



Redegjørelse for aktsomhetsvurdering 2022

Åpenhetsloven

Side 1 av 11



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
267A6525EC64484AB3BF04CC54C8BAB2

Innhold

1	Om Bertel O. Steen Eiendom	3
2	Omfang	3
3	Innledning	3
4	Rammeverk	3
5	Ansvarlighet	4
6	Kartlegging	4
6.1	Risiko i Norge	5
6.2	Vår egen virksomhet	5
6.2.1	HMS	5
6.2.2	Ansvarlig leverandørkjede	5
6.2.3	Etisk forretningsførsel	5
6.2.4	Antikorrupsjon	5
6.2.5	Varsling	5
6.2.6	Opplæring i etiske retningslinjer	6
6.3	Generelt vedrørende produksjon utenfor Norge	6
6.4	Vår risikokartlegging	6
7	Forebygging	7
7.1	Hva gjorde vi i 2022	7
7.2	Forbedringsarbeider fremover	8
7.3	Forventet effekt	8
8	Overvåking	8
9	Kommunikasjon	9
10	Gjenoppretting	9
11	Kilder	10



1 Om Bertel O. Steen Eiendom

Bertel O. Steen-konsernet ble grunnlagt i 1901. I sitt 122. driftsår eies fortsatt konsernet av grunnleggerens etterkommere.

Bertel O. Steens virksomhet er i dag delt i tre underkonsern; Bertel O. Steen AS, Bertel O. Steen Kapital AS og Bertel O. Steen Eiendom Holding AS.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har en samlet eiendomsmasse på ca. 200.000 m² fordelt på nærings- og utviklingseiendom i Oslo-regionen, samt en rekke sentralt beliggende bilanlegg i Sør-Norge. Disse utvikles og forvaltes til dels samarbeid med lokale aktører. Selskapet yter også eiendomsfaglig bistand til Bertel O. Steen-konsernets selskaper.

Les mer om konsernet på <http://www.boseiendom.no>.

2 Omfang

Denne redegjørelsen omfatter Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper. Se årsrapport på www.boseiendom.no for nærmere detaljer.

3 Innledning

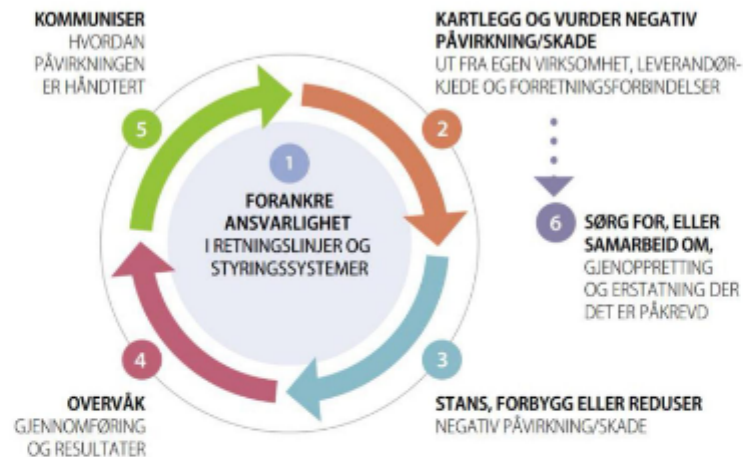
Vi har et ansvar for å bidra til at våre leverandørkjede opptrer bærekraftig. I 2022 kom Åpenhetsloven som pålegger oss å årlig gjennomføre aktsomhetsvurdering av egen virksomhet og vår leverandørkjede, med spesielt fokus på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi har etablert en [informasjonsside](#) hvor vi forteller hvordan vi forholder oss til Åpenhetsloven. På nettsiden vår finner man dessuten et skjema hvor enhver som er interessert kan be om ytterligere informasjon.

Vi publiserer en redegjørelse for vårt arbeid i henhold til Åpenhetsloven, og dette dokumentet utgjør vår årlige redegjørelse for 2022.

4 Rammeverk

Vi baserer vårt arbeid på [OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv](#). Aktsomhetsvurderingsprosessen er i veilederen illustrert slik:





Figur 1: Aktsomhetsvurderingsprosessen og støttetiltak (OECD, 2018, s. 21)

I de påfølgende avsnitt vil vi gå i detalj på hvert av disse områdene.

5 Ansvarlighet

Vi har forankret ansvarlighet i vårt styringssystem på en rekke områder. De mest vesentlige er disse:

- 1) Policy for compliance og samfunnsansvar
- 2) Policy for innkjøp
- 3) Policy for miljø
- 4) Policy for risikostyring - basert på prinsippene i ISO 31000:2018
- 5) Etiske retningslinjer (CoC)
- 6) Prinsipper for leverandøratferd (CoC leverandør)
- 7) Prosedyre for leverandøroppfølging - med detaljert prosess for eskalering av oppfølging ved behov
- 8) Instruks for leverandørrevisjon (aktsomhetsvurdering) - inkludert detaljert malverk for evaluering

Våre policyer eies av daglig leder, og alle policyer godkjennes av styret. Våre styrende dokumenter er enkelt tilgjengelig for alle ansatte i en web-basert wiki-løsning.

6 Kartlegging

Vi har i 2022 gjennomført en grundig kartlegging og vurdering av mulig negativ påvirkning / skade ut fra egen virksomhet, leverandørkjede og forretningsforbindelser. Dette er et arbeid som oppdateres og forbedres løpende. Vi har overordnet gjennomført vår risikovurdering basert på risikobransjer, risikoland, risikovarer, tidligere erfaring og vår påvirkningsmulighet. Deretter har vi gjort en prioritering basert på denne risikovurderingen.

Da eiendomskonsernet i all hovedsak eier, drifter og utvikler eiendom i Norge med lokale samarbeidspartnere er risikoen presentert i forhold til vår egen virksomhet vurdert fra et nasjonalt perspektiv.



6.1 Risiko i Norge

Generelt vurderes risikoen for brudd på menneskerettigheter og ILOs kjernekonvensjoner med hensyn til anstendige arbeidsforhold som lav i Norge. Arbeidstilsynet har rettet et spesielt fokus mot noen bransjer som vi også fokuserer på i vår egen risikovurdering (se nedenfor). Dette gjelder blant annet bransjene transport, renhold, bemanning og bedriftshelsetjeneste.

6.2 Vår egen virksomhet

Eiendomskonsernet har inngått et samarbeid med Bertel O. Steen AS sin konsernavdeling for tjenester relatert til Governance, Risk & Compliance (GRC Avdelingen) som har ansvar for virksomhetsstyring, risikohåndtering og etterlevelse av lover og regler. I denne avdelingen er det samlet fagområder som risikostyring, personvern, internrevisjon, kvalitet, avvik, beredskap, leverandørrevisjon, HMS og varsling. GRC-avdelingen ledes av Chief Compliance Officer, og rapporterer i kraft av samarbeidsforhold til eiendomsvirksomhetens CFO og daglig leder i eiendomskonsernet.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med døtre, jobber med sertifisering i henhold til den internasjonale kvalitetsstandarden ISO 9001:2015 og miljøstandarden ISO 14001:2015.

6.2.1 HMS

Vi gjennomfører årlig lokale HMS-risikovurderinger. Disse risikovurderingene følges opp gjennom handlingsplaner med konkrete tiltak gjennom året.

6.2.2 Ansvarlig leverandørkjede

Vi stiller tydelige krav til våre leverandører og deres leverandørkjeder gjennom våre <https://www.boskonsern.no/leverandorer/prinsipper-for-leverandoratferd-article47234-2693.html>. Aksept og etterlevelse av disse kravene til etisk forretningsførsel er en forutsetning for at vi skal inngå avtale med en leverandør.

6.2.3 Etisk forretningsførsel

I løpet av 2023 vil våre krav til etisk forretningsførsel, nedfelt i våre *Prinsipper for leverandøraterferd*, formaliseres som krav i oppdaterte partneravtaler med alle våre leverandører og samarbeidspartnere.

6.2.4 Antikorrupsjon

Bertel O. Steen Eiendom tar tydelig avstand fra all korrupsjon, hvitvasking og annen økonomisk kriminalitet. Dette er nedfelt i vår interne policy for Compliance og samfunnsansvar, samt i våre *Prinsipper for leverandøraterferd*. Prinsippdokumentet vedlegges alle leverandøravtaler. Det ble ikke registrert eller bekreftet noen korrupsjonssaker i 2022.

6.2.5 Varsling

Bertel O. Steen Eiendom har i mange år hatt en varslingskanal som er tilgjengelig både for interne og eksterne. Det er mulig å varsle anonymt ved behov. Varslingskanalen



administreres gjennom konsernets intranett og håndteres av Chief Compliance Officer i Bertel O. Steen AS. Vi har i løpet av 2022 ikke registrert noen varslingssaker.

6.2.6 Opplæring i etiske retningslinjer

Alle ansatte deltar årlig i obligatorisk opplæring i våre etiske retningslinjer. Spillbasert opplæring tilgjengeliggjøres og gjennomføres på mobile enheter eller på PC. Svarprosenten var i siste undersøkelse på 77 prosent for hele eiendomskonsernet. Videre benytter vi digitale leksjoner gjennom hele året for å gi alle våre ansatte opplæring innen viktige temaer. I 2022 har vi hatt fokus på opplæring i digital sikkerhet. For 2023 er det planer om å inkludere digital opplæring i bærekraft og etikk. Nyansatte får en innføring i vårt felles styringssystem hvor alle våre policyer, retningslinjer, prosedyrer og instruksjoner er samlet.

6.3 Generelt vedrørende produksjon utenfor Norge

Bertel O. Steen Eiendom eier hverken eiendom eller tomter utenfor Norge, men en stor grad av råvarer og materialer i byggeprosjekter kommer fra utlandet. Det skjer i liten eller ingen grad direkte innkjøp fra utenlandske produsenter, men i all vesentlig grad igjennom norske importører og leverandører; i hovedsak via store entreprenører eller eiendomskonsernets rammeavtaler for drift.

6.4 Vår risikokartlegging

Vår risikovurdering er basert på risikobransjer, risikoland, risikovarer, tidligere erfaring og vår påvirkningsmulighet.

Følgende prinsipper ligger til grunn for vår risikovurdering - for å spisse vår innsats inn mot de leverandører hvor vi vurderer at risiko er størst og vår innsats har størst effekt:

- 1) Vårt utgangspunkt er at vi årlig benytter over 200 leverandører.
- 2) Vi gjør et utvalg av **våre største/viktigste leverandører**
- 3) Deretter velger vi ut fra følgende kriterier:
 - a) **Risikobransjer** - fokus på de bransjer Arbeidstilsynet har identifisert som mest utsatt, som eksempelvis:
 - i. Renhold → <https://www.arbeidstilsynet.no/godkjenninger/renholdsregisteret/>
 - ii. Bemanning → <https://www.arbeidstilsynet.no/godkjenninger/registrerte-bemanningsforetak/>
 - iii. Bedriftshelse → <https://www.arbeidstilsynet.no/godkjenninger/godkjente-bedriftshelsetjenester/>
 - iv. Transport → <https://www.arbeidstilsynet.no/om-oss/prioriterte-aktiviteter/transport/>
 - v.
 - b) **Risikoland** - fokus på de som selv har virksomhet eller har sin leverandørkjede i risikoland iht:
 - i. Transparency International Corruption Perceptions Index (CPI) → <https://www.transparency.org/en/cpi/2022>
 - ii. Yale: Environmental Performance Index (EPI) → <https://epi.yale.edu/epi-results/2022/component/epi>
 - iii. amfori BSCI: Countries' Risk Classification → <https://www.amfori.org/resource/country-risk-classification-2022>



- c) **Risikovarer** - med bakgrunn i følgende ressurser:
 - i. Entreprenører og entreprenørers varekjøp
- d) **Egen erfaring** - basert på følgende kriterier
 - i. Resultater fra tidligere risikovurderinger
 - ii. Registrerte uønskede hendelser, avvik eller varsler
 - iii. Nyhetssaker
 - iv. Trender
- 4) Deretter velger vi de leverandører hvor vi vurderer at vi har en reell **påvirkningsmulighet**
 - a) Elementer i denne vurderingen kan være hvor stor kunde vi er for den enkelte leverandøren, og/eller hvor strategisk viktig vi er som kunde.
- 5) Til sist gjør vi et utvalg for videre oppfølging basert på våre tilgjengelige **ressurser til oppfølging**.

7 Forebygging

7.1 Hva gjorde vi i 2022

Vi har gjennom de siste årene definert en grundig flertrinns prosess for leverandøroppfølging. Dette inkluderer prosess og mal for leverandørrevisjoner. Videre har vi jobbet med dokumentasjon og forbedring av våre prosesser for anskaffelser og innkjøp, og vi har etablert et rammeverk for risikovurderinger.

Bertel O. Steen Eiendom har et høyt antall leverandører og har derfor kategorisert dem etter innkjøpsfrekvens og innkjøpsverdi. I arbeidet med aktsomhetsvurderinger, har vi valgt å prioritere de leverandørene vi handler mest med.

Det er til sammen 38 prioriterte leverandører der alle har blitt bedt om å fylle ut, svare på en egenevaluering og samt godta våre prinsipper for leverandøratferd gjennom onlinetjenesten "WorldFavor".

Gjennom WorldFavor gjør vi videre en risikovurdering av den enkelte leverandør og dens leverandørkjede. Informasjonen sjekkes mot anerkjente internasjonale tjenester som:

- Transparency International Corruption Perceptions Index (CPI)
- Yale: Environmental Performance Index (EPI)
- Amfori BSCI: Countries' Risk Classification

Dersom en leverandør kommer opp med røde flagg i denne vurderingen, iverksetter vi en flertrinns prosess som inkluderer dialog, en utvidet egenevaluering og til sist stedlig leverandørrevisjon ved behov.

WorldFavor pekte ut 3 leverandører som trengte mer oppfølging. Av disse er det laget en plan for oppfølging, som blant annet innebærer fjernrevisjon og mulig stedlig revisjon.

Det er ingen indikasjoner på brudd på menneskerettigheter og uanstendige arbeidsforhold i de tre utpekte selskapene.

Aktsomhetsvurderingene og leverandørrevisjonene ble utført gjennom et tett samarbeid med Konserninnkjøp og GRC-avdelingen, som også i første kvartal av 2023



opprettet en egen stilling i konsernet for å øke kapasitet på leverandørrevisjoner og risikovurderinger.

7.2 Forbedringsarbeider fremover

Sammen med GRC jobbes det kontinuerlig for å redusere risikoen tilknyttet og øke sikkerheten for at det ikke foreligger brudd på menneskerettigheter og uanstendige arbeidsforhold. Det arbeides blant annet med vurdering av stedlige revisjoner og antall leverandører som konsernet forholder seg til.

7.3 Forventet effekt

Vi forventer at våre samlede tiltak vil ha en positiv påvirkning både internt i egen virksomhet mht. bevisst-gjøring, og konkret mht. respekt for og etterlevelse av menneskerettighetene og ILOs kjernekonvensjoner hos våre leverandører og deres leverandørkjeder. Videre forventer vi at bedre kontroll på dette området på sikt vil medføre økt lønnsomhet for Bertel O. Steen Eiendom.

Bertel O. Steen Eiendom anerkjenner at dette kun er starten på en reise hvor vi aktivt vil jobbe for å forbedre oss og hele vår leverandørkjede mht. menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Vi må videre styrke vår egen kompetanse og bevissthet på dette området, samt jobbe tett med våre partnere og leverandører for å sammen bli bedre.

Videre er det viktig å fortsette det arbeidet som er igangsatt mht. risikovurderinger, egenevalueringer, og revisjoner.

Løpende aktiviteter som vil tilføre både oss og vår leverandørkjede ny kunnskap og økt bevissthet rundt disse temaene inkluderer:

- Dialog med relevante interessenter
- Forbedring av våre interne prosesser, herunder risikovurdering og leverandøroppfølging
- Tydelige mål med oppfølging gjennom handlingsplaner og konkrete tiltak
- Egenevaluering av våre leverandører
- Stedlige leverandørrevisjoner der vi ser forhøyet risiko

8 Overvåking

Daglig leder er risikoeier med hensyn til prosessene for innkjøp og anskaffelser, herunder leverandørvilkår og avtaleverk, med støtte fra konserninnskjøp i Bertel O. Steen AS.

Prosjekt- og driftsavdelingen eier oppfølging av avvik og avtalte tiltak rettet mot leverandør.

Leder bærekraft er risikoeier med hensyn til virksomhetens bærekraftarbeid. Rollen har ansvar for virksomhetens klimaregnskap og bærekraftrapport.

Daglig leder er risikoeier med hensyn til personal og ansattforhold i virksomheten.

Økonomi-avdelingen har ansvar for oppfølging av rapportering til styret innen sine ansvarsområder; risikostyring, personvern, internrevisjon, kvalitet, avvik, beredskap, leverandørrevisjon, HMS og varsling.



9 Kommunikasjon

Vi skal kommunisere hvordan vår påvirkning er håndtert. Dette gjør vi på vår [hjemmeside](#):

- 1) Års- og bærekraftsrapport
- 2) Denne redegjørelsen

10 Gjenoppretting

Vår prosess for gjenoppretting ved brudd på menneskerettigheter eller arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet eller i vår leverandørkjede er basert på følgende føringer:

- Vi skal alltid behandle alle rapporter om brudd, innen rimelig tid og i tilstrekkelig grad
- Berørte parter skal følges opp ved behov
- Det skal gjennomføres gjenopprettende tiltak ved behov. Gjenoppretting skal stå i forhold til art og omfang av eventuelle skader. Type gjenoppretting vil variere, men kan medføre oppreisning, økonomisk eller ikke-økonomisk erstatning, eller annet. Videre kan man beslutte tiltak for å forhindre eller minimere sannsynligheten for gjentakelse.
- Alle brudd skal i første omgang vurderes lokalt / hos leverandør, før uønsket hendelse eventuelt eskaleres til GRC-avdelingen som koordinerer videre arbeid
- Alle relevante interessenter skal informeres og involveres
- Lover og regler skal følges, herunder rapportering til relevante myndigheter ved behov



Figur 3



Vår prosess er basert på <https://www.ethicaltrade.org/resources/access-to-remedy-practical-guidance-companies>.

11 Kilder

Kilder brukt i vår risikokartlegging:

- [Amfori BSCI: Countries' Risk Classification](#)
- Ethical Trading Initiative - <https://www.ethicaltrade.org/resources/access-to-remedy-practical-guidance-companies>
- [FNs menneskerettigheter](#)
- [ILOs kjernekonvensjoner](#)
- [OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv](#)
- [Transparency International Corruption Perceptions Index \(CPI\)](#)
- [UN Global Compact ti prinsipper for ansvarlig næringsliv](#)
- [Yale: Environmental Performance Index \(EPI\)](#)



Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

«elektronisk signert»
Jens Fredrik Jalland
Styrets leder

«elektronisk signert»
Katrine Fjeldhus
Styremedlem

«elektronisk signert»
Helene Bryde Steen
Styremedlem

«elektronisk signert»
Eirik Andre Gjeldsvik
Styremedlem

«elektronisk signert»
Harald Frigstad
Styremedlem

«elektronisk signert»
Stein Øivind Solbakken
Daglig leder



List of Signatures

Page 1/1



Rapport - redegjørelse 2022 vFinal clean.pdf

Name	Method	Signed at
Steen, Helene Bryde	BANKID	2023-06-23 20:05 GMT+02
Jalland, Jens-Fredrik	BANKID_MOBILE	2023-06-22 08:57 GMT+02
Fjeldhus, Katrine Klovholt	BANKID	2023-06-21 17:34 GMT+02
Gjelsvik, Eirik Andre	BANKID_MOBILE	2023-06-21 16:48 GMT+02
Solbakken, Stein Øivind	BANKID	2023-06-21 16:04 GMT+02
Frigstad, Harald	BANKID_MOBILE	2023-06-26 08:54 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 267A6525EC64484AB3BF04CC54C8BAB2