



# GÖTEBORGS UNIVERSITET

## HANDELSHÖGSKOLAN

### **Reglerad hållbarhetsredovisning - en narrativ analys** En fallstudie inom fastighetsbranschen

Företagsekonomiska institutionen  
Kandidatuppsats i Företagsekonomi  
Externredovisning  
Höstterminen 2018

**Handledare:** Svetlana Sabelfeld  
**Författare:** Charlie Sjöstrand  
Josefine Maringer

# Förord

Först och främst vill vi tacka vår handledare Svetlana Sabelfeld för hennes handledning och engagemang i vårt uppsatsskrivande. Vi vill även tacka Kristina Jonäll samt vår seminariegrupp som gett synpunkter och förslag på förbättringar. Slutligen vill vi tacka våra nära och kära för deras stöd under denna resan.

Göteborg, den 11 januari 2019

---

Charlie Sjöstrand

---

Josefine Maringer

# Sammanfattning

**Titel:** Reglerad hållbarhetsredovisning - en narrativ analys. En fallstudie inom fastighetsbranschen.

**Bakgrund och problemdiskussion:** Många företag har sedan en tid frivilligt valt att redovisa sin sociala och miljömässiga inverkan på samhället för att legitimera sig gentemot sina intressenter. Från och med 2016 måste svenska företag av en viss storlek enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport i samband årsredovisningen, till följd av EU-direktiv 2014/95. Direktivet har bland annat kritiserats för sin vaga utformning och för att dess syften står i kontrast mot varandra.

**Syfte och frågeställning:** Syftet med studien är att undersöka hur regleringen har påverkat den berättande delen om hållbarhet i företags årsredovisningar. Mer specifikt har vi studerat hur företagen har tolkat lagkravet om att presentera information som både ska vara väsentlig för sina intressenter och samtidigt vara jämförbar över tid och mellan företag. Vad företagen säger om hållbarhet i årsredovisningarna och hur de säger det är också frågor vi ämnar besvara.

**Metod och teoretisk referensram:** En narrativ innehållsanalys genomfördes av årsredovisningarna från 2016 och 2017, för de två största, svenska, privatägda fastighetsbolagen, Vasakronan och Castellum. Resultatet av studien analyserades utifrån den teoretiska referensramen, innehållande bland annat institutionell teori, intressentteori samt tolkning.

**Empiri och slutsats:** Resultatet visade på stora skillnader i båda företagens årsredovisningar efter att lagkravet trädde i kraft, både gällande den totala mängden information om hållbarhet som presenterades och vilken typ av hållbarhet, exempelvis miljö eller socialt ansvar, som det fokuserades på. Lagkravet har härvidlag inneburit en försämring av jämförbarheten av informationen, både intern och mellan företagen. Detta var å andra sidan ett tydligt tecken på att företagen reflekterat över väsentlighet utifrån sina intressenter och som beslutsunderlag för intressenter och investerare innebar det en viss kvalitetshöjning. Dessa fynd bekräftade den inneboende konflikten mellan EU-direktivets och lagkravets syften.

**Nyckelord:** Hållbarhetsredovisning, jämförbarhet, tolkning, väsentlighet.

## **FÖRKORTNINGAR**

<b>CSR</b>	Corporate Social Responsibility
<b>EU-direktivet</b>	Europaparlamentets och -rådets direktiv 2014/95/EU av den 22 oktober 2014 om ändring av direktiv 2013/34/EU vad gäller vissa stora företags och koncerners tillhandahållande av icke-finansiell information och upplysningar om mångfaldspolicy.
<b>GRI</b>	Global Reporting Initiative
<b>TBL</b>	Triple Bottom Line
<b>ÅRL</b>	Årsredovisningslagen

# Innehållsförteckning

<b>1. Inledning</b>	<b>5</b>
1.1 Bakgrund	5
1.2 Problemdiskussion	6
1.3 Syfte	8
1.3.1 Frågeställning	8
<b>2. Referensram</b>	<b>8</b>
2.1 Regelverk	8
2.1.1 EU-direktiv 2014/95/EU	8
2.1.2 Årsredovisningslagen	9
2.2 Ramverk	11
2.2.1 Global Reporting Initiative	11
2.3 Tidigare forskning	12
2.3.1 För- och nackdelar med reglerad hållbarhetsredovisning	12
2.3.2 Jämförbarhet och hållbarhetsredovisning	13
2.4 Teoretisk referensram	14
2.4.1 Institutionell teori - utveckling och tolkning	14
2.4.2 Intressentteorin	15
<b>3. Metod</b>	<b>16</b>
3.1 Urval av bransch och företag	16
3.2 Narrativ analys	17
3.3 Tillvägagångssätt	17
3.3.1 Steg 1: Förståelse - vad sägs i årsredovisningarna?	17
3.3.2 Steg 2: Förklaring - hur presenteras informationen?	19
3.3.3 Steg 3: Utforskande - vad säger detta oss?	20
3.4 Metodkritik	20
<b>4. Empiri</b>	<b>21</b>
4.1 Steg 1 - Vad sägs i årsredovisningarna?	21
4.1.1 Rapporternas typ av hållbarhetsinformation	21
4.1.2 Internationella ramverk som används i rapporterna	25
4.2 Steg 2 - Hur berättelsen i rapporten ändras?	26
4.2.1 Redovisning av väsentliga aspekter	27
4.2.2 Kommunikationen av affärsmodellen	27
4.2.3 Kommunikationen av policies och resultatet av policies	28
4.2.4 Kommunikationen av risker och riskhantering	28
4.2.5 Ospecificerad hållbarhetsinformation	29
<b>5. Analys</b>	<b>29</b>
5.1 Steg 1 - Vad sägs i årsredovisningarna?	30
5.2 Steg 2 - Hur berättelsen i rapporten ändras?	31
<b>6. Slutsats</b>	<b>33</b>
6.1 Besvarande av frågeställning	34
6.2 Vidare forskning	35

**Referenser .....36**

# 1. Inledning

---

*Inledningen har för avsikt att presentera en bakgrund för området hållbarhetsredovisning samt en kort motivering av valet av bransch. Följaktligen förklaras problemdiskussionen och en del av den komplexitet som råder inom området. Med detta som bas har studiens syfte och frågeställning utformats, vilket presenteras i slutet av inledningen.*

---

## 1.1 Bakgrund

Företagens samhällsansvar eller Corporate Social Responsibility (CSR) redovisas ofta i form av hållbarhetsrapporter (Habek & Wolniak, 2016). Det tidigare strikt ekonomiska fokusområdet har utökats och integrerats med frågor gällande både miljö och socialt ansvar (Vormedal & Ruud, 2006). Elkington (1999) belyser vikten av att se hållbarhet ur ett Triple Bottom Line-perspektiv (TBL) som utgår från just de tre ovan nämnda aspekterna och numera förklaras hållbarhetsrapportering många gånger som synonymt med TBL (Vormedal & Ruud, 2006).

Diskussioner om hur företagen bidrar till en hållbar samhällsutveckling har tilltagit markant de senaste åren och hur företagen arbetar och redovisar hållbarhetsarbetet har således fått stor uppmärksamhet. Diskussioner råder kring huruvida hållbarhetsrapporter ska presenteras som fristående rapporter eller om informationen bör integreras i årsredovisningen. (Jonäll & Rimmel, 2016) Att informera om hållbarhetsarbetet i årsredovisningen är däremot den mest tillämpade metoden (Aerts & Cormier, 2009).

Fram tills nyligen har det i de allra flesta länder stått företag fritt att ta ställning till om de ska upprätta en hållbarhetsrapport eller inte (The conversation, u.å.). Vanliga orsaker till att somliga företag valt att göra det sägs vara för att uppnå legitimitet gentemot marknadens olika intressenter (Ljungdahl, 1999, Vormedal & Ruud, 2006, Hahn & Kühnen, 2013). Det finns över 30 internationella ramverk efter vilka företag kan välja att upprätta sin hållbarhetsredovisning (Brown et al., 2009b, s.573 se La Torre et al., 2018) och bristen på jämförbarhet av informationen mellan olika företag har därmed diskuterats. Global Reporting Initiative, GRI, är ett av de vanligaste sådana ramverken och organisationen har varit delaktig i framtagandet av EU-direktivet 2014/95 (GRI, u.å, a), vars syfte är att öka jämförbarheten och transparensen mellan företagens hållbarhetsredovisningar i EU:s medlemsstater (Proposition 2015/16:193). Direktivet innebär att företag av en viss storlek från och med budgetår 2017 är tvungna att upprätta en hållbarhetsrapport (The conversation, u.å.). Det råder dock delade meningar om huruvida regleringar i allmänhet höjer kvaliteten och jämförbarheten i hållbarhetsredovisningen (Fallan, 2006) och skeptiker har pekat på flera brister i EU-direktivet (Dumay, 2018). Det är upp till varje medlemsstat att integrera Direktivet i sin lagstiftning och i Sverige är lagkravet utformat på så sätt att företagen själva behöver göra en bedömning över vad som är väsentligt att rapportera (6 kap 10 § ÅRL, Tidningen balans, 2017). Väsentlighet handlar om att identifiera och prioritera de allra viktigaste hållbarhetsfrågorna utifrån ett intressentperspektiv (Ngu, B., & Amran, 2018) och att rapportera om väsentliga aspekter anses göra hållbarhetsrapporten mer relevant, pålitlig och transparent (Calabrese, Costa, Levaldi Ghiron & Menichini, 2017). Att rapportera om väsentliga aspekter ger också möjlighet för företag att bättre kunna informera om sina åtaganden gällande hållbarhet (Calabrese et. al, 2017).

Fastighetsbranschen i Sverige står för närmare 40 procent av samhällets energianvändning (Vasakronans årsredovisning, 2017). En ny rapport från Boverket (2018) visar dessutom att bygg- och fastighetsbranschen år 2015 stod för cirka 18 procent av Sveriges totala utsläpp av koldioxidekvivalenter, motsvarande drygt 11 miljoner ton. Sektorns import bidrog med ytterligare 9,3 miljoner ton utsläpp utomlands. Hållbarhet inom fastighetsbranschen handlar inte enbart om att bygga och driva på ett hållbart och energieffektivt sätt. Inom fastighetsbranschen talas det ofta om att ta ett helhetsansvar för verksamheten och hur den påverkar de som bor, använder och arbetar i fastigheterna. (Fastighetsägarna, u.å.) En del av Sveriges miljöpolitik handlar om att skapa ett samhälle som är fritt från utsläpp och farliga gifter med hänsyn till både människor, djur och natur (Regeringskansliet, u.å.). Trycket på framförallt nybyggnation av bostäder (Boverket, 2017) gör fastighetsbranschen till en viktig del i Sveriges uppfyllande av de av regeringen uppsatta miljömål om successiv minskning av utsläpp (Naturvårdsverket, 2018).

Inom fastighetsbranschen har det uppmärksammats variationer i hur företagen tar sig an väsentlighet i hållbarhetsrapporteringen. Tidigare forskning visar att endast hälften av Europas ledande fastighetsbolag under åren har implementerat väsentlighet i sina hållbarhetsrapporter. Däremot resonerar olika författare att en ökad press om ett väsentlighetsperspektiv (genom exempelvis en reglering) borde leda till att fastighetsbranschen i högre utsträckning anammar väsentlighet i sin rapportering. (Jones, Comfort & Hillier, 2016)

## 1.2 Problemdiskussion

Hur företag arbetar med sin redovisning beror på den typ av styrning som råder inom landet. Beträffande hållbarhetsrapportering är det högst intressant om hållbarhetsrapportering bör regleras eller inte (Fallan, 2006). I samband med ett ökat intresse för företagens hållbarhetsarbete (Dumay & Hossain, 2018) och det ökade antalet hållbarhetsrapporter menar flera forskare att hållbarhetsrapportering är ett subjekt för reglering enligt lag (Eccles, Krzus, Rogers & Serafeim, 2012). Under det senaste decenniet har det varit en livlig debatt bland förespråkare som antingen är för eller emot denna typ av reglering (Naukowe, 2013). Kritiker menar att frivillig rapportering ofta resulterar i ofullständiga svar, allmänt berättande och överbetoning av positiva element (Fallan, 2006). Dessutom präglas hållbarhetsrapporter av kvantitet och som trots sin stora omfattning ofta ändå inte hjälper intressenternas förståelse av företagens hållbarhetsarbete.

Frågan om väsentlighet har blivit en allt viktigare fråga i detta sammanhang och väsentlighetsaspekten är således ett centralt verktyg för att särskilja väsentlig information från oväsentlig för att skapa meningsfulla rapporter. (Ngu, B., & Amran, 2018) Problematiken med väsentlighetsanalyser vid hållbarhetsrapportering är att de är mer omfattande (Jones et al., 2016) och följaktligen ifrågasätts om en reglering i själva verket bidrar till att informationen blir mer användbar eller om den enbart skulle fungera som ett slags minimikrav (Fallan, 2006). Allt för specifika krav anses kunna leda till negativa effekter som att karaktären och kvaliteten i det som berättas förändras. Däremot ställer en reglering krav om att redovisa om sådant företag kanske inte frivilligt skulle göra (Frost, 2007).

Om hållbarhetsredovisning växer i form av ett ökat intresse finns ett behov av att göra hållbarhetsinformation lika viktigt som finansiell information (Eccles et al., 2012) Hållbarhetsrapportering skiljer sig från finansiell rapportering på så sätt att intressenterna utgör en bredare grupp vilket försvårar processen med dess framställande. Beträffande



väsentlighet i finansiell rapportering menas exempelvis den information som signifikant kan påverka ekonomiska beslut hos användarna av finansiella rapporter. (Ngu, B., & Amran, 2018) Inom hållbarhetsrapportering råder inte konsensus om vad väsentlighet innebär och det finns ett antal olika konkurrerande definitioner (Jones et al., 2016) En av definitionerna är att väsentlighet handlar om att identifiera de ekonomiska-, miljömässiga-, och sociala frågor som är allra viktigast för intressenterna ur både ett internt och externt perspektiv (Ngu, B., & Amran, 2018). Konceptet väsentlighet i hållbarhetsrapportering är således mer komplext än i finansiell rapportering eftersom det berörs av ett större antal effekter och intressenter (Lai, Melloni & Stacchezzini, 2017) Väsentlighet är dessutom en princip som har visat sig ha flera tolkningar i praktiken och om företag utesluter relevant information finns indikation på feltolkning eller missförstånd om ett ramverk och dess principer (La Torre, Sabelfeld, Blomkvist, Tarquinio & Dumay, 2018).

Även definitionen av ordet jämförbarhet är i sig komplex (Talbot & Boiral, 2018). Frostenson (2015) beskriver jämförbarhet som en kvalitativ aspekt och anger att *“Frågor och information ska väljas, sammanställas och redovisas konsekvent och på ett sådant sätt att det går att jämföra organisationers resultat över tid och i förhållande till andra organisationer”* (Frostenson, 2015, s.117). Vidare resonerar han att en tydlig diskussion och utveckling gällande finansiella principer lyser med sin frånvaro när det kommer till hållbarhetsaspekter och att ett tillrättakommande med sådana brister genom normativ påverkan är en viktig uppgift för GRI. GRI uppger själva att konsekvent tillämpning krävs för att underlätta jämförbarhet över tid, precis som för den finansiella informationen. Det poängteras dock att om väsentligheten av en viss hållbarhetsaspekt förändras för en viss bransch och dess intressenter, så kommer även innehållet i rapporterna att förändras. (GRI u.å, f)

Enligt International Accounting Standards Board (IASB) är användbarhet av yttersta vikt för redovisning. Redovisad information anses vara mer användbar om den går att jämföra med liknande information mellan företag eller inom samma företag över tid. (Marton, Lundqvist & Pettersson, 2018) Jämförbarhet ska dock inte förväxlas med konsekvent tillämpning: jämförbarhet är målet och konsekvent tillämpning hjälper till att uppnå det (Marton et al., 2018).

En studie gjord av La Torre et al. (2018) belyser flera problem med EU-direktiv 2014/95. Till att börja med råder det delade meningar om huruvida regleringar överhuvudtaget är rätt väg att gå när det gäller redovisning av icke-finansiell information. Därtill är det upp till varje medlemsstat att själv anpassa och implementera Direktivet i respektive nationella kontext, vilket leder till brister i jämförbarhet mellan företagens hållbarhetsredovisningar. Just att förbättra jämförbarheten är ett av EU-direktivets huvudsyften, men La Torre et al. (2018) påpekar svårigheterna som de berörda företagen står inför gällande just detta, eftersom de samtidigt förväntas rapportera information som anses vara relevant för just sina egna, specifika intressenter.

Sammanfattningsvis innebär alltså produktionen av hållbarhetsinformation som både är enhetlig och jämförbar mellan företagen, samtidigt som varje företag ges utrymme att definiera sina intressenter och vad som är väsentlig att rapportera, intuitivt en komplex och något motsägelsefull uppgift. EU-kommissionen har kallat detta första transnationella initiativ för att reglera hållbarhetsredovisning för “smart reglering”, med hänvisning till dess blandning av bindande och frivilliga element (Johansen, T. R., 2016).

Företag som verkar inom olika branscher och länder kommer med största sannolikhet ha signifikanta skillnader i sina hållbarhetsrapporter. De Villiers, Dumay & Faneti (2018) kallar Direktivet en “tandlös tiger” och syftar bland annat på dess vaga riktlinjer, svaga sanktioner och det faktum att endast en procent av EU:s samtliga företag omfattas av det. Detta, menar författaren, gör EU-direktivet ineffektivt och leder inte till förbättrad jämförbarhet eller kvalitet mellan ländernas företag. Men hur ser det ut i svensk kontext? Uppfyller regleringen i årsredovisningslagen, som har en lägre tröskel än det ursprungliga EU-direktivet för vilka företag som omfattas, sitt syfte om förbättrad jämförbarhet och väsentlighet?

## 1.3 Syfte

Syftet med studien är att undersöka hur tolkningen av lagkravet kan påverka hållbarhetsredovisningars narrativa delar, med hänvisning till ovanstående problemdiskussion om väsentlighet och jämförbarhet. Hållbarhetsredovisningarna som studeras i denna studie är integrerad i företagens årsredovisningar.

### 1.3.1 Frågeställning

Utifrån studiens syfte kommer följande frågeställningar att behandlas:

1. Hur har lagkravet påverkat vad företagen säger angående hållbarhet i årsredovisningarna och sättet de säger det på?
2. Hur har lagkravet påverkat väsentligheten och jämförbarheten av årsredovisningars hållbarhetsinformation?

## 2. Referensram

---

*Inledningsvis presenteras syftet med lagkravet och vad lagkravet anger att hållbarhetsrapporten måste innehålla. Därefter följer en beskrivning av det ramverk företagen följer för att upprätta sin hållbarhetsrapportering och en redogörelse av två viktiga begrepp. Mot bakgrund av dessa begrepp presenteras tidigare forskning inom området. Avslutningsvis beskrivs teorier inom kontexten hållbarhetsredovisning.*

---

### 2.1 Regelverk

#### 2.1.1 EU-direktiv 2014/95/EU

I EU-direktivet förklaras att tillhandahållandet av icke-finansiell information är grundläggande för att skapa en förändring i riktning mot en hållbar global ekonomi. Vidare förklaras att det finns ett behov av att införa en lagstiftning som förbättrar den icke-finansiella informationen:

*“... upprepades att det finns ett behov av att förbättra företagens tillhandahållande av social och miljörelaterad information genom ett lagstiftningsförslag på området.” (s. 89)*

EU-direktivet syftar till att synliggöra hur företag arbetar med olika hållbarhetsfrågor ur ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter. Med tanke på den mångfacetterade karaktären hos företag så efterfrågades ett tillräckligt flexibelt lagkrav för att skapa tillräcklig jämförbarhet för att tillgodose behovet hos företagens intressenter. Direktivet eftersträvar även att göra information om företagens samhällsinverkan lättillgänglig för konsumenterna. I Regeringens proposition 2015/16:193 om företagens rapportering om hållbarhet och mångfaldspolicy anges att:

*“Regeringen föreslår att alla företag av en viss storlek ska upprätta en hållbarhetsrapport med upplysningar om miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Rapporten ska beskriva bl.a. företagets policy i hållbarhetsfrågor och de väsentliga risker som är kopplade till företagets verksamhet.” (s. 1)*

I proposition anges även att det avgörande inte är vilken bedömning företagen själva gör av vad som är relevant att redovisa, utan att redovisningen ska innehålla vad som kan antas vara av betydelse för företagets intressenter. Utifrån detta avseende finns således koppling till ‘väsentlighet’.

### 2.1.2 Årsredovisningslagen

I 6 kap 10 § ÅRL anges att från och med räkenskapsåret 2017 så är det obligatoriskt för företag att hållbarhetsrapportera om mer än ett av följande gränsvärden uppfylls:

1. medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 250,
2. företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 175 miljoner kronor,
3. företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 350 miljoner kronor.

Hållbarhetsrapporten ska innehålla de hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning och resultat samt konsekvenserna av verksamheten. Detta avser hur företagen arbetar med frågor beträffande miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Fortsättningsvis anges:

*“Rapporten ska ange*

- 1. företagets affärsmodell,*
- 2. den policy som företaget tillämpar i frågorna, inklusive de granskningsförfaranden som har genomförts,*
- 3. resultatet av policyn,*
- 4. de väsentliga risker som rör frågorna och är kopplade till företagets verksamhet inklusive, när det är relevant, företagets affärsförbindelser, produkter eller tjänster som sannolikt får negativa konsekvenser,*
- 5. hur företaget hanterar riskerna, och*
- 6. centrala resultatindikatorer som är relevanta för verksamheten.”*

Huvudregeln är att hållbarhetsrapporten ska inkluderas i förvaltningsberättelsen men som alternativ regel kan hållbarhetsrapporten uträttas som ett fristående dokument. Oavsett format och placering ska information ges om var hållbarhetsrapporten finns och därigenom avgränsa rapporten.



## 2.2 Ramverk

### 2.2.1 Global Reporting Initiative

Global Reporting Initiative (GRI) en av de organisationer som varit nära involverade i utvecklingen av EU-direktivet 2014/95/EU (GRI, u.å, a). GRI är en internationell organisation som är även varit en av de första, sedan 1997, som utvecklat vägledning inom området hållbarhetsrapportering. GRI strävar efter att hjälpa företag runtom i världen att både förstå deras påverkan i samhället och hur den ska kommuniceras. (GRI, u.å, b) Genom åren har organisationen erhållit ett flertal riktlinjer varav G4, fjärde generationens riktlinjer, är de senaste. Avsikten med G4 var att begreppet "väsentlighet" skulle ha större fokus i hållbarhetsrapporteringen. (GRI, u.å, c). Men för att skapa ett enklare språk och för att kraven skulle bli tydligare ersattes riktlinjer med standarder i oktober 2016. GRI Standards är en uppdatering från tidigare riktlinjer och både huvudkoncept samt upplysningsrekommendationer enligt G4 finns således kvar. (GRI, u.å, b) Tillämpningsnivåer att förhålla sig till i enlighet med GRI är nivå Core och Comprehensive. Nivån Core ställer lägre krav än Comprehensive på så sätt att enbart en indikator måste rapporteras inom varje område som anses väsentligt. (GRI, u.å, d)

För att uppfylla lagkravet kan hållbarhetsrapporteringen fortfarande ske i enlighet med GRI men företagen ansvarar för att redovisa de av lagkravet efterfrågade upplysningarna (FAR, u.å).

#### 2.2.1.1 Jämförbarhet

Enligt GRI innebär jämförbarhet att intressenterna ska kunna jämföra informationen som rapporterar om företagets ekonomiska-, miljömässiga-, och sociala prestationer över tid, men även mot andra företags prestationer. GRI (u.å, f) Vidare anger GRI (u.å, f) att konsekvent tillämpning krävs för att underlätta jämförbarhet över tid, precis som för den finansiella informationen.

#### 2.2.1.2 Väsentlighet

GRI:s standarder betonar vikten av att rapportera om ämnen som speglar företagets ekonomiska-, miljömässiga-, och sociala påverkan utifrån intressentdialoger. GRI skriver "*The report should cover aspects that reflect the organization's significant economic, environmental and social impacts; or substantively influence the assessments and decisions of stakeholders*" (s.8). Väsentlighet fungerar således som en tröskel för att identifiera vilka områden som är särskilt viktiga att rapportera om. Alla områden är nämligen inte lika viktiga att informera om och av den orsaken bör hållbarhetsrapporter präglas av rapportering inom de mest väsentliga områdena. Standarderna gör det tydligt att väsentlig information är kärnan till "bra" rapportering.

Beträffande identifiering av företagets intressenter bör processen vara systematisk, dokumenterad och replikerbar, och användas konsekvent för varje rapporteringsperiod. GRI rekommenderar således inga variationer i intressentidentifieringen. (GRI, 2016)

## 2.3 Tidigare forskning

### 2.3.1 För- och nackdelar med reglerad hållbarhetsredovisning.

Mot bakgrund av debatten om huruvida hållbarhetsredovisning bör regleras eller ej, undersökte Elise Perrault-Crawford och Cynthia Clark-Williams skillnaderna mellan rapportering av icke-finansiell information av franska och amerikanska banker 2010. Standardisering i syfte att förbättra jämförbarheten och en ökad press på företag att förhålla sig till och ta ansvar för annat än enbart ekonomiska aspekter, var fördelar som belystes av förespråkare för en sån här typ av reglering. Ändå var den generella diskursen och trenden att redovisning av hållbarhetsinformation fungerade bäst i en mer självreglerande kontext. Forskare och författare som förespråkade denna approach pekade på företagets eftersträvan av legitimitet gentemot sina intressenter som en typ av självreglering, vilken i sig räckte för att redovisningen av hållbarhetsaspekter skulle uppnå tillräcklig kvalitet. Uppkomsten och utvecklingen av allt fler frivilliga ramverk, som exempelvis Carbon Disclosure Project (CDP) och Global Reporting Initiative (GRI) förklarades styrka denna tes. (Perrault-Crawford & Clark-Williams, 2010)

Produktionen av hållbarhetsinformation innebär kostnader som äter upp delar av företagets vinst, vilket gör företagen mindre benägna att redovisa tillräckligt mycket information. Detta menade skeptiker till att hållbarhetsredovisningen är helt frivillig. I förlängningen innebär detta att företagen enbart redovisar den information de själva vill förmedla och endast i sådan mängd att tillräcklig legitimitet uppnås. Kritiker mot att reglera hållbarhetsredovisning ansåg å andra sidan att det är företagen själva som bäst kan avgöra vad som är väsentligt att rapportera för sina intressenter och att en reglerad och obligatorisk form av hållbarhetsredovisning tenderar att leda till mer att oväsentlig information presenteras och att onödiga kostnader därmed uppstår. (Perrault-Crawford & Clark-Williams, 2010)

Företag inom den franska banksektorn hade sedan en tid tillbaka ett krav om obligatorisk redovisning av information av social- och miljömässig karaktär. I USA fanns ingen sådan motsvarighet. Författarnas egna förväntningar låg i linje med den allmänt rådande trenden, nämligen att hållbarhetsinformationen som redovisades av de franska bankerna skulle vara av större omfattning, kvantitet, men att den amerikanska motsvarigheten, om än mindre i omfattning, skulle hålla högre kvalitet. Resultatet av studien visade sig emellertid vara kontraintuitiv: De franska bankerna som verkade i en reglerad kontext redovisade hållbarhetsinformation av högre kvalitet än de amerikanska, vilket talade för en reglering av hållbarhetsredovisning (Perrault-Crawford & Clark-Williams, 2010).

La Torre, Sabelfeld, Blomkvist, Tarquinio & Dumay (2018) kartlade de hinder som ligger för EU-direktiv 2014/95 till följd av dess utformning, med hänvisning till vetenskapliga teorier. Målsättningen att förbättra jämförbarheten av hållbarhetsrapporter mellan företagen i EU försvåras av att det åligger alla medlemsstater att själva implementera direktivet i nationell lagkontext. Men även gällande företag som är verksamma inom samma kulturella och nationella kontext och samma bransch, riskerar EU-direktivet att tolkas olika. Även om dessa företag till och med hållbarhetsredovisar efter samma riktlinjer och ramverk tenderar detta att snarare leda till ett gemensamt språk än jämförbar information (Brown et al., 2009a se La Torre et al., 2018). EU-direktivet betonar därtill att företagen ska avgöra vad som är väsentlig information att rapportera. Begreppet väsentlighet är ett exempel på en princip som lämnar stort tolkningsutrymme för företagen (Lai et al., 2017 se La Torre et al., 2018). Författarna

problematiserar, liksom Perrault-Crawford & Clark-Williams (2010), att det råder delade meningar om huruvida hållbarhetsredovisning bör regleras eller inte. Men artikeln fokuserar dessutom på den inneboende konflikt som finns mellan EU-direktivets två övergripande syften: jämförbarhet och väsentlighet. Företagen måste ta sina intressenter i beaktande för att avgöra vad som är väsentlig information att rapportera. Beroende på vilka och hur många intressenter som identifieras kommer således hållbarhetsredovisningen se annorlunda ut mellan de rapporterade företagen, vilket följaktligen leder till svårigheter att jämföra informationen dem emellan. Detta innebär en avvägning från företagets sida, där Direktivets huvudsyften intuitivt ställs mot varandra. Företagen som berörs av regleringen står därmed inför svårigheter gällande hur de ska förhålla sig till den. La Torre et al. varnar för att detta kan leda till ett närmast slentrianmässigt institutionaliserande av ett valfritt ramverk (till exempel GRI) för att uppfylla regelverket, utan att det för den sakens skull leder till mer hållbara handlingar eller reflektioner från företagets sida. Om så blir fallet är EU-direktivet och implementeringen av det i medlemsstaterna helt förgäves (La Torre et al., 2018).

### 2.3.2 Jämförbarhet och hållbarhetsredovisning

För att undersöka jämförbarheten i hållbarhetsrapporteringen mellan branschspecifika företag, utförde Boiral & Henri (2017) en kvalitativ innehållsanalys av tolv gruvföretag som alla hållbarhetsredovisade enligt GRI:s riktlinjer. Författarna presenterade tre olika perspektiv, eller utgångspunkter, gällande hållbarhetsrapportering, som var och ett definierade olika problem med dess anammande och jämförbarhet.

Ur ett **funktionalistiskt** perspektiv är företag rationella och ordnade organisationer vars handlingar, inklusive hållbarhetsrapportering, kan mätas och jämföras på ett objektivt sätt. Om problem med mätningar eller jämförelse uppstår, härleds de till regel- eller ramverkets brist på tydlighet.

Det **kritiska** synsättet är närmast diametralt motsatt det funktionalistiska och betraktar företag främst som sociala strukturer där makt och ekonomiska intressen styr. Kritiker menar att hållbarhetsinformation förvisso skulle kunna mätas i teorin, men att jämförbarhet mellan företag, om än i samma bransch, är en omöjlighet på grund av informationsasymmetrin mellan företagen och dess intressenter och att det är de förstnämnda som själva kontrollerar innehållet i redovisningen. Detta perspektiv ger uttryck för en krass syn på hållbarhetsredovisning som något företag enbart gör för att uppnå legitimitet och framhäva sig och därmed tenderar att endast redovisa för dem själva fördelaktig information.

Det tredje perspektivet, det **postmodernistiska**, motsäger de båda andra på så vis att jämförbar hållbarhetsredovisning (och handlingar) inte ens teoretiskt kan uppnås. Den mest extrema postmodernismen påstår till och med att själva begreppet hållbarhet och dess innebörd är omöjlig att förena med ett företags verksamhet. Postmodernismen ifrågasätter föreställningen av hållbarhet som något som rationellt kan definieras, mätas, jämföras och därmed uppnås.

Boiral & Henri (2017) förväntade sig en hög grad av konvergens och jämförbarhet eftersom företagen var av samma storlek, verkade inom samma bransch och redovisade sitt hållbarhetsarbete enligt samma GRI-ramverk. Tvärtom visade resultatet i studien på stora skillnader i såväl innehåll, mängd och struktur. Den främsta förklaringen och största hindret för att kunna dra rimliga jämförelser härleddes till ramverkets (GRI G3) ospecificerade

utformning. Dess kvalitativa aspekter lämnade ett stort tolkningsutrymme för företagen vilket försvårade både kvantifieringen och jämförelsen av datan.

Sett ur det kritiska perspektivet förklarades resultatet av själva hållbarhetsbegreppets vaga definition samt att chefer och ansvariga tenderar att styra och vinkla informationen efter vad som är mest gynnsamt för företaget för att uppnå legitimitet gentemot sina intressenter, så kallad greenwashing. Den postmoderna förklaringen härleddes till det omöjliga att med kvantifierbara data återspegla den komplexa verkligheten som företaget verkar i och därmed också dess hållbarhetsredovisning. Avslutningsvis var den funktionalistiska tolkningen av resultatet att de problem som förelåg beträffande mätning och jämförbarhet av hållbarhetsaspekter kunde åtgärdas genom ännu tydligare och homogenera ramverk, standarder, intressentdialoger och väsentlighetsanalyser. Detta synsätt låg (och ligger) också i linje med merparten av litteraturen om hållbarhetsrapportering. (Boiral & Henri, 2017)

## 2.4 Teoretisk referensram

### 2.4.1 Institutionell teori - utveckling och tolkning

Institutionell teori handlar om organisationers anpassning till omvärldens värderingar och normer för att på så vis uppnå legitimitet (Rimmel & Jonäll, 2018). Detta kan förklara varför företag, särskilt inom samma bransch, tenderar att efterlikna varandra. DiMaggio och Powell (1983) definierar fenomenet som institutionell isomorfism och beskriver tre olika typer av denna: Tvingande isomorfism; härmande isomorfism; normativ isomorfism.

Den tvingande isomorfismen är baserad på lagar och regler (skrivna och oskrivna) som företag i en viss miljö måste anpassa sig efter. Upprätthållandet av att regelverket följs görs i form av bestraffningssystem. (DiMaggio & Powell, 1983) EU-direktivet och anpassningen av det till den svenska årsredovisningslagen är ett typexempel på tvingande isomorfism.

Normativ isomorfism är av mer abstrakt form och grundas i kulturella och sociala normer, vilka ofta skiljer sig åt såväl inom som mellan företag. Personer inom samma organisation kan ha olika förväntade beteenden beroende på vilken roll de har, likväl kan förväntat och accepterat beteende skilja sig åt mellan personer med liknande befattning som befinner sig i olika organisationer och företag. (DiMaggio & Powell, 1983)

Härmande isomorfism innebär, precis som namnet antyder, att företag tenderar att efterlikna andra företag, ofta i samma bransch. Det leder till att företag anammar samma praxis och tillvägagångssätt som andra, ofta framgångsrikare förebilder inom branschen, för att uppnå legitimitet gentemot sina intressenter. Den härmande isomorfismen är sprungen ur en typ av osäkerhet hos företagen och blir på sätt och vis tvingande i den mån att intressenterna förväntar sig och indirekt kräver ett visst beteende. (DiMaggio & Powell, 1983) Detta är en förklaring till att många företag frivilligt valt att hållbarhetsrapportera (Dumay et al., 2015).

Det är emellertid av yttersta vikt att förstå rollen som en samhällelig kontext och dess intressenter spelar i den institutionella teorin. Nyinstitutionell teori gör gällande att organisationer även anpassar sig till andra faktorer i samhället och att en homogenisering av branscher och företag sker för att uppnå legitimitet gentemot samhällets intressenter (Eriksson-Zetterquist, Kaling & Styhre, 2015). Människor och företag bör betraktas som aktiva, engagerade aktörer snarare än de passiva, strikt imiterande organisationer som den institutionella teorin ursprungligen gör gällande (Czarniawska & Sevón, 2005).



Implementeringen av ett transnationellt regelverk som EU-direktivet blir därmed föremål för hur företag *tolkar* de nya reglerna och idéerna och anpassar dem efter sina egna intressen och till en lokal kontext (Czarniawska & Sevón, 2005; Sahlin & Wedlin, 2008). Djelic och Sahlin-Andersson (2006) resonerar vidare att:

*“...institutionella krafter främjar en styrningskultur som starkt bygger på mjuka regler - regler som är frivilliga och saknar formella rättsliga sanktioner. Dessa typer av regler lämnar ofta avsevärt utrymme för anpassning efter specifika situationer, omgivningar och praxis. På så sätt kan dessa regler verkligen sägas vara transnationella - de utarbetas i allmänhet så att de kan tillämpas i olika miljöer samtidigt som de lämnar viss grad av självstyre för lokala omgivningar och aktörer” (s.23-24)*

Just det alltför generösa utrymmet för anpassning och avsaknaden av meningsfulla sanktioner har lyfts fram som stora brister i EU-direktivet (de Villiers, Dumay & Faneti, 2018). Det stora tolkningsutrymmet som lämnas åt företagen blir därmed ett värdefullt komplement till den klassiska institutionella teorin som förklaringsmodell till de skillnader och eller likheter som upptäckts i den här studien.

#### 2.4.2 Intressentteorin

Intressent-, och legitimitetsteorin har förklarats som substitut till varandra (Deegan & Unerman, 2011) men till skillnad från legitimitetsteorin så fokuserar intressentteorin på bakomliggande faktorer kring hållbarhetsrapportens utformning (Gray, Kouhny & Lavers, 1995) Gray et al (1995) menar att företagets fortsatta existens kräver intressenternas stöd samt deras godkännande vilket leder till företagets verksamhet behöver anpassas till detta godkännande. Vidare menar författarna att ju starkare intressenterna är desto mer måste företaget anpassa sig. Ljungdahl (1999) i sin tur hävdar att intressentteorin är den mest sedvanliga teorin för att förklara anledningen till varför företag erhåller miljö- samt samhällsrelaterad information och CSR har varit ett relativt framgångsrikt verktyg för att vårda relationen till företagets intressenter (Gray et al., 1995).

Intressentteorin myntades år 1984 av Freeman och en intressent förklaras som en grupp eller individ som har ett intresse, eller “stake” i engelsk definition, av ett företags framgångar eller misslyckande (Freeman, 2010). Enligt Freeman (2010) är essensen i intressentteorin hur företag bör driva verksamheten effektivt. Med effektivt menas att i så stor utsträckning som möjligt skapa värde. Detta bör ske genom företagets relation till sina intressenter. Intressenterna kan delas upp i primära och sekundära grupper, varav primära intressenter är de som företaget identifierar som mest väsentliga (Freeman, 2010). Ur ett intressentteoretiskt perspektiv förklarar Donaldson och Preston (1995) företag som en sammanställning av olika aktörer med olika intressenter. Vidare förklarar författarna att intressenterna dels blir påverkade av företagets verksamhet, men också påverkar företaget och därför har en central roll i företagets framgång. Freeman (2010) belyser teorin som ett strategiskt verktyg för att skapa förståelse för företagets utformning och hur man bör förhålla sig till sina intressenter.

Intressentteorin är relevant i denna studie på så sätt att de studerade företagen verkar i samma bransch. Med grund i detta bör således båda företagen identifierat samma väsentliga intressenter.

## 3. Metod

---

*Metodavsnittet inleds med motivering av urval av bransch och företag. Därefter följer en översiktlig förklaring av valet av metod och hur författarna gått tillväga för att samla in material. Metodavsnittet avslutas sedan med en kort metodkritik.*

---

### 3.1 Urval av bransch och företag

2016 var ett rekordår för fastighetsbranschen (Svefa, 2017). Sveriges låga räntenivåer och fastighetsinvesteringars goda avkastningsmöjligheter innebar att den totala transaktionsvolymen för fastighetsbranschen uppgick till 218 miljarder kronor under 2016 (Svefa, 2017). En så pass stor och expansiv bransch är högtintressant ur ett hållbarhetsperspektiv, i Sverige såväl som i Europa. BDO Global (2017) uppgav att kommersiella fastigheter stod för 18 procent av Storbritanniens totala utsläpp av växthusgaser. Denna siffra återkom i svensk kontext i Boverkets rapport från 2018. Under 2015 uppgick utsläppet av koldioxidekvivalenter för den svenska bygg- och fastighetssektorn till 11,1 miljoner ton, vilket motsvarande 18 procent av landets totala utsläpp. Därtill bidrog sektorns betydande import till ytterligare utsläpp utomlands, motsvarande 9,3 miljoner ton (Boverket 2018).

Trycket på framförallt nybyggnation av bostäder (Boverket 2017) gör fastighetsbranschen till en viktig del i Sveriges uppfyllande av de av regeringen uppsatta miljömål som innebär successiva minskningar av utsläpp och ett slutgiltigt mål om en minskning av de totala utsläppen i Sverige med 85 procent år 2045 jämfört 1990 (Naturvårdsverket 2018).

Det fastslogs i problemdiskussionen och referensramen att det är svårt att jämföra hållbarhetsinformation från företag i olika länder och branscher till följd av de differentierade intressenterna, den kulturella kontexten och vad företagen därmed anser vara väsentligt att rapportera om. För att i högre grad kunna koppla studiens empiri till lagkravets effekter, låg det därför i författarnas intresse att jämföra hållbarhetsredovisningen mellan företag som är av liknande storlek och verksamma inom samma bransch.

Offentligt ägda bolag har sedan 2008 enligt lag varit tvungna att upprätta en hållbarhetsredovisning, eller i annat fall motivera varför man valt att inte göra det (Ekonomistyrningsverket, 2018). EU-direktivet och det efterföljande svenska lagkravet är det första i sitt slag att ställa krav på hållbarhetsredovisning från privata företag (av viss storlek), varför det var just företag i den privata sektorn som ansågs relevanta för denna utökade fallstudie.

Företagen som valts som objekt för studien är de två största svenska privatägda fastighetsbolagen, beräknat efter totala marknadsvärde (Fastighetsvärlden, 2018). Storleken är av betydelse eftersom det endast är företag av en viss storlek som berörs av lagkravet (se kapitel 2.1.2), men även för att de största företagen intuitivt sätter standarden för hela sin bransch. **Vasakronan** är Sveriges största fastighetsägare med ett totalt fastighetsvärde på knappt 127 miljarder svenska kronor (Fastighetsvärlden, 2018). Företaget, vars huvudsakliga fastighetsbestånd är beläget i Stockholm, har lyfts fram som ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i världen och har dessutom blivit utsedd som ledande inom sin sektor i Europa (Di, 2018). Värdet på **Castellums** fastigheter uppgår till drygt 75 miljarder kronor,

vilket gör dem till Sveriges näst största privata aktör på marknaden (Fastighetsvärlden, 2018). Castellum har uppmärksammats internationellt för sitt hållbarhetsarbete och har utnämnts som nordens mest hållbara fastighetsbolag (Aktiespararna, 2018).

## 3.2 Narrativ analys

Narrativ analys är en kvalitativ metod som enligt Bryman & Bell (2013, s.538) "...är sensitivt för den upplevelse av tidsmässiga sekvenser som människor finner i rollen av berättare av historier om sitt liv och om det som sker omkring dem". Intuitivt är metoden alltså sprungen ur en biografisk forskningstradition snarare än en företagsekonomisk. Mishler (1986) breddar dock begreppet från att inte strikt behöva handla om människors livsberättelser till att innefatta "beställda personliga berättelser" (Bryman & Bell, 2013). Metoden har vunnit insteg i företagsekonomisk forskning på senare tid (Czarniawska 1998).

Narrativ teori, där fokus ligger på själva berättelserna och berättandet som källa, är sprungen ur en mängd diversifierade forskningsfält, såsom antropologi, sociologi, psykologi, etnologi och medicin (Lieblich, A. & Tuval-Mashiach, R. & Zilber, T. 1998). På grund av dess diversifierade "ursprung", där inte bara de olika forskningsfälten spelar in, utan även olika kulturer, länder och språk, är det inte alldeles enkelt att precisera innebörden av de centrala begreppen (Corvellec, 2006).

Lieblich et al (1998, s.2) definierar *narrative*, som vi härnäst refererar till som 'berättande', som "diskurs eller ett exempel på det, utformat för att representera en sammanhängande följd av händelser". Vidare kan ett berättande, eller ett narrativ, i dess allra enklaste form vara ett återgivande av en eller flera händelser (Abbott, 2002). Seymour Chatman (1980) definierar *the story*, 'berättelsen', som en av berättandets huvudbeståndsdelar, vilken svarar på *vad* som beskrivs i texten och *hur* det beskrivs. Slutligen lyfter Czarniawska (2004) fram *the plot* - 'handlingen' - som ytterligare en nyckel till den narrativa analysen. Hon beskriver *the plot* som en kedja av handlingar och händelser som tillsammans bildar en meningsfull struktur; presentation av en eller flera händelser kan förvisso vara en form av berättande, men det är handlingen, *the plot*, som gör att det blir en berättelse (Corvellec, 2006).

Czarniawskas (2004) approach till en narrativ analys består av tre delar:

1. *Förståelse*, ett sätt att kartlägga *vad* som sägs i texten;
2. *Förklaring*, svarar på *hur*, alltså på vilket sätt informationen presenteras; och
3. *Utforskande*, vad säger detta oss och vad kan vi dra för slutsatser?

## 3.3 Tillvägagångssätt

I studien undersöktes två årsredovisningar vardera från de utvalda företagen, för år 2016 och 2017, genom ovan beskrivna analysmodell i avsnitt 3.2. Årsredovisningarna 2017 var de första som upprättades efter att lagkravet trätt i kraft och för att undersöka dess effekt var därför även redovisningarna från 2016 av yttersta vikt. För att besvara forskningsfrågorna gjordes en narrativ analys med såväl kvantitativa som kvalitativa inslag.

### 3.3.1 Steg 1: Förståelse - vad sägs i årsredovisningarna?

Första steget enligt den narrativa analysmodellen var att kartlägga eventuella förändringar av hållbarhetsinformation i årsredovisningarna för båda företagen. Som nämndes i problemdiskussionen är ett av lagkravets syften att förbättra jämförbarheten mellan olika

företag, men även mellan samma företags rapporter över tid. Kritik som har lyfts fram angående lagkravet är bland annat att det är för vagt utformat och att företag inte vet exakt hur de ska förhålla sig till det. För att kunna urskilja likheter och skillnader inom och mellan företagen gjordes en djupgående analys av företagens årsredovisningar i sin helhet för att kvantifiera förekomsten av ord, meningar och stycken med syftning på fyra huvudkategorier utifrån ÅRL:s krav om vad hållbarhetsrapporteringen ska innehålla, nämligen: Miljö; Sociala förhållanden och personal; Respekt för mänskliga rättigheter och; Motverkande av korruption.

Samtliga årsredovisningar studerades först individuellt av båda författarna för att få en övergripande förståelse av hur och var företagen presenterar hållbarhetsinformation. Därefter utformades en enkel kodningsmall (se 3.3.1.1), där en mängd sökord kopplades till respektive kategori. Detta dels för att påskynda den tidskrävande processen att gå igenom all text, dels för att försäkra oss om att vi inte skulle missa relevant hållbarhetsinformation. Varje stycke och sammanhang som sökorden ledde till i årsredovisningarna studerades och analyserades noggrant av båda författarna för att göra en så rättvis bedömning och kategorisering av texten som möjligt.

Under arbetets gång identifierades stora delar text, som förvisso klart och tydligt handlade om hållbarhet, men som var för vagt formulerad för att anses höra till någon av de fyra förutbestämda kategorierna. Det kunde också handla om text som tog upp minst två eller flera hållbarhetsaspekter i samma mening eller stycke. Därför valde vi att tillföra ytterligare en huvudkategori, Ospecificerad hållbarhet, till de ursprungliga fyra. Detta eftersom det inte gick att kreditera informationen till en av de andra enskilda, specifika kategorierna, men att det likväl hade varit missvisande att bortse helt från informationen, då den uttryckligen handlade om hållbarhet av icke-finansiell karaktär.

Vi intresserade oss inte enbart av fördelningen mellan olika kategorier av hållbarhetsinformation, utan även av den totala mängden hållbarhetsinformation som presenterades i årsredovisningarna. Därför kopierades och kategoriserades all text som enligt författarnas bemömning berörde de delar av hållbarhetskommunikation som var relevant för studien, undantaget rubriker, förklarande tabelltexter och noter, i ett separat dokument. Empirin presenteras i diagramform i kapitel 4 och ger en överskådlig blick över vilka hållbarhetsaspekter som respektive företag fokuserar på och om en förändring av mängd eller fokus har skett efter att lagkravet trädde i kraft, vilket behandlas vidare i analysen i kapitel 5.

#### 3.3.1.1 Kodningsschema

6 kap 10 § ÅRL fastslår att företag av en viss storlek ska tillhandha information om miljö-, sociala-, och personalrelaterade frågor samt respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. Mot bakgrund av detta sammanställdes ett kodningsschema baserat på dessa fyra hållbarhetskategorier med förklaringar och sökord, vilka kan ses nedan, kopplat till varje kategori som stöd för textanalysen. För att hitta ord med varierande ändelser så trunkerades en del av sökorden och har markerats med asterisk. De ord och slagningar som ansetts irrelevanta av författarna har inte tagits med i det insamlade materialet.

**Hållbarhetsområde:** Miljö

**Innebörd:** Företagets påverkan på miljön som exempelvis uppgifter om aktuella och förutsebara konsekvenser av verksamheten (FAR, u.å.).

**Sökord:** Avfall, certifi\*, energi, grön, koldioxid, material, miljö, vatten, utsläpp, återv\*

**Hållbarhetsområde:** Sociala förhållanden och personal

**Innebörd:** Företagets arbete för att trygga sociala förhållanden och arbete med personalrelaterade frågor (FAR, u.å.).

**Sökord:** Arbet\*, miljö, certifi\*, häls\*, personal, samhäll\*, social, sjuk, trygg, sāk\*

**Hållbarhetsområde:** Respekt för mänskliga rättigheter

**Innebörd:** Information om åtgärder för att förhindra brott mot mänskliga rättigheter (FAR, u.å.).

**Sökord:** Diskrimi\*, etik, kränk\*, mångfald, rättighet, rättvisa

**Hållbarhetsområde:** Motverkande av korruption

**Innebörd:** Information om åtgärder mot korruption i företaget, såväl intern som extern korruption (FAR, u.å.).

**Sökord:** Försking\*, jäv, korruption, makt, missbruk, muta, mutor, pengatvätt

*\*Genom att förkorta vissa sökord breddades spektrat av antalet möjliga träffar. Kodordet "certifi" fångar exempelvis upp alla ord med detta prefix, såsom "certifiering", "certifierad", "certifikat" etc.*

Ett par av sökorden förekom i mer än en kategori, detta för att ordet kunde ha flera betydelser eller ansågs relevant ur mer än ett hållbarhetsperspektiv. Varje kategori betades systematiskt av med hjälp av slagning på samtliga tillhörande sökord. Meningarna, styckena och sidorna som sökorden ledde till, analyserades av båda författarna. Detta var en tidskrävande process, inte minst på grund av de diskussioner och bedömningar som måste göras i många ej uppenbara fall. Vi anser dock att vi har hållit en konsekvent hållning till samtliga företags årsredovisningar i de fall det har förekommit oklarheter och tveksamheter.

Sökorden ledde inte sällan till återkommande delar, sidor och stycken av årsredovisningarna. För att inte riskera att registrera samma delar fler gånger färgkodades den insamlade informationen. Detta ledde, förutom till redan nämnda riskeliminering av dubbelregistrering, även till en påskyndad arbetsprocess eftersom redan färgad text inte behövde analyseras flera gånger.

All färgad och därmed hållbarhetsrelaterad och innehållsanalyserad text kopierades till och kategoriserades i ett separat dokument där mängden hållbarhetsdata kvantifierades som antal tecken med blanksteg. Kvantifiering av mängd i och beräkning av procentuell fördelning av respektive kategori följde därefter.

### 3.3.2 Steg 2: Förklaring - hur presenteras informationen?

Andra steget i analysmodellen var att undersöka hur berättelsen och hur själva presentationen av informationen i hållbarhetsrapporten förändrats i enlighet med lagkravet om att hållbarhetsredovisningen ska innefatta företagets *affärsmodell, policyarbete och riskanalys* (6 kap 10 § ÅRL). Lagen betonar dessutom intressenternas roll som avgörande för vad som är väsentligt för företagen att redovisa. En djupgående analys av hur företagen, för respektive år, integrerat hållbarhet inom dessa områden utgjorde således det andra steget i den narrativa analysen. Här låg fokus på att studera berättelsernas själva utformning.

### 3.3.2.1 Ramverk

Till att börja med ville vi kartlägga vilket ramverk företagen valt att upprätta sina hållbarhetsrapporter inom, samt om de redan före lagkravet frivilligt hade upprättat en sådan. Därtill undersökte vi om hållbarhetsrapporterna var integrerade i eller separerade från årsredovisningarna, samt hur fördelningen av indikatorer inom de valda ramverken såg. Om företagen redan innan hade hållbarhetsredovisat och dessutom enligt samma ramverk, skulle eventuella skillnader som uppkommit i samband med regleringen i högre grad kunna kopplas till densamma. Resultatet presenteras i tabellform i empirin.

### 3.3.2.2 Väsentlighet ur ett intressentperspektiv

Enligt regeringens proposition är det inte företagen själva som i första hand ska avgöra vilka hållbarhetsaspekter som är mest väsentliga att redovisa. Istället betonas företagens många och olika intressenter som de mest centrala i detta hänseende. Även GRI:s standarder understryker vikten av att både definiera sina intressenter och att föra dialog med dem för att kunna göra adekvata bedömningar och avgränsningar. Därför undersökte vi vilka Castellum och Vasakronan definierade som sina intressenter, samt vilken roll dessa hade haft i framtagandet av den väsentlighetsanalys med hänvisning till hållbarhetsredovisning som företagen upprättade.

### 3.3.2.3 Affärsmodell, policier och risker

På vilket sätt integrerades hållbarhet i företagets affärsmodell? Vilka policier gällande de fyra hållbarhetsområdena av icke-finansiell karaktär fanns i verksamheten? Identifierade företagen några risker med verksamheten ur ett hållbarhetsperspektiv? Vilket utrymme gavs hållbarhetsfrågor generellt, som inte enbart hade med ekonomisk hållbarhet att göra? Dessa frågor hade vi med oss in när vi tillsammans granskade årsredovisningarna. Här tittade vi framförallt på vilka förändringar som skett mellan åren och på vilket sätt hållbarhet tog plats inom dessa områden. Empirin presenteras i löpande text.

### 3.3.3 Steg 3: Utforskande - vad säger detta oss?

Det tredje steget i analysmodellen var att utforska och analysera vad förändringen i berättelsen innebär. För ordning och överskådliggighets skull presenteras detta tredje och sista steg här i metodavsnittet, men det är inte en metodisk del så mycket som en analytisk. I den här fasen analyserades empirin som insamlats i de första två stegen, utifrån den teoretiska referensram och förståelse som författarna utvecklat. Utifrån analysen kunde sedermera slutsatser dras.

## 3.4 Metodkritik

Kvalitativ forskning kritiseras ofta för att vara subjektiv och ostrukturerad (Bryman & Bell 2013). Den här studien byggde också till viss del på subjektiva kodningar och bedömningar från vår sida, exempelvis vad gäller de valda sökorden samt kategorisering av texten med härledning till de fem huvudkategorierna som definierades. Empirin och resultatet byggde till stor del på författarnas bedömning av vad som dels ansågs vara relevant, dels vilken typ av hållbarhet som diskuterades på olika ställen i texten. Av den anledningen var det av särskild vikt att båda författarna gemensamt, systematiskt och noggrant analyserade och diskuterade all text i anslutning till sökorden. Det är författarnas uppriktiga mening att vi i detta avseende i hög utsträckning åtminstone lyckades vara konsekventa i våra bedömningar. Med det sagt är det tänkbart att andra forskare skulle kunna ha gjort andra bedömningar och avvägningar.

Den femte kategorin, Ospecificerad hållbarhet, uppkom i samband med den empiriska processen och tjänade som ett slags "slaskhink" för hållbarhetsinformation som antingen var otydlig eller svepande på ett sätt som innefattade flera olika hållbarhetsaspekter. Det är därför möjligt att delar av företagens hållbarhetsredovisning inom EU-direktivets fyra huvudkategorier "gick förlorad" i den här kategorin istället. Emellertid var detta i sig en relevant observation som bidrog till studiens syfte att pröva EU-direktivets och dess reglerings inverkan på väsentlighet och jämförbarhet av rapporterad hållbarhetsinformation. Den påvisade därtill tydligt de svårigheter eller, om man så vill, möjligheter som företagen har att tolka informationen i regelverket.

Författarna är medvetna om att det begränsade urvalet som kännetecknar just en fallstudie som denna, riskerar att underminera den externa validiteten och generaliserbarheten. En naturlig följdfråga blir därmed om studien kan anses vara representativ för branschen, företagen eller forskningsfrågan som studeras. Den djupgående analys som gjorts i den här studien hade emellertid inte lämpat sig för ett avsevärt större urval. Då hade helt andra, främst kvantitativa, metoder kunnat vara användbara. Vi anser dock att den kvalitativa ansats som kännetecknar just en fallstudie (och i det här fallet de två ledande företagen i sin bransch) uppnår ett visst mått av generaliserbarhet och inte desto mindre hjälper oss att dra slutsatser om forskningsfrågan.

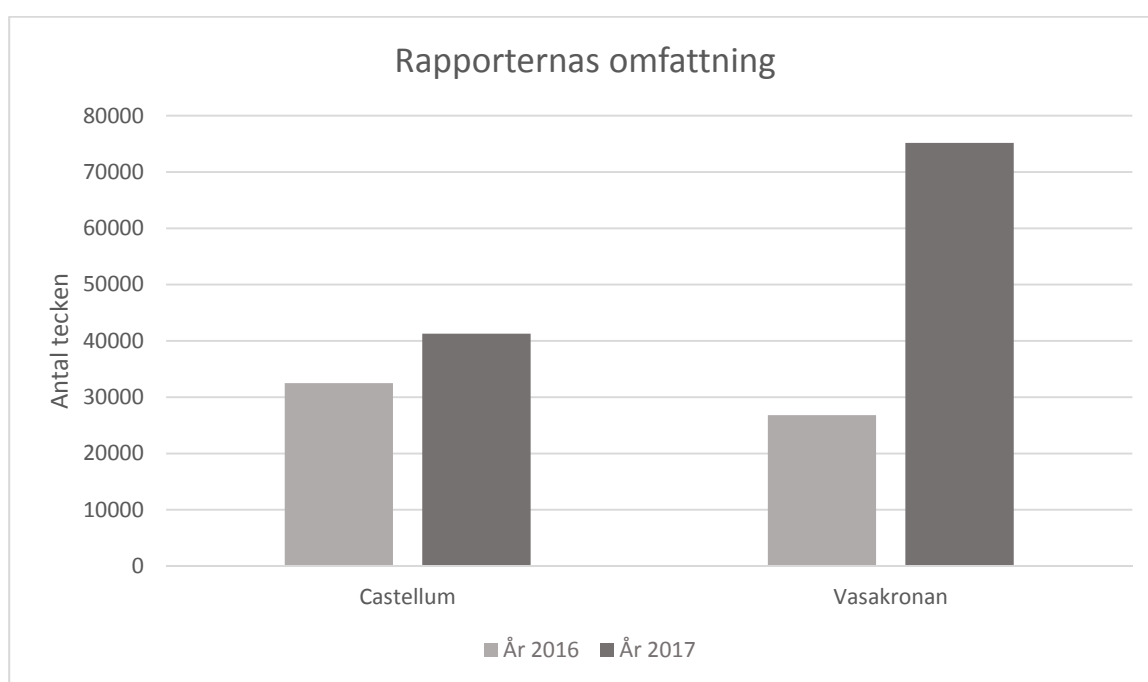
## 4. Empiri

*I empiriavsnittet presenteras det material som ligger till grund för det tredje steget i den narrativa analysmodellen och utgörs av metodens första och andra steg.*

### 4.1 Steg 1 - Vad sägs i årsredovisningarna?

#### 4.1.1 Rapporternas typ av hållbarhetsinformation

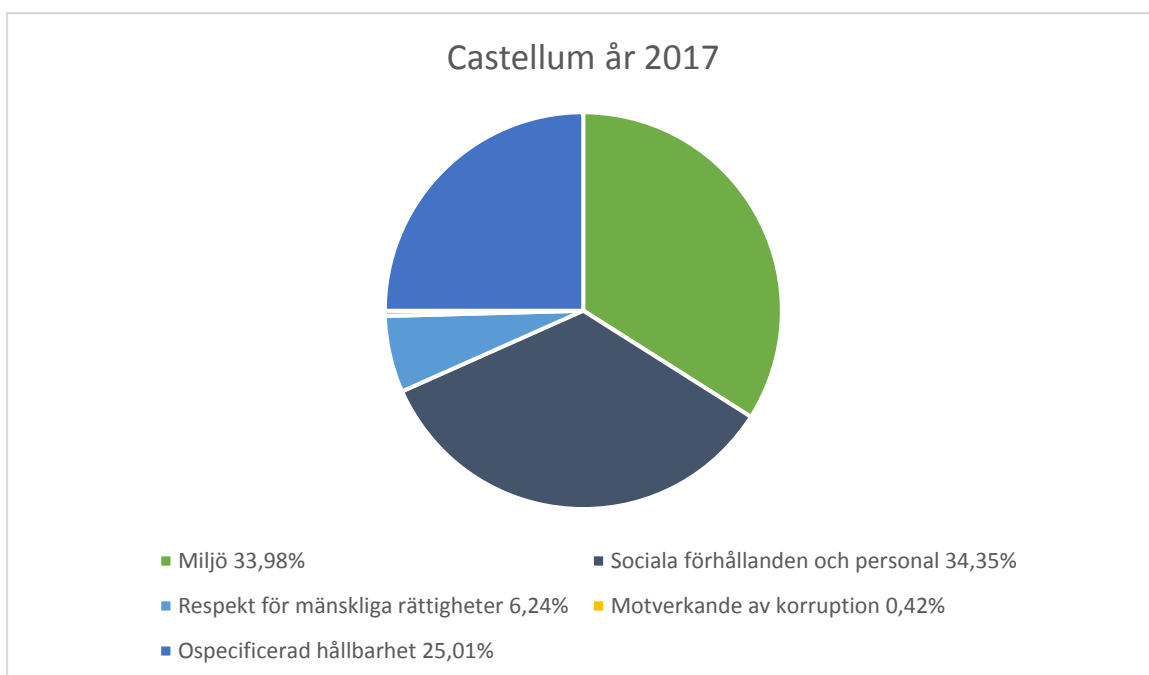
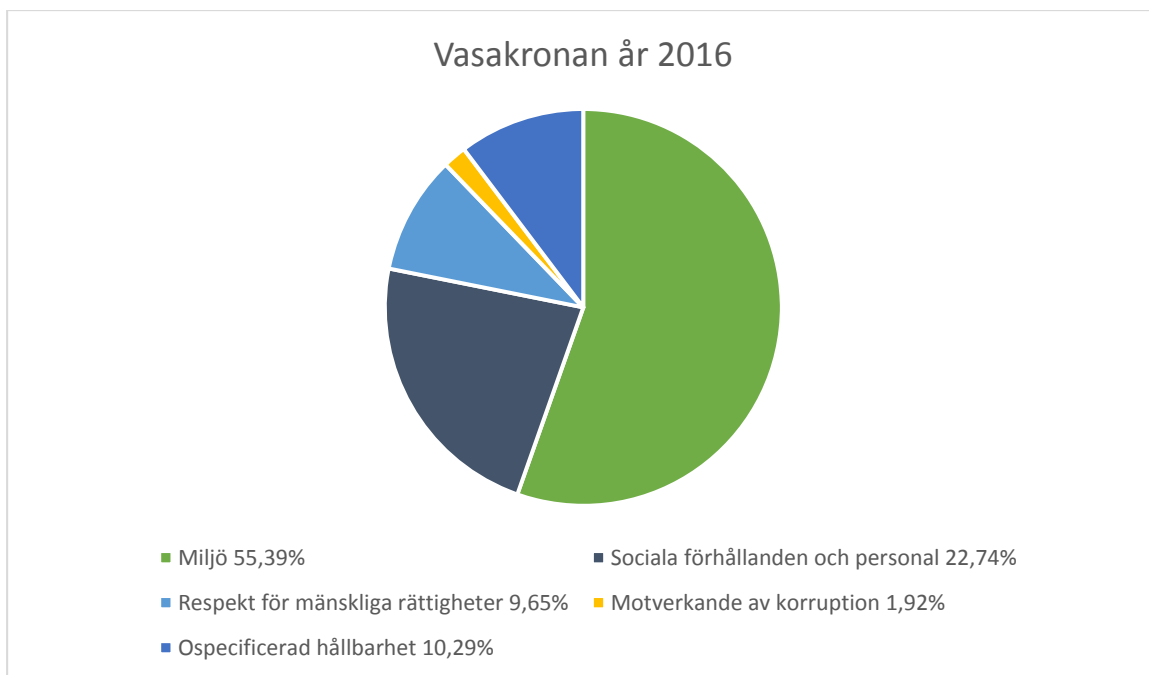
Den totala mängden hållbarhetsinformation och fördelningen mellan våra fem huvudkategorier presenteras nedanstående i form av stapel- och cirkeldiagram med tillhörande kommentarer för respektive företag.



**Figur 1: Hållbarhetsrapporternas storlek för respektive företag och år.**

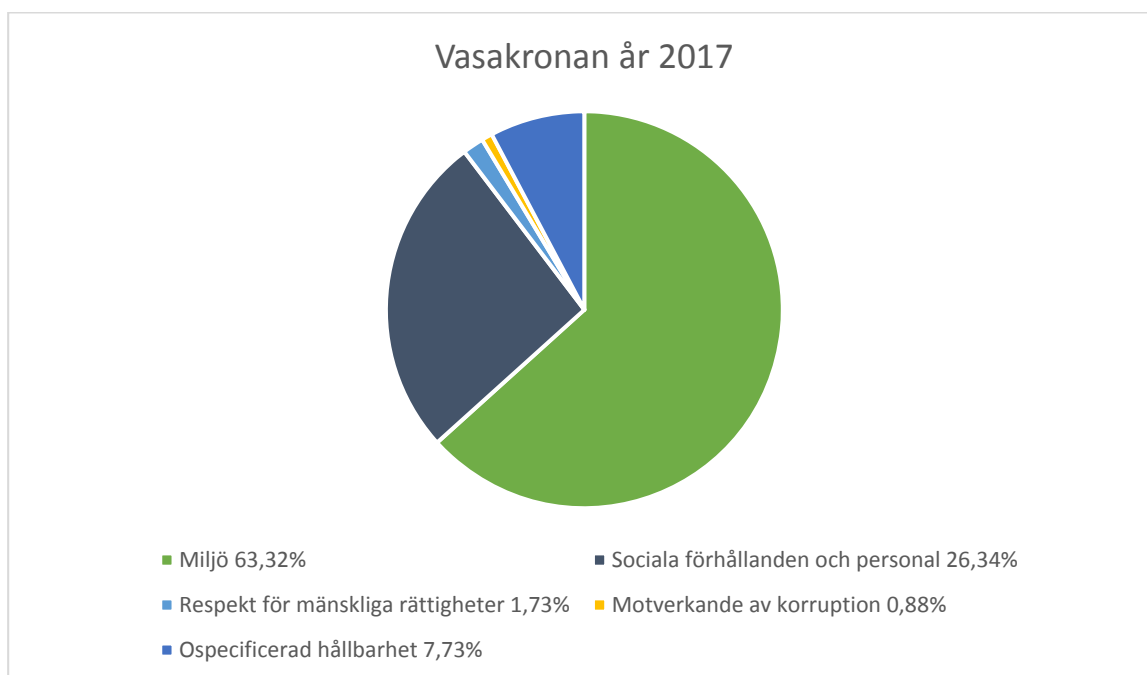
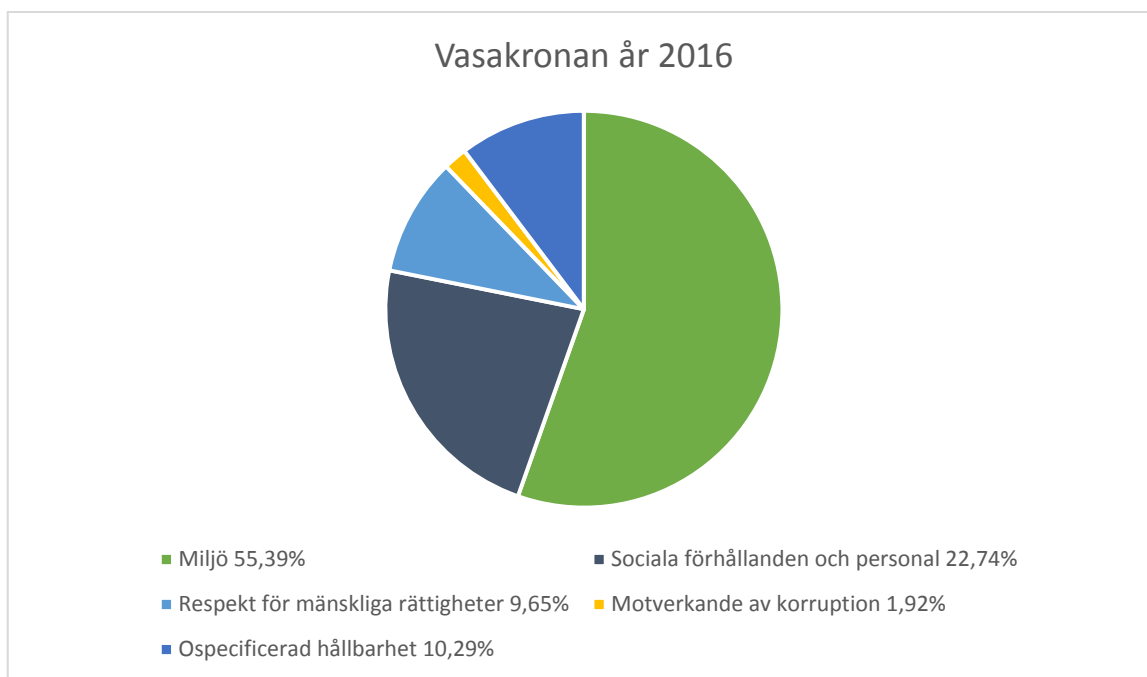
Storleken på Castellums hållbarhetsrapport 2017 ökade totalt med cirka 30% jämfört med 2016, från drygt 32 000 till drygt 41 000 tecken. I Vasakronans årsredovisningar var ökningen av hållbarhetsinformation närmast explosionsartad då den gick från cirka 26 000 till 75 000 tecken.





**Figur 2 och 3: Fördelningen av hållbarhetskategorierna, Castellum**

Castellums årsredovisning 2016 innehöll försvinnande lite information angående respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. 2017 års ökning av den totala mängden hållbarhetsinformation var utspridd på samtliga fem huvudkategorier, som alla ökade i mängd. Fördelningen såg emellertid annorlunda ut, med ett tydligt skifte mot aspekterna gällande sociala förhållanden och personal. Från att kategorin miljö dominerat med 41% gentemot 27% för sociala förhållanden och personal, utgjorde den sistnämnda kategorin den största delen av hållbarhetsredovisningen år 2017. Den förhållandevis största ökningen skedde inom området för mänskliga rättigheter, som gick från 0,15% till över 6% mellan de båda åren. En marginell ökning av information hänförlig Castellums arbete mot korruption skedde mellan åren, om än i mycket liten skala. Andelen ospecificerad hållbarhet minskade och utgjorde 2017 ungefär en fjärdedel av all hållbarhetsinformation.



**Figur 4 och 5: Fördelningen av hållbarhetskategorierna, Vasakronan**

Information gällande miljö stod för över hälften av hållbarhetsrapportens innehåll 2016, där sociala förhållanden och personal och respekt för mänskliga rättigheter utgjorde ungefär en femtedel respektive en tiondel. Knappt 2% av hållbarhetsinformationen var direkt hänförlig till antikorrupktion. Miljöaspekterna dominerade ännu mer 2017, då de ökade över tre gånger i ren mängd och upptog 63% av den totala hållbarhetsinformationen. Sociala förhållanden och personal ökade en aning och uppgick 2017 till en dryg fjärdedel av hållbarhetsrapporten, medan andelarna i de resterande tre kategorierna minskade. Mest anmärkningsvärt var att området gällande respekt för mänskliga rättigheter nära nog halverades i ren mängd och endast utgjorde 1,73% av hållbarhetsrapporten 2017. Mängden ospecificerad hållbarhet hade

mer än fördubblats men till följd av den kraftigt ökade totala omfattningen blev dess procentuella andel mindre 2017 än 2016.

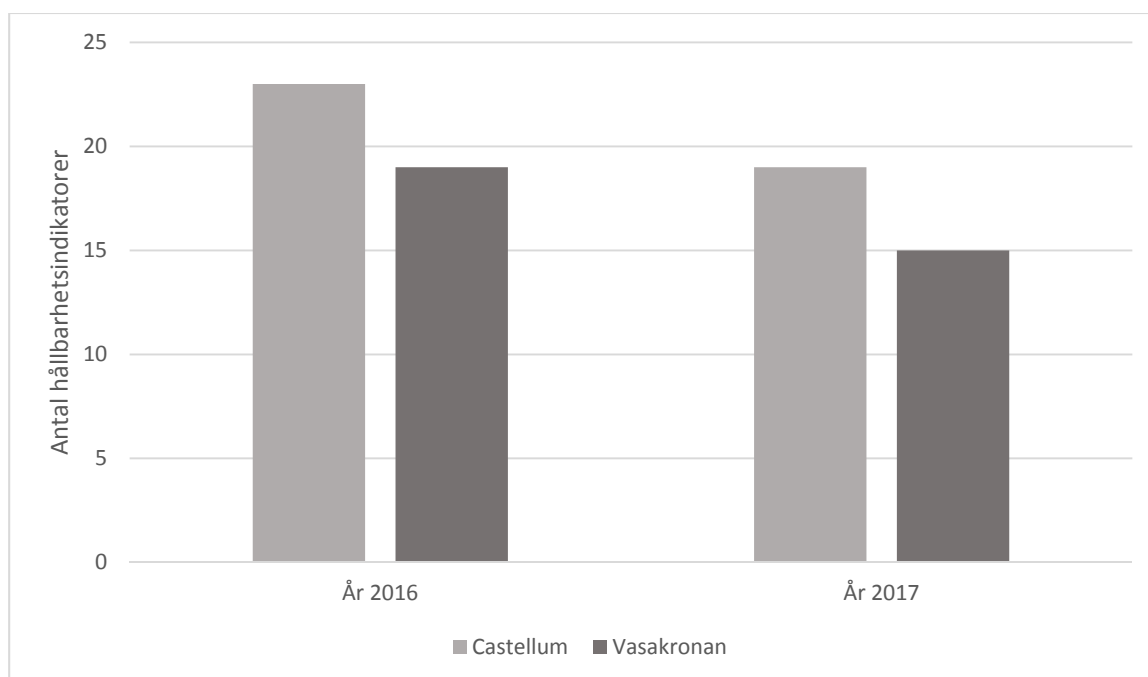
#### 4.1.2 Internationella ramverk som används i rapporterna

Båda företagen hållbarhetsredovisade båda åren i enlighet med GRI:s riktlinjer med tillämpningsnivån Core. Företagen valde att integrera hållbarhetsrapporten som en del av förvaltningsberättelsen. En sammanställning över de studerade åren kan ses nedan:

Rapportformat				
	Castellum		Vasakronan	
År	2016	2017	2016	2017
Format	Integrerad	Integrerad	Integrerad	Integrerad
Ramverk	GRI	GRI	GRI	GRI
Nivå	Core	Core	Core	Core

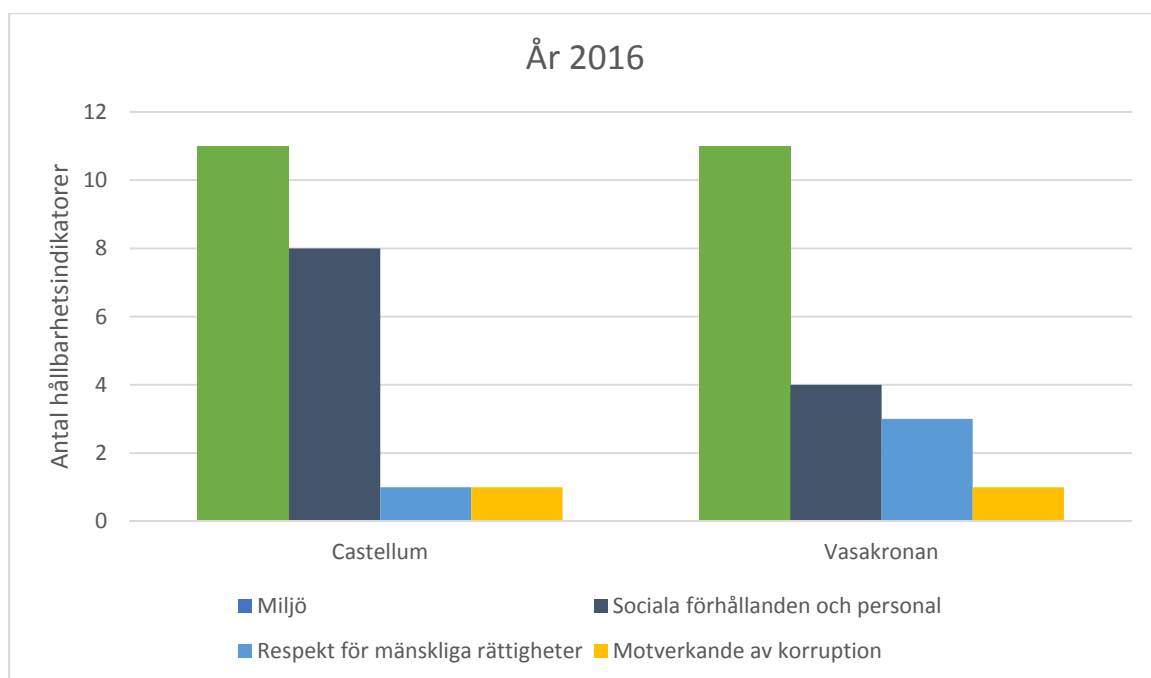
**Tabell 1: Rapportformat**

Vad avser antalet redovisade hållbarhetsindikatorer var det förhållandevis likt mellan företagen för båda åren. År 2016 redovisade Castellum 23 hållbarhetsindikatorer och Vasakronan 19 stycken. År 2017 sjönk det totala antalet för båda företagen och Castellum redovisade istället 19 stycken och Vasakronan 15 stycken.

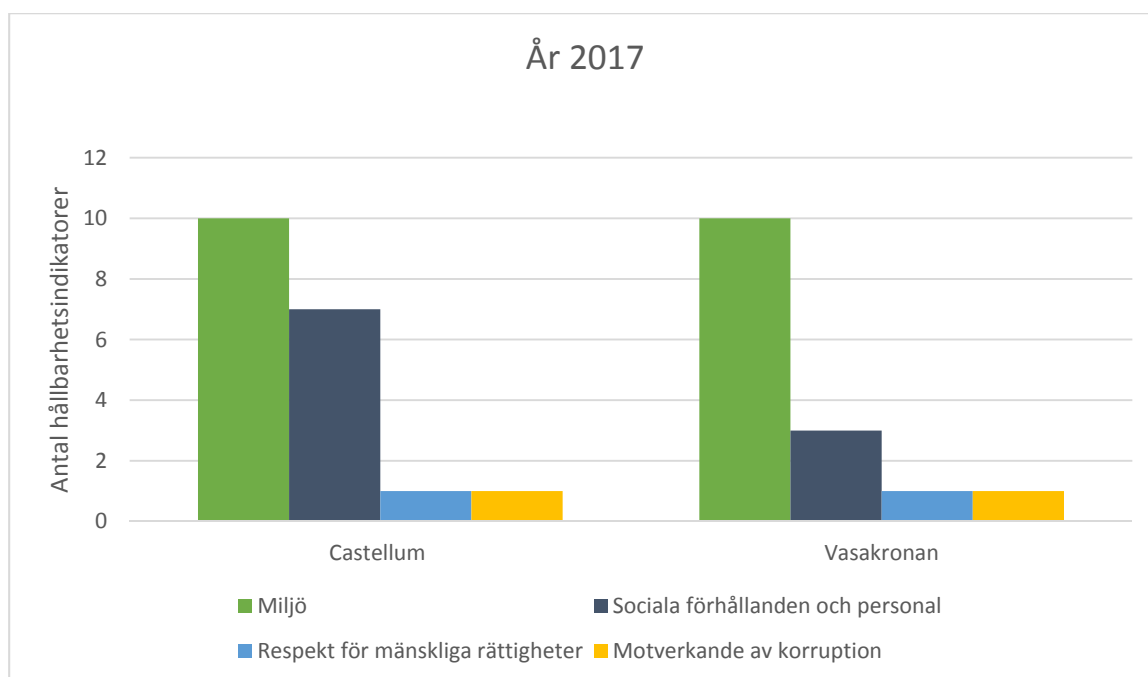


**Figur 6: Totala antalet redovisade hållbarhetsindikatorer enligt GRI G4**

Figur 6 visar att beträffande antalet redovisade hållbarhetsindikatorer så var det förhållandevis likt mellan företagen för båda åren. År 2016 redovisade Castellum 23 hållbarhetsindikatorer och Vasakronan 19 stycken. År 2017 sjönk det totala antalet för båda företagen och Castellum redovisade istället 19 stycken och Vasakronan 15 stycken.



**Figur 7: Fördelningen av redovisade hållbarhetsindikatorer i hållbarhetsrapporten år 2016**



**Figur 8: Fördelningen av redovisade hållbarhetsindikatorer i hållbarhetsrapporten år 2017**

Även fördelningen av hållbarhetsindikatorer var i stort sett lika mellan företagen, vilket kan ses i figur 7 och 8. Den största skillnaden var antalet redovisade hållbarhetsindikatorer inom området sociala förhållanden och personal. Castellum redovisade tre, respektive fyra hållbarhetsindikatorer fler inom detta område för år 2016 och 2017 än vad Vasakronan gjorde. Vasakronan redovisade å andra sidan år 2016 två indikatorer fler inom området respekt mot mänskliga rättigheter, en siffra som emellertid var utjämnad mellan företagen år 2017.

#### 4.2 Steg 2 - Hur berättelsen i rapporten ändras

#### 4.2.1 Redovisning av väsentliga aspekter

För både år 2016 och 2017 identifierades Castellums intressenter som: *kunder, koncernledning, leverantörer, långgivare, medarbetare och styrelse*. År 2017 genomfördes ingen ny intressentdialog hos Castellum, då intressentdialogen från 2016 fortfarande ansågs relevant. Resultatet av intressentdialogen, i kombination med företagets väsentlighetsanalys, presenterades i en matris i företagets årsredovisning 2017. Matrisen visade vilka frågor Castellum prioriterade framför andra och vilka frågor respektive intressentgrupp ansett ha störst vikt. Utöver detta gavs även information om hur Castellum har skapat, eller skapar värde, för varje intressentgrupp.

Vasakronans intressentgrupper 2016 bestod av: *kunder, leverantörer, långgivare, medarbetare, samhällsaktörer och ägare*. Skillnaden mellan år 2017 och 2016 var att intressentgruppen *hyresgäster* ersattes av *kunder*. Företaget uppgav att nya intressentdialoger gjorts för båda åren, men resultatet av dem presenterades inte. 2017 redovisades förvisso vilka förväntningar de olika intressentgrupperna hade samt en förklaring om hur Vasakronan skapar värde utifrån dessa förväntningar. Någon särskiljning eller prioritering av vissa hållbarhetsfrågor framför andra gick dock inte att utläsa.

#### 4.2.2 Kommunikationen av affärsmodellen

Vasakronans affärsmodell för 2016 kommunicerades som en så kallad integrerad modell, där förväntningar från företagets definierade intressenter togs in i verksamhetens tre steg: förvaltning, fastighetsutveckling och transaktioner. Värde som skapas skedde i form av mål och utfall med avseende på tre huvudkategorier: ekonomi, miljö och socialt, de Triple Bottom Line-dimensioner som GRI-ramverket vilar på. Exakt vad intressenterna definierade som viktigt framgick dock inte. Inte heller hur själva verksamheten faktiskt ledde till de övergripande målen och utfallen. Måldefinitionen och dess utfall var emellertid tydligt formulerade. För ytterligare förklaring av utfallen hänvisades läsaren till företagets webbplats.

2017 återfanns en utbyggd version av den integrerade affärsmodellen. Vid sidan av intressenterna togs även "omvärldsfaktorer" och "ingående värden" in i verksamheten, där bland annat "energi och andra naturresurser" var en av delarna. Vasakronan betonade att hållbarhet genomsyrar hela dess verksamhet. Det skapade värdet, som är den sista delen i affärsmodellen, utvecklades signifikant och redovisades med hänsyn till respektive intressents förväntningar i fokus. Hållbarhetsaspekterna som definieras i lagkravet återfanns i förväntningarna och värdeskapandet för fem av sex intressenter. Vasakronans målsättningar hade också utökats mellan 2016 och 2017 med hänseende till lagkravets hållbarhetsaspekter. Antalet miljömål ökade från sju till elva stycken. De sociala målen ökade från fyra till åtta och innefattade 2017 respekt för mänskliga rättigheter, vilket saknades 2016. Gemensamt för båda åren var deras motto, som löd: "*Vasakronan ska leverera en långsiktig och stabil avkastning till sina ägare. Men aldrig på bekostnad av miljön och de människor som lever och verkar i och omkring våra fastigheter. Vägen dit går via attraktiva fastigheter, ett gott värdskap och engagerade medarbetare.*" (Vasakronans årsredovisning 2016, s.8 och 2017, s.8)

Castellums affärsmodell beskrevs både 2016 och 2017 som "*Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.*" (Castellums årsredovisning 2016, s.6 och 2017, s.11). Castellum nämnde inte uttryckligen någon av de fyra icke-finansiella hållbarhetsaspekterna i sin affärsmodell eller -idé. 2016 hade

de ett kort stycke om hållbarhetsstrategi, där de förkunnade att *“Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling och hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat”* (Castellums årsredovisning 2016, s.7). De skrev vidare att hela verksamheten ska präglas av hållbarhet, med fokus på hög kompetens, god affärsmoral och ansvarskännande. Även texten om värdegrundsarbetet präglades av ekonomi, då goda kundrelationer i första hand ska leda till ökad tillväxt för företaget. Affärsidén förändrades 2017 och innehöll nu uttryckligen formuleringen *“hållbara arbetsplatser”* som en viktig del. Hållbarhet återfanns då också som ett strategiskt verktyg och en mängd siffror presenterades avseende planeten, uppförande och välbefinnande. Kort sagt tog hållbarhet en större plats i affärsmodellen 2017.

Bilden av Castellums affärsmodell och värdeskapande förändrades något mellan åren. 2016 hade de en sexarmad integrerad modell där hållbarhet nämndes som ett värde som skapas till följd av deras arbetsinsatser. Saker som engagemang i utveckling av orterna där verksamheten bedrivs och miljöcertifierade byggnader var punkter som togs upp kort. 2017 togs fler aspekter upp i linje med lagkravets definition av hållbarhet. Antikorruption nämndes inte i affärsmodellen men jämställdhet och jämlikhet avseende mänskliga rättigheter hade tillkommit i form av en målsättning i sitt strategiska verktyg gällande hållbarhet: *“jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025”* (Castellums årsredovisning 2017, s.14). Störst fokus lades alltså på socialt ansvar, medarbetartrivsel och miljö. Det var också tydligt att värdeskapandet i affärsmodellen utgick från intressenternas förväntningar. De hållbarhetsmål som kunde utskönjas i affärsmodellen 2016 var av social karaktär och innefattade kundnöjdhet, medarbetarnöjdhet samt att 4% av personalstyrkan ska bestå av lärlingar, som ett sätt att ta socialt ansvar i form av sysselsättning för ungdomar.

#### 4.2.3 Kommunikationen av policier och resultatet av policier

År 2016 använde Castellum ordet hållbarhetspolicy som ett samlingsbegrepp för policier ur olika hållbarhetsområden. Vidare angavs att hållbarhetspolicyn innehöll koncerngemensamma, mätbara mål för effektiviserad resursförbrukning, utvecklandet av ett hållbart fastighetsbestånd, utvecklandet av gröna relationer med kund samt socialt engagemang och ansvarstagande. Information om att riktlinjer finns i hållbarhetspolicyn om hur Castellum bedriver det värdeskapande hållbarhetsarbetet ges även, men en mer utvecklad beskrivning kring vad policyn är och vad den gett för resultat ges däremot inte. År 2017 skedde ingen förändring utan Castellum beskrev även fortsättningsvis policier utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Däremot informerade Castellum att de i juli 2017 antog nya riktlinjer för jämställdhet och mångfald som en del av hållbarhetspolicyn.

I årsredovisningen 2016 uppgav Vasakronan att deras interna uppförandekod styr hållbarhetsarbetet och innefattar policier inom bland annat antikorruption, arbetsmiljö, miljö, inköp och likabehandling. Det gavs dock ingen information om vad som faktiskt stod i dessa policier eller vad de resulterat i. I årsredovisningen för 2017 skrev Vasakronan att företaget har en miljöpolicy, antikorruptionspolicy och uppförandekod, men innehållsmässigt utgjorde detta ingen större skillnad mellan åren.

#### 4.2.4 Kommunikationen av risker och riskhantering

Castellums hållbarhetsrelaterade risker presenterades i årsredovisningen 2016 under en och samma kategori: *“hållbarhet”*. Det var tydligt att hållbarhetsrelaterade risker nästan uteslutande var kopplade till finansiella risker, vilket följande exempel belyser: *“Fel investeringsstrategi eller portföljhantering kan medföra att koncernen inte har rätt plattform*

*för en bibehållen hållbar intjäning. Exempelvis kan sämre kostnadseffektivitet uppstå om åtgärder inte vidtas för att spara energi och minimera avfall.”* (Castellums årsredovisning 2016, s.80) År 2017 delades däremot hållbarhetsrelaterade risker upp i underkategorier och det fanns inte samma synliga tecken på att finansiella risker var kopplade till dessa. 2017 delades hållbarhetsrelaterade risker upp i ‘operativa risker’, ‘risker hänförliga till klimatförändringen’ och ‘brott mot uppförandekod’. Genom denna uppdelning fick läsarna en tydligare bild av vilka hållbarhetsområden som var länkade till varje underkategori. Hållbarhetsinformation gällande miljö återfanns exempelvis i ‘operativa risker’ och ‘risker hänförliga till klimatförändringen’ och sociala och personalrelaterade frågor togs upp under ‘brott mot uppförandekod’. Gemensamt för båda åren var att ‘medarbetare’ utgjorde en egen riskkategori. Kategorin förklarades enligt följande: *“Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar - deras beslut och agerande driver verksamheten. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, vilket kan leda till att Castellum underpresterar.”* (Castellums årsredovisning 2016, s.80 och 2017, s.95)

Beträffande Vasakronan förklarades risker enbart ur ett finansiellt perspektiv 2016 och benämningen ‘hållbarhetsrelaterade risker’ förekom inte en enda gång. Emellertid fanns små tecken på att hållbarhet hade tagits i beaktande, exempelvis genom information som: *“Värdena har också ökat genom uthyrningar och genomförda investeringar, liksom genom en minskning av fastigheternas miljöpåverkan och energianvändning.”* (Vasakronans årsredovisning 2016, s. 56). I årsredovisningen 2017 gavs en helt annorlunda riskbeskrivning och riskerna delades upp i affärsrelaterade risker, operativa risker, finansiella risker och efterlevnad samt miljömässiga risker. De finansiella riskerna var i ÅR 2017 skilda från de hållbarhetsrelaterade och var istället hänförliga till just kategorin ‘finansiella risker’. Genom denna uppdelning kunde tydligare lokalisering göras kring vilka risker som kopplades till respektive hållbarhetsområde. Mestadels var risker inom området miljö länkade till just kategorin miljömässiga risker medan sociala förhållanden och personal främst kopplades till kategorin operativa risker, men det fanns riskmoment inom båda dessa kategorier som också berörde Vasakronans affärsrelaterade risker. En intressant notering var att ‘uppmärksamheten om risk för korrupktion’ som fanns 2016, saknades 2017. Utöver förändringen om hur Vasakronan presenterade företagets risker gavs en tydligare och mer pedagogisk förklaring av själva riskhanteringen. Vasakronans utformning av riskerna och riskhanteringen 2017 liknade härvidlag Castellums presentation där riskhanteringen beskrevs i direkt anslutning till riskerna, under en egen rubrik.

#### 4.2.5 Ospecificerad hållbarhetsinformation

Den femte kategorin, Ospecificerad hållbarhet, upptäcktes systematiskt i samtliga årsredovisningar under studiens gång. Detta var alltså information som visserligen handlade om hållbarhet, men på grund av dess vaga eller svepande formuleringar inte kunde länkas till endast en, specifik hållbarhetskategori. Nedan följer ett par exempel på sådana stycken.

*“Syftet med certifieringen är att minska klimatpåverkan och riskerna i fastighetsbeståndet, sänka kostnaderna, skapa lokaler som är attraktiva för kunderna och deras verksamhet samt förbättra säkerheten och arbetsmiljön för kunderna.”* (Castellums årsredovisning 2017, s.25)

*“Arbetet leds av en central inköpsenhet som ser till att inköpen uppfyller höga kvalitets- och hållbarhetskrav samt sker till lägsta möjliga kostnad. Ett systematiskt inköpsarbete ger också möjlighet att ställa krav på leverantörer och entreprenörer för att bland annat*

*minimera risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter, och även minska deras miljöpåverkan.” (Vasakronan årsredovisning 2017, s.22)*

Hållbarhetsinformationen som hamnade i denna kategori återfanns i regel i den löpande texten i årsredovisningen och ofta i samband med information om hållbarhetsarbetet gällande sociala förhållanden och personal.

## 5. Analys

---

*I analysavsnittet kopplas den teoretiska referensramen till det empiriska materialet och utgör det tredje steget i den narrativa analysmodellen.*

---

### 5.1 Steg 1 - Vad sägs i årsredovisningarna?

Årsredovisningarna för 2016 är förhållandevis lika varandra för de båda företagen. Mängden hållbarhetsinformation i Castellums årsredovisning är förvisso något större, cirka 32000 tecken jämfört Vasakronans 26000. Det tordes till viss del förklaras av att hela årsredovisningen totalt sett är större hos Castellum. Gemensamt för båda företagen är att miljömässig hållbarhet dominerar, följt av aspekter gällande socialt ansvar och personalfrågor. Den mest anmärkningsvärda skillnaden i författarnas ögon är den näst intill totala avsaknaden av information som är direkt hänförlig till mänskliga rättigheter och antikorrupcion i Castellums hållbarhetsredovisning, medan Vasakronan uppvisar tydliga exempel på båda delar, om än i begränsad utsträckning. Detta är dock inte detsamma som att säga att Castellum inte alls adresserar dessa två parametrar. Tvärtom återfinns information om deras arbete för mänskliga rättigheter och mot korruption i kategorin Ospecificerad hållbarhet. Anledningen till att det i författarnas ögon inte går att länka till sina specifika kategorier är de svepande formuleringar som begreppen förekommer i. På sidan 5 i Castellums ÅR 2016 skriver de exempelvis *“Det är också angeläget att berätta att vi fortsätter att stödja Global Impact, FN-initiativet som formulerat internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, miljö och korruption.”* Här presenteras hållbarhetsinformation som prickar in alla fyra huvudkategorier som lagkravet anger i en och samma mening. Den här typen av formuleringar är den främsta anledningen till att hela 30 % av Castellums hållbarhetsredovisning hamnar just i den ospecificerade kategorin, medan motsvarigheten i Vasakronan uppgår till en tiondel av deras totala hållbarhetsinformation.

Viktigt att komma ihåg är att det vid tidpunkten för årsredovisningarna 2016 inte fanns något krav på en tydlig uppdelning av dessa aspekter. Det företagen hade att förhålla sig till var den ekonomiska, miljömässiga och sociala hållbarhet (Triple Bottom Line) som GRI-ramverket vilar på. De sedermera skilda kategorierna för mänskliga rättigheter och antikorrupcion behandlades alltså unisont som en typ av social hållbarhet. Det är således författarnas uppfattning att de båda företagen vid detta tillfälle förhåller sig till hållbarhetsredovisningen, eller åtminstone presentationen av den, på ett snarlikt sätt, gällande både mängd och fördelning. Både den normativa och härmande institutionella isomorfismen (DiMaggio & Powell, 1983) hjälper oss förstå varför dessa två företags årsredovisningar är snarlika. Vasakronan och Castellum är de två största aktörerna i sin bransch och verkar i samma kulturella kontext, det vill säga Sverige. Enligt DiMaggio och Powell (1983) är den normativa och härmande isomorfismen mest påtaglig under just sådana förhållanden. Båda företagen har



sedan en tid tillbaka frivilligt valt att hållbarhetsrapportera, vilket kan antas bero på det ökade trycket från intressenterna i den kulturella kontexten de verkar (Ljungdahl, 1999; Hahn & Kühnen, 2013). Den normativa isomorfismen fungerar i detta hänseende som en typ av självreglering, vilket ligger i linje med den diskurs och trend som Perrault-Crawford & Clark-Williams (2010) refererar till.

Den tvingande isomorfism som lagkravet innebär (DiMaggio & Powell, 1983) leder till stora skillnader i företagens hållbarhetsredovisning för 2017, såväl internt som mellan varandra. Allra mest noterbart är den närmast explosionsartade ökningen av mängden hållbarhetsinformation som nu återfinns i Vasakronans årsredovisning. Den uppgår till ungefär 75000 tecken och innebär en ökning med nästan 200% från 2016 års rapport. Motsvarande effekt är mer modest i Castellum, men innebär ändå en ökning från ungefär 32000 till 41000 tecken, alltså cirka 30%. Fallan (2006) poängterar att hållbarhetsrapportering allmänt kännetecknas av kvantitet och att regleringar inom området tenderar leda till ännu mer kvantitet, på bekostnad av kvaliteten och väsentligheten av det rapporterade materialet. Huruvida kvaliteten och väsentligheten har försämrats eller inte går inte att uttala sig om enbart genom att titta på mängden och fördelningen av aspekter i hållbarhetsredovisningen i Vasakronan och Castellum, men effekten på kvantitet som lagkravet har haft är tydlig.

Även fördelningen av de redovisade hållbarhetsaspekterna skiljer sig mer åt efter att lagkravet har trätt i kraft. Miljöfrågorna, som redan 2016 dominerade Vasakronan tar ännu mer utrymme i årsredovisningen 2017. Även andelen om sociala förhållanden och personal ökar, på bekostnad av det som sägs gällande mänskliga rättigheter och antikorrupktion. Castellum jämnar däremot ut skillnaderna mellan samtliga sina kategorier. Sociala- och personalfrågor utgör nu den marginellt största andelen, tätt följd av miljö, men en signifikant ökning av redovisningen av arbetet för mänskliga rättigheter och antikorrupktion har skett, liksom en minskning av andelen ospecificerad hållbarhetsinformation. Lagkravet har således inneburit att företagens respektive hållbarhetsredovisning har gått i två olika riktningar och skiljer sig åt mer än förut. I det här hänseendet har lagkravet inte medfört någon homogenisering mellan företagens årsredovisningar, vilket annars hade varit ett tecken på den tvingande isomorfism (DiMaggio & Powell, 1983) som en regleringen av detta slag kan medföra. Ur ett annat teoretiskt perspektiv skulle skillnaderna kunna förklaras av att företagen har olika intressenter och att det är de som indirekt styr vilken hållbarhetsinformation som företagen rapporterar (Freeman, 2010). Det som motsäger detta är att företagen har definierat samma intressenter för båda åren, vilket intuitivt borde innebära en liknande differentiering, åtminstone internt, av rapporterna 2017 som för 2016. En risk med ram- och regelverk som inte ger tillräckligt tydliga riktlinjer är att de tolkas olika av företagen (La Torre et al, 2018), vilket onekligen verkar vara fallet med Vasakronan och Castellum i och med skillnaderna gällande mängd och fördelning. Transnationella regelverk, som EU-direktivet, utarbetas i allmänhet så att de kan tillämpas i olika sociala, kulturella och legala kontexter vilket lämnar ett betydande tolkningsutrymme för de organisationer som berörs av dem (Djelic & Sahlin-Andersson, 2006). Det svenska lagkravet har inte inneburit något nämnvärt förtydligande av EU-direktivet det är baserat på och blir därför föremål för tolkning från företagens sida, som anpassar reglerna och idéerna efter sina egna intressen och intressenter (Czarniawska & Sevón, 2005; Sahlin & Wedlin, 2008). Väsentlighetsprincipen som lagkravet präglas av har dessutom visat sig ha flera tolkningar i praktiken (Lai et al., 2017)

## 5.2 Steg 2 - Hur berättelsen i rapporten ändras

Affärsmodellerna har utvecklats både hos Castellum och Vasakronan 2017 och innefattar tydligare och mer specificerad hållbarhet, vilket inte var fallet 2016. Detta antas vara en effekt av regleringen, som just ställer krav på företag att redovisa om sådant de kanske inte frivilligt skulle göra, vilket i sin tur åtminstone skulle kunna öka transparensen enligt Frost (2007). Vasakronans affärsmodell för 2017 innehåller hållbarhetsaspekter avseende miljö, sociala förhållanden och personal samt mänskliga rättigheter, medan motsvarigheten i Castellum enbart adresserar de två förstnämnda. Det vore dock förhastat att dra slutsatsen att Vasakronan därmed i högre grad integrerat fler hållbarhetsaspekter i sin verksamhet än konkurrenten. De har förvisso prickat in fler kategorier jämfört med både Castellum och sig själva föregående år, men ovanstående kartläggning av mängd och fördelning tyder tvärtom på att arbete för mänskliga rättigheter (och antikorruption) har ägnats mindre fokus 2017 än 2016, trots att det nu uppges vara en integrerad del av hela affärsmodellen. Hållbarhet gällande miljö är den överlägset mest frekvent rapporterade informationen, men affärsmodellen signalerar inte att det skulle finnas någon intern prioritering mellan de redovisade hållbarhetsaspekterna.

Därvidlag är Castellums hållbarhetsredovisningar mer konsekvent. Miljöfrågor samt socialt ansvar och personalfrågor utgör tillsammans 70% av Castellums hållbarhetsredovisning 2017, varpå det är logiskt att det är just dessa två kategorier som tar tydlig plats i affärsmodellen. Vasakronans affärsmodell framstår i ljuset av detta som tämligen inkonsekvent och signalerar snarare en vilja att efterleva lagkravet genom att "bocka av" dess olika delar, än att samtliga fyra hållbarhetsaspekter faktiskt har integrerats i verksamheten. Detta är ett exempel på det "tick-in-the-box-tänk" som problematiserats av La Torre et al. (2018) och de Villiers et al. (2018). Monciardini (2014) belyser att reglerad hållbarhet tenderar leda till ökad mängd men inte nödvändigtvis kvalitet, det vill säga ökad mängd i förhållande till vad som är väsentligt att redovisa, vilket i sin tur leder till en ökad risk för så kallad "greenwashing". Den stora kvantitetsökningen, i kombination med diskrepansen mellan hur affärsmodellen framställs och vad som faktiskt rapporteras i årsredovisningen, gör att Vasakronans hållbarhetsredovisning, eller åtminstone dess affärsmodell för 2017, framstår som just "grönmalad".

De ökade kraven som regleringen ställer har medfört att Castellum och Vasakronan varit tvungna att reflektera, identifiera och specificera sitt hållbarhetsansvar och vilka risker som är kopplade till dessa aspekter. Detta har lett till den frikoppling av hållbarhetsrelaterade risker från finansiella, som är en tydlig skillnad i båda företagen mellan 2016 och 2017. I det hänseendet har lagkravet inneburit ett ökat värdeskapande för intressenterna, eftersom mängden icke-finansiell hållbarhetsinformation har ökat och därtill blivit tydligare vilket ger ett bättre beslutsunderlag. Riskanalysen är den del av hållbarhetsredovisningen som allra tydligast utgår ifrån vad som är väsentligt för intressenterna. Castellum har ett tydligt medarbetar- och personalfokus i sin riskanalys både 2016 och 2017, vilket inte uttryckligen förekommer i Vasakronans motsvarighet. Detta, likt affärsmodellen, ligger i linje med empirin gällande mängd och fördelning av lagkravets hållbarhetsaspekter.

Vasakronans risker är till största del miljörelaterade, vilket korrelerar med det tydliga fokus som läggs på just denna aspekt i hållbarhetsredovisningen totalt sett. Det förstärker bilden av affärsmodellen som "grönmalad", eftersom den inte återger tyngdpunkten och det tydliga fokus på miljöfrågor i förhållande till övriga kategorier som hade varit rättvisande och överensstämmande med det övriga empiriska materialet. Ett annat exempel på detta är att en

särskild risk, nämligen "Uppmaning om risk för korruption", som identifierades i Vasakronans riskanalys 2016, inte återfanns 2017. Ändå gavs just antikorruption ett större utrymme i deras affärsmodell från 2017, både gällande intressenternas förväntningar och vilka åtgärder som tas för att infria dessa förväntningar. Affärsmodellen till trots har alltså andelen hållbarhetsinformation gällande motverkande av korruption minskat med mer än hälften mellan åren 2016 och 2017.

Inga nya policier uppkom i Vasakronan 2017. Castellum uppgav att de i juni 2017 antagit nya riktlinjer för jämställdhet och mångfald som en del av hållbarhetspolicyn, men exakt vad det är för riktlinjer beskrivs inte. Castellums tolkning av hållbarhetskravet kring resultatet av policier är därmed reducerad till antagandet av riktlinjer för jämställdhet och mångfald, utan en redovisning av policyns faktiska utfall i verksamheten. Vasakronan redovisar under sina sociala måluppfyllelser att "99 % av medarbetarna har kännedom om vår likabehandlingspolicy." (Vasakronan ÅR 2017, s.12). Vasakronans tolkning av kravet gällande redovisat resultat av policier förefaller således handla om att dess medarbetare känner till dem, inte vad deras policier i själva verket har inneburit för verksamheten. Gemensamt för båda företagen är att de skriver mycket om att de *har* policier men i princip ingenting om vad de faktiskt innebär eller något om resultatet av dem. Härvidlag har heller ingen nämnvärd utveckling skett mellan åren. På så vis skiljer sig företagens policier angående hållbarhet från deras ekonomiska policier, vilka är mer specificerade. Till exempel: "Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 1,9 gånger" och "Finanspolicyn anger att lån mot säkerhet inte ska överstiga 20 procent av de totala tillgångarna". (Vasakronan 2017, s.80 och 84). Boiral & Henris studie om amerikanska gruvföretag (2017) visade att jämförbarhet och tydlighet var svårt att uppnå mellan företagen trots att de befann sig i samma bransch och hållbarhetsredovisade enligt samma GRI-standarder. Enligt det funktionalistiska synsättet skulle denna otydlighet och eventuella misstolkning av policyarbetet förklaras med att ramverket är för otydligt och inte innehåller tillräckligt klara direktiv. Detta anses i så fall även vara fallet med regleringen, då inga förtydliganden har skett gällande Castellums och Vasakronans redovisning och uppföljning av policyarbetet. Enligt ett kritiskt synsätt kan detta istället bero på den informationsasymmetri som finns mellan de som presenterar rapporten och de som läser den. Avsaknaden av specificering av policyns innebörd och resultatet av den kan alltså bero på att företagen inte anser det vara fördelaktigt för dem att presentera (Boiral & Henri, 2017). Ytterligare en förklaring till varför presentationen av Castellum och Vasakronans policier ser ut som den gör, är att denna information ansetts som mest signifikant för företagen och deras intressenter (Calabrese et. al, 2017).

Tidigare forskning har visat att skillnader i reglering inte påverkar den väsentliga informationen som redovisas, utan att det snarare beror på industrin som företagen verkar i (Fasan & Mio, 2016) Trots att Castellum och Vasakronan verkar i samma bransch har skillnader påvisats i denna studie om vad företagen har ansett väsentligt att redovisa. Detta tordes återigen vara ett resultat av de tolkningssvårigheter som kännetecknar den här typen av regelverk i allmänhet (Djelic & Sahlin-Andersson, 2006) och som EU-direktivet specifikt har kritiserats för (La Torre et al., 2018, de Villiers et al., 2018). Detta återspeglas även i fyndet av den femte kategorin, Ospecificerad hållbarhetsinformation. Den postmodernistiska diskursen gör gällande att vare sig väsentlighet eller jämförbarhet går att uppnå inom hållbarhetsredovisning eftersom begreppet i sig nästintill är omöjligt att definiera (Boiral & Henri, 2017), vilket förklarar de ofta svepande och ospecificerade formuleringar som återfanns i årsredovisningarna. Gemensamt för båda företagen är dock att denna kategori utgör en mindre andel hållbarhetsinformation efter att lagkravet trätt i kraft än före. Castellum

och Vasakronan har i högre grad både konkretiserat sin hållbarhetsredovisning och tagit intressenternas intressen i beaktande.

Sammanfattningsvis finns det inget enkelt svar på vad lagkravet har inneburit för hållbarhetsredovisningen med avseende på väsentlighet och jämförbarhet av informationen. Enligt Martons (2018), GRI:s (2018) och Frostensons (2015) definitioner kan lagkravet knappast anses ha uppfyllt sitt syfte om förbättrad jämförbarhet. Årsredovisningarna mellan företagen skiljer sig tvärtom ännu mer åt efter lagkravet trätt i kraft, gällande både total mängd och fördelning av de olika aspekterna. Motsättningen mellan EU-direktivets syften om förbättrad jämförbarhet *och* väsentlighet (La Torre et al., 2018) bekräftas av studiens empiri, där kvalitetsökningen av det sistnämnda sker på bekostnad av det förstnämnda. För det är tydligt att lagkravet har påverkat båda företagen att reflektera över sina handlingar och affärer ur ett hållbarhets- och väsentlighetsperspektiv gentemot sina intressenter. Den betydande mängden vagt formulerad, ospecificerad hållbarhetsinformation som finns i företagens årsredovisningar understryker svårigheterna som finns för dem att anpassa sig efter relativt lösa regelverk och väcker frågan om ännu tydligare, mer specifika riktlinjer behövs, liksom Boiral & Henri (2017) resonerar kring utifrån ett funktionalistiskt perspektiv. Härvidlag är det stora tolkningsutrymme som ges i den här typen av transnationella regleringar påtaglig (Djelic & Sahlin-Andersson, 2006, La Torre et al., 2018).

## 6. Slutsats

---

*Inledningsvis presenteras författarnas slutsatser om studiens resultat och frågeställningen besvaras. Därefter följer förslag på vidare forskning baserat på studiens fynd.*

---

### 6.1 Besvarande av frågeställning

*1. Hur har lagkravet påverkat vad företagen säger angående hållbarhet i årsredovisningarna och sättet de säger det på?*

Studien visade att lagkravet innebar en signifikant ökning av mängden hållbarhetsinformation i årsredovisningarna. Det fria tolkningsutrymme som har lämnats i EU-direktivet och sedermera årsredovisningslagen innebar för Vasakronan ett ännu tydligare fokus på miljörelaterad hållbarhet medan Castellum hade en jämnare fördelning mellan hållbarhetsaspekter gällande miljö respektive socialt ansvar, varav den sistnämnda tog störst plats. Andelen vaga, ospecificerade formuleringar hade minskat i båda företagen och fördelningen mellan de olika huvudkategorierna, om än skev, visade att företagen hade varit tvungna att reflektera över vilken typ av hållbarhetsinformation som skulle presenteras och den hade också integrerats i såväl affärsmodeller som riskanalys. I enlighet med tidigare studier anser vi därmed att det även har skett en sorts kvalitetshöjning av informationen, eftersom specificeringen och frikopplingen av hållbarhetsaspekterna från de strikt ekonomiska, innebär ett starkare beslutsunderlag för intressenter och potentiella investerare.

*2. Hur påverkar lagkravet väsentligheten och jämförbarheten av årsredovisningars hållbarhetsinformation?*

I denna studie fanns flera indikationer på att väsentlighetsperspektivet i lagkravet stod i konflikt med jämförbarheten. Hållbarhetsinformationen i årsredovisningarna skiljde sig mer, såväl inom som mellan företag, efter lagkravet. Detta är ett tydligt tecken på att jämförbarheten påverkats negativt till följd av det ökade fokus på väsentlighet utifrån intressenter som regleringen kräver. De skillnader som uppstått efter regleringen verkar till största del bero på det tolkningsutrymme som kännetecknar den typ av transnationella regelverk som EU-direktivet är och som det svenska lagkravet baseras på. Den ospecificerade hållbarheten minskade visserligen rent procentuellt i båda företagen mellan åren, men den faktiska mängden av densamma ökade. Detta faktum, samt den avsevärda totala mängdökningen, understryker de svårigheter som företagen fortfarande har i att förhålla sig till hur hållbarhetsinformation ska presenteras på ett tydligt sätt, lagkravets förtydligande till trots.

## 6.2 Vidare forskning

Denna fallstudie innefattar endast två företag. För att få en bredare förståelse för fastighetsbranschen och för att kunna dra generella slutsatser om den, bör fler företag studeras. Det skulle även vara intressant att studera skillnader och likheter som lagkravet har inneburit för företag i andra branscher där eventuellt andra intressenter identifieras.

De studerade hållbarhetsrapporterna från 2016 liknade varandra i större utsträckning, både med avseende på fördelning och mängd, än de från 2017. Årsredovisningar från 2017 var de första efter att lagkravet trätt i kraft och företagen hade därmed ingen möjlighet att imitera varandra utan var tvungna att utforma redovisningen utifrån sina egna tolkningar av lagkravet. Det vore därför intressant att studera samma företag i framtiden för att se om en homogenisering har skett mellan deras årsredovisningar gällande hållbarhet. Detta skulle i så fall ge validitet och bekräfta den härmande typen av isomorfism som återfinns inom institutionell teori.

Ytterligare fördjupning i Vasakronan och Castellum skulle kunna ske genom kvalitativa intervjuer, för att besvara hur de har fastställt de respektive väsentliga aspekterna och varför de har tolkat lagkravet på så till synes olika sätt.

# Referenser

Abbott, H. (2008). *The Cambridge introduction to narrative* (2.nd ed.). Cambridge: Cambridge University Press.

Aerts, W., & Cormier, D. (2009). Media legitimacy and corporate environmental communication. *Accounting, Organizations and Society*, 34, 1-27. doi: 10.1016/j.aos.2008.02.005

Aktiespararna (2018). Castellum: Nordens mest hållbara fastighetsbolag. Hämtad 2019-01-05 från

<https://www.aktiespararna.se/analysguiden/nyheter/castellum-castellum-nordens-mest-hallbara-fastighetsbolag>

BDO Global

<https://www.bdo.global/en-gb/blogs/real-estate-construction-blog/june-2017/sustainability-in-real-estate-is-it-easy-to-be-gr>

Berelson, B. (1952). *Content analysis in communication research* (Foundations of communications research). Glencoe, Ill.: Free Press.

Boiral, O., & Henri, J-F. (2017). Is Sustainability Performance Comparable? A Study of GRI Reports of Mining Organizations. *Business & Society*, 56(2), 283-317. doi: 10.1177/0007650315576134

Borglund, Frostensson., & Windell ( 2010). *Effekterna av hållbarhetsredovisning*. Hämtad 2018-11-18 från

<https://www.regeringen.se/contentassets/ae1b2a3db1a34b6491f2324ed526a657/effekterna-av-hallbarhetsredovisning-n2010.30>

Boverket (2017). *Beräkning av behovet av nya bostäder till 2025*. Hämtad 2018-11-18 från

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2017/berakning-av-behovet-av-nya-bostader-till-2025/>

Boverket (2018)

<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/>

Bryman, A., & Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder* (2., [rev.] uppl. ed.). Stockholm: Liber.

Calabrese, A., Costa, R., Levialedi Ghiron, N., & Menichini, T. (2017) Materiality Analysis in Sustainability Reporting: A Method for Making it work in Practice. *European Journal of Sustainable Development*, 6(3), 439-447. doi: 10.14207/ejsd.2017.vbn3p439

Chilton, P., & Chatman, S. (1980). Story and Discourse. Narrative Structure in Fiction and Film. *The Modern Language Review*, 75(4), 823-825. doi: 130.241.16.16

Corvellec, H. (2006). *Elements of narrative analysis*. GRI-rapport 2006:6

Czarniawska, B. (1998). *A Narrative Approach to Organization Studies (Qualitative Research Methods)*. Thousand Oaks: SAGE Publications.

Czarniawska, B. (2004). *Narratives in Social Science Research (Introducing Qualitative Methods)*. London: SAGE Publications.

Czarniawska, B., & Sevón, G. (2005). *Global ideas*. Frederiksberg, Denmark Liber and Copenhagen Business School Press.

Deegan, C., & Unerman, J. (2011). *Financial accounting theory*. Maidenhead: McGraw-Hill Education.

Djelic, M.-L., & Sahlin-Andersson, K. (2006). *Transnational governance: Institutional dynamics of regulation*: Cambridge University Press.

Donaldson, T., & Preston, L. (1995). The stakeholder theory of the corporation: concepts, evidence and implications. *The Academy of Management Review*, 20(1), 65-91. doi: 10.2307/258887

Dumay, J., & Hossain, A. (2018). Sustainability Risk Disclosure Practices of Listed Companies in Australia. *Australian Accounting Review*, 00(00), 1-17. doi: 10.1111/auar.12240

Eccles, R. G., Krzus, M. P., Rogers, J., & Serafeim, G. (2012). The Need for Sector-Specific Materiality and Sustainability Reporting Standards. *Journal of Applied Corporate Finance*, 24(2), 65-71. doi: 10.1111/j.1745-6622.2012.00380.x

Elkington, J. (1999). *Cannibals with forks : The triple bottom line of 21st century business* (New ed.] ed., A Capstone paperback). Oxford: Capstone.

Eriksson-Zetterquist, U., Kalling, T., & Styhre, A. (2015). *Organisation och organisering* (4., uppdaterade uppl. ed.).

de Villiers, C., Dumay, J. & Farneti, F. (2018) *The EU Directive on non-financial and diversity information: A new toothless tiger is born?*, paper presented at European Accounting Association Conference, Milan, Italy.

Di (2018). *Vasakronan ett av världens mest hållbara fastighetsbolag*. Hämtad 2018-12-29 från

<https://www.di.se/hallbart-naringsliv/vasakronan-ett-av-varldens-mest-hallbara-fastighetsbolag/>

Ekonomistyrningsverket (2018). *Hållbarhetsredovisning - en omvärldsbevakning*. Hämtad 2018-11-11 från

<https://www.esv.se/contentassets/2dc5059435ea42518a48336effd2ffd6/esv-2018-36-hallbarhetsredovisning-en-omvarldsbevakning.pdf>

Fallan, E. (2006). Environmental Reporting Regulations and Reporting Practices. *Social and Environmental Accountability Journal*, 36(1), 34-55. doi: 10.1080/0969160X.2016.1149300

FAR (u.å.). *Hållbarhetsredovisning enligt ÅRL*. Hämtad 2018-11-19 från <https://www.far.se/faq/hallbarhetsredovisning/>

Fasan, M., & Mio, C. (2016). Fostering Stakeholder Engagement: The Role of Materiality Disclosure in Integrated Reporting. *Business Strategy and the Environment*, 26(3), 288-305. doi: 10.1002/bse.1917

Fastighetsvärlden (2018). *Största ägarna 2017/2018*. Hämtad 2019-01-05 från <https://www.fastighetsvarlden.se/analys-fakta/topplistor/storsta-agarna-2017-18/>

Fastighetsägarna (u.å.). *Hållbarhet*. Hämtad 2018-12-29 från <https://www.fastighetsagarna.se/naringspolitik/hallbarhet/>

Freeman, R. Edward. (2010). *Stakeholder Theory*. Cambridge University Press - M.U.A.

Frost, G. R. (2007). The Introduction of Mandatory Environmental Reporting Guidelines: Australian Evidence. *A Journal of Accounting, Finance and Business Studies*, 43(2), 190-210. doi:10.1111/j.1467-6281.2007.00225.x

Frostenson, M. (2015). *Redovisningsteori*. Lund: Studentlitteratur

Gray, R., Kouhy, R., & Lavers, S. (1995). Corporate Social and Environmental Reporting: A review of the literature and a longitudinal study of UK disclosure. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 8(22), 47-77. doi: 10.1108/09513579510146996

GRI (2016). *Defining Materiality: What Matters to Reporters and Investors*. Hämtad 2018-12-14 från <https://www.globalreporting.org/resourcelibrary/GRI-DefiningMateriality2016.pdf>

GRI (u.å, a). *Implementing the EU Directive: Where are we now?* Hämtad 2018-11-29 från <https://www.globalreporting.org/information/news-and-press-center/Pages/Implementing-the-EU-Directive-where-are-we-now.aspx>

GRI (u.å, b). *About GRI*. Hämtad 2018-11-29 från <https://www.globalreporting.org/Information/about-gri/Pages/default.aspx>

GRI (u.å, c). *GRI's History*. Hämtad 2018-11-29 från <https://www.globalreporting.org/information/about-gri/gri-history/Pages/GRI's%20history.aspx>

GRI (u.å, d). *Frequently Asked Questions*. Hämtad 2018-11-30 från <https://www.globalreporting.org/resourcelibrary/G4-FAQ.pdf>

Habek, P., & Wolniak, R. (2015). Assessing the quality of corporate social responsibility reports: the case of reporting practices in selected European Union member states. *Faculty of Organization and Management*, 50(1), 399-420. doi: 10.1007/s11135-014-0155-z



- Hahn, R., & Kühnen, M. (2013). Determinants of sustainability reporting: a review of results, trends, theory, and opportunities in an expanding field of research. *Journal of Cleaners Production*, 59, 5-21. doi: 10.1016/j.jclepro.2013.07.005
- Johansen, T. R. (2016). EU regulation of corporate social and environmental reporting. *Social and Environmental Accountability Journal*. Volume 36, 2016 - Issue 1
- Jones, P., Comfort, D., & Hillier, H. (2016). Materiality in corporate sustainability reporting within UK retailing. *Journal of Public Affairs*, 16(1), 81-90. doi:10.1002/pa.1570
- Jonäll., & Rimmel (2016). *Redovisning för hållbarhet – kommunikation genom integrerad rapportering*. Hämtad 2018-12-05 från <http://org-sam.se/redovisning-for-hallbarhet-kommunikation-genom-integrerad-rapportering-kristina-jonall-och-gunnar-rimmel/>
- KPMG (2016). *Krav på hållbarhetsrapportering från och med 2017*. Hämtad 2018-11-15 från <https://home.kpmg.com/se/sv/home/nyheter-rapporter/2016/03/krav-pa-hallbarhetsrapportering-fran-1-juli.html>
- Lai, A., Melloni, G., & Stacchezzini, R. (2017). What does materiality mean to integrated reporting preparers? An empirical exploration. *Meditari Accounting Research*, 25(4), 533-552. doi: 10.1108/MEDAR-02-2017-0113
- La Torre, M., Sabelfeld, S., Blomkvist, M., Tarquinio, L., & Dumay, J. (2018). Harmonising non-financial reporting regulation in Europe. *Meditari Accountancy Research*, 26(4), 598-621. doi:10.1108/MEDAR-02-2018-0290
- Levy, D. L., Szejnwald Brown, H., & de Jong, M. (2010). The Contested Politics of Corporate Governance. *Business & Society*, 49(1), 88-115. doi: 10.1177/0007650309345420
- Ljungdal, F. (1999). *Utveckling av miljöredovisning i svenska börsbolag: praxis, begrepp och orsaker*. Lund: Lund University Press
- Monciardini, D. (2014). Regulating Accounting for Sustainable Companies: Some Considerations on the Forthcoming EU Directive. *European Company Law*, 11(2), 121-124.
- Naturvårdsverket (2018) <http://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Klimat/Sveriges-klimatlag-och-klimatpolitiska-ramverk/>
- Naukove, Z. (2013). European Union regulatory requirements relating to Sustainability Reporting. The case of Sweden. *Scientific Journals*, 34(106), 40-47.
- Proposition 2015/16:193. *Företagens rapportering om hållbarhet och mångfaldspolicy*. Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringskansliet (u.å.). *Miljö och klimat*. Hämtad 2018-12-29 från <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/miljo-och-klimat/>

Sahlin, K., & Wedlin, L. (2008). Circulating ideas: Imitation, translation and editing. *The Sage handbook of organizational institutionalism*, 218, 242.

Svefa (2017)

<https://www.svefa.se/globalassets/svensk-fastighetsmarknad/svensk-fastighetsmarknad-2017-1.pdf>

Tidningen balans (2017). *Hållbarhetsrapport utmanande för nio av tio*. Hämtad 2018-11-28 från

<https://www.tidningenbalans.se/nyheter/hallbarhetsrapport-utmanande-for-nio-av-tio/>

Vormedal, I., & Ruud, A. (2006). Sustainability Reporting in Norway – an Assessment of Performance in the Context of Legal Demands and Socio-Political Drivers. *Business Strategy and the Environment*, 18, 207-222. doi: 10.1002/bse.560

Zsóka, Á., & Vajkai, É. (2018). Corporate Sustainability Reporting: Scrutinising the Requirements of Comparability, Transparency and Reflection of Sustainability Performance. *Society and Economy*, 40 (1), 19-44. doi: 10.1556/204.2018.40.1.3

Årsredovisningslag (ÅRL) 1995:1554. Stockholm: Justitiedepartementet.