



Handelshøyskolen BI

MAN 51932 Bærekraft i praksis

Term paper 60% - W

Predefinert informasjon

Startdato:	08-02-2023 09:00 CET	Termin:	202310
Sluttdato:	01-06-2023 12:00 CEST	Vurderingsform:	Norsk 6-trinns skala (A-F)
Eksamensform:	P		
Flowkode:	202310 11448 IN02 W P		
Intern sensor:	(Anonymisert)		

Deltaker

Navn:

Informasjon fra deltaker

Tittel *:

Navn på veileder *:

Inneholder besvarelsen
konfidensielt
materiale?: Nei

Kan besvarelsen
offentliggjøres?: Ja

Gruppe

Gruppenavn:
Gruppenummer:
Andre medlemmer i gruppen:

Prosjektoppgave
ved Handelshøyskolen BI

ESG og lønnsomhet i byggenæringen:
Hvordan kan et selskap som OBOS
jobbe bedre med bærekraft?

Eksamenskode og navn:

MAN 51932 – Bærekraft i praksis

Utleveringsdato:
8.2.2023

Innleveringsdato:
1.6.2023

Studiested:
BI Oslo

Innholdsfortegnelse

Innhold

INNHALDSFORTEGNELSE	I
SAMMENDRAG.....	II
1. INNLEDNING	1
BÆREKRAFT: UTFORDRINGER OG MULIGHETER.....	1
BYGGENÆRINGEN OG BÆREKRAFT	1
KORT OM OBOS	2
FORMÅLET MED OPPGAVEN	2
2. TEORI.....	3
INNLEDNING.....	3
STEG-FOR-STEG-MODELLEN FOR INNFORING AV BÆREKRAFT I ET SELSKAP.....	3
STANDARDE OG KRAV FOR ESG-KARTLEGGING OG RAPPORTERING	3
SAMMENHENGER MELLOM ESG OG LØNNSOMHET	5
3. KARTLEGGING OG FUNN	7
INNLEDNING.....	7
OBOS' MÅL KNYTTET TIL BÆREKRAFT	7
OBOS' KARTLEGGING OG RAPPORTERING PÅ BÆREKRAFT	8
OBOS' VURDERINGER AV ESG OG LØNNSOMHET	10
4. DRØFTING OG ANBEFALINGER	11
INNLEDNING.....	11
RAPPORTERER OBOS GODT PÅ BÆREKRAFT?.....	11
HVORDAN ER ESG LØNNSOMT FOR OBOS?	12
ANBEFALINGER.....	13
SVAKHETER OG FORBEDRINGSPUNKTER VED OPPGAVEN	15
5. AVSLUTNING	15
REFERANSER	16

Sammendrag

Utfordringene med bærekraft i verden er store og vil påvirke norsk økonomi, gjennom endringer knyttet til klima og ressurstilgang, og som følge av politiske tiltak med mål om å fremme en mer bærekraftig utvikling. Dette medfører både trusler og muligheter for norske selskapers lønnsomhet.

Byggenæringen er Norges største fastlandsnæring og berører mange bærekrafttema. Høy ressursbruk bidrar f.eks. til at næringen står for rundt 15% av Norges utslipp av klimagasser og næringen er også den største enkeltkilden til avfall. OBOS er et av de største selskapene i norsk byggenæring.

På denne bakgrunn undersøker jeg i oppgaven hvordan OBOS kartlegger og rapporterer på bærekraft (ESG) og hvordan OBOS vurderer sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet, i lys av forskning på området. Til sist gir jeg anbefalinger om hvordan OBOS og byggenæringen kan jobbe bedre med ESG.

I kapittel 1 gjennomgås bærekraftutfordringer i hovedtrekk samt karakteristika ved byggenæringen og OBOS. I kapittel 2 gjennomgås først steg-for-steg-modellen for innføring av bærekraft i et selskap (Ditlev-Simonsen C. D., 2022), samt de viktigste standarder og krav som gjør seg gjeldende for kartlegging og rapportering på ESG. Deretter gjennomgås forskning på ESG og lønnsomhet, med fokus på Henisz' fem punkter: 1) Økt salg, 2) Kostnads-reduksjoner, 3) Regelverk og intervensjon (dvs. strategisk frihet og gjennomslag), 4) Økt produktivitet, og 5) Optimalisering av investeringer (Henisz, 2019).

I kartleggingen av OBOS' ESG-rapportering i kapittel 3 konsentrerer jeg meg om oppfølging av FNs bærekraftsmål 11 (bærekraftige byer) og 13 (stoppe klima-endringene). Kartleggingen viser at OBOS innenfor temaet «bærekraftige byer» har bruk av sosiale boligmodeller som største satsing. Sosiale boligmodeller senker terskelen for at flere kan komme til å eie sin egen bolig, noe som er viktig i pressområder. Når det gjelder målet «stoppe klimaendringene», så har OBOS mål om å kutte klimagassutslipp knyttet til nybygg med 45% innen 2026 og rapporterer omfattende om klimatiltak. Med hensyn til ESG og lønnsomhet, så peker «økt salg» (gjennom sosiale boligmodeller) seg ut (Henisz' punkt 1) i OBOS' kommunikasjon. I perioden 2017-2022 har rapportering knyttet til bærekraft (ESG) fått stadig mer plass i OBOS' årsrapporter.

I kapittel 4 drøftes funnene. Det vurderes at OBOS overordnet sett rapporterer grundig og i tråd med beste praksis, men at det er tre forhold hvor rapporteringen om arbeid med bærekraftige byer og klima kunne vært bedre:

1. Årsrapportene dokumenterer ikke at de som benytter seg av sosiale boligmodeller ellers ikke ville ha kunnet komme seg inn på boligmarkedet. Det er derfor uklart i hvilken grad tiltaket reelt bidrar til sosial bærekraft.
2. Klimarapporteringen preges av tiltaksbeskrivelser og viser ikke om OBOS er i rute til å nå sitt utslippsmål, eller om nødvendige tiltak er planlagt.
3. Forbildeprosjektene «O'en» og «The Urban Village» innen miljø- og klima er lansert, men rapportering på oppstart og fremdrift mangler i siste årsrapport.

Når det gjelder ESG og lønnsomhet, vurderes det at Henisz' punkt 1) «Økt salg» og punkt 3) «Regelverk og intervensering» har vært særlig viktige for OBOS.

- Satsingen på sosiale boligmodeller økte kundegrunnlaget og har vært viktig for å opprettholde og utvikle salg, særlig når markedet strammet seg til.
- Satsingen på å være et sosialt ansvarlig og miljøbevisst selskap har bidratt til å sikre legitimitet for virksomheten blant interessenter (inkl. politikere), og bidratt til å gi OBOS en strategisk frihet og å få gjennomslag for prosjekter.

På bakgrunn av gjennomgangen gis følgende anbefalinger:

- Flere boligselskaper, særlig i pressområder, bør ta i bruk sosiale boligmodeller, for å øke salg og bidra til mer sosial bærekraft, særlig i pressområder.
- Mer data om hvordan sosiale boligmodeller fungerer i praksis bør fremskaffes, med henblikk på evt. å justere modellene for å øke bidraget til sosial bærekraft.
- OBOS' klimarapportering bør bedres, slik at utviklingen over tid fremgår tydelig, samt om OBOS er i rute til å nå klimamål. Evt. bør supplerende tiltak innføres.
- I byggenæringen trengs det bedre og standardiserte verktøy for å måle og kvalitetssikre hele verdikjedens klimaavtrykk, noe bransjen bør fremskaffe.
- Forbildeprosjekter er viktige for å sette mål og øke innovasjon. OBOS bør rapportere konsistent på fremdrift og realisere prosjektene de har lansert.
- Byggenæringen bør ta ESG på alvor, siden næringen har stor ESG-risiko knyttet til ressursbruk og utslipp, og siden ESG-tiltak kan brukes til å øke lønnsomhet.

Til sist kommenteres svakheter og forbedringspunkter ved oppgaven. Dette er en oppgave med begrenset omfang, noe som gjør at metoden har vært avgrenset til desktopanalyse av materiale tilgjengelig på internett. Det er også flere viktige bærekrafttema for byggenæringen, for eksempel likestilling og sirkulærøkonomi, som det ikke har vært plass til å se nærmere på i denne oppgaven.

1. Innledning

Bærekraft: utfordringer og muligheter

Vi lever i en tid preget av store bærekraftutfordringer. Menneskeskapt global oppvarming er tiltagende og klimaendringene truer mennesker, økosystemer og natur, understreker FNs klimapanel (Miljødirektoratet, 2023). Naturen er i krise: Verdens land bruker hvert år naturressurser tilsvarende yteevnen til 1,6 jordkloder og 1 million av verdens 8 millioner arter står overfor utryddelse i dette århundret (UNEP, 2023). Verden er også preget av ulikhet, blant annet med over 700 millioner mennesker som lever i ekstrem fattigdom (Verdensbanken, 2023).

FNs sytten bærekraftsmål ble vedtatt i 2015 og skal bidra til økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft i verden i 2030. Pandemi, krig og klimaendringer har imidlertid satt arbeidet tilbake de siste årene, ifølge Norad (Loe, 2023).

Utfordringene er enorme, men situasjonen er ikke håpløs. FNs klimapanel understreker at det internasjonale samfunnet har de teknologiske løsningene og kapitalen som skal til for å kutte utslipp, i tråd med målet i Paris-avtalen om å begrense global oppvarming til +1,5 grader (Miljødirektoratet, 2023). Regjeringen peker i stortingsmeldingen om bærekraftsmålene på at målene kan utløse et marked på 12 tusen milliarder dollar mot 2030 og skape 380 millioner nye jobber, og Regjeringen «vil legge til rette for et marked der det lønner seg å tenke bærekraftig» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021). I EU tas det kraftfulle tak for å omstille økonomien i en grønn og bærekraftig retning basert på *European Green Deal*, en omfattende strategi som skal sørge for at EU når klimamålene i Paris-avtalen (European Commission, 2023a).

Å forholde seg til bærekraftsspørsmål blir i stigende grad viktig for bedrifter, i takt med at økonomier omstilles til å bli mer bærekraftige.

Byggenæringen og bærekraft

Byggenæringen er Norges største fastlandsnæring og næringen bruker på verdensbasis ca. 40% av alle ressurser som tilføres økonomien. Næringen står for rundt 15% av Norges klimagassutslipp og medvirker til utslipp blant annet gjennom byggevarer, transport og arealbruk, fremgår det av Regjeringens strategi for sirkulærøkonomi (Departementene, 2021). Næringen er også den største enkeltkilden til avfall i Norge: I 2019 ble det frembrakt 1,95 mill. tonn avfall fra byggeaktivitet. Avfallsmengden er forventet å øke med over 20% mot 2030.

Byggenæringen berører en lang rekke bærekraftsmål på ulike måter. BDOs bransjeanalyse for 2022 (BDO, 2022) viste at 41% av virksomhetene hadde definert bærekraftsmål de skal prioritere å jobbe med, med mål 8 (Anstendig arbeid og økonomisk vekst), 13 (Stoppe klimaendringene) og 12 (Ansvarlig forbruk og produksjon) som de vanligste. De fleste av de store børsnoterte selskapene rapporterer på bærekraft, men bransjen er fragmentert og 90% av selskapene har antagelig ikke bærekraftdata på plass (BDO, 2022).

Kort om OBOS

OBOS ble stiftet i 1929 basert på en kooperativ modell, og ble i 1935 Oslo kommunes byggende organ. Etter annen verdenskrig var OBOS det største boligbyggelaget i Norge og en viktig aktør i utviklingen av den norske velferdsstaten gjennom sosial boligbygging. Med liberalisering av boligmarkedet på 1980-tallet, ble OBOS en markedsorientert utbygger på samme måte som private selskaper.

I dag er OBOS Norges største boligbyggelag med over en halv million medlemmer, og Norges største boligbygger. OBOS' strategi slår fast at OBOS «skal skape verdier gjennom å utøve samfunnsansvar» (OBOS, 2022a). OBOS skal «være en utbygger som utgjør en forskjell, være ledende innen forvaltning, boligfinansiering og medlemsvirksomhet, og bidra til et mer bærekraftig samfunn.» OBOS har tradisjon for å gi en prosentandel, opp til 10%, av sitt årlige overskudd til samfunnsnyttige formål. OBOS' hovedmål er å bygge boliger for medlemmer og å skaffe dem fordeler, understreker årsrapporten (OBOS, 2023a).

OBOS vokser: Resultat før skatt steg fra 2,9 mrd. til 4,5 mrd. fra 2018 til 2021, men falt til 1,6 mrd. i 2022, noe som tilskrives effekter av Ukraina-krigen (økte byggekostnader, kraftig stigende energipriser og hyppige rentehevinger).

Formålet med oppgaven

Bærekraftutfordringene er enorme og vil påvirke norsk økonomi. Byggenæringen er en stor sektor som berører mange bærekraftsmål og OBOS er et av de største selskapene i næringen i Norge. På denne bakgrunn velger jeg i oppgaven å undersøke hvordan OBOS har integrert bærekraft («ESG»¹) i sin virksomhet, særlig hvordan OBOS kartlegger og rapporterer, og hvordan OBOS vurderer sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet. På bakgrunn av dette vil jeg gi råd om hvordan OBOS og næringen kan jobbe bedre med bærekraft. Formålet med

¹ ESG er forkortelse for «Environment, Social, Governance», tre hovedområder i bærekraft.

oppgaven er, på bakgrunn av en kartlegging og relevant forskning, å bidra til at bærekraft i større grad blir integrert i OBOS' og byggenæringens virksomhet.

2. Teori

Innledning

Gitt formålet med oppgaven har jeg i det følgende valgt å fokusere på følgende teori-bidrag: Steg-for-steg-modellen for innføring av bærekraft i et selskap, de viktigste standarder og krav knyttet til modellens steg 2 (kartlegging) og steg 6 (rapportering), samt forskning på sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet.

Steg-for-steg-modellen for innføring av bærekraft i et selskap

Steg-for-steg-modellen beskriver stegene for å innføre hensyn til bærekraft (ESG) i et selskap (Ditlev-Simonsen C. , 2022):

1. Forankre fokus på ESG i ledelsen, så arbeidet blir integrert i selskapet.
2. Kartlegge
 - a. *Vesentlighetsanalyse: Kartlegge områder hvor bedriften har en betydelig innvirkning på interessenter/samfunnet og som er av stor betydning for bedriften.*
 - b. *Kartlegge hva bedriften allerede gjør mht. ESG på viktige områder.*
 - c. *Lage en plan og sette mål (for eksempel for reduksjon av CO2-utslipp).*
3. Teste
 - a. *Sjekke planen og målene med interessenter, og justere i lys av innspill.*
 - b. *Forankre i ledelsen og evt. formulere en visjon for selskapet.*
4. Lansere planen overfor interessenter internt og eksternt.
5. Implementere i selskapet, for eksempel ved å integrere i bedriftens styringssystem.
6. Rapportere på ESG og måloppnåelse, for eksempel som del av årsrapporten. Bedrifter bør også rapportere på mål som ikke nås og forklare hvorfor, som del av læring.

Modellen skal forstås som et hjul, hvor stegene gjennomføres igjen og igjen, slik at virksomheten hele tiden utvikler og forbedrer sitt ESG-arbeid.

Standarder og krav for ESG-kartlegging og rapportering

Standarder og krav til rapportering motvirker grønnvasking. Grønnvasking er en form for misledende markedsføring der et produkt eller en virksomhet fremstilles som bedre enn den faktisk er (Fjeldstad & Lunnan, 2023), særlig i forhold til innvirkning på klima, natur og mennesker (Grønnvaskingsplakaten, 2023).

Sertifisering brukes ofte til å dokumentere og verifisere selskapers ESG-arbeid (Ditlev-Simonsen C. , 2022). ISO er den internasjonale organisasjonen for standardisering og *ISO 14001 Environmental Management System* er en utbredt standard som gir en systemisk metode for planlegging, implementering og administrasjon av et miljøledelsessystem, og som sikrer oppfyllelse av

lovbestemte krav. Miljøfyrtårn er en norsk ordning med samme standard og kvalitet (Miljøfyrtårn, 2023). *Forest Stewardship Council* (FSC) er et eksempel på et mer tematisk orientert system, som verifiserer bærekraftig bruk av tre.

Det finnes ulike retningslinjer for rapportering på bærekraft, som identifiserer relevante tema og viktige indikatorer. Slike retningslinjer gjør selskapers rapportering sammenlignbar. Global Reporting Initiative (GRI), lansert i år 2000 og senere videreutviklet, er i dag den mest utbredte standarden (GRI, 2023). GRI dekker både miljø, sosiale forhold, økonomi og FNs bærekraftsmål.

The Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) er et rammeverk for selskapers måling og rapportering av klimagassutslipp, lansert i 2001. Systemet er kompatibelt med rapportering på mål i Paris-avtalen og dekker tre «scope»: Direkte utslipp fra selskapet selv (scope 1), indirekte utslipp fra energiforbruk (scope 2), og alle andre indirekte utslipp selskapet bidrar til gjennom verdikjeden, både oppstrøms og nedstrøms (scope 3). GHG-protokollen er det mest utbredte verktøyet for selskapers klimarapportering (Greenhouse Gas Protocol, 2023).

Fokus på risiko knyttet til klimaendringer har økt det siste tiåret og anbefalingene fra G20-landenes *Task Force on Climate Related Financial Disclosures* (TCFD) har etablert seg som det sentrale rammeverket for hvordan klimarisiko analyseres og rapporteres (Finans Norge, 2023). Selskaper skal beskrive hvordan de forstår og håndterer klimarisiko. I tillegg forventes selskaper å redegjøre for sin strategi, inkludert hvilke trusler og muligheter som gjør seg gjeldende for selskapet i et scenario med +2 graders oppvarming.

En del av EUs *European Green Deal* er handlingsplanen for bærekraftig finans. Grunnmuren i planen er EUs taksonomi, et system som er under utvikling og som klassifiserer informasjon med kriterier for hva som anses mer eller mindre bærekraftig (European Commission, 2023b) (NHO, 2023). Bakgrunnen er at selskaper med standarder som ikke er i tråd med EUs mål vil være mer sårbare for bl.a. regulatoriske endringer, ha større risiko og dermed bli mindre attraktive å investere i, noe som igjen vil gjøre penger dyrere for slike bedrifter.²

EUs direktiv om bærekraftsrapportering (CSRD) trådte i kraft i EU i 2023 (European Commission, 2023c) (PwC Norge, 2023), og ligger an til å bli innført i Norge (NOU, 2023). Direktivet inkluderer nye rapporteringsstandarder og stiller bl.a. krav om rapportering basert på standarder som GRI, GHG-protokollen,

² Byggenæringen er inkludert i taksonomien og det er så langt satt kriterier knyttet til bl.a. energibruk, klimagassregnskap og sirkularitet (Grønn byggallianse, 2023a).

TCFD og taksonomien, og om «dobbelts vesentlighetsvurdering». Dobbelts vesentlighet innebærer at selskaper både må rapportere om hvilken påvirkning de har på samfunnet og interessenter (vesentlighet), samt hvordan ESG-forhold påvirker selskapets mulighet for langsiktig verdiskapning (finansiell vesentlighet).

Den norske Åpenhetsloven trådte i kraft i 2022 og stiller krav til norske virksomheter om å utføre aktsomhetsvurderinger: Virksomheter må forankre ansvarlighet i virksomhetens retningslinjer, kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold virksomheten bidrar til, og redegjøre for vurderingene. Loven anses som den mest ambisiøse på sitt felt (Ditlev-Simonsen C. , 2022).

I den siste Eierskapsmeldingen (Nærings- og fiskeridepartementet, 2022) uttrykker Regjeringen økte forventninger om at statseide selskaper skal bidra til omstilling til et lavutslippssamfunn og utnytte muligheter i det grønne skiftet. Regjeringen forventer også god rapportering og at selskapene setter såkalte «vitenskapsbaserte klimamål» (mål som er verifisert i tråd med Parisavtalen).

CSRD-direktivet og den siste eierskapsmeldingen illustrerer hvordan forventninger om og krav til ESG øker. Samtidig jobber EU og Norge med å øke bøter for grønnvasking, så de blir reelt avskrekkende (Svanemerket, 2023).

Sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet

Kritikere av restriksjoner og krav til næringslivet viser ofte til «Friedman-doktrinen», som understreker at selskapers rolle kun bør være å maksimere profit for aksjonærene, ref. (Friedman, 1970). Nylig har også en rekke republikanske politikere i USA kritisert ESG-krav kraftig. Presidentkandidat de Santis har f.eks. uttalt at ESG «truer vitaliteten til den amerikanske økonomien» (Frankel, 2023).

Flere økonomer og tenkere peker imidlertid på at en økonomi kan (og bør) være både bærekraftig og lønnsom. Jeg vil i det følgende se på utviklingen de siste tiårene, og ikke på pionerer innen mer bærekraftig økonomisk teori som f.eks. Keynes (integrering av sosial bærekraft) og Daly (integrering av miljø).

Gründeren John Elkington (Elkington, 2004) introduserte i 1994 begrepet trippel bunnlinje, også kalt «de tre P'ene» («Profit, Planet, People»). Selskaper bør ikke bare rapportere på økonomisk overskudd, men også på verdier knyttet til miljø og sosial bærekraft. Endringer i verdier i samfunnet og utfordringene med bærekraft gjør at selskaper må ta alle tre P'er inn over seg, om de skal være konkurransedyktige i fremtiden, påpekte Elkington.

Det er i dag en rekke konsepter, som med noe ulikt fokus beskriver mulighetene i det vi kan kalle «bærekraftig kapitalisme» (Hoffman, 2018). Porter og Kramer fremhever i den innflytelsesrike artikkelen «Creating Shared Value» (Porter, 2011) at et selskap som setter ESG i fokus vil få en rekke fordeler, som økt innovasjon, penetrering av nye markeder, effektivisering av produksjon, og en posisjon til å påvirke rammevilkår. Alex Edmans, redaktør for et ledende finanstidsskrift i Europa, understreker at bedrifter som tar tak i samfunnsutfordringer utvider markeder og får større muligheter for inntekter og profitt (Edmans, 2020).³

Forskning viser at selskaper særlig har tre motiver for å ha en bærekraftig strategi: Ønske om legitimitet, etiske hensyn, og ønske om å styrke konkurransevnen (Bansal & Roth, 2000) (Fjeldstad & Lunnan, 2023). Forskning viser også at fokus på ESG lønner seg: En større studie (Khan, 2016) finner at bedrifter som setter søkelys på relevante bærekraftforhold for sin virksomhet, gjør det bedre økonomisk enn de som ikke gjør det.

Henisz m. fl. oppsummerer fem måter ESG skaper verdi på i et selskap, og som anses å være relevante på tvers av sektorer og geografi (Henisz, 2019):

1. Økt salg/inntekter:
 - a. Mer bærekraftige produkter tiltrekker flere kunder.
 - b. Bedre relasjoner med interessenter gir bedre adgang til ressurser.
2. Kostnadsreduksjoner: Mer effektiv ressursbruk gir besparelser.
3. Regelverk og intervensjoner:
 - a. Bærekraftfokus inngir tillit og gir større strategisk frihet, f.eks. ved at myndigheter får mindre behov for å detaljregulere virksomheten.
 - b. Økte muligheter for støtte eller subsidier fra det offentlige.
4. Økt produktivitet:
 - a. Bærekraftfokus øker ansattes motivasjon.
 - b. Bærekraftfokus bidrar til å tiltrekke høyt kvalifisert arbeidskraft.
5. Optimalisering av investeringer: Bedre allokering av ressurser i et langsiktig perspektiv, som gir bedre avkastning og fjerner ESG-risiko.

Andre studier og modeller peker på momenter som ikke inngår tydelig i Henisz' fem punkter over, så som bedre tilgang på kapital, bedre risikostyring, økt innovasjon og økt kundelojalitet (UN Global Compact, 2023), (Vishwanathan, 2020), (Whelan & Fink, 2016), (Whelan T. m., 2021). Etter som betydningen av

³ Det finnes også kritikere av «bærekraftig kapitalisme». Auden Schendler peker på at erfaringen så langt, er at økt fokus på ESG hos selskaper ikke har stor nok effekt til faktisk å redusere klimagassutslipp og ressursbruk overordnet sett (Schendler, 2021). Hovedproblemet er strukturelle utfordringer, som økonomiens avhengighet av fossil energi. Uten systemendring kan ESG-arbeid faktisk bidra til å legitimere et ikke-bærekraftig økonomisk system, påpeker han. I tråd med dette, understreker Thomas Lyon m.fl. at en bedrifts samfunnsansvar ikke kun bør handle om verdikjeden, men også om å jobbe politisk for nødvendig systemendring (Lyon, 2018).

økonomiske eksternaliteter øker for selskaper, øker også viktigheten av å ha legitimitet («social license») for sin virksomhet, påpeker McKinsey (Perez, 2022).

Forskningen på sammenhenger mellom ESG-investeringer og lønnsomhet er fortsatt i utvikling og slike sammenhenger kan være vanskelig å avgrense, understreker flere (Fjeldstad & Lunnan, 2023) (Perez, 2022).⁴ Alt i alt anser jeg Henisz' fem punkter som en god oppsummering av hva vi i dag vet om hvordan ESG bidrar til lønnsomhet hos selskaper, som jeg kan legge til grunn.

3. Kartlegging og funn

Innledning

For å kartlegge hvordan OBOS har integrert ESG i sin virksomhet, vil jeg bruke desktopanalyse til å gjennomgå tilgjengelig materiale publisert på internett.

Først vil jeg se på OBOS' mål og hvordan OBOS kartlegger og rapporterer på bærekraft (steg 2 og 6 i steg-for-steg-modellen). Av plasshensyn velger jeg å sette søkelys på hvordan OBOS håndterer to av FNs bærekraftsmål: 11 (bærekraftige byer) og 13 (klima). Kilder er OBOS' strategi og årsrapporter.

Deretter vil jeg se på hvordan OBOS vurderer sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet, basert på en analyse av selskapets kommunikasjon tilbake til 2017. Kildene er opptak fra OBOS' årskonferanser (tilgjengelig på internett), årsrapportene, investorpresentasjoner, samt konsernsjefens faste ledere og relevante artikler i OBOS medlemsblad 2017-2022 (i alt 50 utgaver).

OBOS' mål knyttet til bærekraft

OBOS' arbeid med samfunnsansvar er forankret i OBOS' strategi 2021-2026, hvor mål 3 er «et mer bærekraftig samfunn». Her understrekes det at byggenæringen er avgjørende for å løse nasjonale og globale miljøutfordringer og at OBOS som en ledende bransjeaktør er forpliktet til å gå foran (OBOS, 2022a).

Under mål 3 «et mer bærekraftig samfunn» har OBOS tre undermål:

1. Et mer inkluderende boligmarked gjennom alternative boligkjøpsmodeller, herunder OBOS Bostart og OBOS Deleie.

⁴ Vishwanathan (Vishwanathan, 2020) konkluderer i en stor meta-analyse med at forskningsfeltet på sammenhenger mellom CSR og verdiskaping fortsatt er i utvikling og at det kan være metodisk vanskelig å finne en direkte sammenheng mellom konkrete investeringer i CSR og lønnsomhet.

2. Klimanøytrale nye boliger og bygg, målt ut fra tilvirkningsprosess, materialvalg og bygningenes egenskaper. Ambisjonen er å redusere CO₂-fotavtrykket fra nybyggvirksomhet med 45% innen 2026.
3. Klimaløft for eksisterende boligselskaper, gjennom tilskuddsordninger til borettslags arbeid med klima, miljø og bomiljø.

OBOS' kartlegging og rapportering på bærekraft

Rapportering på bærekraft og samfunnsansvar utgjør en betydelig andel (26%) av OBOS' årsrapport for 2022 (OBOS, 2023a).

Fem tema skiller seg ut i interessent- og vesentlighetsanalysen:

«Tilgjengelige boliger for medlemmene», «bolig og byutvikling», «klima og miljøfokus i utvikling, bygg og drift», «forretningsetikk og leverandørkjede», og «inkludering, mangfold og likestilling».

OBOS prioriterer arbeid med fem av FNs bærekraftsmål: Nummer 5 (likestilling), 8 (anstendig arbeid og økonomisk vekst), 11 (bærekraftige byer og samfunn), 12 (ansvarlig forbruk og produksjon), og 13 (stoppe klimaendringene). (OBOS bemerker dessuten at de også arbeider med bærekraftsmål 4, 7, 9, 15, 17).

Mht. mål 11 «bærekraftige byer» understreker OBOS at sosiale boligmodeller er et satsingsområde. Slike modeller gjør at flere får mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet.⁵ «Fra lanseringen av Bostart i 2018 og Deleie i 2020, er det tilbudt om lag 2 200 boliger med disse ordningene. OBOS har i 2022 skalert satsingen, og tilbyr 70 prosent av alle nye boliger i borettslag i Stor-Oslo med Deleie og Bostart. I andre deler av landet tilbys 50 prosent av nye boliger med ordningene.» (s. 132). OBOS anfører at myndighetene bør kreve at utbyggere i pressområder bygger boliger som flere har råd til gjennom bruk av ulike alternative løsninger, så som sosiale boligmodeller. OBOS samarbeider også med Oslo kommune om det nystartede selskapet Oslobolig, som skal tilby behovsprøvde boliger med sosiale boligmodeller. OBOS' tilskuddsordninger til borettslags arbeid med klima, miljø og bomiljø bidrar for øvrig også til bærekraftige byer og samfunn.

Mht. mål 13 «klima» påpeker OBOS at over 80% av OBOS' utslipp kommer fra nye prosjekter. OBOS har derfor som mål å redusere CO₂-utslippene

⁵ Med modellen «Bostart» kjøper du bolig rundt 10 % rimeligere enn markedspris, mot at OBOS har forkjøpsrett på boligen når du selger. Med «Deleie» eier du en bolig sammen med OBOS, hvor du kjøper minimum 50 % og leier resten av OBOS. Du kan gradvis kjøpe deg opp og eie hele.

fra nybyggproduksjon med 45% i 2026. OBOS' redegjørelse for arbeid med klima- og miljøfokus i utvikling, bygg og drift fyller sytten sider og inneholder mye informasjon om relevante forhold. Bruk av sertifiseringsverktøy er utbredt; kontorene er Miljøfyrtårn-sertifisert, trevirke er miljøsertifisert (FSC eller PEFC) og nye bygg miljøsertifiseres (BREEAM-NOR eller Svanemerke). Det arbeides for at alle bygg skal ha høy energiklasse (A eller B) og stadig flere prosjekter tar i bruk fossilfri byggeplass. OBOS har fokus på mer sirkularitet⁶ og stiller miljøkrav til leverandører av varer og tjenester ved hjelp av en standard. For å styrke arbeidet med bærekraft og klima i medlemsborettslag ble det utbetalt 100 mill. kroner til borettslagene i 2022 (av 250 mill. satt av for 2022-2026).

OBOS' klimaregnskap angis å følge GHG-protokollens retningslinjer og er basert på en miljøutvidet kryssløpsanalyse (EE-IOA), hvor regnskapsdata kombineres med data på blant annet energi og drivstoff for å anslå utslipp. Klimafotavtrykket (scope 1-3) fra konsernet var 347 000 tonn i 2022. Klimafotavtrykk per krone falt med 9% i perioden 2019-2022, men steg med 4% 2021-2022.

OBOS har vurdert klimarisiko ved hjelp av TCFD-retningslinjene i et skjema hvor det kort beskrives hvordan risiko håndteres. Det omtales en enkelt mulighet som klimaomstilling gir: «oppsiderisiko knyttet til økt etterspørsel etter klimarelatert rådgivning.» (s. 171). OBOS bemerker også at de forbereder seg på nye rapporteringskrav innen klima og miljø, herunder EUs taksonomi (hvor de rapporterer frivillig), og at de har satt i gang arbeid knyttet til leverandørkjeder for å kunne rapportere i tråd med åpenhetsloven innen fristen 30.6.2023.

OBOS rapporterer tidvis om forbildeprosjekter. I årsrapporten for 2018 fremgår det at OBOS vil bygge «et unikt boligprosjekt i anledning av at Oslo er Europas miljøhovedstad i 2019» på Ammerud, som skal være et plusshus med høy miljøstandard (OBOS, 2019). Prosjektet, kalt «O'en», nevnes ikke i etterfølgende årsrapporter. I årsrapporten for 2019 fremgår at OBOS har vært med å vinne en internasjonal konkurranse om å bygge et forbildebildeprosjekt for bærekraft, den miljøvennlige fremtidslandsbyen «The Urban Village» på Furuset (OBOS, 2020). The Urban Village nevnes i årsrapportene for 2020 og 2021 (her nevnes byggestart i 2023), men ikke i årsrapporten for 2022.

⁶ OBOS har fokus på sirkulærøkonomi gjennom sin oppfølging av bærekraftsmål 12, med forsknings- og utviklingsprosjekter (bl.a. på OBOS' fabrikker som lager ferdigelementer og moduler). Prosjekter og fabrikker har mål om kildesortering mellom 80 og 90 prosent.

OBOS rapporter på bærekraft ved hjelp av GRI-standarden, og er åpen om hvilke aktuelle indikatorer som er utelatt (s. 172-176). Grunnen til at noen aktuelle indikatorer ikke er tatt i bruk, er i hovedsak mangel på informasjon.

OBOS' vurderinger av ESG og lønnsomhet

OBOS har i begrenset grad kommunisert om hvordan de ser sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet, ref. Henisz' fem punkter: 1) Økt lønnsomhet, 2) Kostnadsreduksjoner, 3) Regelverk og intervensering, 4) Økt produktivitet, og 5) Optimalisering av investeringer.

To av OBOS årskonferanser i perioden 2017-2022 hadde ESG på programmet. 2017-konferansen het «Grønt ansvar eller grønnvasking?» og her kommenteres flere forhold knyttet til grønn verdiskaping. OBOS' konsernsjef var i åpnings- og avslutningsintervjuet opptatt av at grønne tiltak må ha en reell effekt samtidig som det bidrar til lønnsomme forretningsmodeller (Siraj D. , 2017). Det ble også pekt på at det antagelig finnes økt betalingsvilje for boliger med høy miljøstandard, men at den er vanskelig å estimere og å «utløse».

2021-konferansen het «Den rettferdige byen», og hadde ett innlegg om sosiale boligkjøpsmodeller. Lønnsomhetsaspektet var imidlertid ikke tema.

I årsrapportene fra 2017 og frem knyttes ikke ESG direkte til lønnsomhet, men temaet bærekraft tar stadig større plass: I 2017-rapporten vies temaet 9 sider, mot 46 sider i 2022-rapporten. I årsrapporten for 2018 setter OBOS miljø og sosial bærekraft (nye boligkjøpsmodeller) i fokus på en tydeligere måte enn før, som del av en profil som en ansvarlig samfunnsbygger. Denne profilen blir stadig tydeligere i årsrapportene og med den nye strategien for 2023-2026.

Blant konsernsjefens femti ledere i OBOS-bladet fra 2017 til og med 2022 finner vi et knippe som peker på at OBOS tar samfunnsansvar og har miljø som en hovedprioritet (se særlig OBOS-bladet 2017:5, 2018:5, 2019:5, 2021:6), men kobling til lønnsomhet er generelt fraværende. I en enkelt leder kobles sosiale boligmodeller til lønnsomhet: «Vi tror også at det å treffe enda flere kunder med vårt boligtilbud er kommersielt viktig både i forhold til lønnsomhet og tiden det tar å bygge» (Siraj D. , 2018). Sosiale boligmodeller nevnes stadig hyppigere i perioden som et viktig bærekraftstiltak, som del av et svar på kritikk av at OBOS har blitt en «for kommersiell» boligbygger som ikke prioriterer medlemmenes behov (se for eksempel OBOS-bladet 2021:2, 2021:3).

I to medlemsblader er OBOS' miljødirektør intervjuet. I det første bemerker hun at fremtidens boligkjøpere kommer til å etterspørre bærekraftige boliger, men at de færreste gjør det i dag (Norberg, 2019). I det andre begrunner hun OBOS' miljøsatsing med at «det er en forventning fra medlemmene om at OBOS skal være i front når det gjelder miljø og bærekraft» (Gulbrandsen, 2021).

Av tre investorpresentasjoner fra perioden 2017-2022 (OBOS, 2018a) (OBOS, 2021b) (OBOS, 2023c) kobler kun den siste ESG-tiltak direkte med lønnsomhet: «Boligkjøpsmodeller øker det relative salget for OBOS under rådende markedsforhold.» (Det samme poenget fremgår av OBOS' pressemelding om (det lave) boligsalget første kvartal 2023 (OBOS, 2023d)).

4. Drøfting og anbefalinger

Innledning

I dette kapittelet drøfter jeg funn i kapittel 3 i lys av teori gjengitt i kapittel 2. På den bakgrunn gir jeg til sist anbefalinger om hvordan OBOS og byggenæringen bedre kan integrere bærekraft (ESG) i sin virksomhet.

Rapporterer OBOS godt på bærekraft?

OBOS rapporterer grundig på bærekraft: Rapporteringen er forankret i FNs bærekraftsmål, baserer seg på en interessent- og vesentlighetsanalyse, bruker GRI-standarden, har mål om et mer inkluderende boligmarked, klimaregnskapet baserer seg på GHG-protokollen, OBOS har klimamål for nybygg, egen virksomhet er miljøsertifisert, sertifisering/energimerkings-systemer brukes for å gjøre prosjekter mer bærekraftige, klimarisiko rapporteres ved hjelp av TCFD-retningslinjer, og OBOS rapporterer frivillig på taksonomien (OBOS, 2023a). Med dette dekker OBOS de aller fleste verktøy og standarder i kapittel 2.

OBOS må i lys av dette overordnet sett sies å kartlegge og rapportere godt på bærekraft, ref. steg 2 og 6 i steg-for-steg modellen. Men det er allikevel uklarheter og forbedringspunkter i OBOS' kartlegging og rapportering.

OBOS satser på sosiale boligmodeller som et tiltak som bidrar til bærekraft. Det rapporteres imidlertid ikke data på hvem som faktisk kjøper disse boligene, som kan dokumentere at dette er folk som ellers ikke ville ha hatt adgang til det normale boligmarkedet. En masteroppgave om Bostart (Andresen, 2022) fant at informantene, tross bruk av kjøpsmodellen Bostart, fortsatt har en

god gjennomsnittsinntekt eller får hjelp av sine foreldre. Dette kan indikere at tiltak som Bostart og Deleie har en begrenset sosial effekt.

OBOS rapportering på klimafotavtrykk er uklar og preget av beskrivelser av (gode) enkelttiltak. OBOS har som mål å redusere CO₂-utslipp fra nybyggproduksjon med 45% i 2026, men det fremgår ikke hva som er baseline, om OBOS er i rute, eller om det må gjennomføres nye tiltak for å kunne nå målet.⁷ Utvikling i utslipp over tid vises kun per krone. Utslipp per krone *steg* fra 2021 til 2022, noe som indikerer at arbeidet med å redusere klimautslipp går feil vei. Dette kommenteres ikke. Fremstillingen blir derfor lite opplysende. Til sammenligning bruker Veidekke i sin årsrapport (Veidekke, 2023) en figur som viser utviklingen i klimafotavtrykket over tid, sett opp mot utvikling i tråd med Paris-avtalen.

OBOS viser i flere årsrapporter til forbildeprosjektene «O'en» og «The Urban Village», men nevner ikke prosjektene i siste årsrapport. Nylig uttalte konsernsjefen at prosjektene er satt på vent som følge av en krevende situasjon i markedet (Vestreng, 2023). Konsernsjefen forsikret samtidig om at prosjektene skal gjennomføres. At OBOS ikke rapporterer konsistent om forbildeprosjektene er uheldig og skaper usikkerhet om hvor forpliktet OBOS er til prosjektene.

Hvordan er ESG lønnsomt for OBOS?

Henisz' punkt 1 for ESG og lønnsomhet er «økt salg/inntekter». OBOS ser en sammenheng mellom *miljøprofil* og å tiltrekke flere kunder, ref. konsernsjefens uttalelser på årskonferansen 2017 og miljøsjefens uttalelser i intervjuer. Det er imidlertid med hensyn til *sosial bærekraft* at OBOS har realisert en direkte kobling mellom ESG og lønnsomhet i form av økt salg. Ved å senke terskelen for flere grupper gjennom sosiale boligmodeller, har OBOS utvidet markedet og satt fart på salget, noe som har vist seg viktig i økonomisk krevende tider (OBOS, 2022c) (OBOS, 2023c).⁸ Dette er også i tråd med teori om at satsing på ESG kan skape større markeder, ref. (Porter, 2011) og (Edmans, 2020).

⁷ OBOS har publisert to rapporter om klimafotavtrykk, for 2021 (OBOS, 2022c) og 2022 (OBOS, 2023b), som gjennomgår metode og beregninger. Forfatterne bemerker: «Beregnete utslipp basert på metoden benyttet i denne rapporten, vil gi store svingninger i klimagassutslipp fra år til år. Grunnen til dette er at alle klimagassutslipp forbundet med et byggeprosjekt blir rapportert det året bygget står ferdig, selv om utslipp i praksis har funnet sted over flere år.»

⁸ OBOS startet med å ta sosiale boligmodeller i bruk i det nye boligområdet Ulven i Oslo (OBOS, 2018b), hvor markedet var svakt siden området var preget av næringsvirksomhet og trafikkstøy fra Ring 3. Dette indikerer at grepet fra starten hadde et formål om å øke salg i en krevende situasjon.

Henisz' punkt 2 er «kostnadsreduksjoner». I kildene fremstår tvert imot satsing på bærekraft (særlig miljø) i utgangspunktet som en kostnad (man bør ta), og som man må jobbe med å finne inndekning for (Siraj D. , 2017).

Henisz' punkt 3 er «regelverk og intervensering». Mitt inntrykk er at ønske om strategisk frihet og legitimitet i befolkningen («social license») er en viktig drivkraft for OBOS' bærekraftarbeid, og at dette har reelle effekter. OBOS opplevde et medlemsopprør i 2021, med kritikk om å være for opptatt av rent kommersiell virksomhet. OBOS svarte med å styrke satsingen på sosiale boligmodeller på (Aftenposten, 2022a), og presenterte det som et bevis på at OBOS tar sitt samfunnsansvar alvorlig. Det økende fokuset på bærekraft skaper goodwill, noe som er viktig for å sikre at virksomheten fremstår legitim og for å kunne påvirke rammevilkår. OBOS er avhengig av at reguleringer av nye prosjekter blir vedtatt av politikere. Særlig i pressområder som Oslo er det i økende grad interessekonflikter knyttet til arealbruk og ofte kan utbygging være kontroversielt lokalt (ref. f.eks. saken om O'en-prosjektet (Aftenposten, 2022b)). Legitimitet og goodwill bidrar til at OBOS får godkjent prosjekter.⁹

Henisz fjerde punkt er «økt produktivitet». Kildene sier ikke noe direkte om dette, men det er naturlig å anta bærekraftarbeid virker positivt inn på ansattes motivasjon og bidrar til at OBOS tiltrekker kvalifisert arbeidskraft. Studier finner en sterk sammenheng mellom selskapers fokus på ESG og ansattmotivasjon, en sammenheng som antagelig er sterk i nordiske land med en høyt utdannet arbeidsstokk som ofte ønsker «en jobb med mening» (Ditlev-Simonsen C. D., 2011).

Henisz femte punkt er «optimalisering av investeringer», blant annet gjennom reduksjon av risiko. Kildene sier ikke noe direkte om dette, men det er naturlig å anta at dette gjør seg gjeldende, for eksempel ved at klimarisikorapportering bidrar til bedre forebygging og allokering av investeringer.

Anbefalinger

Basert på kunnskapsgrunnlaget tilgjengelig for rapporten kan jeg gi følgende anbefalinger for videre arbeid med ESG i OBOS og lignende selskaper.

⁹ Bærekraftstiltak kan også bidra til at utbyggere får gjennomslag for mer utnyttelse i prosjekter enn de ellers ville fått. I saken om Låveveien 70 på Skøyenåsen i Oslo, vedtok f.eks. Oslo bystyre at utbygger Neptune Properties skulle få bygge to ekstra etasjer med 15 leiligheter, mot at disse leilighetene skulle inngå i tilbudet til selskapet Oslobolig som benytter sosiale boligmodeller (Fyen, 2023).

OBOS har med sosiale boligmodeller funnet en kobling mellom ESG og lønnsomhet. Andre boligselskaper, særlig i pressområder, bør ta slike modeller i bruk og bidra til et mer inkluderende boligmarked og samtidig øke salget.

Det trengs mer kunnskap om hvem som faktisk benytter seg av sosiale boligmodeller, for å kunne vurdere hvor treffsikkert dette er som tiltak for hjelpe flere grupper inn på boligmarkedet. En mulighet kan være å gjennomføre anonyme spørreundersøkelser som kartlegger kjøperprofil. Dette kan gi grunnlag for å vurdere i hvilken grad modellene kan anses som et sosialt tiltak og hvordan modellene eventuelt kan justeres for i enda større grad å bidra til sosial bærekraft.

Med hensyn til klimagassutslipp bør OBOS bedre rapporteringen og vise utvikling av samlede utslipp over tid, i tråd med GHG-protokollens prinsipper om relevans, fullstendighet, sammenlignbarhet, åpenhet og nøyaktighet. Det er i dag uklart om OBOS er i rute til å nå sitt klimamål. OBOS bør koble tall for utslipp mot målet om 45% utslippsreduksjon i 2026 og vise utviklingen. Hvis OBOS ikke ligger an til å nå målet, bør OBOS sette i gang ytterligere tiltak som kan lukke gapet, og rapportere på effekten av disse. Hvis OBOS ønsker å bruke klimaregnskapet som styringsverktøy bør OBOS fordele utslippene per nybygg, noe som vil vise om de klarer å redusere utslipp. Nå avhenger utslippene som rapporteres av hvor mange nybygg som ferdigstilles årlig.

Utfordringene med OBOS' klimarapportering illustrerer et behov i byggenæringen for bedre og standardiserte verktøy for å måle og kvalitetssikre verdikjedens klimaavtrykk (ref. (BDO, 2022)). Næringen bør gå sammen om å få dette på plass og OBOS bør som en ledende aktør bidra til dette.

Forbildeprosjekter er viktige for å sette seg mål og øke innovasjon. Flere bør bruke slike. OBOS bør rapportere regelmessig og konsistent om fremdrift på sine forbildeprosjekter i årsrapportene. OBOS bør også snart realisere prosjektene.

Ta ESG på alvor er siste anbefaling, til byggenæringen generelt. Næringen har stor ESG-risiko, ved at den har et svært stort fotavtrykk og berører mange bærekraftsmål. Innsatsfaktorer blir typisk knappere og forventninger og krav om miljømessig og sosial bærekraft øker. Å integrere ESG i virksomheten, å kartlegge og rapportere grundig med blikk på kontinuerlig forbedring, og utforske sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet som er relevante i den aktuelle konteksten, vil, etter alt å dømme, bli stadig viktigere for selskaper i byggenæringen i fremtiden.

Svakheter og forbedringspunkter ved oppgaven

Dette er en oppgave med et begrenset omfang, noe som gjør at metoden har vært avgrenset til desktopanalyse av materiale tilgjengelig på internett. I en større oppgave kunne jeg ha brukt flere metoder, feks. benchmarking av OBOS opp mot sammenlignbare aktører. Da kunne jeg i større grad vurdert OBOS' arbeid opp mot *best practise* i bransjen og identifisert flere nyttige læringspunkter. (I oppgaven er henvisningen til Veidekkes figur i årsrapport, som viser utslipp av klimagasser over tid, det eneste eksempel på dette.) Det hadde også vært ønskelig å supplere desktopanalysen med intervjuer, for å kunne avdekke om det foreligger (f.eks. mer kritiske) erfaringer om sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet, som ikke kommer frem av offentlig informasjon.

Flere viktige bærekrafttema burde blitt behandlet mer grundig i en oppgave om byggenæringen og bærekraft. Likestilling er ett: Byggenæringen er den mest mannsdominerte næringen i Norge; kun 10% av de ansatte er kvinner og kun 4,5% av daglige ledere (BDO, 2022). Sirkulærøkonomi er et annet: Regjeringen anslår at sirkulærøkonomiske tiltak innen bygg og anlegg i Norden kan redusere bruken av bygningsmateriale med opptil 20% og utslipp av klimagasser med opptil 10 mill. tonn CO₂ (Departementene, 2021). Det har imidlertid ikke vært plass i denne oppgaven til å gå nærmere inn på disse temaene.

5. Avslutning

I oppgaven har jeg sett på ESG i byggenæringen og brukt OBOS som case.

Med utgangspunkt i steg-for-steg-modellen til Ditlev-Simonsen, standarder og krav til kartlegging og rapportering, og teori om sammenhenger mellom ESG og lønnsomhet, har jeg vurdert OBOS. Jeg har sett på kartlegging (steg 2) og rapportering (steg 6) på ESG. Jeg har også vurdert hvilke av Henisz' fem punkter om ESG og lønnsomhet som har vært viktige for OBOS.

OBOS fremstår overordnet sett grundig i sin ESG-rapportering, men har forbedringspunkter, særlig på klimarapportering. Kildene indikerer at ESG-arbeid er lønnsomt for OBOS, primært gjennom økt salg (med sosiale boligmodeller) og gjennom at bærekraftprofilen bidrar til strategisk frihet og politisk gjennomslag.

Til sist har jeg gitt anbefalinger om hvordan ESG bedre kan integreres i OBOS' virksomhet og i byggenæringen generelt.

Referanser

- Aftenposten. (2022a, Februar 22). *Kraftig kritikk har fått Obos til å satse på nye boligtyper*. Hentet fra Aftenposten.no:
<https://www.aftenposten.no/oslo/i/34wm8A/kraftig-kritikk-har-faatt-obos-til-aa-satse-paa-nye-boligtyper-det-skal-faa-flere-inn-paa-boligmarkedet>
- Aftenposten. (2022b, Oktober 12). *"O-en på Ammerud får grønt lys etter fire år med krangling"*. Hentet fra Aftenposten.no:
<https://www.aftenposten.no/oslo/i/xg8KBn/o-en-paa-ammerud-faar-groent-lys-etter-fire-aar-med-krangling>
- Andresen, B. (2022). *OBOS Bostart - et boligsosialt kinderegg?* Hentet fra UiO:
https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/95912/1/Masteroppgave_RIKTIG_et-boligsosialt-kinderegg_Benedicte-Andresen.pdf
- Asplan Viak. (2019). *Bygg- og anleggssektorens klimagassutslipp: En oversikt over klimagassutslipp*. Asplan Viak.
- Bansal, P., & Roth, K. (2000). Why companies go green: A model of ecological responsiveness. *Academy of Management Journal*, 43(4), ss. 717-736.
- Barne- og familiedepartementet. (2021, Juni 18). *Lovdata*. Hentet fra Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven):
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2021-06-18-99>
- BDO. (2022). *Bygg- og anleggsanalysen 2022*. BDO.
- Boligprodusentene. (2023, Februar 1). Topp 10 boligbyggere i 2022. Hentet fra boligprodusentene.no: <https://www.boligprodusentene.no/artikkelarkiv/10-pa-topp-boligbygging-2022/>
- Bygballe, L. E. (2019). *En verdiskapende bygg-, anlegg- og eiendomsnæring (BAE): Oppdatering 2019*. Oslo: Senter for byggenæringen, Institutt for strategi og entreprenørskap, Handelshøyskolen BI.
- Departementene. (2021). *"Nasjonal strategi for ein grøn, sirkulær økonomi"*. Hentet fra Regjeringen.no:
<https://www.regjeringen.no/contentassets/f6c799ac7c474e5b8f561d1e72d474da/t-1573n.pdf>
- Ditlev-Simonsen, C.D. (2022). *A Guide to Sustainable Corporate Responsibility*. Palgrave Macmillan.

- Ditlev-Simonsen, C. D. (2011). CSR and Employee Motivation. I A. Midtun (ed.), *CSR and beyond: A Nordic perspective* (ss. 117-134). Cappelen Damm.
- Edmans, A. (2020). Company purpose and profit need not be in conflict if we 'grow the pie'. *Economic Affairs*, ss. 287-294.
- Elkington, J. (2004). *Enter the Triple Bottom Line*. Routledge.
- European Commission. (2023a, April 3). *A European Green Deal*. Hentet fra [commission.europa.eu](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en): https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en
- European Commission. (2023b, April 4). *EU taxonomy for sustainable activities*. Hentet fra [commission.europa.eu](https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en): https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en
- European Commission. (2023c, April 4). *Corporate Sustainability Reporting*. Hentet fra [commission.europa.eu](https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en): https://finance.ec.europa.eu/capital-markets-union-and-financial-markets/company-reporting-and-auditing/company-reporting/corporate-sustainability-reporting_en
- Finans Norge. (2023, April 4). *Klimarisikorapportering - En veiledning for å komme i gang*. Hentet fra [finansnorge.no](https://www.finansnorge.no): <https://www.finansnorge.no/siteassets/dokumenter/maler-og-veiledere/klimarisikorapportering--en-veiledning-for-a-komme-i-gang.pdf>
- Fjeldstad, Ø., & Lunnan, R. (red.) (2023). *Strategi*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Frankel, J. (2023, Februar 28). *Crusade in America to ban ESG makes no sense*. Hentet fra [theasset.com](https://www.theasset.com): <https://www.theasset.com/article-esg/48712/crusade-in-america-to-ban-esg-makes-no-sense>
- Friedman, M. (1970). A Friedman doctrine - The Social Responsibility of Business Is to Increase Its Profits. *The New York Times*, 17.
- Fyen, S. (2023, mai 24). *Bygger gigablokker mot byrådets og kommunens vilje*. Hentet fra [dagsavisen.no](https://www.dagsavisen.no): <https://www.dagsavisen.no/oslo/nyheter/2023/05/24/bygger-gigablokker-mot-byradets-og-kommunens-vilje/>
- Gade, A. N. (2020). Challenges for implementing the sustainable development goals in the Danish construction industry: Building owners' perspective. *Proceedings of the 36th Annual Conference Leeds, UK, Association of Researchers in Construction Management*, ss. 615-624.
- Gillerhaugen, M. R. (2023, Januar 3). *Blogg: Hvordan skal bygg- og anleggsbransjen bli klar til å håndtere nye EU-krav til bærekraft innen*

2025? Hentet fra bdo.no: <https://www.bdo.no/nb-no/bloggen/hvordan-skal-bygg-og-anleggsbransjen-bli-klar-til-aa-haandtere-nye-eu-krav-til-baerekraft-innen-2025>

Greenhouse Gas Protocol. (2023, April 4). *Greenhouse Gas Protocol*. Hentet fra ghgprotocol.org: <https://ghgprotocol.org/>

GRI. (2023, Mai 20). *The global leader for impact reporting*. Hentet fra [globalreporting.org](https://www.globalreporting.org/): <https://www.globalreporting.org/>

Grønn Byggallianse. (2023, April 3). *Klimakur for bygg og eiendom*. Hentet fra [Byggalliansen.no](https://byggalliansen.no/): <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/infopakkeklimatempen/>

Grønn byggallianse. (2023a, Februar 22). *EUs taksonomi - nye rammebetingelser for bærekraft*. Hentet fra byggalliansen.no: <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/nye-rammebetingelser-for-baerekraft-i-bygg-og-eiendom/#1606741562876-a1721f4d-ddd0>

Grønnvaskingsplakaten. (2023, April 5). *Om plakaten*. Hentet fra [Grønnvaskingsplakaten.no](https://gronnvasking.no/no/om-plakaten): <https://gronnvasking.no/no/om-plakaten>

Gulbrandsen, L. (2021). Boliger med omtanke for kloden og framtida. *OBOS-bladet*, 6, 14-22.

Henisz, W. m.fl. (2019, November 14). Five ways that ESG creates value. *McKinsey Quarterly*.

Hoffman, A. J. (2018, Spring). The Next Phase of Business Sustainability. *Stanford Social Innovation Review*.

Khan, M. m. (2016, Januar). Corporate Sustainability: First Evidence on Materiality. *The Accounting Review*, ss. 1697-1724.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2021, Juni 23). *Meld. St. 40 - Mål med mening*. Hentet fra [regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/contentassets/bcbcac3469db4bb9913661ee39e58d6d/no/pdfs/stm202020210040000dddpdfs.pdf): <https://www.regjeringen.no/contentassets/bcbcac3469db4bb9913661ee39e58d6d/no/pdfs/stm202020210040000dddpdfs.pdf>

Loe, L. (2023, Januar). *Prisen på en tryggere fremtid*. Hentet fra [norad.no](https://www.norad.no/contentassets/fb61c830cf15447986a8b980a319fd2a/norad_finansieringsrapport_januar_2023.pdf): https://www.norad.no/contentassets/fb61c830cf15447986a8b980a319fd2a/norad_finansieringsrapport_januar_2023.pdf

Lyon, T. P. (2018). CSR needs CPR: Corporate Sustainability and Politics. *California Management Review*, Vol. 60 (4), ss. 5-24.

- Miljødirektoratet. (2023, Mars 20). *Hovedfunn i synteserapporten i sjette hovedrapport*. Hentet fra miljodirektoratet.no:
<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/fns-klimapanel-ipcc/dette-sier-fns-klimapanel/sjette-hovedrapport/hovedfunn-syr-sjette-hovedrapport/>
- Miljøfyrtårn. (2023, April 11). *Om Stiftelsen Miljøfyrtårn*. Hentet fra Miljøfyrtårn.no: <https://www.miljofyrtarn.no/om-oss/>
- NHO. (2023, April 4). *EUs taksonomi og handlingsplan for bærekraftig finans*. Hentet fra nho.no: <https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/eus-taksonomi-og-handlingsplan-for-barekraftig-finans/>
- Norberg, H. (2019). Bygger bærekraft. *OBOS-bladet*, 5, 26-29.
- NOU. (2023). *Bærekraftsrapportering. Gjennomføring av direktivet om bærekraftsrapportering (CSR)*. Norges Offentlige Utredninger.
- Nærings- og fiskeridepartementet. (2022). *Meld. St. 6. (2022-2923): Et grønnere og mer aktivt statlig eierskap*. Nærings- og fiskeridepartementet.
- OBOS. (2018a, Mai). *Investorpresentasjon OBOS, Mai 2018*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1581519119/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/OBOS/2018/Presentasjoner%20og%20analyser/Investorpresentasjon_OBOS_BBL_mai_2018.pdf
- OBOS. (2018b, Mai 22). *Ny bolig til 51 000 per kvadratmeter*. Hentet fra obos.no: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/ny-bolig-til-51-000-per-kvadratmeter/>
- OBOS. (2018c, Juni 27). *Visjonært på Ammerud*. Hentet fra obos.no: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/visjonart-pa-ammerud/>
- OBOS. (2019). *OBOS er Norges største boligbygger. Det forplikter. Årsrapport 2018*. Hentet fra obos.no: <https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1581514323/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/OBOS/2018/%C3%85rsrapport.pdf>
- OBOS. (2020). *Årsrapport 2019. Vårt viktigste samfunnsansvar: Å bygge boliger for våre medlemmer*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1587486253/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/OBOS_%C3%85rsrapport_2019.pdf

- OBOS. (2021a, Mars 23). *OBOS Årsrapport 2020. Mer rom for livet*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1618820424/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/OBOS/2020/%C3%85rs-%20og%20kvartalsrapporter/OBOS_%C3%85rsrapport_2020.pdf
- OBOS. (2021b, Mars 1). *Investorpresentasjon 1. mars 2021*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1614594199/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/OBOS/2021/Presentasjoner%20og%20analyser/OBOS_Investorpresentasjon_1_mars_2021.pdf
- OBOS. (2022a, Mars). *OBOS' strategi for 2021-2026*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1648798979/Dette%20er%20OBOS/Dokumenter/Strategi%20og%20styrende%20dokumenter/OBOS-Strategibrosjyre_2022.pdf
- OBOS. (2022b, Mars 29). *OBOS årsrapport 2021: Våre medlemmer - vår forpliktelse*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1650532678/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/OBOS/2021/Kvartals-%20og%20%C3%A5rsrapporter/OBOS_%C3%85rsrapport_2021.pdf
- OBOS. (2022c, April 6). *OBOS klimafotavtrykk 2021*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1653290788/Investor%20Relations%20%28IR%29/%C3%85rsrapport%202021/OBOS_klimafotavtrykk_-_2021.pdf
- OBOS. (2022d). *Bærekraft i OBOS*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1651491420/Investor%20Relations%20%28IR%29/%C3%85rsrapport%202021/B%C3%A6rekraft_i_OBOS.pdf
- OBOS. (2022e, Mai 24). *Fire av ti nye OBOS-leiligheter selges med boligkjøpsmodeller*. Hentet fra obos.no: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/fire-av-ti-nye-obos-leiligheter-selges-med-boligkjopsmodeller/>
- OBOS. (2023a). *Årsrapport 2022: Vi bygger muligheter*. Hentet fra obos.no: <https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1682496291/Investor%20Relations%20%28IR%29/P>

- DF-er/OBOS/2022/Kvartals-
%20og%20C3%A5rsrapporter/OBOS_%C3%A5rsrapport_2022.pdf
- OBOS. (2023b, April 20). *OBOS Klimafotavtrykk 2022*. Hentet fra obos.no:
<https://www.obos.no/bedrift/ir/arsrapport-2022/barekraft-og-samfunnsansvar-2022/obos-klimafotavtrykk-i-2022/>
- OBOS. (2023c, Januar). *Selskapspresentasjon OBOS BBL 24 januar 2023*. Hentet fra obos.no: https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1674550655/Investor%20Relations%20%28IR%29/PDF-er/OBOS/2023/OBOS_BBL_Selskapspresentasjon_januar_2023.pdf
- OBOS. (2023d, Mai 9). *Lavere boligsalg i første kvartal*. Hentet fra OBOS.no:
<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/lavere-boligsalg-i-forste-kvartal/>
- Perez, L. m. (2022, August 10). *Does ESG really matter - and why?* Hentet fra McKinsey.com: <https://www.mckinsey.com/capabilities/sustainability/our-insights/does-esg-really-matter-and-why>
- Porter, M. &. (2011, Januar-Februar). *Creating Shared Value*. *Harvard Business Review*, ss. 62-77.
- PwC Norge. (2023, Mars 30). *Dobbel vesentlighet kan gi et tydeligere bilde av virksomheters bærekraftsrisiko*. Hentet fra pwc.no:
<https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/dobbel-vesentlighet-kan-gi-et-tydeligere-bilde-av-virksomheters-baerekraftsrisiko.html>
- Schendler, A. (2021, April 7). *The Complicity of Corporate Sustainability*. Hentet fra Stanford Social Innovation Review:
https://ssir.org/articles/entry/the_complicity_of_corporate_sustainability
- Siraj, D. (2017, September 21). OBOS Boligkonferanse 2017. (A. Grosvold, Intervjuer)
- Siraj, D. (2017b). *Livet mellom husene*. *OBOS-bladet*, 7.
- Siraj, D. (2018). *OBOS BoStart - flere inn på boligmarkedet*. *OBOS-bladet*, 5, 7.
- Svanemerket. (2023, Mars 29). *Nå vil EU få has på grønnvasking*. Hentet fra svanemerket.no: <https://svanemerket.no/nyheter/na-vil-eu-fa-has-pa-gronnvasking/>
- UN Global Compact. (2023, April 5). *Communicate the value of sustainability to investors*. Hentet fra unglobalcompact.org:
<https://unglobalcompact.org/take-action/action/value-driver-model>

- UNEP. (2023, April 3). *Facts about the nature crisis*. Hentet fra unep.org:
<https://www.unep.org/facts-about-nature-crisis>
- Veidekke. (2023). *Års- og bærekraftrapport 2022*. Hentet fra Veidekke.no:
<https://mb.cision.com/Main/17348/3740646/1941178.pdf>
- Verdensbanken. (2023, April 3). *Poverty*. Hentet fra worldbank.org:
<https://www.worldbank.org/en/topic/poverty/overview>
- Vestreng, T. (2023, Januar 16). *Store boligprosjekter settes på vent*. Hentet fra Dagsavisen.no: <https://www.dagsavisen.no/oslo/nyheter/2023/01/16/store-boligprosjekter-settes-pa-vent-men-obos-avviser-prisgrep-for-a-fa-kjopere/>
- Vishwanathan, P. m.fl. (2020). Strategic CSR: A Concept Building Meta-Analysis. *Journal of Management Studies*, 57(2), ss. 314-350.
- Whelan, T. m. (2021, Januar-Februar). How to Talk to Your CEO About Sustainability. *Harvard Business Review*, ss. 86-93.
- Whelan, T., & Fink, C. (2016, Oktober 21). The Comprehensive Case for Sustainability. *Harvard Business Review*. Hentet fra:
<https://hbr.org/2016/10/the-comprehensive-business-case-for-sustainability>