbarhetsredovisning skall redovisa uppnådda resultat för redovisningsperioden mot organisationens åtaganden, strategier och hållbarhetsstyrning. En insamling av åsikter från olika intressenter bildar dokument som bidrar till GRI:s redovisningsramverk. Dessa dokument är också föremål för prövning och löpande förbättring. (36)

3.4.5 Folksams klimatindex

De bolag som bedöms ha störst klimatpåverkan i Sverige blir granskade av Folksams klimatindex. Det innebär att man får en översiktlig bild av företagens klimatarbete med fokus på både utsläpp av växthusgaser och produktion, godstransporter, fastigheter och tjänsteresor. Genom analys och poängsättning, delvis genom svarsanalysen på ett frågeformulär, beräknas de olika företagens Klimatindexpoäng. (33)

Meningen med undersökningen är inte att peka ut de som inte sköter sig, utan att uppmuntra dem till att driva ett mer systematiskt klimatarbete. De företag som redan idag gör ett ambitiöst arbete med klimatet, får i och med undersökningen av Klimatindex ett kvitto på sitt arbete och för andra som inte kommit så långt kan det istället fungera som en sporre att bli bättre. Man försöker att inte bara värdera företagen i kvantitativa nyckeltal, utan även med en kvalitativ bedömning. (33)

Med hjälp av Klimatindexet ser man att allt fler storföretag tar sitt klimatarbete på allvar. Produktionens koldioxidutsläpp är något som nästan alla företag redovisar idag. Man har även sett att klimatfrågorna har flyttats upp till lednings- och koncernnivå. (34)

3.4.6 Agenda 21

Handlingsprogrammet Agenda 21 antogs vid FN:s konferens om miljöutveckling år 1992. I sjunde kapitlet behandlar man utvecklingen av boende, bebyggelse och hälsofrågorna som är kopplade till detta. En avgörande betydelse för en människas fysiska, psykiska, sociala och ekonomiska välbefinnande är ett säkert och hälsosamt boende.

I Agenda 21 diskuteras det också hur viktigt det är att ha ett tillfredställande boende, med förvaltning och skötsel av bostaden, samt infrastruktur i form av vatten, sanitet och energi.

(45)

3.4.7 LundaEko

LundaEko är Lunds program för ekologiskt hållbar utveckling, innehållande 60 lokala miljömål och 124 åtgärder. Den 30 mars 2006 antogs LundaEko av kommunfullmäktige, som är ett program för ekologiskt hållbar utveckling, mål och strategier. Den består av tre delar; en måldel, en strategi- och åtgärdsdel, samt en ansvarsdel. Man utgår i måldelen från riksdagens 16 miljö kvalitetsmål. Där jämför man de lokala, regionala och nationella miljömålen. (40)

Strategidelen fungerar mer som ett arbetsredskap, där de olika åtgärderna är samlade i strategier, i de olika knippen som verkar åt samma håll. Åtgärderna beskriver tydligt och utförligt hur målen skall uppfyllas. Den tredje delen i programmet är ansvarsdelen, där ansvaret fördelas mellan kommunens nämnder och styrelser. (40)

3.4.8 GHG

Via infraröd strålning utstrålas gaser som absorberas i atmosfären, även kallade Green House Gases (GHG), växthusgaser. Det är det som är den grundläggande orsaken till växthuseffekten, men som är viktig för att behålla den rådande temperaturen för att jorden skall fortsätta vara bebodd. (56) Vid beräkning av koldioxidutsläpp används en internationell standard, GHG-protocol, som inkluderar alla växthusgaser. En beräkning som det ställs krav på att företag ska genomföra från många håll i dagens samhälle. (52)

3.4.9 BLICC

Business Leaders Initiative on Climate Change (BLICC) är ett projekt som involverar företag som vill minska sina koldioxidutsläpp. Företagen redovisar sina koldioxidutsläpp och arbetar aktivt inom nätverket för att minska dem. Genom att identifiera och genomföra olika åtgärder har företag inom BLICC sen 2000 minskat de engagerande företagens koldioxidutsläpp. Genom att minska sina utsläpp och med hopp om klimatneutralitet hoppas man inspirera andra företag att också minimera sin klimatpåverkan. Detta är något som tar tid eftersom man inte bara kan stoppa alla utsläpp, utan de måste minskas efterhand. (29)

3.4.10 CDP

Carbon Disclosure Project (CDP), agerar som en mellanhand mellan bolag och aktieägare vid relaterade klimatfrågor. Vid en årlig informationsförfrågan samlas all data in till CDP, som en förfrågan av institutionella investerare och organisationer. CDP spelar en mycket uppmuntrande och viktig roll i både publika och privata organisationer med uppgift att mäta, behandla och reducera ändrade klimateffekter. Med hjälp av företag samlar man in data på CDP som leder till bättre kunskap om klimatförändringar. Med hjälp av den informationen CDP kan andra företag bli inspirerade till att också vilja klimatförändra. (30)

Carbon Disclosure Project (CDP) syftar till att agera som en länk mellan bolag och aktieägare i frågor som rör klimatförändringar. CDP är en oberoende, icke-vinstdrivande organisation som sköter insamling och sammanställning av material från de största företagen i världen. Målen för organisationen är att förse investerare med strategier för bearbetning av miljöbaserad information och bidra till förståelse för portföljrisker vid klimatförändringar. (30)

4. Empiri

Kapitlet börjar med en kort presentation av respektive företag och därefter presenteras de forskningsresultat som vi har fått fram från våra intervjuer.

4.1 LKF

4.1.1 Presentation av företaget

Lunds Kommuns Fastighets AB (LKF) är ett kommunalt helägt företag som framförallt tillhandahåller bostäder inom Lund, Dalby, Södra Sandby, Veberöd, Genarp och Revinge. LKF förser bostäder till cirka 20 000 människor med sina 8497 bostäder och äger även affärscenter, butikslokaler och kontorslokaler inom Lunds stad. Medelantalet anställda låg på 186 stycken år 2007. (24)

Nettoomsättningen var 642,3 Mkr år 2007 och företaget redovisade en vinst, detta år, på 51,7 Mkr. På LKF:s hemsida kan man ta del av deras affärsidé som involverar bland annat att erbjuda bostäder med hög kvalitet i god miljö, trivsel och trygghet och ge hyresgästerna inflytande över sitt boende. (41)

LKF:s miljöpolicy lyder enligt nedan:

” De som bor och arbetar hos LKF ska vistas i en god inom- och utomhusmiljö. För oss på LKF är omsorg om miljön en naturlig del av förvaltningen. Vi ska i dialog med hyresgästerna erbjuda ett tryggt och sunt boende genom ett långsiktigt miljöarbete. Vi anpassar vår verksamhet mot energieffektiva system som förebygger utsläpp av föroreningar i alla dess former. Ofta räcker det inte med att följa gällande miljölagar och krav - vi behöver ibland gå längre och införa kontinuerligt miljöförbättrande åtgärder i vår verksamhet. Ett bra miljöarbete och god lönsamhet är förutsättningar för verksamhetens långsiktiga överlevnad.

LKF ska arbeta efter följande inriktning:

- *Erbjuda sunda lägenheter och lokaler präglade av bra inomhusklimat omgivna*

Miljöredovisning i fastighetsbolag

av inbjudande utomhusmiljöer

- *Minska förbrukningen av ändliga resurser och miljöskadliga produkter*
- *Effektivisera energianvändningen*
- *Minska transportbehovet*
- *Medverka till vidareutveckling av en kretsloppsanpassad avfallshantering i Lunds kommun*
- *Minimera utsläpp och störande buller från verksamheten*
- *Informera våra hyresgäster om LKFs miljöarbete och ge dem möjlighet att leva miljövänligt och resurssnålt*
- *Utforma bostadsområden med god arkitektur med beaktande av kulturhistoriska värden och omgivande förutsättningar. ” (42)*

4.1.2 Intervjuperson

Intervjuperson: Åsa Johansson (ÅJ)

ÅJ är biolog i grunden vilket innebär att hon har en bred utbildning inom biologi och kemi. Hon har tidigare arbetat inom ekotoxikologi, miljögifter och vatten, det vill säga med olika vattenvårdprojekt. Sedan började hon arbeta lite mer som generalist där man arbetar mer allmänt med olika projekt och uppgifter. Som till exempel på LKF där hon nu arbetar med miljöfrågor, vilket kan vara allt från energi till avfallshantering, miljöutbildningar, och miljöredovisning det vill säga allt som har med företagets miljöledningssystem att göra. Tidigare har hon varit anställd i Trelleborgs kommun, inom landstinget som miljösamordnare och senast i Lunds Kommun. Sedan ett år tillbaka har hon tagit över rollen som miljöansvarig på LKF.

4.1.3 Intervju

LKF:s miljöredovisning

I tidigare årsredovisningar bedömer ÅJ att LKF faktiskt har haft med miljö ganska långt bak i tiden, då man i blygsam skala har skrivit om sitt miljöarbete. Någon form av miljöredovisning kan spåras till början av 90-talet, ungefär när Agenda 21 och Riokonferensen 1992 ägde rum. Förmodligen beror detta på att allmänhetens intresse vaknade och med detta det politiska intresset i Lunds kommun. Man började ”hänga på” vilket mynnade ut i att LKF skulle bli en

Miljöredovisning i fastighetsbolag

del av miljöarbetet. Eftersom ÅJ inte arbetade på LKF under den tiden vet hon inte exakt hur allt gick till men hon tror att trycket kom både uppifrån politikerna som sitter i LKF:s styrelse och ifrån Bengt Sandin som var LKF:s tidigare miljöansvarig.

”Bengt som var här innan han tyckte det här var viktigt och övertygade VD:n, Börje Svensson som var VD då, att det här måste vi göra någonting åt och så fick han med honom. Men han fick kämpa ganska hårt. Det har inte varit någon självklarhet från början.”

Kravet på att LKF ska ha en miljöredovisning kommer från flera olika håll idag, både från kommunen men även från allmänheten i sig. Eftersom LKF är ett kommunalt bolag har de ett miljödokument de måste följa. Lunds kommun ger ut ett dokument, som bygger på ISO 14001 som heter Lunda Eko som är Lunds program för ekologisk hållbar utveckling. I Lunda Eko står det att alla kommunala bolag och nämnder ska arbeta med ett miljöledningssystem. Lunds kravlista, som ÅJ även kallar den, involverar i stora drag samma saker som ISO 14001 men innehåller ett enklare språk och består av 18 olika punkter som företaget ska följa. Genom detta system blir det även billigare vid revideringen jämfört med om ISO 14001 skulle användas. Den externa revisionen betalas av kommun vilket hjälper LKF att kunna följa Lunds kravlista. Revideringen sker utav en utomstående och opartisk person från TM. Det är en teknisk miljökonsult som är auktoriserad och ackrediterad. I år (2008) klarade LKF den externa revisionen i Lunds kravlista igen vilket de fick ett diplom för i december 2008 och som gäller tre år framåt i tiden. LKF redovisar varje år att de arbetar mot de här målen i ett dokument som antogs av kommunfullmäktige 2006 och det gäller till 2012. Hela systemet kontrolleras årligen med internrevision.

När det gäller allmänhetens intresse menar ÅJ att om LKF inte hade jobbat med miljöarbete hade folk börjat ”undra”, i och med att företaget både kan påverka och göra mycket i samhället. Att dessa krav finns från samhället och allmänheten tycker ÅJ gör det lättare för företaget att arbeta med miljöredovisning idag just för att det är mera sanktionerat nu och att det även kan finnas en större förståelse för varför man gör vissa saker. ÅJ:s uppfattning är att det kan finnas svårigheter att nå ut till hyresgästerna och låta dem ta del av företagets mål och utfall.

Att miljöredovisning är ett bra sätt att förbättra LKF:s image är något ÅJ håller med om och

Miljöredovisning i fastighetsbolag

det är en stor del av företagets miljöarbetat; att de taktiskt ska föregå med ett gott exempel. LKF har profilerat sig som miljövänliga och företaget bör även vara ledande på området och ligga i framkant. Baksidan av myntet är att det kostar att vara progressiv och ledningen kan ibland vara en aning restriktiva i vissa frågor. ÅJ beskriver sig själv som en tävlingsmänniska och har höga ambitioner för LKF:s miljöarbete. För tillfället söker ÅJ pengar från olika EU-fonder som LKF kan använda sig av i olika miljörelaterade projekt.

Eftersom LKF har en uthyrningsgrad på nästan 100 % hela tiden blir det ibland svårt att få gehör för en del tankar eftersom företaget egentligen inte behöver marknadsföra sig själva när det inte råder speciellt hög konkurrens inom bostadsmarknaden.

”Man tycker nog att det räcker att va lite mittemellan ibland [...] Men sen fungerar väldigt mycket bra. Men jag tror personligen att man skulle kunna ha det ännu bättre om det va lite mer konkurrens. Det är en väldigt personlig åsikt.”

Miljöredovisningen är en del av LKF:s årsredovisning vilket ÅJ uppfattar som positivt eftersom den då blir synkroniserad med budgetarbetet. Den blir en del av verksamheten och inte ett sidospår, vilket bidrar till att miljön blir en naturlig del av verksamheten. ÅJ vill även få med CSR-frågorna i årsredovisningen. LKF arbetar egentligen väldigt mycket med CSR men man har inte tänkt på att det är strategiskt viktigt att lyfta fram CSR i sin marknadsföring och årsredovisning tidigare. Då intervjun genomfördes pågick samtal mellan ÅJ och marknadschefen om hur företaget kan vidareutveckla detta.

Nyckeltal

LKF redovisar de nyckeltalen som finns med i kravlistan från Lunds kommun:

- Hushållsavfall (kg/brukare och år)
- Värmeförbrukning (total kWh/total kvm och år)
- Elförbrukning (total kWh/total kvm och år)
- Andel anställda som genomgått olika sorters miljörelaterad utbildning under året (%)
- Koldioxidutsläpp från transporter (ton/förvaltning och år)
- Antal årsarbetare

Vidare arbetar LKF mycket med energi- och vattenfrågor. Dessa nyckeltal får de fram utifrån

deras miljömål för energi och vatten. Miljömålen är bestämda utifrån vilka som är de viktigaste betydande miljöaspekterna för LKF. Man har god kännedom om samtliga fastigheters förbrukning mycket tack vare företagets statistikprogram. LKF försöker redovisa i kvantitativa termer; ”så mätbart som möjligt om det går” enligt ÅJ. Allting de har redovisat hittills har varit mätbart och kvantifierat. Ett exempel på detta är att i alla nybyggen sätter man in komfortvärme där hyresgästerna betalar efter vad de förbrukar. Då har hyresgästerna ett incitament att spara, menar ÅJ, eller så får de betala mer för den energi som förbrukas.

ÅJ håller med om att det inte är lätt för alla att tolka kvantitativa mått; ”*det är ingen direkt lätt läsning*”. Det är svårt för personer som inte är insatta att förstå om till exempel 156 kWh/kvm är mycket eller lite. När hon har föredrag eller föreläsningar med personal och styrelsen om miljöredovisningen brukar hon använda sig av monetära termer just för att öka förståelsen för ämnet. Det blir även enklare att både förklara och motivera intressenter. Hittills har detta inte skett externt men det finns tankar på att utveckla redovisningen så att det blir enklare för intressenterna att relatera till nyckeltal som publiceras. Ett exempel är att lägga ut dokument på hemsidan som hyresgästerna kan ladda ner och avgöra hur många kronor de kan spara om alla hjälps åt och källsorterar bättre. LKF har egentligen inga problem med att ta fram monetära mått men det finns inga krav om det heller. Det finns dock krav att man måste redovisa det i till exempel kWh.

Intressenter

Styrelsen är en självklart viktig intressent för LKF eftersom det är Lunds politiker som ger uppdraget till LKF att arbeta med vissa frågor. Andra viktiga intressenter för företaget är hyresgästerna och medarbetarna. ÅJ tycker det är essentiellt att personal får feedback på det som har gjorts och att ge beröm eller bekräftelse till folk när de har gjort något bra och utfört ett tillfredsställande arbete. Inom LKF försöker man följa upp det arbete som görs för att kunna redovisa det som gjorts på ett konkret sätt och motverka att det blir ”*lite flummigt*” som ÅJ uttrycker det. Även om miljöarbete pågår ständigt utförs själva arbetet med att göra miljöredovisningen, inte kontinuerligt, utan koncentrerat till en viss tid på året. Totalt sett tar det mellan 20-30 timmar för ÅJ att arbeta fram det som ska redovisas i miljöredovisningen. Många andra företag lägger troligtvis ner mycket tid på miljöredovisningen och de använder mycket för marknadsföring, men ÅJ tycker att det är av stor vikt att det finns något bakom orden: ”[...] *det tror jag är viktigt så att det inte bara blir en klatschig produkt utan det ska ju vara som det faktiskt betyder någonting*”.

Det finns ingen statistik på hur många och vilka som läser miljödelen i LKF:s årsredovisning. Någon information om hur många som läser årsredovisningen finns inte heller. Om ÅJ hade vetat att varenda hyresgäst läste den tror hon absolut att hon skulle bli mer motiverad till att göra något bra som vem som helst förstår och kan läsa.

Kommunikation är ett centralt tema och en viktig pusselbit för att förmedla miljöpolicy och ta emot åsikter. För att nå ut och påverka anställda måste information brytas ner till ett mer lättbegripligt sätt med ett enklare språk. ÅJ försöker även ge respons i form av uppmuntran och tillrättavisande vilket hon tror skapar en känsla av delaktighet hos anställda inom LKF. Som miljöansvarig försöker hon närvara på områdeschefmöten, personalmöten, styrelse- och ledningsmöten för att få en bred uppfattning om inställningen till miljöarbetet hos olika delar av organisationen.

LKF arbetar med olika förfaranden för att skapa engagemang bland hyresgästerna. Vintern 2008-09 startas ett projekt där ÅJ och områdespersonalen ska träffa hyresgästerna på Norra Fäladen och ha guidad vandring – naturguidning – på området och i Borgarparken. Samtidigt ska hon ha lite diskussioner med hyresgästerna som deltar om vad de tycker är viktigt och hur de ser att det fungerar med miljöarbetet. Det är ett sätt för LKF att få hyresgästerna intresserade och engagerade i miljön. LKF har även en enkät som skickas ut till hyresgästerna en gång vart tredje år som kallas för ”*miven*”, miljöinventeringen. Frågorna har till viss del reviderats under sista året för att LKF ska få in mer information om vad hyresgästerna tycker om yttermiljöerna, om avfallssorteringen och om utomhusmiljön. Det gäller för LKF att även sträva mot hyresgästföreningarna som är deras motpart när det gäller hyresgästerna. Man får inte heller glömma ”LKF kontakten”, LKF:s tidning som innehåller mycket miljöinformation och kommer ut fyra gånger per år till alla hyresgästerna. När nya hyresgäster flyttar in till LKF får de även en bopärm med sig hem där det står lite om LKF:s miljöarbete och miljöpolicy. LKF:s hemsida ska utvecklas genom att göra det möjligt för hyresgästerna att direkt lämna synpunkter angående miljöarbetet. Hittills har LKF dock endast fått in en synpunkt och ÅJ säger att det är svårt att få folk att engagera sig men hon tycker att man i alla fall ska ge dem en möjlighet.

Man kan fråga sig om miljöarbetet påverkar hyresgästernas hyra på något sätt och på detta svara ÅJ att om inte LKF hade genomfört en massa åtgärder tidigare under året hade hyreshöjningen varit större än vad den blev i år.

”Man har dämpat höjningen tack vare alla energieffektiviseringar då och [en] massa andra avfallshanteringar. Annars hade vi fått höja mycket, mycket mer. Men det är svårt att pedagogiskt förklara att man dämpat en höjning när den redan är hög så att säga.”

Framtid

LKF:s framtid som ÅJ ser den är att hon hoppas att miljöredovisningen kan utvecklas till en CSR, det vill säga att företaget tar in sociala hållbarhetsfrågor och miljöfrågor tillsammans. Eftersom LKF arbetar med hemlösa, idrottsföreningar, ungdomsföreningar och en mängd projekt som handlar om att ta ett samhällsansvar, har LKF här ett speciellt ansvar.

Vid upprättande av nya fastigheter vill ÅJ få folk engagerade i projekten till exempel att man har en intressentdialog med folk i området om vad de skulle vilja ha istället för att en arkitekt lägger fram ett förslag som inte är förankrat i området. Men detta kräver ett annat sätt att jobba och tänka. Sådana processer tar mer tid vilket inte harmonierar med förloppen vid nybyggnationer där det ofta är tidsbrist. ÅJ upplever att det är svårt att få gehör för denna tanke men tror att det är värt att kämpa för.

ÅJ tror inte att miljöredovisning är en temporär trend som kommer att försvinna i framtiden. Miljöpåverkan kommer definitivt att redovisas i fortsättningen. Dock finns det en möjlighet att det kommer att ha ett annat namn. Miljön finns alltid kvar och miljöfrågorna kommer aldrig att bli lösta eftersom det upptäcks nya faror och hot hela tiden. ÅJ tror dock att det kommer att bli mer integrerat med andra saker.

Det ska komma en ny ISO, ISO 26000, som handlar om socialt ansvar om hur man ska kunna attrahera och rekrytera personal. De flesta vill inte syssla med ett företag som inte har ett gott rykte om att vara ”schysta”, med både jämställdhetsfrågor, mångfaldsfrågor och miljöfrågor. Det är även viktigt att man även får grepp om korrupktion, som finns överallt, även i Sverige tillägger ÅJ och refererar till HSB. HSB och LKF är i samma bransch och de granskas lika mycket. LKF använder skattepengar i sin verksamhet och följden blir att företaget måste vara ”schysta så att säga” avslutar ÅJ.

4.1.4 Miljöredovisningen i årsredovisningen

Redan bland de första sidorna i årsredovisningen tas LKF:s miljöarbete upp av VD:n Peter Mellvé, där både revideringen av deras miljöpolicy och framtagandet av deras nya miljömål tas upp som ska äga rum under 2008 för ytterligare en ny treårsperiod. Peter pratar även om *”vikten av att driva företaget på ett kostnadseffektivt sätt med företagets grundläggande värderingar och synsätt som ledstjärna”*. Andra miljöprojekt som tas upp i årsredovisningen kommer listade här nedan:

- Inventeringen av byggnadernas energianvändning som ska utföras av en oberoende expert, Drift-Energi-Control AB och som ska lämna förslag till åtgärder för minskning av energiförbrukningen. Detta för att LKF ska bidra till det miljömål som svenska riksdagen antog i juni 2006 som innebär att energianvändningen i landet ska minska med 20 % till 2020 och med 50 % till 2050 jämfört med 1995. Arbetet inleddes i början av november 2007.
- Vattenbesparingsprojektet som påbörjades 2006, då LKF bytte strålsamlare på vattenarmaturen vid diskbänken, tvättställ samt duschutrustning i badrummet har redan utvärderats under 2007 i cirka 6 600 lägenheter och detta har medfört en total vattenbesparing med 13,5 % i LKF:s hela bestånd.
- Komfortvärme har installerats i cirka 2700 lägenheter, utvärdering görs nu för att se besparingseffekt och ekonomi.

Dessa är endast ett par projekt som LKF har haft och har. 1990 startades projektet *”Trimma LKF”* som syftade till att minska användningen av värme, vatten och fastighetsel. LKF har idag låga förbrukningstal för både värme och fastighetsel *”men det finns inget som är så bra att det inte kan göras bättre”*, säger Bertil Lundström LKF:s fastighetschef i årsredovisningen. Miljöarbetet tas upp redan i början av LKF:s årsredovisning och är sedan inbakad i mycket av resterande avsnitt. Under rubriken *”miljöarbete”* tar företaget upp hur man arbetar med miljöarbete på en halv sida. Här redovisas nyckeltalen från 2004 till 2007 och även 2008 års mål. Miljöredovisningen innehåller vidare förbättrings- och effektiviseringsåtgärder inom följande områden:

- Miljöinventering i lägenheter
- Kemikalier

- Avfall
- Nya elavtal
- Investeringar i energi- och vattenbesparingsprojekt
- Utbyte till miljövänligare bilar

Alla hyresgäster och personal har även fått en broschyr med enkla miljötips under året som ska ge vägledning om hur dem gemensamt kan uppnå en mer ekologiskt hållbar livsstil. ”Långskeppet” som är ett nybyggnadsprojekt fokuserar särskilt på miljömålet ”Giftfri miljö” och består av 64 lägenheter. LKF bedömer att de ligger nära många av sina mål för 2008.

4.2 MKB

4.2.1 Presentation av företaget

MKB Fastigheter AB är Malmös största hyresvärd med 21 287 lägenheter och med en 31-procentig andel av hyresmarknaden. Bolaget har 267 anställda som utför olika arbetsuppgifter. Nettoomsättningen uppgick till 1372 Mkr år 2007 med ett redovisat resultat på 124 Mkr. (25)

MKB:s miljöpolicy lyder enligt följande:

”Vi på MKB säljer livsmiljö. Med livsmiljö menas att vi bland annat skall arbeta för en miljöanpassad förvaltning och byggande. Syftet är att säkra lönsamheten, med tonvikt på mervärde för kunden: trygghet, inflytande, självförvaltning, skönhetsupplevelse och sund boendemiljö

- *En god inomhusmiljö i bostaden*
- *En effektiv användning av vatten, värme och el i driften av våra fastigheter*
- *Miljöanpassad gårdsskötsel*
- *Möjlighet att källsortera*
- *Bättre förutsättningar för cykel- och kollektivåkande*
- *En förvaltning som köper miljöanpassade produkter och tjänster*
- *Ett företag som föregår med gott exempel*

Dessa sju aspekter utgör kärnan i vårt arbete med att skapa en miljöanpassad förvaltning och byggande. En självklarhet i miljöarbetet är att vi följer lagstiftning, utvecklar oss och

inför miljöförbättrande åtgärder kontinuerligt i vår verksamhet.” (25)

4.2.2 Intervjuperson

Intervjuperson: Jenny Holmquist (JH)

JH arbetar som miljöchef på MKB och har varit där i snart fyra år. Med sig i bagaget har hon en magisterexamen inom miljövetenskap från Göteborgs Universitet.

4.2.3 Intervju

MKB:s miljöredovisning

MKB har egentligen ingen fristående miljöredovisning, men man avsätter en liten del av årsredovisningen åt miljö. JH anser att det viktiga i miljöarbete är att man kan följa hur det går. Vidare ska miljöredovisningen vara uppriktig och trovärdig. Just att ge andra möjligheten att läsa miljöredovisningen, att de kan följa upp hur det går, tror hon är en av anledningarna till att man gör den. MKB har ägardirektiv och det ingår i dessa att de skall arbeta med en del miljöfrågor, men företaget har även egna självpåtagna krav där det finns en poäng i att följa upp hur det gått.

Sedan början av 2000-talet har man haft miljöpersonal på MKB och efterhand har företaget stegvis startat upp någon sort av miljöredovisning som man senare har valt att ta med i årsredovisningen. Men det är inte bara i MKB:s egen årsredovisning som man redovisar utan MKB måste även redovisa separat till Malmö Stad. En grupp inom Malmö Stad som arbetar speciellt med miljöredovisning och miljöprogram efterfrågar den information som de behöver för att ta fram olika nyckeltal som de anser relevanta inom området.

Idag arbetar fyra personer i miljögruppen, som JH är ansvarig för, med de olika miljöområdena inom MKB. Det är ingen stor grupp, men de samarbetar med de andra avdelningarna. Deras ansvarsområde är att planera för miljöarbetet och försöka vara lite pådrivande mot organisationen, att följa upp vad som händer och bevaka lagstiftning mm. Två av dem sysslar med yttre miljö, eller som man i vanligt tal brukar kalla miljö. Med yttre miljö menas bland annat farliga ämnen, klimatpåverkan och avfallshantering. De andra två sysslar med inventering, eller husmiljö som de kallar det inom MKB, där de ser över bostäderna. Miljögruppen stämmer av med sina egna krav samt de lagkrav och gränsvärden som finns.

Miljöredovisning i fastighetsbolag

Man har ingen tredje part som går in och granskar siffrorna eller motsvarande som man har på den ekonomiska revisionen, men man har planer på att införa internrevision på miljösidan framöver.

MKB följer ingen direkt standard, utan man redovisar till kommunen som sen sammanställer miljöredovisning för hela Malmö Stad, även kallat miljöprogrammet. Där har man satt upp ett program med mål och åtgärdsplaner som gäller för staden både geografiskt och för MKB.

MKB har valt att frivilligt redovisa koldioxidutsläpp sen fyra eller fem år tillbaka. De började mäta det redan 2003, men från 2004 hade de mer säkra siffror. Detta projekt heter BLICC och ingår i ett nätverk, som innebär att man redovisar sitt koldioxidutsläpp offentligt. Man gör en rapport kring sina utsläpp, för att kunna markera hur viktigt det är och för att man skall kunna följa klimatarbetet. Vid utformning och beräkning av rapporten har man använt en standard som heter GHG, Green House Gas Protocol, som utgångspunkt när man beräknar koldioxidutsläppen.

Det finns en del lagkrav på miljösidan som MKB måste följa och det är allt från obligatorisk ventilationskontroll till årets lagkrav på PCB inventering. PCB kommer från energideklarationerna och innebär att alla fastigheter som säljs och hyrs ut skall energideklareras innan årsskiftet 2008/2009.

JH tror att miljöredovisning och image har en sammankoppling. Men på MKB tror hon inte att man ser det så, utan där har man nog mer sett det som en redovisning av miljöarbetet, så att man kan följa upp och sen se vad som händer.

Nyckeltal

MKB har valt att satsa på nyckeltal som är relaterade till de stora frågeställningarna som man har på miljösidan, varav energi är en av de största. På den tekniska sidan har man en energistatistik, vilket JH tycker är bra eftersom det handlar om stora värden. Energistatistiken är inte bara en siffra som man arbetar med utan också ett verktyg som används i det dagliga arbetet med driftoptimering.

På avfallssidan kan man enkelt via entreprenörerna få fram statistik hur mycket de har samlat in. De kan även få in hämtningsmängder på restavfall som sammanställts av kommunen. Man måste dock vara medveten om vilka siffror man får in, bland annat eftersom det är

statistikbaserat på fyllandsgraden i kärnen och så vidare.

Även på de interna transporterna har företaget räknat fram nyckeltal. Där utgår man från de milersättningar som de anställda lämnar in och hur mycket utsläpp det resulterar i.

Eftersom miljögruppen inte har några externa krav på sig när det gäller vilka nyckeltal som man skall ha med i miljöredovisningen, har man valt att följa ett antal nyckeltal kontinuerligt som har tagits externt under en längre tid. Dessa har man mer eller mindre hållit sig till och efter hand gjort mindre justeringar så att de är bättre anpassade till just MKB. Med hjälp av en extern konsult har man tagit fram de mest betydande miljöaspekterna och sen valt ut vilka som har den mest betydande miljöpåverkan, för att prioriterar rätt i sitt miljöarbete. Det kan vara lätt att hoppa över eller missa någon stor miljöfråga till förmån för att sortera papper och liknande, som man anser viktigt för tillfället.

När det kommer till att redovisa i monetära termer är detta något som MKB inte har övervägt att göra i sin miljöredovisning. Jenny håller med om att det finns olika kopplingar mellan miljö och ekonomi, men inget de har valt att ta med i miljöavsnittet direkt.

Däremot kan man hitta redovisat i monetära termer i resultat- och balansräkningen, där går det att följa upp kostnader för bland annat renhållning, vatten, el och värme. MKB har även valt att redovisa olika slags förbrukning i genomsnitt uppdelat på kvadratmeter av lägenhetsytan.

Intressenter

Att göra en årsredovisning är ett lagkrav, menar JH, och det är förmodligen få av deras kunder som verkligen läser den. Mest riktar den sig mot ägarna och intressenterna. Vid frågan om vilka som är deras viktigaste intressenter vågar hon inte riktigt ge ett klart svar, men hon kan tänka sig att det är politiker i Malmö och Malmö Stad och olika förvaltningar. Hyresgästerna nås troligtvis på ett bättre sätt genom MKB:s kundtidning som kommer ut cirka fyra gånger per år och även via deras hemsida. Genom intranätet kombinerat med personalträffar hoppas MKB kunna nå ut med miljöinformation till de anställda.

Framtiden

JH tror inte direkt att miljöredovisning är en trend, utan snarare att det längre fram kommer att ställas högre krav på hur en miljöredovisning skall se ut och därmed tror hon att MKB:s egna miljöredovisning kommer att utökas. Idag kan företagen mer eller mindre själva välja vad de skall ha med i sin miljöredovisning till skillnad mot den ekonomiska sidan som är styrd. Hon

tror även att det kommer att sättas ett pris på koldioxidutsläppen vilket kommer att begränsa utsläppen. Vidare kommer företaget att behöva redovisa hur mycket de släpper ut för att göra det möjligt med handeln av utsläppsrätter.

4.2.4 Miljöredovisning i årsredovisningen

I början av årsredovisningen tas det upp som en fråga till Sonny Modig, den nya VD:n, hur man skall minska belastningarna på miljö och klimat. Sonny svarar att en av de viktigaste åtgärderna är att minska energianvändningen. Genom att se över sitt arbete inom energilösningar och det egna arbetet ut till kunderna vill MKB få dem att förstå betydelsen av förbrukning av värme, varmvatten och dylikt. Men även hur MKB kan påverka denne som hyresgäst.

I MKB:s ägardirektiv för bolaget skall särskild uppmärksamhet riktas mot att bygga energisnåla hus och förbättra energieffektiviseringen av redan befintliga hus.

Ägaren, Malmö Stad, arbetar fram MKB:s strategier, med Malmö Stads direktiv som bas. Där anser man också att miljöarbetet är en viktig och naturlig del. Miljöfrågorna delas upp i fem huvudmål:

- Energi
- Avfallshantering
- Innemiljö
- Farliga ämnen
- Lokala miljömål

Med hjälp av Malmö Stad samordnas arbetet med MKB. Företagets ansvar i miljöfrågorna har stor betydelse, inte bara inom bolaget och de boende utan även för omvärlden.

Inne i årsredovisningen har MKB avsatt fyra sidor för miljö. Här tas de olika delmålen upp, hur dessa kommer att försöka uppnås eller om de redan är på god väg mot dessa.

Med energiåtgången vill MKB under de två närmsta åren minska förbrukningen av varmvatten och värme, utan att boendemiljön påverkas, med en genomsnittstemperatur på 21 grader inomhus. Samtidigt som företaget väljer att göra boendemiljön mer miljöinriktad,

tycker dem att det är viktigt att personalen som arbetar med de nya teknikerna får kunskap om vad de arbetar med. Det är också viktigt att de boende blir informerade i hur de kan hjälpa till att påverka och spara miljön.

Även återvinning är en viktig fråga hos MKB. Enligt forskarrapporter är det bättre för klimatet att återvinna tidningar och förpackningar än att bränna dem. Vid källsortering har kunderna störst betydelse. Genom att göra källsorteringen så tillgänglig som möjligt och närheten till miljöhus, har antalet kunder som källsorterar ökat till 18000 kunder. MKB satsar på att *”det skall vara enkelt, rent och tryggt att källsortera”*.

Nya miljökrav infördes 2004 vid användning av farliga ämnen för hälsa och miljö. Farliga ämnen är ett av de viktigaste miljömålen där MKB har lagt störst fokus. MKB kommer under de kommande åren att göra en genomgående investering och miljöanpassning av produkter i tillvalen för kunderna.

MKB har också sedan samma år (2004) arbetat med ett projekt som kallas MIBB, Miljöinventering av inomhusmiljö i befintlig bebyggelse. Detta projekt innebär att senast år 2010 skall alla lägenheter vara kvalitetssäkrade och deras hyresgäster skall känna sig säkra på att de bor i en god inomhusmiljö.

4.3 Wihlborgs

4.3.1 Presentation av företaget

Wihlborgs Fastigheter AB är det ledande (55) fastighetsbolaget i Malmö och Helsingborg. 2005 noterades företaget på Stockholmsbörsens O-lista och idag finns de att hitta på Mid Cap-listan. Deras fokus är på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen och de är belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. (54)

Företagets affärsidé uttrycks på följande sätt: *”Wihlborgs skall, med fokus på väl fungerande delmarknader i Öresundsregionen, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter.”* (54)

Vidare i årsredovisningen framgår det att Wihlborgs målsättning är att vara det mest

lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden och denna ledande position ska uppnås bland annat genom hög uthyrningsgrad, servicegrad och aktiv förbättring av fastighetsportföljen. (26)

Räknat på koncernen hade Wihlborgs en nettoomsättning på 1035 Mkr och ett årets resultat på 1114 Mkr år 2007. 1/1 2008 hade företaget 84 anställda för att sköta förvaltningen av de 243 fastigheter som företaget innehar. (26)

Wihlborgs nya miljöpolicy lyder som:

”Wihlborgs miljöarbete skall vara en naturlig och integrerad del av vår affärsverksamhet. Vi ska förebygga och minska negativ miljöpåverkan genom att arbeta kontinuerligt och målinriktat. Wihlborg ska bidra till en hållbar affärsutveckling genom att ekonomiska, ekologiska och sociala faktorer ska ligga till grund för ett långsiktigt miljöarbete. Vi strävar efter miljöanpassade lösningar vid all upphandling av produkter och tjänster hos entreprenörer och leverantörer. Vi ska vara lyhörda för innovationer på miljöområdet och ständigt hålla oss uppdaterade med aktuell miljöinformation. Extern information till hyresgäster och allmänheten om vårt miljöarbete ska präglas av öppenhet. Miljökompetens inom företagen ska utvecklas fortlöpande. Lagstiftningen ska ses som ett minimikrav.” (26)

4.3.2 Intervjuperson

Intervjuperson: Hanna Clausson (HC)

HC är miljöchef på Wihlborgs sedan 2006 och har tidigare arbetat med att genomföra miljöprojekt hos mindre företag. I grunden är hon miljövetare och har även läst kurser inom affärsutveckling och projektledning.

4.3.3 Intervju

Wihlborgs miljöredovisning

Miljöfrågorna har behandlats under en längre tid i Wihlborgs men just själva miljöredovisningen är ett relativt nytt fenomen. Miljöarbetet har gått från att tidigare varit något som hanterats internt av flera anställda på deltid till att, som idag, ansvaras av en heltidsanställd miljöchef. Miljöchefen är ansvarig för miljörelaterade områden, både när det

Miljöredovisning i fastighetsbolag

gäller extern information och intern koordinering. Miljöredovisningen har genom den tilltagande trenden växt fram i årsredovisningen. En annan orsak var även företagets börsnotering som ledde till ett ökat intresse för eventuella risker och hanteringen av miljöproblem från företagets revisorers sida. Vidare blev följden av att företaget började redovisa till Folksam att miljöredovisningen togs med i årsredovisningen 2004 eftersom Folksam har ett klimatindex.

Wihlborgs följer en miljöhandbok som bygger på ISO 14000-serien men man har valt att inte satsa på certifiering på grund av det omfattande administrativa arbetet som detta skulle innebära. Resurserna läggs hellre på andra bitar inom miljöarbetet som är mer praktiskt förankrade. Exempel på detta är företagets satsning på gasdrivna bilar och ”grön el”. Dock bedömer miljöchefen på Wihlborgs att om en certifiering skulle komma att behövas så ”är steget inte långt att ta” eftersom man har grunderna på ISO 14000-serien i sitt system. HC bedömer att ISO har blivit ett lättare system att arbeta med och ser det som praktiskt tillämpningsbart att kvalitet, miljö, arbetsmiljö, säkerhet och hälsa är integrerat eftersom företag ofta arbetar med dessa byggstenar. GRI används inte utan ramverket har endast i begränsad utsträckning inspirerat till vissa element i Wihlborgs miljöarbete.

HC tror att miljöredovisning kan vara ett sätt att förstärka företagets image om företaget lyckas uppvisa en god uppföljning och vidtar praktiska åtgärder. Wihlborgs har valt att redovisa enligt Carbone Disclosure Project (CDP) vilket är ett projekt som egentligen vänder sig till större börsnoterade bolag. På Wihlborgs har de ändå valt att redovisa CDP årligen för att ligga i framkant och få kunskap om hur vissa beräkningar utförs. Framförhållning är viktigt för Wihlborgs när antalet miljöredovisande företag ökar. HC påpekar att om ett företag kommer med på någon sorts lista över företag som inte sköter sina miljöåtaganden skulle detta kunna medföra negativa konsekvenser.

Nyckeltal

Hur energianvändningen ska beräknas och redovisas beslutas främst av driftteknikerna i samråden med miljöchefen. Ibland tas konsulter in för att stödja Wihlborgs med beräkning av till exempel koldioxidutsläpp. Dessa konsulter rekommenderar av vilka nyckeltal företag bör redovisa kan tillföra en viss vägledning i arbetet.

Internt inom företaget förekommer nyckeltal ofta och externt ligger fokus på att redovisa

miljöarbetet i textformat. Redovisning i monetära termer har inte förekommit under det sista året men tidigare har företaget använt sig av monetära termer när de visat på en investerings pay-off tid.

Intressenter

Hyresgästerna är en viktig intressent som Wihlborgs försöker påverka dels med miljöredovisningen, men också med informationsblad; ”Vi växer med miljön” och nyhetsbrev; ”Wihlborgs Miljönytt”. Ett annat mer praktiskt sätt att påverka anställda genomfördes 2007, då medarbetare inom företaget fick utbildning i Eco Driving. Andra betydelsefulla intressenter för Wihlborgs är investerare och aktieägare. I intervjun nämner HC att:

”[...] det har man ju också sett prov på de senaste åren att just banker och investmentbolag går samman och dels bildar olika fonder men också då olika rankingsmetoder för och försöka prioritera företag som ändå har nån slags miljötänkande [...]”

Som ett exempel redovisar Wihlborgs till Swedbank Robur som har stort intresse i företags miljö- och etikansvar.

Miljöredovisningen kan också fylla ett syfte för Wihlborgs som arbetsgivare. HC tror att yngre generationer av arbetstagare sätter allt större värde på företagets samhällsansvar och därför kommer sådana frågor som behandlas i GRI och CSR att ha betydelse för hur attraktiva arbetsgivare är på marknaden.

HC har inte kunnat bedöma om någon kategoriserbar grupp har större nytta av miljöredovisning än någon annan. Däremot har hon under sin tid fått frågor från många olika slags intressenter och då används miljöredovisningen mer som ett uppslag för att besvara frågor.

Kontroll

Wihlborgs anlitar en oberoende konsult från Stockholm som granskar och tar fram siffror som ska redovisas. Eftersom Wihlborgs inte har varit certifierade har detta inneburit att det inte har funnits några tydliga regler att förhålla sig till. HC medger att det innebär vissa nackdelar men

hon har ändå tyckt att de pengar som skulle kunna läggas på certifiering gör mer nytta på andra ställen.

Framtid

Det blir allt tydligare att man kopplar samman ekonomi och miljö. Miljöredovisningen är inte något som kommer att försvinna men kan komma att ändra form då CSR och socialt ansvarstagande kommer att ta större plats. HC tror att det kommer att bli mer vanligt att miljöredovisningen integreras i företags årsredovisningar och en bidragande anledning är de miljörisker som kan få stora ekonomiska konsekvenser för företagen. För Wihlborgs del är det även viktigt med tanke på företagets profilering.

”[...] det [miljöfrågor] kommer vara minst lika viktigt i framtiden. Troligtvis kommer det hända ganska mycket längs vägen [...]”

4.3.4 Miljöredovisningen i årsredovisningen

I årsredovisningen för 2007 har Wihlborgs på sida 8 presenterat ett miljöavsnitt. Under rubriken ”Wihlborgs miljöarbete – det handlar om att ta ansvar” beskrivs miljöarbetet på fyra sidor med utgångspunkt i ”Hållbar utveckling”. Utformningen skiljer sig inte avsevärt från årsredovisningen 2006 men däremot urskiljs en skillnad i form av sidoutrymme. Från årsredovisningen 2005 till 2007 har miljöredovisningen utrymme ökat från en halv sida (2005) till två sidor (2006) för att sedan presenteras på fyra sidor (2007). Wihlborgs skriver i sin årsredovisning för 2007 om bolagets miljöpolicy där de nämner att ”lagstiftningen ska ses som minimikrav”. Vidare har Wihlborgs utifrån miljöpolicy utarbetat miljömål för el- och värmeförbrukning samt PCB-inventering för fastigheter byggda mellan 1956-1973. För 2007 har företaget lyckats med målet att minska el- och värmeförbrukningen med 2 % och siktar vidare på en minskning med 6 % till och med 2009. Även målet med PCB-inventering för samtliga fastigheter mellan 1956-1973 har uppnåtts under 2007.

Wihlborgs redovisar sitt deltagande i CDP och Folksam's Klimatindex 2007 och därefter har läsaren möjlighet att ta del av de praktiska åtgärder som företaget har genomfört under året. Nedan följer en sammanfattning av dessa åtgärder:

- Inköp av ”El med bra Miljöval” från Vattenfall. Från 2009 ska el vara producerat av

Miljöredovisning i fastighetsbolag

95 % vattenkraft och 5 % vindkraft.

- Utvecklande av tjänstebilspolicy där endast miljöbilar ska ingå i verksamheten
- Inköp av företagscyklar
- Nyhetsbrev angående miljön har skickats ut flera gånger under året
- Guldsponsor till Svenska Naturskyddsföreningen
- Checklistor angående miljöpåverkan vid inköp av material
- Upprättande av miljöhandbok och miljödatabas för stöd i daglig verksamhet

Några direkta nyckeltal eller jämförbar kvantitativ data återfinns inte i Wihlborgs miljöredovisning. Däremot publicerar de ytterligare material i form av ”Vi växer med miljön” som är en separat publikation som sammanfattar Wihlborgs miljöarbete. I Folksam klimatindeks över klimatförbättrare ligger Wihlborgs på åttondeplats med 82 poäng år 2008.

4.4 Heimstaden

4.4.1 Presentation av företaget

Heimstaden är ett av Sveriges största privata bolag med fokus på bostäder och bostadshus. Företaget besitter ca 13000 lägenheter varav 2300 är studentbostäder. Vidare har Heimstaden även ett visst bestånd kommersiella fastigheter som är ämnade för vinstdrivande verksamheter. (37)

Medeltalet anställda gick från 28 stycken år 2006 till 61 stycken år 2007. Vid årsskiftet arbetade 93 personer inom företaget. Hyresintäkterna för år 2007 räknat på koncernen uppgick till 458,9 Mkr och årets resultat uppgick till 108 Mkr. (23) Heimstaden har ingen miljöpolicy därför har vi valt att ta med deras affärsidé istället för att läsaren ska få en större kunskap om företaget. Årsredovisningen 2007 berättar om att välutbildad personal med god lokalkännedom ska bidra till att förverkliga affärsidén:

”Heimstadens affärsidé är att förvärva, förvalta, utveckla, samt försälja, i huvudsak bostadsfastigheter. Vi skall förse kunderna med attraktiva och ändamålsenliga bostäder, under livets olika skeden, i centrala lägen i tillväxtregioner i södra Sverige och Mälardalen.” (23)

4.4.2 Intervjuperson

Intervjuperson: Benny Thell (BT)

Sedan sommaren 2008 är BT anställd som fastighetschef på Heimstaden. BT är i grunden ingenjör och har arbetat i försäkringsbranschen i tio år och fastighetsbranschen i elva år där den senaste arbetsgivaren var Stena Fastigheter.

4.4.3 Intervju

Heimstadens miljöredovisning

Heimstaden har för närvarande ingen uttalad miljöpolicy och BT:s uppfattning är att företaget inte har arbetat med vare sig miljöredovisning eller hållbarhetsredovisning. Inte heller bakåt i tiden har det funnits ett sådant arbete. Det Heimstaden däremot har gjort är att investera i vindkraftverk på Öland för att kompensera för de utsläppen som har gjorts och detta har medtagits i årsredovisningen. BT tycker att det kan finnas fördelar med att ha en miljöredovisning. Det som görs på ett företag måste vara mätbart för att det ska vara möjligt att göra jämförelser och se att verksamheten rör sig i rätt riktning. En annan viktig aspekt är konkurrensfördelen, som kan uppkomma genom att redovisa miljöarbetet. Framförallt menar BT att stora inbesparingar kan åstadkommas på bland annat elförbrukning. Däremot tycker BT att det är svårt att uttala sig om eventuella fördelar för företagets image då företaget inte har arbetat aktivt med miljöfrågor.

Varför Heimstaden inte har miljöredovisning

BT anser att Heimstaden är ett ungt bolag med stor potential där det finns mycket att arbeta med och som är spännande att utveckla. Just på grund av att företaget har expanderat snabbt, finns det saker som företaget inte har hunnit med att genomföra. Vidare har Heimstaden köpt upp 50-55 olika bolag under fem år med konsekvensen att Heimstaden idag består av en mängd olika kulturer både organisationsmässigt och i arbetssättet. De nackdelarna som uppstått till följd av expansionen, eller "växtverken" som BT kallar fenomenet, har varit en del av förklaringen till att miljöredovisningen inte lyfts fram. En annan bidragande anledning har varit att miljö som ämne har blivit nedprioriterat den senaste tiden. Enligt BT har intresset för miljöfrågor balanserats under de sista fem åren. För fem år sedan fanns ett annat intresse som delvis skulle kunna förklaras med att det gick bra för företagen ekonomiskt sett. Den

Miljöredovisning i fastighetsbolag

rådande finanskrisen har varit delaktig till att många företag har valt att nedprioritera miljöfrågorna. Däremot, menar BT, har det skapats en större medvetenhet för dessa frågor som kan jämföras med 1970- och 1980-talets ”slit och släng”. Man har insett att man håller på att förbruka jordens resurser och att det är människan som ska ställas till svars för detta.

Heimstaden har i viss mån ett miljöarbete trots att det inte finns någon miljöpolicy inom företaget. Ett exempel på detta är energioptimeringen. Enligt lag ska företaget mäta energiflödet av både el och värme i var fastighet. Detta innebär en styrning, som BT tror kan vara en lösning för privata bolag eftersom det går att mäta och därmed förbättra på olika sätt. De kommunala företagen har oftast ett visst tryck på sig från kommunen et cetera som innebär att de följer miljökraven per automatik. Vidare har de flesta branscherna ett vinstintresse av miljö:

”De har insett att det finns pengar i detta också. Så jag tror egentligen att det är det primära. Det sekundära är sen att man hjälper miljön”.

Heimstaden har också sysslat med att erbjuda hyresgästerna källsortering och även vidtagit vissa åtgärder för att främja vattenbesparing. Nästa steg skulle vara att titta på material och medel, som används inom förvaltningen, och vad för inverkan de har på miljön.

Intressenter

Intresset för miljöredovisning beror delvis på om det berör intressenterna själva. Eftersom Heimstaden är ett fastighetsbolag som vill attrahera en bred målgrupp finns det marknadsföringsfördelar med miljöredovisning. Vidare är hyresgäster viktiga men det är även den personal som ska utbildas inom miljöområdet. BT tror mycket på att utforma arbetet på en bred och praktisk bas. Genom att människor får se konsekvenserna av det arbete som man själv utför skapas en djupare förståelse för miljöarbetet. Det betyder nödvändigtvis inte att det skulle vara fel att ha en miljöansvarig på företaget, men risken finns att allt miljöansvar läggs på en eller ett fåtal personer. Det hela handlar om att ta till sig kunskap och kompetens inom området vilket företaget skulle kunna erhålla genom kompetensutbildning bland personal eller genom att anlita extern hjälp.

Framtid

BT tror att mycket kommer att förändras i och med att kommande generationer kommer ha en

större medvetenhet när det gäller miljön. Heimstaden kommer att mäta och jobba med miljön på ett annat sätt inom två till tre år. På sikt ska företaget ha kommit så pass långt att miljön blir en naturlig del av helheten.

4.4.4 Miljöredovisning i årsredovisningen

Heimstaden redovisar i sektionen om hållbarhet, sin miljöinformation under rubriken *”Vi vill skapa hållbarhet tillsammans med våra hyresgäster”*. Företaget har i löpande text och utan mätetal valt att redogöra för miljöarbetet på en och en halv sida. Nedan följer en summering i punktform som baseras på de underrubriker som företaget presenterar:

- Fastighetsförvärv
Vid miljöbesiktning finns det fler kontrollpunkter som framförallt rör miljörisker som ska åtgärdas.
- Lokalhyreskontrakt
Som innebär att det kan stå tillägg i hyreskontrakten om vissa miljöaspekter som måste följas.
- Vatten och avlopp
Vissa vattenbesparingsåtgärder har utförts
- Avfall
Aktivt arbete har gjorts med kretslopps- och grovsopshantering
- Energi
2,5 tjänst är avsatt för att optimera energianvändningen. Tre månader efter det att en fastighet har tillförts Heimstaden så ska en driftsoptimering vara gjord.
- Ute- och boendemiljö för kunder
Genom att arbeta för en trivsam utemiljö skapas förutsättningar för social atmosfär.
- Trygghet
En enkät har genomförts för att se på hyresgästernas trygghet i boendet.

Utöver detta beskrivs även att företaget äger 100 andelar av ett vindkraftverk i Kalmarsund Vind. Det finns inga konkreta mål angivna och inte heller redovisas någon form av miljöpolicy.

5. Analys

I föreliggande kapitel analyserar det insamlade materialet. De faktorer som ligger till grund för miljöredovisningen belyses och kritiserar efter de teorier som tidigare presenterats.

5.1 Kriterier som fastighetsbolagen utgår ifrån

Bolagen utgår från olika slags processer i framtagningen av miljöredovisning. För LKF:s del bygger Lunda Eko på ISO 14001 som är utarbetade av företagets uppdragsgivare Lunds kommun. Lunds kommun är, som ägare, en av LKF:s stora intressenter som kan kopplas till intressentteorin. Teorin hänvisar till ett ömsesidigt beroende av resursutbyte vilket syns tydligt då LKF redovisar gott resultat bådar det gott även för Lunds kommun. Även en koppling till legitimitetsteorin har funnits på grund av att företaget attraherar intressenter genom att publicera en trovärdig miljöredovisning. Intressenterna i detta fall har främst involverat hyresgäster och anställda. Följden av att man följer Lunda Eko bidrar till en förbättring av LKF:s image eftersom företaget skapar legitimitet inom miljöområdet. Dock bör man beakta att LKF är ett kommunalt bolag vilket gör att de inte är lika beroende av legitimitet för att erhålla nödvändiga resurser som privata bolag.

En viss styrning från kommunen är även aktuell hos MKB genom uppsatta mål. De följer även standarden GHG som innebär mätning av koldioxidutsläpp. Anledningen till att det inte finns någon mer utförlig standard som till exempel ISO 14001 kan spåras till att det inte finns något större tryck, regler eller krav från varken Malmö Stad eller andra intressenter att införa detta. Det måste trots allt finnas någon form av tryck från intressenterna eftersom de måste lämna en del upplysningar till Malmö Stad. I och med detta kan man se att intressenterna har en viss inverkan på företaget. Miljöredovisningen skänker legitimitet till företagets image eftersom företaget gör något som gynnar samhället, speciellt om den är väl utarbetad. Man kan även undra om det har någon betydelse om företaget i sig följer en standard som ISO 14001 eller om de följer egna uppsatta krav och föreskrifter. Det kan hända att legitimiteten skulle kunna vara starkare om företagen följer standarder som kommer från en mer kraftfull verksamhet än om företagen sätter upp sina egna mål. Svaret på detta är svårt att urskilja, men genom en mindre styrning får miljöarbetet dock en större flexibilitet.

Wihlborgs följer sin miljöhandbok som bygger på ISO 14000-serien, men dem har även inspirerats till en viss del av GRI i sitt miljöarbete. De har dock valt att inte bli certifierade eftersom de upplever att kostnaden överstiger nyttan. Wihlborgs skiljer sig från de andra bolagen genom att intresset från hyresgästerna upplevs som större. Skillnaden ligger i att Wihlborgs fastigheter består till större delen av kommersiella lokaler till skillnad från de andra företagen som är mer inriktade på bostadsmarknaden. Inom miljöområdet råder ett relativt större samarbete mellan Wihlborgs och hyresgästerna. De hyresgäster som är företag med en miljöprofilering kan därmed dra nytta av att samarbeta med Wihlborgs. Detta sätter en större press på Wihlborgs att målen i miljöhandboken eftersträvas och vidareutvecklas. Bolaget får en ökad legitimitet genom att upprätta och följa sin standard, men frågan är hur stark denna anses eftersom miljöhandboken används endast internt och inte av andra bolag. LKF använder som vi nämnt ovan också en ”standard”, Lunda Eko, som bygger på ISO 14000-serien men skillnaden här är att det är fler bolag inom Lunds Kommun som följer dessa. Därför skulle man kunna anta att LKF får en större legitimitet just i detta sammanhang.

Heimstaden följer inte någon standard eftersom de inte har något aktivt miljöarbete men de har valt att upprätta en hållbarhetsredovisning, vilket möjligen skulle kunna förklaras med den legitimitet som detta automatiskt skänker företag. Eftersom Heimstaden är ett ungt bolag men som har expanderat snabbt, säger BT att det finns saker som de inte har hunnit genomföra. Detta gör att det är svårt att se om intressenterna har visat något tryck mot att det är viktigt att företaget ska satsa på just miljöredovisningen för tillfället.

Vi kan se stora skillnader mellan bolagen trots att de befinner sig i samma bransch. Det är uppenbart att miljöredovisningen bidrar till legitimitet oavsett om företaget följer en standard eller inte. Vidare har även intressenterna olika slags inflytande vilket påverkar till vilken grad företagen väljer att satsa på miljöredovisningen. Om kunskapen inom just miljöstandarder inte är stor kan det vara svårt att direkt se i miljöredovisningen om företaget har följt en standard eller inte. Målen som företagen har satt upp för sin miljöredovisning har uppfyllts väl hittills. Frågan är om standarderna hade uppfyllts till lika hög grad om alla bolagen hade haft exakt samma krav att följa istället för sina egna.

5.2 Nyckeltal och monetära termer

Inget av de tillfrågade företagen har miljöredovisat i monetära termer i årsredovisningen. De två kommunala företagen, LKF och MKB, har redovisat i kvantitativa termer i tabellformat till skillnad från Heimstaden och Wihlborgs som har valt att redovisa i löpande text. Anledningen, för att miljöredovisningen inte har beskrivits i monetära termer, kan spåras till de standarder som företagen har försökt och försöker förhålla sig till snarare än att det skulle vara en teknisk svårighet att få fram dessa nyckeltal. Det bör poängteras att inget av företagen följer exakt samma standard även om de väletablerade ramverken troligtvis ligger till grund för deras miljöredovisning. LKF följer en modell som bygger på ISO 14001 och Wihlborgs följer sin egen miljöhandbok som bygger på ISO 14000-serien. Varken Heimstaden eller MKB följer någon standard som till exempel ISO men MKB har förbundit sig att redovisa sina koldioxidutsläpp till BLICC. Vidare kan man konstatera att intresset från intressenterna inte är något som betonas när intervjupersonerna har talat om nyckeltal. Snarare menar ÅJ på LKF att det kan finnas svårigheter att förstå de siffrorna som publiceras i kvantitativa termer.

Det kan vara så att de som är ansvariga för publikationen av miljöredovisningen har institutionaliserats genom omgivningen. I detta fall har omgivningen inte varit den stora allmänheten eller ens hyresgästerna utan den ”miljövetar”-omgivningen som tre av fyra intervjupersoner omges av. Dessa tre har alla en bakgrund av miljöarbete och besitter därmed kunskaper inom området som saknas av den stora allmänheten. Precis som ett samhälle ställer krav på vad som är rätt och fel har det inom miljöområdet funnits regler och normer för hur nyckeltal mäts och redovisas på ett effektivt sätt. Effektivitet har därmed belönats genom olika certifieringar och godkännanden. Detta kan likväl tänkas förändras i framtiden i och med att kunskapen inom området ökar. BT på Heimstaden talar om en växande miljömedvetenhet med kommande generationer vilket skulle kunna bidra till en ny sorts institutionalisering.

De olika standarder som företagen har använt sig av eller inte använt sig av gör det svårt att göra en jämförelse mellan vissa av företagens kvantitativa mått. LKF och MKB har istället valt att utforma sina nyckeltal på ett sätt som gör det möjligt för användaren att komparera mätetal mellan åren som avverkats. Detta kan dels förklaras med de olika styrningarna från respektive kommun som utformar de krav som ska redovisas av företagen. En annan bidragande orsak är att bolagen har olika prioriteringar av vad som har varit viktigt att

redovisa som miljöpåverkande. Att redovisa nyckeltal i monetära termer har inte varit relevant för något av företagen vilket lättast förklaras med att de standarder som har använts rekommenderar att en viss enhet används. Det är möjligt att intressenterna inte har bedömt miljöredovisning i monetära termer som viktigt och därför har ingen efterfrågan på sådana uppgifter uppkommit.

I början av uppsatsskrivandet ställdes frågan om hur man skulle kunna utforma nyckeltal i monetära termer givet att detta skulle innebära en förbättringsåtgärd. Nyckeltal omvandlat till kronor har mest använts för intern rapportering för att visa vad en investering har gett för avkastning under de senaste åren. Det har även använts i andra förenklade former eller för att få personalen att förstå det som sker i miljöarbetet på ett bättre sätt. Denna rapportering används av LKF, i viss mån av MKB och Wihlborgs men ingår inte i den externa redovisningen. Återigen förklaras detta lättast genom att ingen av de standarder som används kräver en redovisning i monetära enheter. Men företagen har inte heller fått några önskemål om hur nyckeltalen ska framföras till intressenterna utan besluten har tagits av företagen själva om vad som ska göras och hur de ska redovisas. Något djupare svar på fråga om varför det existerar en viss skillnad mellan intern och extern miljöredovisning har inte gått att finna genom studiens tillvägagångssätt. Likaså förblir frågan om hur en sådan redovisning skulle kunna utformas obesvarad.

5.3 Hyresgäster och anställda

Gemensamt för de fyra bolagen är att det har gjorts någon form av miljö- eller hållbarhetsredovisning i årsredovisningen även om den har uttryckts på olika sätt. I intervjuerna har det också varit tydligt att ägarna, hyresgästerna och anställda är de viktigaste intressenterna. MKB, LKF och Wihlborgs har nyhetsutskick och andra informationskanaler ut till sina intressenter. Alla bolagen förutom Heimstaden informerar sina externa intressenter genom kundtidningar med mera om sitt miljöarbete och vad de kan göra för insatser. Några av företagen har dock tankar om att även den externa redovisningen ska förenklas på något sätt.

Genom kommunikation och utbildningar försöker man nå ut till de anställda på LKF, MKB och Wihlborgs och på så sätt ge dem en god uppfattning om miljö och miljöredovisning på deras bolag.

Det finns inte någon tillgänglig kunskap om vad hyresgäster och anställda vill ha för information. Visserligen har företagen andra intressenter och de standarder som används kan anses vara väl förankrade, men eftersom just hyresgäster och anställda bedöms vara viktiga intressenter borde deras synpunkter tas i beaktning. Samtidigt har intervjupersonerna inom LKF och MKB varit tveksamma om till vilken grad hyresgäster och anställda tar del av årsredovisningen överhuvudtaget. Det råder alltså en viss tvekan om vem som läser miljöredovisningen och till vilken målgrupp företagen publicerar den.

5.4 Granskning och revision

Det kan anses att revision av miljöredovisningen skulle kunna leda till ökad legitimitet för företag, trots det tycks detta inte vara aktuellt inom vår studie. Varken MKB eller Heimstaden har någon som granskar deras miljöredovisning. LKF och Wihlborgs genomför däremot en viss revision av sin miljöredovisning. En fördel som LKF har i jämförelse med de andra bolagen är att LKF får sin granskning betald av Lunds Kommun vilket skapar ytterligare incitament till användandet av extern granskning. Granskningen av den externa revisionen tycks inte ses som något essentiellt förutom vid certifiering i LKF:s fall som sker vart tredje år. Granskningen innebär en extra kostnad som möjligen ses som mindre viktig eller direkt onödig eftersom miljöredovisningen fortfarande är endast en liten del av årsredovisningen. Detta kombinerat med ett svagt intresse från intressenterna och att granskning av miljöredovisning är sällsynt förekommande leder till att företagen inte uppmärksammar användandet av granskning i större utsträckning. Kanske hade intresset ökat om granskningen kunde bidra till en tydligare marknadsföringskanal i form av image som diskuteras i nästa stycke.

5.5 Image

Om företagen har en bra miljöredovisning och sköter denna leder detta till en förbättrad image. Men även företagen håller med om detta, dock på lite olika sätt. LKF ser miljöarbetet som en stor del av företaget, det är ett sätt som de vill profilera sig på. De vill även föregå med ett gott exempel och vara ledande på området och ligga i framkant. Wihlborgs tycker endast att det förbättrar företagets image om det som redovisas verkligen följs upp och visar att man kan göra det rent praktiskt. MKB har en annan syn på det hela, JH tror att det finns en sammankoppling men att företaget ser det mer som en redovisning av miljöarbetet och inte ett

sätt att förbättra bolagets image på. Heimstaden uttalade sig inte om detta.

Om ett företag uppfyller det samhället förväntar sig av dem, i det här fallet att ha ett bra miljöarbete inom bolaget kan man koppla detta till den institutionella teorin, genom att dagens samhälle tydligen ställer dessa typer av krav på bolagen. I det här sammanhanget är det mer de sociala och kulturella inriktningarna man ser till. Företagets image och legitimitet förbättras om företagen verkligen gör något och bryr sig om vad samhället kräver.

5.6 Idag och framtidsutsikter

Idag redovisar alla fyra bolagen sin miljöredovisning i årsredovisningen och några planer om att ha den separat finns inte. Varför miljöredovisningen tar olika stor plats i de fyra bolagens årsredovisningar kan ha många olika orsaker. Wihlborgs har flest sidor nämligen åtta och MKB har fyra. LKF har inte lika många sidor men de har valt att även ta med deras miljöarbete i de andra delarna av årsredovisningen. Heimstaden redovisar en hållbarhetsredovisning. Fler sidor behöver inte betyda att bolaget gör ett bättre jobb om det inte finns någon grund för det som görs. Det kan även handla om något så enkelt som företagens val att utforma årsredovisningen på ett visst sätt och vad de prioriterar att ha med mer av. Intressenterna kanske också har haft något inflyttande på utformningen. Sidoantalet kan även ha en påverkan på företagets legitimitet. Vi vet dock inte varför sidoantalet skiljer sig åt så mycket eftersom innehållet i slutändan är ganska lika. Trots att företagen följer olika standard är huvuddelarna i miljöredovisningen ändå väldigt lika. Vilket kanske bör ses självklart eftersom det gäller bolag inom samma bransch. Bolagen jobbar med olika slags projekt och har annorlunda policys och mål men de stora bitarna är ändå lika som till exempel vatten-, värme- och el-besparingar men även avfall, kemikalier, inne- och utemiljö. Vissa av dessa beror på att staten har olika krav eller mål som har satts för Sverige som enhet. Genom att visa att bolagen följer dessa, påverkas företagens legitimitet. Samhället kan också ses som en intressent som bör ha stor påverkan och som företagen borde vilja följa. De krav som samhället ställer på företaget i form regler som PCB-inventeringar kan kopplas till den institutionella teorin. Men en annan anledning kan vara att just nu så finns det endast ett visst antal sätt att hjälpa miljön på och det är därför mycket görs likadant.

Inget av bolagen tror att miljöredovisningen är en trend men tror dock att den kommer se annorlunda ut i framtiden. Allt från högre krav, nya standarder och mer integrerat med andra

Miljöredovisning i fastighetsbolag

ämnena är några av de saker de miljöansvariga på företagen kan tänka sig kommer att hända. Alla bolagen tror att deras miljöredovisning kommer att utvecklas på något sätt i framtiden. Det känns självklart för oss att om företagen tror att miljöredovisningen kommer att ändras att även de följer med i förändringen om man ska behålla sin legitimitet till samhället och andra intressenter.

6. Avslutning

I kapitlet presenteras de viktigaste slutsatser som vi kommit fram till och förslag på förbättringar i fastighetsbolagens miljöredovisningar. Uppsatsens avslutas med förslag på fortsatt forskning och slutord.

6.1 Slutsats

Materialet som har behandlats visar på att det finns en förankrad medvetenhet om vikten av miljöfrågor inom respektive verksamhet. Ett visst tryck från intressenter kombinerat med ett marknadsföringssyfte, i form av miljöprofilering, hjälper till att förklara varför miljöarbetet anses vara av vikt. Vidare finns det även vinstincitament för företagen själva genom besparingar men man ska ha i åtanke att miljöarbete även är en kostnadsfråga. Miljöredovisning kan ses som en del av miljöarbetet eller som ett resultat av vad det redovisande företaget har åstadkommit under året samt mål för de kommande åren.

Att miljöredovisning har en funktion som marknadsföringskanal gäller för samtliga företag som har deltagit i studien. Däremot kan inga slutsatser dras om hur effektiv den har varit. Inte heller finns det en tydlig koppling till hur miljöarbetet påverkar företagets attrahering av kunder. Slutsatsen som kan dras av detta är att fastighetsbolagen har bedömt miljöfrågorna som nödvändiga för att hänga med i utveckling. Man har inte råd att avstå från att integrera miljöfrågorna i verksamheten.

Kontroll och revision av miljöredovisningen nyttjas på olika sätt av de studerade bolagen. Det finns en tydligare kontrollering i de kommunala företagen även om dess omfattning har varit svår att bedöma. Vidare verkar just revisionen av miljö- och hållbarhetsredovisningen vara ett något nedprioriterat ämne vilket medför en viss brist i trovärdigheten.

Det är ganska svårt att se om det finns några stora skillnader på miljöredovisningen mellan privata och kommunala fastighetsbolag. Om det finns några skillnader beror det mer på företagets interna prioriteringar än just om de är ett privat eller kommunalt bolag. Det finns många likheter mellan LKF, MKB och Wihlborgs medan Heimstaden inte har kommit lika

långt i sitt miljöarbete men ändå har kunnat uppvisa en hållbarhetsredovisning som skänker en liknande legitimitet.

6.2 Förslag på förbättringar

Miljöredovisningen skiljer sig åt mellan de företag som ingår i vår studie. Jämförbarhet är centralt vid utformande av finansiella rapporter och borde därför vara det även vid miljö- och hållbarhetsredovisning. Det är framförallt redovisningen i kvantitativa termer som det finns rum för sådana förbättringar och troligtvis kommer bolagens redovisningar närma sig i och med att kunskapen inom området ökar. Vi tror att fastighetsbolagen har mycket att vinna på att publicera en tydligare framställning om vad miljöåtaganden leder till och förklara vad de kvantitativa talen har för betydelse för till exempel hyresgästen och miljön. Inget av bolagen har redovisat sina uppgifter i monetära termer år 2007. Genom att visa på vilka kostnader man lyckas spara genom miljöarbete och vad det kostar att genomföra skulle redovisning bli lättare för användaren att ta till sig.

Det står även klart att fastighetsbolagen har en mycket begränsad bild av vad hyresgästerna, alltså deras kunder, har för uppfattning om miljöredovisningen eller ens miljöarbetet. Att kartlägga kundernas åsikter inom miljöarbetet borde bidra till ett enklare arbete och en mer distinkt målformulering.

6.3 Förslag till fortsatt forskning

Denna uppsats har utgått från de publicerade företagens synvinkel och vi bedömer att det saknas en viktig pusselbit i form av intressenternas och användarnas åsikter. Det kan tyckas självklart att man som miljöredovisande bolag har kunskap om vilken information användaren är intresserad av men vår studie visar att den kunskapen är bristfällig. Därför efterlyser vi en kartläggning av intressenternas behov av miljöinformation, förslagsvis genom en enkätundersökning.

Det hade även varit intressant att titta närmare på granskning och revision av miljöredovisning. Idag finns ett brett spektrum av olika standarder för miljöredovisning och även olika typer av granskande enheter. Vad innebär denna uppsjö av tillvägagångssätt och hur påverkar detta värdet av miljörevisionen?

Det kan ha en betydelse att vi har jämfört bolag som ligger geografiskt nära varandra och även har en viss kontakt med varandra. Genom geografisk närhet kan bolagen ha ett inflytande på varandras miljöredovisning. Ett vidare förslag på undersökningar kunde därför vara att titta på fastighetsbolag som befinner sig i samma regioner.

6.4 Slutord

Miljöredovisning är i sig ett nytt fenomen som har spritt sig genom näringslivet för att även uppmärksammas inom fastighetsbolag. Det är just på grund av miljöredovisningens ringa ålder som det råder delade meningar om hur den ska utformas och vad som bör tas med. Vår studie visar på att miljöfrågorna kommer att fortsätta att vara viktiga för bolagen och miljöredovisningen kommer att finnas kvar, om än i annan form. Framtiden får utvisa om företagens miljöredovisning kan bidra till i vilket skick jorden överlämnas till nästa generation.

"[...] if we do the "right" thing, then we're gonna create a lot of wealth, and we're gonna create a lot of jobs, because doing the right thing moves us forward."

Al Gore (An inconvenient truth, 2006)

7. Källförteckning

Litteratur:

- 1 Ax, C., Johansson, C & Kullvén, H. (2005): *Den nya Ekonomistyrningen*, Malmö: Liber Ekonomi. ISBN 91-47075-85-6
- 2 Bengtsson, B. (2008): *Redovisningens värder relevans i svenska fastighetsbolag före och efter införandet av IAS 40*, Åbo: Åbo akademi. ISBN 978-951-765-437-1
- 3 Bergström, S, Catasús, B, Ljungdahl, F. (2002): *Miljöredovisning (2 uppl.)*, Malmö: Liber ekonomi. ISBN 91-47-06411-0
- 4 Bergström, S., Skånberg, K., Axelsson, S., Nycander, G. (1996): *Hållbar ekonomi- Om hushållning och ordning i företag och samhäll.* Stockholm: Utbildningsradion ISBN: 91-26-96700-6
- 5 Bryman, A. Bell, E. (2005): *Företagsekonomiska forskningsmetoder*, Malmö: Liber Ekonomi. ISBN: 91-47-07510-4
- 6 Deegan, C. (2002): *The legitimising effect of social and enviromental disclosures – a theoretical foundation. Accounting, Auditing and Accountability Journal, 2002; 15, 3;Accounting & Tax Periodicals 282-311*
Punkter översatta av Han, M, Landberg, M. (2008): Miljöredovisning – En jämförelse mellan kommunala och privata aktiebolag, Högskolan i Halmstad
- 7 Falkman, P. (2008): *Teori för redovisning*, Malmö: Studentlitteratur. ISBN: 978-91-44-00896-7
- 8 Hamberg, M. (2004): *Strategic Financial Decisions (2 uppl.)* Malmö: Liber. ISBN: 91-47-07405-1
- 9 Hatch, M. (2002): *Organisationsteori – Moderna, symboliska och postmoderna perspektiv*, Lund: Studentlitteratur. ISBN: 91-44-02128-3
- 10 Jacobsen, D I. (2002): *Vad, hur och varför? Om metodval i företagsekonomi och andra samhällsvetenskapliga ämnen*, Lund: Studentlitteratur. ISBN: 91-44-04096-2
- 11 Jacobsen, D. I. & Thorsvik, J. (2002): *Hur moderna organisationer fungerar (2 uppl.)*, Lund: Studentlitteratur. ISBN: 91-44-02276-X
- 12 Ljungdahl, F. (1999): *Utveckling av miljöredovisning i svenska börsbolag – praxis, begrepp, orsaker*, Lund: Lund University Press. ISBN: 91-7966-563-2
- 13 Lundahl, U. & Skärvad, P.-H. (1999): *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*, Lund: Studentlitteratur. ISBN: 91-44-01003-6
- 14 Sandin, A. (1996): *Externredovisning - Anpassad till nya årsredovisningslagen*, Lund: Studentlitteratur. ISBN: 91-44-00072-3
- 15 Svenning, C. (2003): *Metodboken (Femte upplagan)*, Eslöv: Lorentz. ISBN: 91-974891-0-7
- 16 Westermark, C. (1999): *Miljöredovisning – Kommunikation av etik, vision och ekonomi*, Göteborg: Tholin & Larssons förlag. ISBN: 91-85340-85-5

Uppsatser:

- 17 Benitez, M., Milos, D., Ruzicka, D. (2008): *Miljöredovisning – Staten som ledstjärna???*, Växjö universitet.
- 18 Björk, C., Borglin, L. (2002): *Miljöredovisning i svenska börsnoterade företag år 2000*, Ekonomihögskolan Lunds universitet.
- 19 Byqvist, J., Gudmundsson, C. (2008): *CSR – något för alla? – En studie om CSR-redovisningens*

relevans för icke-direkt miljöpåverkande företag, Ekonomihögskolan Lunds universitet.

- 20 Fernström, K., Lindahl, J., Persson, E. (2006): *Är den obligatoriska miljöredovisningen användbara och användbar?*, Ekonomihögskolan Lunds universitet.
- 21 Dalman, J., Saur, L. (2008): *Miljöredovisning En studie avseende företagen på Stockholmsbörsens Mid Caplistas redovisning av miljö i förvaltningsberättelsen*, Uppsala universitet Företagsekonomiska institutionen.
- 22 Larsson, J., Levin, J. (2008): *Miljöredovisning – ur ett intressent perspektiv*, Karlstads universitet Fakulteten för ekonomi, kommunikation och IT.

Årsredovisningar:

- 23 Heimstadens Årsredovisning 2007 ”No respect-all respect”
- 24 Lunds Kommuns Fastighets AB (publ) Årsredovisning 2007
- 25 MKB:s Årsredovisning 2007
- 26 Wihlborgs Årsredovisning 2007

Elektroniska:

- 27 12manage.com, *Stakeholder Analysis (Intressentanalys)*
http://www.12manage.com/methods_stakeholder_analysis_sv.html
Tillgänglig 2008-11-24
- 28 Alrutz, M., *Det här är CSR*, 2008-02-15
<http://www.chef.se/dynamisk/index.php/index/artikel/det-haer-aer-csr/188127.html>
Tillgänglig 2008-12-02
- 29 BLICC
<http://www.blicc.se/>
Tillgänglig 2009-01-08
- 30 Carbon Disclosure Project, *CDP*
<http://www.cdproject.net/>
Tillgänglig 2009-01-11
- 31 Deloitte – Sverige, *Årets rapportering 2007 - rapport om hållbarhetsrapportering Företagens redovisning av miljö, etik och socialt ansvar.*
http://www.deloitte.com/dtt/cda/doc/content/SE_aretsrapportering_071107%283%29.pdf
Tillgänglig 2008-12-02
- 32 Ernst & Young, *Miljötjänster*
http://www.ey.com/global/content.nsf/Sweden/AABS_Miljotjanster
Tillgänglig 2008-12-02
- 33 Folksam hemsida, *Klimatindex*
<http://www.folksam.se/testergodarad/klimatindex/1.9440/>
Tillgänglig 2009-01-06
- 34 Folksam, Rapport 2007 Folksams klimatindex
http://www.folksam.se/polopoly_fs/1.21191!/klimatindex_2007.pdf#search=%27klimatindex%27
Tillgänglig 2009-01-06
- 35 Global Environment Facility, *Investing in our planet*
<http://www.gefweb.org/>
Tillgänglig 2009-01-11
- 36 Global Reporting Initiative, *Riktlinjer för hållbarhetsredovisning*
<http://www.globalreporting.org/NR/rdonlyres/2725D2AA-7E78-4EFB-81DD->

- [9F2B337332ED/2219/GRIGuidelinesSwedishCorrectedversionNov08.pdf](#)
Tillgänglig 2009-01-11
- 37 Heimstadens hemsida
<http://www.heimstaden.com>
Tillgänglig 2008-12-10
- 38 Hållbarhetsportalen.se, *Hållbarhetsredovisning enligt GRI*
<http://www.hallbarhetsportalen.se/OmH%C3%A5llbarhetsportalen/Till%C3%A4mpningar/H%C3%A5llbarhetsredovisningenenligtGRI/tabid/89/Default.aspx>
Tillgänglig 2009-01-11
- 39 Julander, O., *Korallreven riskerar dö ut*, 2007-12-14
<http://www.expressen.se/klimathotet/1.969445/korallreven-riskerar-do-ut>
Tillgänglig 2008-12-22
- 40 Lunds kommuns hemsida; *LundaEko - Lunds program för ekologiskt hållbar utveckling*
http://www.lund.se/templates/Page_21424.aspx
Tillgänglig 2009-01-06
- 41 LKF:s hemsida
<https://www.lkf.lund.se/opencms/opencms/sites/default/lkf/hem/start.jsp>
Tillgänglig 2008-12-02
- 42 LKF:s hemsida, *Miljöpolicy*
<https://www.lkf.lund.se/sites/default/lkf/miljo/miljopolicy.html>
Tillgänglig 20090113
- 43 Naturvårdsverket, *Industriländernas utsläpp av växthusgaser ökade med 2,3 procent*, 2008-11-18,
<http://www.naturvardsverket.se/sv/Klimat-i-forandring/Klimatnyheter/Senaste-nytt--Klimataktuellt/Nyheter-om-internationell-klimatpolitik/Industriländernas-utslapp-av-vaxthusgaser-okade-med-23-procent/>,
Tillgänglig 2008-11-19
- 44 NE, Sökord: *Brundtlandrapporten*,
<http://www.ne.se/artikel/1178458/1178458>
Tillgänglig 2008-11-19
- 45 Regeringen.se, *Agenda 21 – en sammanfattning*,
<http://www.regeringen.se/content/1/c6/01/86/84/6de2900f.pdf>
Tillgänglig 2009-01-06
- 46 Regeringskansliet, *Agenda 21*
<http://www.regeringen.se/sb/d/6936/a/18684>
Tillgänglig 2008-11-22
- 47 Regeringskansliet, *FN:s kommission för hållbar utveckling (CSD)*
<http://www.regeringen.se/sb/d/3807>
Tillgänglig 2009-01-11
- 48 Regeringskansliet, *Klimat prioriterad fråga i EU*, 2007-03-06
<http://www.regeringen.se/sb/d/6806/a/78071>
Tillgänglig 2008-11-19
- 49 Svenskt näringsliv, *CSR - ansvarsfullt företagande*,
<http://www.svensktnaringsliv.se/fragor/csr/article12246.ece>
Tillgänglig 2008-12-02
- 50 Swedish Standards Institute, *ISO 14001 fyller 10 år*
http://www.sis.se/PDF/om_iso14000-serien.pdf

Miljöredovisning i fastighetsbolag

- Tillgänglig 2008-12-18
- 51 TT, *Polarisen över Arktis krymper snabbt*, 2008-08-28
http://tv4vadret.se/1.605165/2008/08/28/polarisen_över_arktis_krymper_snabbt
Tillgänglig 2008-11-19
- 52 Vegaab; *Koldioxidberäkning, GHG-protocol*
<http://www.vegaab.se/pdf/Koldioxid.pdf>
Tillgänglig 2009-01-08
- 53 VisVardi, *Hållbarhetsredovisning*.
<http://www.visvardi.se/filer/VisVardi%20PPT-112.ppt>
Tillgänglig 2008-12-02
- 54 Wihlborgs hemsida
<http://www.wihlborgs.se/>
Tillgänglig 2009-01-11
- 55 Wihlborgs hemsida, *Affärsidé/Mål/Strategi*
http://www.wihlborgs.se/W_page_2_1819.aspx
Tillgänglig 2009-01-11
- 56 Wikipedia; *Greenhouse gas*
http://en.wikipedia.org/wiki/Greenhouse_gas
Tillgänglig 2009-01-08
- 57 WWF, *Jordens resurser överkonsumeras i rasande takt*, 2008-10-29
<http://www.wwf.se/press/1199635-jordens-resurser-overkonsumeras-i-rasande-takt>
Tillgänglig 2008-11-19
- 58 WWF, *Urvattnat klimatpaket får EU att tappa ledartröjan*
<http://www.wwf.se/press/1215835-urvattnat-klimatpaket-far-eu-att-tappa-ledartrojan>
Tillgänglig 2009-01-11
- 59 Öhrlings PricewaterhouseCoopers, *Hållbar affärsutveckling*.
<http://www.pwc.com/extweb/challenges.nsf/docid/cca8ec29c34fdc9f802570dc0039dd68>
Tillgänglig 2008-12-02

8. Bilaga

8.1 Intervjuguide

Mall till presentation av gruppen:

Vi går på Ekonomiprogrammet vid Lunds universitet och skriver just nu ett examensarbete på kandidatnivå. Vårt tema är extern redovisning med inriktning miljöredovisning inom bostadsbolag. Vi har valt att inkludera ert företag i vår undersökning för att kunna belysa ämnet miljöredovisning och titta på hur man eventuellt kan vidareutveckla ämnet.

Bakgrund:

- 1) Kan du berätta lite om din bakgrund? Tidigare jobb, utbildning, nuvarande arbetsuppgifter et cetera?
- 2) Varför började ni med miljöredovisning (kom trycket uppifrån, egen idé eller därför andra gör det)?
- 3) Hur länge har ert företag sysslat med miljöredovisning?
- 4) Vilken standard följer ert företag?
- 5) Tror ni att miljöredovisningen är ett bra sätt att förbättra bolaget image?
- 6) Vilka är era personliga erfarenheter av miljöredovisning och hur fungerar miljöredovisningen i ert företag?

Nyckeltal:

- 7) Vilka nyckeltal använder ni er av och hur kommer ni fram till att dessa ska redovisas?
 - a) Hur redovisar ni dessa, i kvalitativa eller/och kvantitativa termer?
 - b) Hur stor del av dessa är i kvantitativa termer ... kan ni komma in på en diskussion om monetära och vad som är bra och dåligt, svårt och lätt med respektive sätt att redovisa.
- 8) Har ni eller har ni funderat på att redovisa miljöredovisningen i monetära termer? (redovisa i pengar istället för kWh till exempel)
 - a) Hur redovisas de monetära nyckeltalen och till vilken grad (det vill säga hur stor andel av alla nyckeltalen som är redovisade i monetära termer)?

Intressenter:

Miljöredovisning i fastighetsbolag

- 9) Vilka grupper vill ni påverka/hoppas ni tar intryck av er miljöredovisning?
- 10) Vilka är era intressenter och användare?
- a) Vilka är era viktigaste intressenter?
 - b) På vilket sätt vill ni påverka intressenterna genom miljöredovisningen?
 - c) Hur väl fungerar detta?
- 11) På vilket sätt vill ni påverka anställda genom miljöredovisningen?
- a) Hur väl fungerar detta?
- 12) Hur uppmuntrar ni hyresgästerna/anställda att engagera sig mer i miljön och hur kompenserar ni dessa grupper för sitt arbete?
- a) Belönas hyresgästerna på något sätt för sin insats till miljöarbetet? (hyran)
 - b) Belönas anställda på något sätt för sina insatser? (bonusar)

Kontroll/Framtid:

- 13) Hur kontrolleras miljöredovisningen?
- a) Vem sköter kontroll och revidering av er miljöredovisning?
- 14) Hur tror ni miljöredovisningen kommer att se ut i framtiden för er?
- 15) Hur viktig är miljöredovisningen för er nu och i framtiden?

8.2 Verktyg för analys

	LKF:	MKB:	Wihlborgs:	Heimstaden:	Teori:
<u>Bakgrund:</u>					
1)Varför började miljöredovisning?→ 5.3	Tryck från politikerna i LKFs styrelse och Bengt Sandin tidigare miljöansvarig.	Ge andra möjlighet att läsa MR, de kan följa upp hur det går. Ågardirektiv men också självpåtagna krav.	Miljöfrågor=behandla ts en längre tid MR=relativt nytt fenomen, genom den tilltagande trenden växt fram i ÅR. Företagets börsnotering=ökat intresse ev.risker hantering av miljöproblem från ftg revisorers sida. Började redovisa till Folksam.	Ingen uttalad miljöpolicy	INTR
3)Hur länge har ert ftg sysslat med MR?	ca.1990-92	2000-talet	2004	De har ingen miljöredovisning	
4)Vilken standard följer ert ftg? → 5.1	Lunda Eko bygger på ISO 14001	Redovisar till Malmö Stad, Miljöprogrammet. En del lagkrav måste följa: ventilationskontroll,P CB inventering (energidekl.) GHG	Miljöhandbok bygger på ISO 14000-serien, GRI i begränsad utsträckning inspirerat till vissa element i W mijöarbete.	Ingen	INTR & LT
4)Finns certifiering/diplom? → 5.4	Ja	Nej	Nej,dock om det skulle behövas så är steget inte långt att ta eftersom man har grunderna på ISO 14000 i sitt system.	Nej	INTR & LT
5)MR bra sätt förbättra bolagets image?→ 5.5	Ja, stor del av LKFs miljöarbete=taktiskt ska föregå med gott exempel. Profilerat sig miljövänliga, bör vara ledande på området och ligga i framkant.	Tror finns sammankoppling, men JH tror inte man ser det så utan mer som en redovisning av miljöarbetet=följa upp och sen se vad som händer.	Ja, om man verkligen följer upp och visar att man kan göra det rent praktiskt.	Svårt att uttala sig om	INST & LT
6)Personliga erfarenheter av MR ,hur MR i ert ftg?→ 5.6	En del av LKFs ÅR, Åsa tycker bra synkroniserad med budgetarbetet. Bli en del av verksamheten=en naturlig del av verksamheten.	Avsätter en liten del av ÅR till miljö, A och O i miljöarbete=kan följa hur det går,kunna stå för och var öppen med det.	I ÅR, redovisar enligt CDP, till Folksam(klimatindex) , Swedbank Robur. Viktigt för W ligga i framkant,få kunskap om hur vissa beräkningar utförs. Framförhållning viktigt när antal MRftg ökar.W ej vara med på lisa ftg inte sköter sina miljöåtaganden=negativa konsekvenser.	Fördelar ha MR, det gör på ett företag måste vara mätbart=möjligt göra jämförelser,se verksamheten rör sig i rätt riktning. Konkurrensfördelar=e k.besparingari tex minskade elförbruk. Varför ej har MR= ungt bolag,stor potential, expanderade snabbt, ej hunnit	INTR & LT

Miljöredovisning i fastighetsbolag

Nyckeltal:	LKF:	MKB:	Wihlborgs:	Heimstaden:	Teori:
→ 5.2					
7) Vilka nyckeltal använder ni er av?	<p>Från kravlistan: • Hushållsavfall (kg/brukare & år)</p> <p>• Värmeförbrukning (total kWh/total kvm & år)</p> <p>• Elförbrukning (total kWh/total kvm & år)</p> <p>• Andel anställda som genomgått olika sorters miljörelaterad utbildning under året (%)</p> <p>• Koldioxidutsläpp från transporter (ton/förvaltning & år)</p> <p>• Antal årsarbetare + Energi och vatten från deras miljömål</p>	<p>Energi en av de största. Energistatistik, avfall, interna transporter, renhållning, vatten, värme.</p> <p>Koldioxidutsläpp (BLI CC) Med hjälp av extern konsult har man tagit fram de mest betydande miljöaspekterna, valt vilka som har mest betydande miljöpåverkan. Så att man prioriterar rätt i miljöarbetet.</p>	<p>Energianv.=beräknas & redov. Driftteknikerna + miljöchef. Ibland extern konsult beräkning & rekom. vilka nyckeltal redov. tex koldioxidutsläpp.</p>	<p>Investerat i vindkraftverk, energioptimering, källsortering, vattenbesparing, nästa steg material och medel</p>	INST & INTR
a) Hur redovisar ni dessa, kvantitativa/kvalitativa termer?	Försöker redovisa i kvantitativa termer.	Kvantitativa	Internt: kvantitativt (nyckeltal) Externt: kvalitativt (text)	Har inga nyckeltal.	
8) Funderat på att redov. i monetära termer?	Använder monetära termer internt vid föredrag eller föreläsningar men hittills har det ej skett externt. Men hon vill utveckla redov. så att det blir enklare för intressenterna att relatera till nyckeltal som publicerats. Finns inga krav redov. monetära termer dock krav redov. i tex kWh.	Det har man inte övervägt, men man kan hitta redovisat i monetära termer i resultat- och balansräkningen, där man kan följa upp kostnaderna för bland annat renhållning, vatten, el och värme.	Under sista året ej förekommit, tidigare år använts när visat på en invest. pay-off tid.	Har inga nyckeltal, men det är viktigt att man kan mäta det man gör.	

Miljöredovisning i fastighetsbolag

<u>Intressenter:</u>	LKF:	MKB:	Wihlborgs:	Heimstaden:	Teori:
→ 5.3					
9) Vilka grupper vill ni påverka med er MR?	Intressenter	Intressenter	Intressenter	Intressenter, bred målgrupp	
10) Vilka är era intressenter?	Styrelsen, hyresgästerna och medarbetare.	Ägarna och intressenterna- riktar sig mest mot.	Hyresgästerna, investerare och aktieägare =viktiga och betydelsefulla	Hyresgäster, personal	
a) Vilka är era viktigaste intressenter?	Alla lika viktiga	Vågar inte riktigt ge ett klart svar, JH kan tänka sig: politiker i Malmö, Malmö Stad och olika förvaltningar.			
b) På vilket sätt vill ni påverka intressenterna?	Anställda: Genom kommunikation, för att nå ut måste information brytas ner till ett mer lättbegripligt sätt med ett enklare språk. Även delta på möten få en bred uppfattning om inställningen till miljöarbetet inom org. Hyresgästerna: olika projekt och arrangemang för att få engagemang, tex naturguidning, diskussioner om vad dem tycker är viktigt, enkät för att få in info, från dem, jobba med hyresgästföreningarna , LKF kontakten, bopärm, hemsida.	Hyresgästerna: Kundtidning, hemsida Personal: Intranät, personalträffar	Hyresgästerna: MR, informationsblad, nyhetsbrev Anställda: Utbildning Eco driving		INTR
12) Hur uppmuntrar ni/kompenserar ni intressenterna?	Anställda: Ge respons i form av uppmuntran och tillrättavisande=skapar delaktighet hos anställda.				
a) Belönas dem på något sätt för sina insatser? (hyror/bonusar)	Om inte LKF hade genomfört en massa åtgärder tidigare under året hade hyreshöjningen varit större än vad den blev i år=kan man ju se som en "belöning"				

Miljöredovisning i fastighetsbolag

Kontroll/Framtid:	LKF:	MKB:	Wihlborgs:	Heimstaden:	Teori:
13) Hur kontrolleras MR? → 5.4	Extern: vart 3 år, Intern: varje år	Ingen kontroll idag, planer finns på att införa internrevision framöver.	Vet ej hur ofta		LT & INTR
a) Vem sköter kontroll och revidering? → 5.4	Extern: utomstående, opartisk person från TM, intern: Åsa mfl		Oberoende konsult från Stockholm		
14) Hur tror ni MR kommer att se ut i framtiden för er? → 5.6	Utvecklas till en CSR, dvs tar in sociala hållbarhetsfrågor och miljöfrågor tillsammans. Folk (intressenter) mer engagerade i nya projekt.	Utökad MR	Tydligare kopplar ekonomi & miljö tillsammans, vanligt MR integreras i ftg ÅR.	Mycket kommer att hända, kommande generationer större medvetenhet när det gäller miljön. Jobba med miljön på ett annat sätt inom två till tre år. På sikt ska företaget ha kommit så pass långt att miljön blir en naturlig del av helheten.	LT & INTR
15) Hur viktig är MR för er nu och i framtiden? → 5.6	Ej temporär trend, kanske byta namn, miljö alltid kvar, miljöfrågor aldrig lösta upptäcks nya faror och hot hela tiden. Mer integrerat med andra saker. Ny ISO snart, handlar om socialt ansvar.	Ej trend, framtiden högre krav på hur en MR ska se ut. Idag kan man välja mer själv skillnad från ek. sidan=styrd. Sätta pris på koldioxidutsläpp=begränsa dem. Redov. hur mycket släpper ut=göra det möjligt med handeln av utsläppsrätter.	Ingen trend, socialt ansvarstagande och CSR kommer att bli viktigare.		

Förkortningar:

MR=Miljöredovisning

ÅR=Årsredovisning

INTR=Intressentteorin

LT=Legitimitetsteorin

AGT=Agentteorin

INST=Institutionella teorin

Miljöredovisning i fastighetsbolag

<u>Miljöredovisning i ÅR LKF:</u>	<u>Miljöredovisning i ÅR MKB:</u>	<u>Miljöredovisning i ÅR Wihlborg:</u>	<u>Miljöredovisning i ÅR Heimstaden:</u>	<u>Teori:</u>
VD tar upp LKFs miljöarbete	Fyra sidor för miljö	Miljöavsnitt 8 sidor	Lokalhyreskontrakt:	INTR, LT & INST
Nya miljömål 2008	Minska förbrukningen av varmvatten och värme	4sidor utgångspunkt i "Hållbar utveckling"	Redogöra för miljöarbetet på 1,5 sidor	
Inventering av byggnadernas energianvändning, för minskning av energiförbrukningen.	Bygga energisnåla hus och förbättra energieffektiviseringen av redan befintliga hus.	Miljöpolicy i ÅR 2007 nämner = "lagstiftningen ska ses som minimikrav"	"Vi vill skapa hållbarhet tillsammans med våra hyresgäster"	
Vattenbesparingsprojekt påbörjades 2006	Energi	Miljömål för el- och värmeförbrukning	Fastighetsförvärv:	
Komfortvärme installerat	Avfallshantering	PCB-inventering	Vid miljöbesiktning, fler kontrollpunkter rör miljörisiker ska återgärdas.	
Broschyr med enkla miljötips	Innemiljö	Carbon Disclosure Project	Kan stå tillägg i hyreskontrakten om vissa miljöaspekter måste följas.	
Miljöarbetet tas i början + inbakad	Farliga ämnen	Folksams Klimatindex	Vatten och avlopp:	
Miljöinventering i lägenheter	Lokala miljömål	Utvecklande av tjänstebilspolicy	Vissa vattenbesparingsåtgärder har utförts	
Kemikalier	Återvinning	Inköp av företagscyklar	Avfall	
Avfall		Utskick av nyhetsbrev	Energi	
LKF bedömer att de ligger nära många av sina mål för 2008	Anpassa boendemiljön till en mer miljöinriktad	Guldsponsor till Svenska Naturskyddsföreningen	Ute- och boendemiljö för kunder	
Investeringar i energi- och vattenbesparingsprojekt	Boende blir informerade i hur de kan hjälpa till att påverka och spara miljön.	Checklistor angående miljöpåverkan vid inköp av material	Trygghet: enkät, se hyresgästernas trygghet i boendet.	
Utbyte till miljövänligare bilar	<i>"det skall vara enkelt, rent och tryggt att källsortera."</i>	Upprättande av miljöhandbok och miljödatabas för stöd i daglig verksamhet		
1990 startades projektet "Trimma LKF" som syftade till att minska användningen av värme, vatten och fastighetsel.	Miljökrav infördes 2004 vid användning av farliga ämnen för hälsa och miljö	Inköp av "El med bra Miljöval" från Vattenfall		
"Långskeppet" särskild fokus miljömålet "Giftfri miljö"	MIBB, Miljöinventering av inomhusmiljö i befintlig bebyggelse			
Nya elavtal				

8.3 Jacobsens modell

	Kvantitativ metod	Kvalitativ metod
Bör användas när vi har:	god kunskap om det studerade fenomenet	liten kunskap om det studerade fenomenet
- när vi ska:	pröva teorier och hypoteser	utveckla nya teorier och hypoteser
- när vi vill:	generalisera (veta lite om många enheter)	få mycket information om få enheter (ej generalisera)
- när vi vill:	veta hur ofta ett fenomen uppträder	veta vad ett fenomen innehåller
Fördelar:	<ul style="list-style-type: none"> • Många enheter • Möjlighet att generalisera från urval till population med hög grad av säkerhet • Relativt låg kostnad 	<ul style="list-style-type: none"> • Djup och detaljförståelse • Helhetsförståelse av fenomen/situation/individ • Flexibilitet i datainsamlingen
Nackdelar:	<ul style="list-style-type: none"> • Ytlig information • Stelhet i datainsamlingen • Åsikter påtvingas genom standardiserade frågor och svarsalternativ • Analytisk distans kan ge dålig förståelse 	<ul style="list-style-type: none"> • Överskådlig och alltför detaljerad information • Hög kostnad, särskilt i analysfasen • Närhet till respondenten kan störa förmågan till analytisk distansering • För stor flexibilitet kan göra att undersökningen aldrig blir färdig