

# Åpenhetsloven

2024

Spabo AS

Penneo Dokumentnøkkel: XOSRJ-WMXSC-SBH7N-N8RY5-QP0TS-LWCEC

# Innholdsfortegnelse

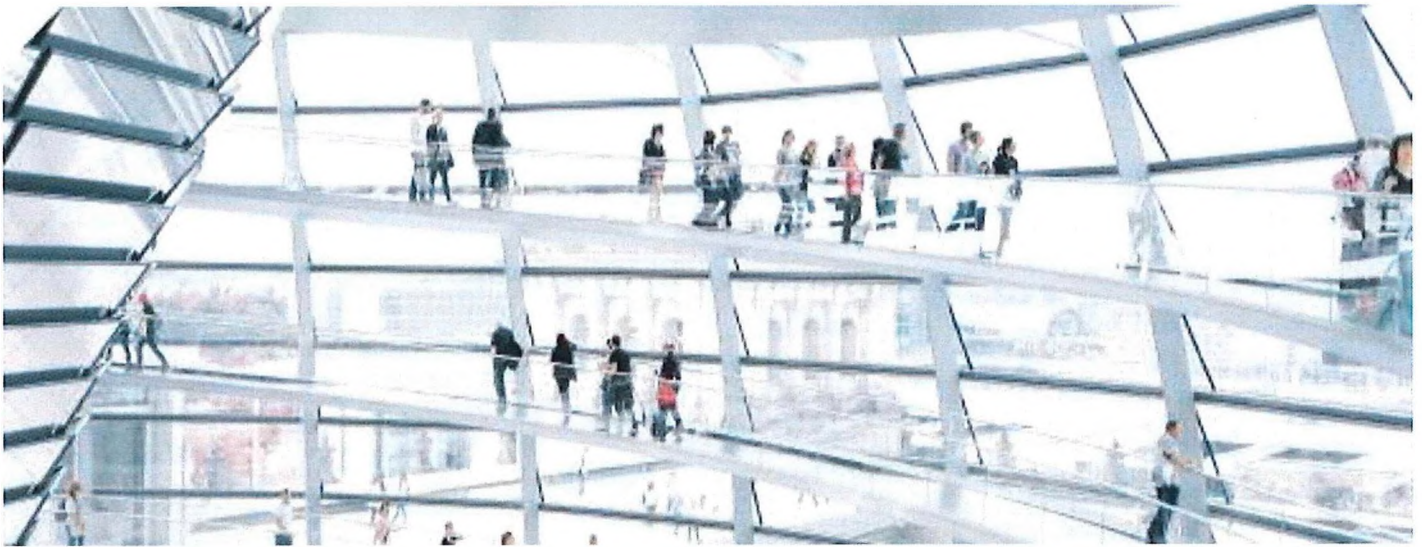
SLIK JOBBER VI MED  
ANSVARLIGHET

VÅRE RISIKOOMRÅDER

VÅRE TILTAK OG VEIEN  
VIDERE

Hvert selskap, eller hver bygård er et nytt gründerprosjekt. Vi er ikke spekulanter, vi er utviklere og forvaltere. Vi kjøper eldre gårder, renoverer og utvikler dem. Vi bygger opp nye forretningsområder fra bunnen, eller kjøper opp og utvikler mindre selskaper. Alt handler om å skape verdi og inngå langsiktige investeringer på en ansvarlig måte.

Anne Kari Søvik  
CEO



# Innhold og metode

## INNHold

Denne rapporten er vår redegjørelse for at vi har gjennomført aktsomhetsvurdering i henhold til kravene i Åpenhetsloven. Innledningsvis gir vi en generell beskrivelse av vår organisasjon, våre retningslinjer og rutiner for håndtering av mulige negative konsekvenser for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Deretter redegjør vi for hva vi har avdekket gjennom aktsomhetsvurderingen. Avslutningsvis oppsummerer vi våre tiltak som er iverksatt eller planlegges iverksatt for å hindre eller forebygge risiko for negative konsekvenser.

## METODE

Gjennom aktsomhetsvurderingen har vi kartlagt og vurdert risiko for negative konsekvenser knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom analyser av våre leverandørkjeder.

## VÅR TILNÆRMING

Åpenhetsloven krever kontinuerlige aktsomhetsvurderinger og dette betyr at arbeidet med loven aldri er avsluttet. Vårt fokus er å gjennomføre tiltak som har potensiale til å føre til reell forbedring på en grundig måte.

## DEFINISJONER

- Grunnleggende menneskerettigheter henviser til de internasjonalt anerkjente menneskerettighetene som er beskrevet i dokumenter som FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter fra 1966, FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter fra 1966 og ILOs kjernekonvensjoner om grunnleggende rettigheter og prinsipper i arbeidslivet.
- Anstendige arbeidsforhold betyr arbeid som tar hensyn til grunnleggende menneskerettigheter, samt helse, miljø og sikkerhet på arbeidsplassen, og som gir en lønn som er tilstrekkelig til å leve av.
- Leverandørkjede refererer til kjeden av leverandører og underleverandører som leverer eller produserer varer, tjenester eller andre innsatsfaktorer som er en del av en virksomhets levering av tjenester eller produksjon av varer fra råvarestadiet til ferdig produkt.
- Forretningspartner refererer til enhver som direkte leverer varer eller tjenester til virksomheten, men som ikke er en del av leverandørkjeden.

# Slik jobber vi med ansvarlighet

I dette kapittelet får du en oppsummering av vår organisering, retningslinjer og rutiner for å håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

## Om Spabo AS

Spabo AS er et familieeiet eiendomsfirma spesialisert på videreutvikling og forvaltning av egneide boliger og næringseiendommer i inn- og utland.

Spabo består av datterselskapene Spabo Eiendom og Spabo Næring. Selskapet er lokalisert i Oslo og har til sammen 13 ansatte. Spabo er et søsterselskap av Amesto Group AS, og del av Spabogruppen AS.

Redegjørelsen gjelder for virksomhetsåret 1.januar-31.desember 2024, og omfatter aktiviteten til Spabo AS – med datterselskapene Spabo Eiendom og Spabo Næring.

## Forankret i organisasjonen

Arbeidet med åpenhetsloven er forankret i styret i Spabo, som også godkjenner redegjørelsen.

CEO har, på vegne av styret, det overordnede ansvaret for de etiske retningslinjene og for at disse blir etterfulgt.

Alle operasjoner i Spabo utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. På konsernnivå gjelder The Amesto Way – Code of Conduct, gjelder for alle ansatte, styremedlemmer og innleide konsulenter. Foruten Code of Conduct adresseres Spabo sine plikter iht. Åpenhetsloven i følgende retningslinjer og rutiner:

- Krav og forpliktelser til leverandører er del av standardkontrakter
- Retningslinjer for innkjøp ved inngåelse av samarbeidsavtaler/byggekontrakter/ innkjøp av varer og tjenester
- Personelhåndbok

**Øverste operative ansvarlige  
for ansvarlighet i vår virksomhet:**

CEO

**Ansvarlig for å utvikle retningslinjer  
og gjennomføre aktsomhetsvurderingen:**

CFO

# Forankring av ansvarlighet internt i virksomheten vår

Spabo styres etter trippel bunnlinje: People, Planet og Profit. Sosial bærekraft er gjennom dette en integrert del av kulturen og våre ledelsessystemer. Det samme gjelder for våre leverandører og samarbeidspartnere. Det er en forutsetning at disse er tilsvarende opptatt av å ivareta menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold i sine verdikjeder.

Spabo bruker en digital løsning for aktsomhetsvurderinger og lagring av data skjer i denne løsningen. Den digitale løsningen leveres av Amesto Footprint. Tilgang til den digitale løsningen gis via en portal til godkjente brukere fra selskapet. Dataene lagres for fem år slik at utviklingen kan følges og det betyr også at neste års aktsomhetsvurderinger kan bygge videre på prosessen fra forrige år.

## Informasjonsplikten

Vi svarer på henvendelser fra offentligheten i tråd med §6 informasjonsplikten i åpenhetsloven.

Eksterne henvendelser knyttet til åpenhetsloven sendes til CEO, og vil senest besvares innen tre uker: [annekari@spabo.no](mailto:annekari@spabo.no)

## Kommunikasjon

Code of conduct og personalhåndbok er tilgjengelig for ansatte via intranett. Forventninger og krav til leverandører og partnere knyttet til ansvarlighet adresseres i kontrakter, og gjennom dialog. Hvordan leverandører arbeider med og forholder seg til kravene i åpenhetsloven er blant annet del av screeningen (spørreundersøkelse) vi gjør med nye leverandører. I tillegg har Spabo rutine for å forhindre ønskede aktiviteter hos leietakere (iht. gjeldende lovgivninger).

På selskapets nettsider legges det ut informasjon om hvordan Spabo jobber med etterlevelse av åpenhetsloven.



## Vår innsats for å styrke ansvarlighet hos leverandørene våre

Spabo's overordnede rutiner og retningslinjer knyttet til ansvarlighet er beskrevet i kapittel 1.

I løpet av året har vi gjennomført følgende aktiviteter for å sikre at leverandørene våre etterlever våre krav til ansvarlighet:

- Kontakt og dialog med leverandører hvor vi identifiserte mulig risiko. Leverandørene leverte tjenester knyttet til transport og håndverkstjenester. Vi undersøkte hvilke rutiner og retningslinjer leverandørene har for å forhindre brudd på menneskerettigheter og sikre anstendige arbeidsforhold. Dette gjaldt totalt 13 leverandører og vi fikk tilfredsstillende og gode tilbakemeldinger fra 10 av 13 leverandører. Resterende leverandører det er relevant å samarbeide med følges opp ytterligere.

Resultatet av årets risikovurderinger og aktsomhetsvurderinger følger i neste kapittel.

# Våre risikoområder

## Identifisering av risikoområder

Her gir vi en oversikt over hvordan vi har identifisert risikoområdene av relevans for oss. Vi har brukt både interne og eksterne datakilder for å sikre at vi har en helhetlig forståelse av risikobildet.

For leverandører (inkl. samarbeidspartnere) er det foretatt en kartlegging og risikovurdering basert på land, bransje og innsatsfaktorer. Vi har brukt metoden utviklet av Amesto Footprint for å kartlegge og vurdere mulige risikoer. Metoden bruker anerkjente kilder for kategoriene, blant annet høyrisikolisten fra Direktoratet for Forvaltning og Økonomistyring (DFØ) og Global Rights Index, som utarbeidet av International Trade Union Confederation (ITUC).

I 2024 hadde Spabo innkjøp fra 320 leverandører. I risikovurderingen prioriterte vi leverandører med innkjøpssum over 100 000 NOK (40 000 NOK for Spabo Næring). Med tilnærmingen dekkes 94% av innkjøpene i NOK. Videre ble risiko knyttet til land, bransje og tilbudt produkt eller tjeneste vurdert for de aktuelle leverandørene. Tidligere dialog med leverandørene var også en del av vurderingen. Gjennom disse vurderingene identifiserte vi 29 leverandører med potensiell risiko.

Videre undersøkelser av leverandørene ble gjort ved å vurdere informasjon tilgjengelig via åpne kilder. Vi undersøkte om leverandøren har rutiner eller retningslinjer knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i sine verdikjeder, og om de har gjennomført aktsomhetsvurderinger gjennom eget arbeid med åpenhetsloven.

Vi kategoriserte aktørene i 3 kategorier:

- Kategori 1: Leverandøren har gode rutiner og videre oppfølging ikke nødvendig
- Kategori 2: Leverandøren har igangsatt arbeidet med å forbedre sine rutiner og må undersøke nærmere
- Kategori 3: Det er uklart hva slags rutiner leverandøren har iverksatt og må følges opp videre

Resultatet av den videre undersøkelsen av de 29 leverandørene ga følgende fordeling:

- 17 leverandører i kategori 1
- 6 leverandører i kategori 2
- 6 leverandør i kategori 3

# Prioritering, vurdering og beskrivelse av risikoområder

## Prioritering av de mest kritiske risikoområdene for vår virksomhet

Spabo har hatt en risikobasert tilnærming til arbeidet for å kunne prioritere risikoområder. Spabo's hovedaktiviteter er utvikling og utleie av boligeiendom, kontor- og butikklokaler. Verdikjeden til Spabo omfatter også mange mindre aktører innenfor eiendomsdrift.

## Vurdering av interne risikoer

Som resultat av arbeide med åpenhetsloven de siste to årene har Spabo etablert flere rutiner og retningslinjer for å sikre at vi jobber og opptrer ansvarlig.

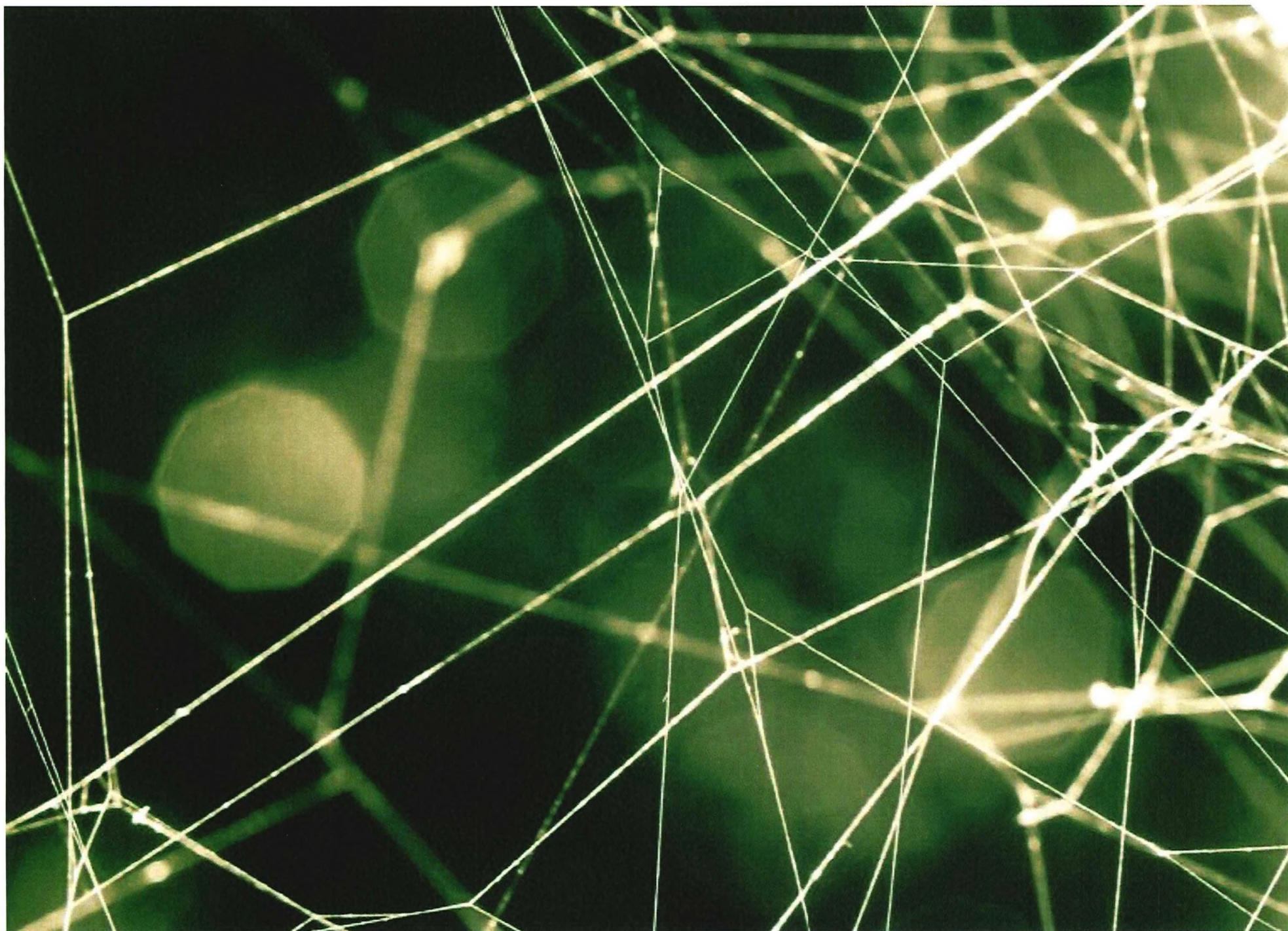
Selskapene i Spabo har 13 ansatte som jobber fra kontoret i Oslo. Vi har ikke avdekket faktiske risikoer internt i virksomheten, og vurderer det som lav risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i Spabo.

## Vurdering av eksterne risikoer

Spabo har ikke avdekket faktiske brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold blant leverandører og samarbeidspartnere.

Risikovurderingen av leverandører (inkl. samarbeidspartnere) ble utført basert på innkjøp 2024, og vi har identifisert 12 leverandører med høyere potensiell risiko. Leverandørene tilhører hovedsakelig bygg - og anleggsbransjen, som generelt har høyere risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold\*. Spabo skal følge opp leverandørene vurdert som kategori 2 og 3.

\* Kilde: A-krimssamarbeidet (Politiet, Arbeidstilsynet, NAV og Skatteetaten): [Felles årsrapport 2024 for etatenes innsats mot arbeidslivskriminalitet](#).



# 3. Våre tiltak og veien videre

Spabo skal gå i dialog med leverandører identifisert med mulig risiko i risikovurderingen. Vi skal undersøke hvilke rutiner og retningslinjer leverandørene har knyttet til ansvarlighet. Dersom leverandørene ikke kan dokumentere et slikt arbeid på en god måte, skal vi vurdere hvilke tiltak som skal iverksettes.

Å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjedene er en kontinuerlig prosess, og blir også fremover en naturlig del av dialogen med våre leverandører.

## Kontaktinformasjon

Redegjørelse for åpenhetsloven publiseres årlig på Spabo sine nettsider innen 30.juni, eller ved vesentlige endringer i våre risikovurderinger.

**Vennligst ta kontakt med oss hvis du har spørsmål til redegjørelsen:**

[annekari@spabo.no](mailto:annekari@spabo.no)



Penneo Dokumentnøkkel: XOSRJ-WMXSC-SBH7N-N8RY5-QP0TS-LWCEC

**Simplifying business.**

## Amesto Footprint.

Denne aktsomhetsvurderingen er utført i henhold til Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven). Amesto Footprint er ansvarlig for rapportens struktur og metode, mens det rapporterende selskapet står fullt ansvarlig for innholdet og utførelsen av aktsomhetsvurderingen.