



Redegjørelse etter Åpenhetsloven

(Norwegian Transparency Act)

SBB Samfunnsbygg AS

INNHold

1	BAKGRUNN	1
2	OM SBB NORGE.....	1
2.1	Organisasjonsstruktur.....	1
2.2	Virksomhet	1
2.3	Forankring av arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold	2
2.4	Kartlegging og vurdering av risiko i leverandørkjeden	2
3	FAKTISKE NEGATIVE KONSEKVENSER OG VESENTLIG RISIKO FOR NEGATIVE KONSEKVENSER.....	2
4	TILTAK OG RESULTATER.....	3

1 BAKGRUNN

Åpenhetsloven pålegger større virksomheter som er hjemmehørende i Norge og som tilbyr varer og tjenester i eller utenfor Norge, å utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, samt å publisere en årlig redegjørelse for aktsomhetsvurderingene.

SBB Samfunnsbygg AS (**SBB**) omfattes av Åpenhetsloven som følge av direkte og indirekte eierskap til selskaper som samlet sett oppfyller lovens terskelverdier, jf. § 3 a). SBB og alle dets datterselskaper omtales i fellesskap som "**SBB Norge**".

Denne redegjørelsen gir en beskrivelse av hvordan SBB Norge arbeider med aktsomhetsvurderinger. Styret i SBB godkjenner publiseringen av denne redegjørelsen i henhold til Åpenhetsloven for regnskapsåret 2024.

2 OM SBB NORGE

2.1 Organisasjonsstruktur

SBB er et norsk eiendomsselskap heleid av det svenske selskapet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (**SBB AB**). SBB AB og dets direkte og indirekte datterselskaper utgjør Samhällsbyggnadsbolaget-konsernet (**Konsernet**), som er et av Nordens ledende eiendomskonserner innen samfunnseiendom og sosial infrastruktur. På tidspunktet for denne redegjørelsen eier SBB Norge om lag 85 eiendommer i Norge, gjennom ca. 36 eiendomsselskaper.

I 2024 inngikk SBB en avtale med Public Property Invest ASA (**PPI**) om overdragelse av fire selskaper, som til sammen eide 13 eiendommer. Antallet selskaper og eiendommer i SBB Norge ble dermed redusert i løpet av 2024. I forbindelse med transaksjonen med PPI, ble også alle SBBs ansatte overført til PPI. Etter transaksjonen har selskapene i SBB Norge ingen ansatte, og SBB Norges eiendommer forvaltes nå av PPI.

2.2 Virksomhet

SBB Norges virksomhet består av å eie og leie ut eiendommer og lokaler i Norge. Eiendomsporteføljen består primært av eiendommer som eies av single purpose-selskaper, og som hovedsakelig leies ut til leietakere som enten direkte eller indirekte er finansiert over offentlige budsjetter, herunder særlig aktører innenfor helse- og omsorgssektoren. I tillegg til å eie og leie ut eiendommer, driver SBB Norge også med utvikling og rehabilitering. SBB Norges virksomhet kan derfor deles i to segmenter; eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling (inkl. rehabilitering).

SBB har ca. 300 direkte leverandører. Leverandørene som engasjeres direkte av SBB yter hovedsakelig tjenester knyttet til revisjon, forretningsførsel, regnskap o.l., mens leverandører knyttet til drift av eiendommene hovedsakelig engasjeres av Newsec.

Newsec Property Asset Management AS (**Newsec**) forvalter store deler av eiendomsporteføljen til SBB Norge, og inngår derfor avtaler på vegne av SBB Norge. Datterselskapene til SBB Norge har flere direkte leverandører enn SBB, men disse inngås i hovedsak av Newsec på vegne av det konkrete selskapet i henhold til Newsecs rammeavtaler. PPI har også mandat til å inngå og forvalte avtaler på vegne av SBB Norge. SBB Norges leverandører kan deles i fem kategorier, hvorav tre av kategoriene knytter seg til eiendomsforvaltningsvirksomheten og to av kategoriene knytter seg til eiendomsutviklingsvirksomheten:

- Tjenesteleverandører til forvaltningen av SBB Norge, herunder revisorer og juridiske, finansielle og tekniske rådgivere.
- Tjenesteleverandører til forvaltningsvirksomheten, herunder renholdspersonell, elektrikere, vakthold etc.
- Vareleverandører til forvaltningsvirksomheten, herunder leverandører av møbler, kontorrekvisita, IT-utstyr etc.
- Tjenesteleverandører til utviklingsvirksomheten, herunder entreprenører, arkitekter og andre rådgivere.
- Vareleverandører til utviklingsvirksomheten, herunder leverandører av byggematerialer.

2.3 Forankring av arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Styret i SBB har det overordnede ansvaret for at selskapene i SBB Norge driver sin virksomhet ansvarlig og i henhold til åpenhetslovens krav. Den daglige oppfølgingen og implementeringen av Åpenhetsloven ligger hos den lokale eiendomsforvalteren i PPI eller hos en ekstern eiendomsforvalter. I 2024 har dette hovedsakelig vært Newsec. Både PPI og Newsec er underlagt Åpenhetsloven, og har etablert rutiner for arbeidet med aktsomhetsvurderinger. For ytterligere informasjon om arbeidet med aktsomhetsvurderinger, vises det til PPIs og Newsecs respektive redegjørelser.

SBB AB har utarbeidet retningslinjer og andre styringsmekanismer som skal ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i Konsernet. De interne retningslinjene og prosedyrene inkluderer retningslinjer om bærekraft (*Sustainability Policy*), etiske retningslinjer (*Code of Conduct*), varslingsrutiner (*Whistleblower Policy*). Dokumentene oppstiller målsettinger og forpliktelser om at selskapene i Konsernet skal sikre respekt for grunnleggende menneske- og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet og leverandørkjede. Konsernets *Sustainability Policy*, *Code of Conduct* og *Whistleblower Policy* er tilgjengelige på SBB ABs nettside: <https://corporate.sbbnorden.se/en/sustainability/>.

SBB AB har også vedtatt en egen *Code of Conduct for Suppliers*. Konsernets *Code of Conduct for Suppliers* er tilgjengelig på SBB ABs nettside: <https://sbbnorden.se/en/wp-content/uploads/sites/2/2020/06/sbb-uppforandekod-for-leverantorer-eng-2022-04-27.pdf>.

SBB har i tillegg vedtatt egne styringsdokumenter som omfatter *retningslinjer for ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter (Retningslinjene)*, *bestemmelser om leverandørkontroll*, *retningslinjer for bærekraft for leverandører* og *etiske retningslinjer for leverandører*. Retningslinjene tar særlig sikte på å sikre etterlevelse av Åpenhetslovens krav, og inneholder en beskrivelse av hvordan SBB Norge og PPI arbeider med aktsomhetsvurderinger. Retningslinjene og de andre styringsdokumentene ble vedtatt i 2023. Retningslinjene ble revidert i etterkant av transaksjonen med PPI i 2024 for å reflektere endringene i SBB Norges virksomhet som beskrevet under punkt 2.1 ovenfor.

2.4 Kartlegging og vurdering av risiko i leverandørkjeden

Kartlegging og vurdering av risiko i egen virksomhet og leverandørkjede er en sentral del av arbeidet med aktsomhetsvurderinger. Leverandørene som engasjeres direkte av SBB Norge kartlegges og vurderes ved hjelp av et utarbeidet klassifiseringsverktøy. Verktøyet gir hver leverandør en risikoscore basert på ulike faktorer, herunder land, bransje og størrelse. Formålet med kartleggingen er å identifisere områdene hvor SBB Norge er mest sårbar for negativ påvirkning.

PPI gjennomgår og vurderer alle leverandører som engasjeres av dem i tråd med egne retningslinjer og rutiner. Styret i SBB legger til grunn at PPIs risikovurderinger av leverandørene som er engasjert i forbindelse med forvaltningen av SBB Norge er dekkende for forholdet mellom SBB Norge og våre leverandører.

Newsecs ansvar for å ivareta forpliktelsene i Åpenhetsloven følger av forvaltningsavtalen med dem. Dersom en leverandør engasjeres direkte av et selskap i SBB Norge gjennom bistand fra Newsec, skal Newsec legge SBB Norge/PPIs etiske retningslinjer for leverandører til grunn for leverandøravtalen. Dersom leverandører engasjeres gjennom en av Newsecs rammeavtaler, har styret i SBB akseptert at Newsec benytter egne retningslinjer, ettersom disse er vurdert å gi tilsvarende kontroll og beskyttelse som SBB/PPIs egne retningslinjer.

3 FAKTISKE NEGATIVE KONSEKVENSER OG VESENTLIG RISIKO FOR NEGATIVE KONSEKVENSER

Det er ikke avdekket noen faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold ved gjennomgangen av leverandørkjeden i 2024. Det er heller ikke avdekket vesentlig risiko for negative konsekvenser hos noen av leverandørene.

Ingen av SBB Norges leverandører anses som høyrisikoleverandører, men enkelte av leverandørene opererer innenfor bransjer som har en iboende risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dette gjelder særlig leverandører av renholdstjenester, samt entreprenører som benyttes i bygge- eller rehabiliteringsprosjekter. Renholdsbransjen er utsatt som følge av at renholdsarbeidere generelt sjelden har høyere utdanning, og at det normalt benyttes en stor andel utenlandsk arbeidskraft som kan innebære at språklige barrierer forhindrer deres forståelse av deres arbeidstakerrettigheter. Bygge- og anleggsbransjen er generelt utsatt for brudd på HMS-regelverket, ettersom arbeidet som utføres ofte er fysisk

anstrengende og involverer maskiner og redskaper som krever opplæring. Til tross for at det ikke anses å foreligge noen vesentlig risiko for negative konsekvenser i SBB Norges leverandørkjede, har SBB Norge iverksatt forebyggende tiltak som nevnt under punkt 4.

4 TILTAK OG RESULTATER

SBB har vedtatt Retningslinjene for å systematisere arbeidet med aktsomhetsvurderinger og for å sikre at Åpenhetslovens krav etterleves. Dette har ført til en større bevissthet rundt forpliktelsene i Åpenhetsloven, samt hvordan styret i SBB kan sørge for at forpliktelsene overholdes. SBB Norges etiske retningslinjer for leverandører blir kommunisert til alle nye leverandører som engasjeres av SBB Norge, eller av Newsec eller PPI på vegne av SBB Norge, før avtaleinngåelse. Dette fører til bedre kontroll over leverandørkjeden, ettersom det gir PPI/Newsec rett til å gjennomføre stikkprøver, revisjoner og befaringer hos leverandørene, samt rett til å avslutte kontraktsforholdet dersom brudd på de etiske retningslinjene for leverandører ikke avhjelpes.

Styret i SBB har også sørget for løpende oppfølging av forvaltners arbeid med Åpenhetsloven. Gjennom 2024 har ledelsen gjennomført månedlige møter med PPI for å følge opp forvaltningen av eiendomsporteføljen. PPI har ikke rapportert om noen faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden eller om noen vesentlig risiko for dette.

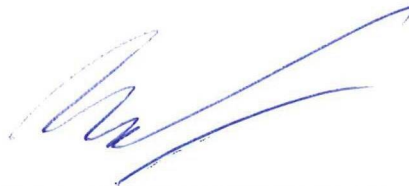
Gjennom PPI har SBB også fulgt opp Newsec og deres arbeid med Åpenhetsloven i møter med dem. Newsec har heller ikke rapportert noen faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden eller noen vesentlig risiko for dette i egen virksomhet eller hos leverandører som yter tjenester til SBB Norge.

Juni 2025



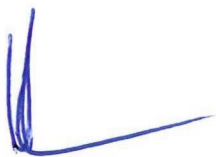
Leiv Inge Synnes

Styreleder



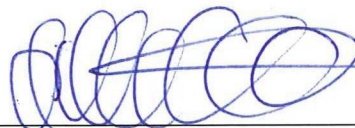
Daniel Gustav Åke Tellberg

Styremedlem



Karl Krister Karlsson

Styremedlem



Annika Elisabeth Ekström

Styremedlem