

Hållbara affärer

Långsiktigt hållbar tillväxt

Wihlborgs är en regionsbyggare och en relationsbyggare. När vi investerar och utvecklar vår verksamhet gör vi det med ett långsiktigt perspektiv. Det ger oss möjlighet att satsa hållbart och ta hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut. Det innebär också att vi har en stabil grund att stå på för att hantera skiftningar i marknaden.

En bärande del av Wihlborgs övergripande mål är att ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Sedan 2005 har vi halverat våra direkta klimatutsläpp samtidigt som vi fördubblat vår uthyrningsbara yta. ESG-områdets delar – miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning – ska vara integrerade i hela vår affär och vi har fokus på insatser som gör reell skillnad.

I 2022 års upplaga av ESG-utvärderingen GRESB rankades Wihlborgs som ett av världens mest hållbara fastighetsbolag och tilldelades betyget A- i CDP:s (Carbon Disclosure Project) ranking.

Mål och styrning

Bland koncernens övergripande mål (se sid 17–19) finns fem mål inom hållbarhetsområdet. Inom respektive område har vi ytterligare mål. Läs mer om dessa på följande sidor och i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–151.

Våra klimatmål är vetenskapligt förankrade och bedöms av Science Based Target Initiative (SBTi) vara i linje med Parisavtalets ambitioner (1,5 gradersmålet).

- att till 2030 ska våra koldioxidutsläpp från verksamheten (scope 1–2) halveras i absoluta tal jämfört med år 2018 vilket innebär att vi maximalt släpper ut 2 750 ton CO₂-ekvivalenter.
- att mäta, minska och redovisa våra indirekta utsläpp i värdekedjan (scope 3). Till detta av SBTi godkända mål har vi preciserat ett tillägg om att dessa utsläpp ska halveras till år 2030 jämfört med år 2020.

Wihlborgs tar ansvar genom att våra egna mål och styrdokument för hållbarhet i en regional kontext har direkt koppling till både de svenska och de globala klimatmålen. Som medlem i FN:s Global Compact arbetar vi med att bidra till de 17 globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030.

Hållbarhetsramverk

De fyra områden som sammanfattar våra ambitioner och insatser, och som utgör vårt hållbarhetsramverk (se nästa sida), har valts utifrån vår egen väsentlighetsanalys och från intressentdialoger där vi undersöker vilka förväntningar våra intressenter har på vårt hållbarhetsarbete.

Driver förändring genom vår egen verksamhet

Om vi under 2021 la fokus på att utveckla vårt arbetssätt, höja den egna kompetensen och stärka det cirkulära perspektivet, har vi under 2022 skiftat fokus till att implementera alltmer av vår kunskap och våra arbetssätt. Ett exempel är införandet av internprissättning av CO₂-utsläpp och ett målgränsvärde för nybyggnadsprojekt. Ett annat är att vi rapporterat in vårt första klimatneutrala projekt – Kvarteren (Pulpeten 5) i Hyllie.

Efter många års fokus på energibesparingsprojekt, solcellsinvesteringar m.m. har vi accelererat arbetet med att utveckla ny teknik för att effektivt kunna följa upp och driftoptimera våra hus. Våra egna fastighetsvärdar och driftstekniker bevakar

kontinuerligt energianvändningen i fastigheterna och söker hela tiden nya energibesparingsförslag.

Vi har även kontaktat våra hyresgäster om mätdata kring den egna förbrukningen för att hitta nya lösningar och förbättringar. Därutöver har vi delat med oss av kunskap och tips om hur vi med gemensamma krafter kan dra ner på energianvändningen – både för att minska den egna användningen och för att minska den generella efterfrågan och därmed prisnivån.

Samverkan för långsiktig förändring

Bygg- och fastighetsbranschen står idag för drygt en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Det gör att vi har ett stort ansvar för att minska våra klimatavtryck och att inspirera andra att göra viktiga förändringar.

Hållbar utveckling kräver ett systemperspektiv och kan inte åstadkommas av ett enskilt företag eller en enskild organisation. Precis som i andra sammanhang är det i samverkan med andra som vi kan mötas, utmana varandra och få till en långsiktig förändring. Läs mer om de branschinitiativ och samverkansforum vi engagerar oss i på sid 41.

Relationsbyggare som jobbar nära kunderna

Relationerna till våra kunder, aktieägare, långgivare, medarbetare, leverantörer, kommuner och regionen är de viktigaste vi har. Vår lokala närvaro och det faktum att vi har egen förvaltning gör att vi har daglig dialog med våra kunder, och är lyhörda inför nya förväntningar och behov. Vi har stolta och engagerade medarbetare som är beredda att ta ansvar och göra det lilla extra för en kund eller kollega.

Att kunder och medarbetare är beredda att rekommendera Wihlborgs till andra är en styrka för våra affärer och vid rekrytering. Vi mäter regelbundet rekommendationsviljan genom våra kund- och medarbetarundersökningar, vilket också är ett av våra övergripande hållbarhetsmål (se sid 19).

Regionsbyggare med samhällsengagemang

Det som är bra för Öresundsregionens utveckling och för de människor och företag som verkar här, är också bra för Wihlborgs. Vår lokala närvaro gör att vi har ett nära samarbete med städer, företag, leverantörer, universitet, offentlig och ideell sektor. Att vara regionsbyggare innebär för oss att bidra till en hållbar utveckling av regionen, jobba med kunskapsöverföring och inspirera andra att göra detsamma. Vi gör det genom att utveckla hållbara arbetsplatser, stadsdelar och städer, men också genom att ge förutsättningar för våra kunder att mötas och skapa nya affärsmöjligheter och innovation. Läs mer om detta på sid 36–37.

Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar framförallt information i detta avsnitt (sid 32–43) och den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–151. Hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med GRI Standards 2021, samt riktlinjer från EPRA och TCFD.

Wihlborgs hållbarhetsramverk

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete till de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling. Vi har därför valt ut fyra fokusområden som sammanfattar våra ambitioner och insatser: Ansvarsfulla affärer (sid 34–35), Engagemang för region och samhälle (sid 36–37), Hållbara fastigheter (sid 38–41) och Attraktiv arbetsgivare (sid 42–43). Genom nära samverkan mellan de fyra områdena uppnås större effekt och positiva synergieffekter.



Ansvarsfulla affärer

Att ta ansvar i våra relationer med kunder, leverantörer och partners är avgörande för vårt förtroende och för vår förmåga att skapa långsiktigt framgångsrika affärer. Vi lägger stor vikt vid att säkerställa en god ekonomisk stabilitet, ansvarsfulla relationer i hela värdekedjan och prioriterar också arbete med etik och antikorrupcion. Se vidare sid 34–35.

Engagemang för region och samhälle

Att regionen är attraktiv för näringslivet är en förutsättning för vår verksamhet. Vi bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet men också genom att engagera oss i initiativ som bidrar till att stärka regionen, såsom arbete, innovation, utbildning och inkludering. Att välja lokala leverantörer bidrar också till regionens utveckling. Se vidare sid 36–37.

Hållbara fastigheter

Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god arbetsmiljö är viktigt. Det är i och kring våra fastigheter vi kan göra mest för att minska vår klimatpåverkan, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning. Se vidare sid 38–41.

Attraktiv arbetsgivare

Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt effekt på kundernas relation till Wihlborgs, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, företagskultur, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 42–43.

FN:s globala hållbarhetsmål

Som medlem i FN:s Global Compact arbetar vi också för att bidra till de 17 globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030. Vi ser att vi särskilt kan bidra till sex av de globala målen och vissa specifika delmål som överlappar med vår egen



Hållbar energi

Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och använder sedan ett antal år nästan enbart förnybar energi i våra fastigheter i Sverige. **Delmål: 7.2, 7.3**



Hållbar ekonomisk tillväxt

Vi skapar sunda och säkra arbetsplatser i resurseffektiva fastigheter för såväl våra medarbetare som hyresgäster och verkar för att anständiga arbetsvillkor upprätthålls i hela värdekedjan. **Delmål: 8.4, 8.8**



Hållbar stadsutveckling

Vi strävar efter att utveckla fastigheter med låg miljöpåverkan i anslutning till kollektivtrafiknoder och stödjer i olika sammanhang nya infrastruktursatsningar som kan bidra till hållbara transporter. **Delmål: 11.6**



Hållbar och cirkulär livsstil

Vi arbetar strukturerat med ett miljöprogram som ska minska materialåtgång och främja återbruk. **Delmål: 12.2, 12.5, 12.6**



Klimatförändringarna

Vi har ett tydligt mål att minska vår klimatpåverkan i hela värdekedjan och arbetar för att successivt klimatanpassa alla våra fastigheter. **Delmål: 13.1**



Genomförande och partnerskap

Vi ser att Wihlborgs har en viktig roll att spela i att vara relationsbyggare och möjliggörare genom att delta i olika initiativ som främjar en hållbar samhällsutveckling. **Delmål: 17.17**

hållbarhetsagenda. Härutöver bidrar vi indirekt till flera av de övriga målen i vår dagliga affärsverksamhet och genom vårt samhällsengagemang. Mer information om hur vi bidrar till de globala målen framgår i detta kapitel och på sid 132–151.



Ansvarsfulla affärer

Förtroende byggs upp över tid och är resultatet av alla beslut, strategiska initiativ och handlingar i organisationen. Att våra kunder har högt förtroende för oss är grunden för fortsatt tillväxt och goda resultat. När vi levererar ett bra ekonomiskt resultat har vi också medlen och verktygen att verka som den drivkraft vi vill vara i regionen.

En hållbar ekonomi

God lönsamhet, en hög soliditet och god tillgång till kapital är avgörande för att vi ska kunna ta tillvara möjligheter till nya investeringar i form av fastighetsförvärv och ny- och ombyggnadsprojekt. God service till våra kunder och hög kvalitet på våra lokaler ger förutsättningar för stabila hyresintäkter över tid. Detta tillsammans med en god kostnadseffektivitet lägger grunden för ett bra ekonomiskt resultat. Hög kvalitet och goda intäkter har också en direkt påverkan på fastigheternas värde och därmed också på vår tillgång till finansiering med fastigheterna som säkerhet.

God hållbarhetsprestanda premieras

Aktörer på kapitalmarknaden ställer allt oftare frågor om vårt hållbarhetsarbete och integrerar responsen i analyserna av Wihlborgs som investeringsobjekt. Den nya EU-taxonomin för hållbara investeringar skyndar på denna utveckling och medför en ökad efterfrågan på rapportering av hållbarhetsdata för våra fastigheter och projekt. I den fördjupade hållbarhetsinformationen presenterar vi information om vår exponering mot EU-taxonomin.

Wihlborgs kommer över lag ut mycket väl ur analysmodeller för ESG – Environment, Social, Governance – och placerar oss oftast bland de topp 10–20 procent bästa företagen. I den årliga globala benchmark av fastighetsbolag som utförs av GRESB har vi ökat vårt betyg varje år de senaste sex åren. År 2022 fick vi fem stjärnor av fem möjliga, 91 av 100 poäng (vilket kan jämföras med 72 år 2019) och utsågs dessutom till global sektorledare inom kategorin diversifierade noterade fastighetsbolag.

Finansiering

Förutom eget kapital finansierar Wihlborgs verksamheten genom lån från svenska och danska banker och genom att emittera obligationer. Härutöver har Wihlborgs tillgång till finansiering via obligationer emitterade av det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering. En del av denna finansiering sker genom så kallade gröna lån eller obligationer vilka kopplas till fastigheter med miljöcertifiering eller andra miljömässiga prestanda.

Kundrelationer

Långsiktiga och nära relationer med våra kunder är avgörande för Wihlborgs. Vi vill erbjuda kunderna möjlighet att utveckla sin verksamhet allt eftersom behoven förändras, men också dela med oss av vår kunskap om t.ex. arbetsplatskultur, energi och stadsutveckling.

Egen förvaltning med egna fastighetsvärdar

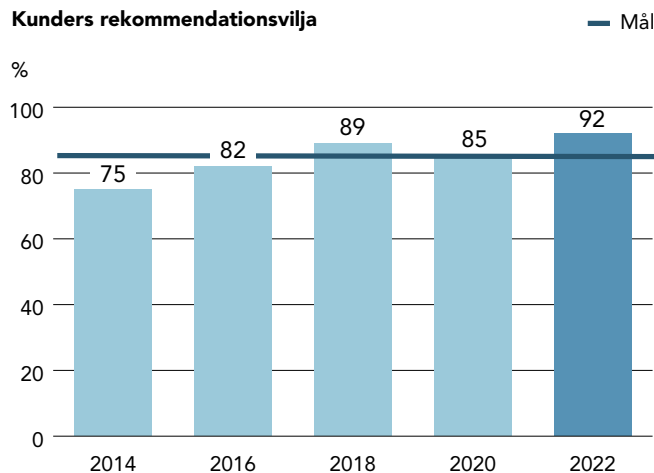
För att kunna ha nära relationer till kunderna och effektivt fånga upp deras synpunkter och behov har vi valt att själva förvalta våra fastigheter. Detta håller oss uppdaterade och alerta vad gäller nya behov som uppstår i fastigheten eller hos kunderna. Vi erbjuder även digitala kontaktvägar så att kunderna enkelt kan anmäla fel och serviceärenden i vår kundportal och få återkoppling kring dessa. Systematisk hantering av ärendena hjälper oss också att kartlägga eventuella återkommande fel eller brister i fastigheterna så att dessa kan åtgärdas i syfte att höja kvaliteten och undvika återkommande felanmälningar.

Kunddrivet kvalitetsarbete

Från Wihlborgs sida för vi en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster om hur lokalerna kan förbättras ur miljö-, klimat- och hälsoperspektiv. Genom att bygga mer flexibla lokaler som med mindre åtgärder kontinuerligt kan justeras efter behov kan företag stanna kvar i samma fastighet längre och därmed minska sitt klimatavtryck. Vi fokuserar alltmer på hur vi kan designa och välja hållbara byggmaterial vid framtida hyresgästanpassningar för att optimera återbruk och återvinning.

Vartannat år genomför vi en kundundersökning bland våra hyresgäster i Sverige och Danmark. Undersökningen 2022 visade att den sammantagna kundnöjdheten gått upp från 75 (2020) till 82 och att rekommendationsviljan ökat från 85 till hela 92 procent. Faktorer som våra hyresgäster särskilt lyfter fram är bemötandet från vår personal, proaktivitet och lyhördhet när det kommer till förändrade lokalbehov. Glädjande är också att det område vi ökar mest inom är miljöhänsyn.

Kunders rekommendationsvilja





Den digitala plattform som används för att bedöma och klassificera leverantörer är ett viktigt verktyg i det systematiska arbetet med ESG-risker i värdekedjan. Jörgen Mårtensson är inköpschef på Wihlborgs sedan 2021.

Leverantörsrelationer

En viktig del av Wihlborgs tillväxtresa är att välja rätt leverantörer och entreprenörer att samarbeta med så att allt arbete som utförs går i linje med våra ambitioner inom såväl miljö och klimat som sociala frågor och arbetsmiljö. Alla som arbetar på vårt uppdrag ska ha bra villkor och en god arbetsmiljö. Det finns också en tydligare förväntan på cirkularitet, återbruk och miljöstatistik från leverantörerna. Vi arbetar med många mindre, lokala aktörer som vi har ett ansvar att hjälpa i rätt riktning, och dela förväntningar, kunskap och goda exempel i syfte att förflytta branschen.

Många av leverantörerna har direktkontakt med våra hyresgäster. Därmed har deras agerande, kvalitet, värderingar och affäretik direkt påverkan på Wihlborgs varumärke och kundernas upplevelse.

Systematiskt inköpsarbete säkerställer kvalitet

Alla nya ramavtalsleverantörer skriver under vår uppförandekod och utvärderas avseende miljöpåverkan och sociala förhållanden. Vi använder numera uteslutande en digital plattform i både Sverige och Danmark för att bedöma och klassificera leverantörerna. Denna leverantörsbedömning säkerställer att leverantörerna uppfyller lagkrav, Wihlborgs värderingar och väsentliga branschkrav. Framöver kommer vi att sätta konkreta mål relaterat till bedömningen, som till t.ex. andel godkända leverantörer.

Vår utgångspunkt är att i första hand anlita leverantörer som vi har ramavtal med. För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen här prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vid utgången av 2022 stod lokala leverantörer för 95 procent av våra ramavtal.

Under året har en översyn av energiavtalen gjorts i syfte att säkerställa att dessa svarar upp till våra förväntningar vad gäller klimatpåverkan och pris. Trots att priset för många förnybara källor stigit kraftigt står vår prioritering av dessa energislag fast.

Etik och anti-korruption

Som regionens ledande fastighetsbolag har vi ett ansvar att kontinuerligt arbeta med affäretiska frågor. Vi har en struktur för detta arbete med uppförandekod, en guide och utbildning i affäretik, en visselblåsningsprocess, men behöver också föra samtal i vardagen kring dilemman som kan uppstå. För att motverka mutor och korruption har vi en systematisk upphandlingsprocess och för transparensens skull deltar flera personer från vår organisation i varje upphandling. Vi har etiska riktlinjer som gäller för medarbetare, styrelse, leverantörer och entreprenörer.



För att kunna ha nära relationer till kunderna har vi valt att själva förvalta våra fastigheter.



Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett stort engagemang för Öresundsregionen.

Ett engagemang som sträcker sig genom affärlivets utveckling, våra hyresgästers vardag, städernas tillväxt och till hela regionens framtid. Det är avgörande för oss att regionen kan attrahera investeringar, kapital, infrastruktur och arbetskraft och på så sätt fortsätta att utvecklas på ett positivt sätt.

Vår sponsringspolicy har ett mål om att minst 50 procent av vår sponsring ska vara kopplad till områdena arbete, utbildning och inkludering. Detta är områden som vi har identifierat som centrala för den regionala tillväxten och en positiv samhällsutveckling. Vi ställer tydliga krav på de organisationer vi stödjer att årligen redovisa vilka resultat som uppnåtts.

Långsiktiga partnerskap

Den röda tråden i de engagemang vi väljer att stötta är människans och företagets utveckling – från att få de rätta förutsättningarna som ung till att hitta mod att stå på egna ben, och vidare till att nå sin fulla potential och bidra till tillväxt, innovation och utveckling. En viktig grund för en stark region med hög delaktighet från människorna som lever här.

En bra start i livet

Fullständiga betyg, en meningsfull och hälsofrämjande fritid och att ha förebilder och trygghet i sin närmiljö är välkända framgångsfaktorer för att få unga i inte minst socialt utsatta områden att påbörja ett självständigt liv. Vi stöttar därför bland annat Drivkraft Malmö, en ideell förening som erbjuder läxläsning

och mentorsverksamhet till unga. I den enkät som eleverna besvarar i slutet av läsåret uppger 80 procent att läxläsningen respektive mentorskapet bidragit till att de fått bättre betyg.

Boost by FC Rosengård skräddarsyr program för att hjälpa människor att gå vidare stärkta i sig själva. I ett av projekten, som vänder sig till ungdomar som på grund av olika utmaningar står långt från arbetsmarknaden, har 60 procent av de 143 deltagande ungdomarna uppnått självförsörjning.

Vi stöttar även MFF i Samhället, vars fotbollsakademier innebär ett nära samarbete med skolor och kommuner i Skåne och ger ungdomar chans att utvecklas i både fotboll och studier. Hela 97 procent av niondeklassare som gick på någon av Fotbollsakademierna i regionen gick ut med fullständiga betyg 2022.

Läs mer om våra engagemang i Danmark på sid 64–67.

Mod att utvecklas

Öresundsregionen ska vara lockade för unga att vara kvar i och ta det extra steget i sin personliga utveckling. Fler ska våga bli entreprenörer och fler goda idéer ska utvecklas. Techship (se bild nedan) är ett bra exempel på detta. Vi stöttar även Venture lab, en studentinkubator för studenter på Lunds universitet, och EOS Cares som bland annat driver språkcaféer för nyanlända. I samarbete med EOS Cares och Bricks Eatery serverade vi under fyra veckor luncher i Ukrainagivens samlingslokal i centrala Lund.

Wihlborgs har ett långvarigt samarbete med Ekonomihögskolan i Lund och är sedan i somras partner i deras Leadership academy, en ledarskapsutbildning för studenter vid Lunds universitet. Här bidrar vi med vår egen kunskap bl.a. som föreläsare. En av våra egna medarbetare har fått möjlighet att gå programmet.



Hösten 2021 startade den första omgången Techship, ett entreprenörsprogram med målet att motivera och inspirera ungdomar att starta eget företag eller plugga vidare, och som vi startat i samarbete med Helsingborgshem och techhubben HETCH. Av de 20 ungdomar som antogs till programmet 2022 har nio fått möjlighet att jobba vidare med sin affärsidé i en inkubator, fem fått anställning och två fått praktik.

Tillväxtmöjligheter

För att gynna innovationsklimatet stöttar vi olika lokala och regionala plattformar, som t.ex. Ideon Science Park och Medeon Science Park. Ideon Science Park är en av Europas mest framgångsrika mötesplatser där forskning, kapital och entreprenörskap samlas 400 företag med 10 000 medarbetare. Wihlborgs är den största fastighetsägaren i området och varit drivande i att skapa denna levande innovationshubb för företaget.

Vi bidrar också med stöd till nyföretagarcentrum och citysamverkan, och är partner till Malmö näringslivsgala. Tillsammans med marknadsföreningen i Helsingborg (MiH) och HBG Talks har vi instiftat ett nytt pris till Helsingborgs näringslivsgala; Årets startup i Helsingborgsregionen. Genom att ta tillvara kunskap, lösningar och inspiration kan vi bidra till hållbar tillväxt för individ, företag, stad och region.

Egna forum och insatser

Wihlborgs Kontaktyta är vår egen plattform för samverkan och kunskapsutbyte. Här tar vi upp aktuella ämnen och bjuder in kunder, samarbetspartners och beslutsfattare för att tillsammans diskutera aktuella frågor. Detta initiativ är en viktig del i vår roll som relationsbyggare och regionsbyggare. Under 2022 ägde Wihlborgs Kontaktyta rum inom ramen för H22 – en stadsmässa för att utveckla morgondagens lösningar för en ökad livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad.

Under Båstadveckan arrangerade vi paneldebatter om hur näringslivet i regionen kan samarbeta för att stärka tillväxten i Skåne, inte minst genom att ta socialt ansvar. Wihlborgs är även ett av värdbolagen till Kapitalmarknadsdagarna i Båstad då fastighetsbolag, analytiker m.fl. samlas för att utbyta kunskap och diskutera trender och framtidsfrågor för branschen.

17 arbetstimmar till samhällsengagemang

Våra medarbetare kan också personligen stötta våra samarbetspartners med sin tid och kunskap. Detta gör vi genom att avsätta 17 arbetstimmar per medarbetare i något av de samhällsförbättrande initiativ som vi stöttar. Att det är just 17 timmar knyter an till FN:s 17 globala mål, där nummer 17 handlar om partnerskap. Vi är nämligen övertygade om att just samarbeten mellan olika organisationer är rätt väg för att driva en positiv utveckling i regionen.

Region- och stadsutveckling

Utveckling av ny infrastruktur har stor betydelse för näringsliv och sysselsättning i regionen. Under 2022 har vi fortsatt vårt engagemang i Öresundsmetro Executive Board – ett svenskdanskt forum som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn – där Wihlborgs vd Ulrika Hallengren ingår. Vi engagerar oss också i arbetet för en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör.

Utöver infrastruktur är vi med och arbetar för att sänka trösklarna till arbetsmarknaderna i Danmark respektive Sverige och på så sätt ta vara på den stora potential som finns i ett ökat utbyte.

I Helsingborg var Wihlborgs under 2022 partner till H22. Vi arrangerade två seminarier med tema innovation genom tillväxt och stöttade inspirerande platser för besökare som ett antal smarta paviljonger med multifunktionella möbler ("Boxplay") och särskilda platser för bättre inkludering av unga ("Varma platser").

Egenskap av att vara en stor, kommersiell fastighetsägare i regionen är vi delaktiga i många stadsplanerings- och stadsutvecklingsprojekt. Vi arbetar även med att få områden att bli mer attraktiva och trygga genom att skapa en blandning mellan kontor, bostäder och affärer.

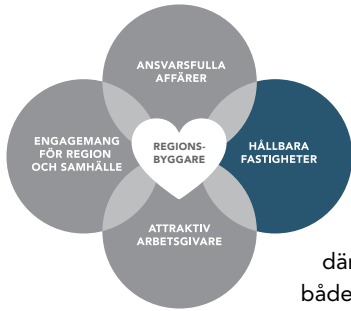
Genom våra partnerskap med Öresundsinstitutet och Sydsvenska Handelskammaren får vi fakta och kunskap om regionen och stöttar deras arbete med utveckling av och information om regionen. Många av våra anställda engagerar sig i nätverk och styrelser för att få kunskap om behov, förutsättningar och trender i regionen. Citysamverkan, LFM30 och jurymedverkan i Malmö Näringslivsgala är några exempel.

Om regionen och städerna mår bra, mår vi bra

Vi satsar på det vi tror ger nytta för många, inte det som genererar omedelbar vinst. Vi brinner för att koppla samman företag och städer och ge dem möjlighet att växa och förverkliga sina ambitioner. Och när staden och regionen växer, växer också behovet av nya lokaler, vår kompetens och vårt engagemang.

Socialt engagemang





Hållbara fastigheter

Fastighetsbranschen har stor miljö- och klimatpåverkan. Vi har därför ett ansvar att göra skillnad, både genom att förändra vårt eget agerande, påverka i vår värdekedja och genom att vara med och utveckla branschen och de städer där vi är verksamma.

Klimatpåverkan

Vi har över tid tydligt minskat vår direkta påverkan samtidigt som vår verksamhet vuxit tack vare kontinuerliga energieffektiviseringar, förnybara drivmedel och inköp av förnybar energi. Detta arbete har intensifierats under 2022 när energipriserna ökat kraftigt. Det handlar bland annat om att minska energianvändningen genom att införa effektvakter som övervakar effektuttaget och standardinsatser som att kontrollera driftförutsättningar och använda behovsstyrd ventilation.

Wihlborgs klimatfärdplan är en strategi och ett ramverk för hur vi som företag tillsammans ska hantera och driva klimatutmaningen. Klimatfärdplanen, som bygger på ett cirkulärt perspektiv med fyra identifierade skeden (design, byggnation, drift och förvaltning samt rivning) kopplat till en byggnads livscykel, ska ge stöd till vår dagliga verksamhet och bidra till den förflyttning vi alla behöver vara delaktiga i.

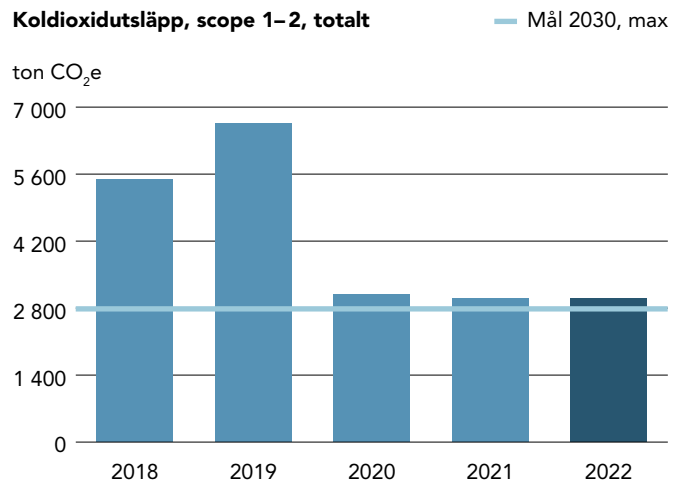
Vi har även ett långsiktigt arbete för cirkulära materialflöden, där vi som ett av flera steg skapat förutsättningar för ett ökat användande av återbruk genom tre ramavtal med återbruksleverantörer. I slutet av 2022 pågick tio projekt i samband med ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar där vi specifikt arbetar med demontering och återbruk av byggvaror eller

kontorsinredning. Ett av dessa projekt är de kontorslokaler i Dockan som vi själva kommer att flytta till våren 2023. Vi har också ökat arbetet med återbruk i nyproduktionsprojekt som exempelvis Kvartetten (Pulpeten 5).

För att få ett ökat fokus på klimatpåverkan vid projektinvesteringar och premiera hållbara val i leverantörskedjan införde Wihlborgs under 2022 internprissättning av CO₂-utsläpp och ett målgränsvärde för nybyggnadsprojekt. Införandet med internprissättning kommer i ett första steg att testas i ett antal investeringsbeslut och därefter utvärderas.

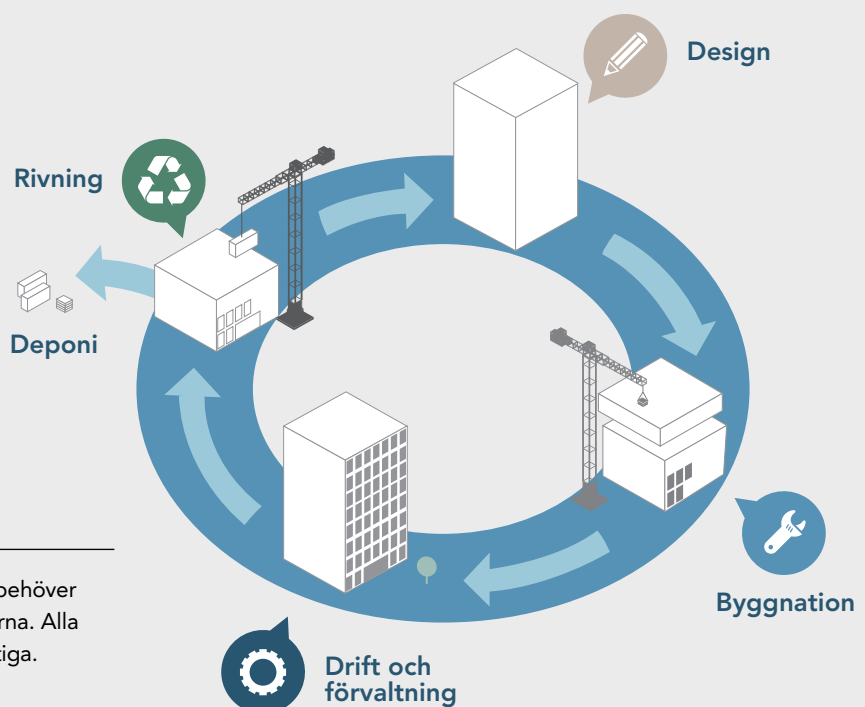
Under året har vi även tecknat ett intentionsavtal med Öresundskraft om köp av negativa utsläppsverifikat. Avtalet realiseras när Öresundskraft byggt en fullskalig anläggning för avskiljning av koldioxid vid Filbornaverket.

Koldioxidutsläpp, scope 1–2, totalt



Byggnadens livscykel på Wihlborgs

För att kunna minska vår klimatpåverkan behöver vi ha ett livscykelperspektiv på byggnaderna. Alla insatser som görs i de olika faserna är viktiga.



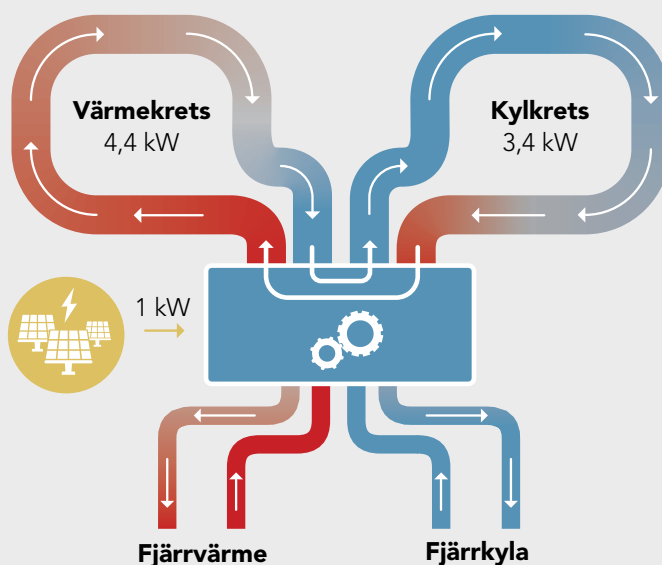
Energinnovation i en klass för sig



Jan Larsson och hans kollegor i drift- och teknikteamet på Wihlborgs har tagit fram en helt egen innovation: En kylvärmepump som tillsammans med befintligt fjärrvärme- och kylsystem återvinner värme och kyla. I de fastigheter där kylvärmepumpen installerats har energianvändningen minskat med upp till 50 procent. Fastigheten Torrdockan 6 har tack vare den nya tekniken gått från energiklass E till B på bara ett år.

– Vi drivs av en vilja att göra något extra, inte minst i fastigheter där det finns verksamheter som drar särskilt mycket energi, till exempel restaurang eller serverhall. Insatser som gör att både vi och våra hyresgäster får lägre kostnader, säger Jan Larsson.

Innovationen har visat sig vara så effektiv att den utkonkurrerar alla alternativ på marknaden i nuläget och även installeras i nybyggnadsprojekt som t.ex. Space (Kunskapen 1) i Lund.



Klimatpåverkan från egen verksamhet (scope 1)

Kylmaskiner

Vår huvudsakliga direkta klimatpåverkan kan framför allt härledas till läckage av köldmedia från de aggregat för komfortkyla som finns installerade i våra fastigheter. Under 2022 har vi konverterat från klimatpåverkande köldmedia mot miljövänligare och naturligare köldmedia i tolv fastigheter. På så sätt har vi reducerat vår potentiella klimatpåverkan med över 900 ton CO₂e som annars hade riskerat att läcka ut under kommande år.

Förutom att kylan blir miljövänligare nyttjar vi också temperaturerna från kylmaskiner och system som i sin tur nyttjas för uppvärmning och kyla, vilket minskar energibehovet avsevärt.

Förnybar gas

I vår svenska fastighetsförvaltning eftersträvar vi att enbart nyttja förnybara energislager. I de fall fastigheterna är uppvärmda med gas nyttjas biogas. Vi köper in förnybar eller återvunnen restvärme och all fastighetsel är producerad med vindkraft, vilket kombineras med lokalproducerad solex i de fall fastigheten har en solcellsanläggning. I två regioner i Skåne har vi under året gått över till EPD-klassad fjärrvärme, vilket innebär att klimatpåverkan är analyserad och bekräftad utifrån hela produktens livscykel.

I den danska verksamheten är också all el förnybar (vattenkraft), liksom en stor del av fjärrvärmens och gasen för uppvärmning. Under året har vi ökat inköpen av biogas i Danmark så att den nu utgör 75 procent av all gas. Vi har även utökat mängden förnybar solex.

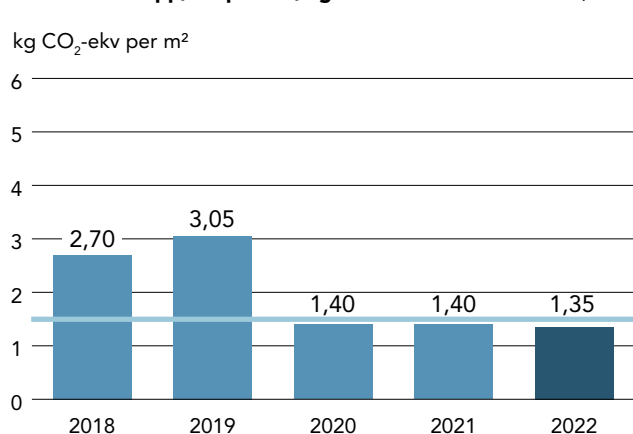
Klimatpåverkan från inköpt energi (scope 2)

Egna solcellsanläggningar

Ett av Wihlborgs miljömål har varit att ha solcellsanläggningar på plats till utgången av år 2022 med en samlad topp effekt på totalt 3 MW och att all köpt energi till fastigheterna ska vara förnybar. Vid utgången av 2022 hade vi uppnått en effekt på cirka 2,4 MW, men ser goda möjligheter att göra betydande kliv framåt under 2023 då flera stora anläggningar på nya projekt är planerade.

Genom de solcellsanläggningar vi bygger kan vi också för NollCO₂-certifierade byggnader klimatkompensera för projekts initiala klimatpåverkan enligt de beräkningsmodeller som gäller idag. Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie och Space (Kunskapen 1) i Lund är exempel på detta. Vi satsar också alltmer på solpaneler med ett lägre klimatavtryck jämfört med standardpaneler.

Koldioxidutsläpp, scope 1–2, kg/m²



Klimatpåverkan från byggprojekt (scope 3)

Att bygga nya hus med fokus på minskad klimatpåverkan är ansvarsfullt, men ännu viktigare är att så långt möjligt återbruka och rusta upp eller ställa om befintliga byggnader. Vi ser också till att ha fokus på långsiktighet och flexibilitet när vi utformar byggnader och lokaler så att det går att förändra användningen av lokalerna framöver utan stora ombyggnader. Våra två framtagna miljöprogram för projektverksamheten tillser att miljö- och klimataspekter blir hanterade i linje med våra beslutade mål och policys.

Klimatanpassning

I takt med klimatförändringarna och förekomsten av extrema väderförhållanden har behovet av att klimatsäkra våra fastigheter ökat. För att framtidssäkra nya byggnader genomför vi klimatriskanalyser i ett tidigt projekteringskedje för att fastställa eventuella platsspecifika klimatrisker och identifiera lämpliga åtgärder för klimatsäkring av byggnaden. Ett verktyg har tagits fram för att mer systematiskt sammanställa, utvärdera och identifiera åtgärder som vi behöver införliva i byggprojektet eller förvaltningsskedet för att minska sårbarheten.

I vår förvaltning har vi under 2022 genomfört ett särskilt pilotprojekt i Lund med åtta fastigheter. Målsättningen är att hitta ett arbetssätt som kan införas för de befintliga byggnader som omfattas av EU-taxonomin.

Biodiversitet

Satsningar på biologisk mångfald och ekosystemtjänster runt våra fastigheter är viktiga inslag i utvecklingen av hållbara fastigheter. Varje vår ser vi över våra utemiljöer, inspekterar uppsatta fågelholkar och insekshotell samt sätter upp nya. Vi ser framöver stora möjligheter att kombinera insatser inom klimatanpassning med ökad biodiversitet. Ett exempel är att vi under 2022 byggt flera gröna tak som med sin vegetation kan

fördroja regnvatten som faller på taken och samtidigt bidra till biologisk mångfald.

Certifiering av byggnader

Allt fler kunder efterfrågar hållbarhetscertifierade lokaler och från investerarehåll ser vi ökat fokus på att följa upp andelen certifierade byggnader. Hållbarhetscertifieringar ger oss också möjlighet att använda byggnaderna som säkerhet för gröna obligationer och gröna lån.

Arbetet med certifieringarna har fortskridit i ett högt tempo med som mest 30 certifieringar pågående parallellt. Vi har fortsatt stort fokus på vårt befintliga bestånd och att lyfta många fastigheter samtidigt i mindre steg. Detta fokus innebär också att fler medarbetare och leverantörer involveras i processen.

Wihlborgs är den fastighetsägare som hittills certifierat flest byggnader i Sverige inom segmentet kontor i Miljöbyggnad iDrift, d.v.s. en certifiering för befintliga fastigheter. En viktig del är de krav som inkluderar hyresgästernas påverkan på byggnadens miljöprestanda, vilket gör att processen leder till en närmare dialog mellan Wihlborgs och hyresgästerna.

Vi märker av ett mycket stort intresse på marknaden för äldre fastigheter med tydlig hållbarhetsprofil. Vår anrika fastighet Raffinaderiet i centrala Lund är ett exempel på detta.

Sedan ett antal år certifierar vi alla våra nybyggnadsprojekt enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad, som standard på guldnivå. I flera nybyggnadsprojekt har vi valt att utöka vår certifieringsambition med att certifiera även inom hälsa och välmående (WELL) och klimatneutralitet (NollCO₂). Kvartetten (Pulpeten 5) preliminär-certifierades med NollCO₂ under 2022 och blev tillsammans med Space (Kunskapen 1) en av våra första fastigheter att precertifieras med WELL. Näst på tur att trippel-certifieras är Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie.

Det finns ett stort intresse bland våra kunder för att arbeta med just hälsofrämjande miljöer och inslag i framför allt våra



Space, (Kunskapen 1) blir Wihlborgs första fastighet i Lund med WELL-certifiering. Huset kommer att stå klart hösten 2023.



Dialogforum för att minimera klimatpåverkan

I september arrangerade vi ett dialogforum om Wihlborgs affärsstrategi, ESG-arbete och klimatfärdplan tillsammans med arkitekter vi anlitar och samverkar med i allt från nybyggnadsprojekt till hyresgästpassningar. Arkitekter har en viktig funktion när det kommer till att föreslå hållbara lösningar inom design, funktioner och val av byggmaterial.

– Vi är en yrkesgrupp med stor möjlighet att medverka till klimatomställningen genom de val vi gör i våra projekt. Parallellt med att vi bygger spetskunskap inom klimatberäkningar måste vi också se till att de byggnader vi formger är beständiga och generella, så att de över en hundra- eller tvåhundraårsperiod kan användas till en mängd saker, säger Tobias Magnesjö, arkitekt och kontorschef på Arkitekterna Krook & Tjäder och en av de medverkande vid dialogforumet.

kontorsbyggnader. Intresset för att integrera hälsofrämjande aspekter vid lokalanpassningar ökar också. Konst, gröna miljöer, uppmuntran till hälsomedvetna beslut i byggnaden är några exempel på insatser som vi nu arbetar alltmer med.

I Danmark är certifiering av byggnader inte lika väletablerat och efterfrågas inte av hyresgästerna i samma utsträckning, men vår ambition är att driva på utvecklingen även där. Däremot ligger våra danska fastigheter långt fram vad gäller energimärkning.

Samverkan med hyresgäster

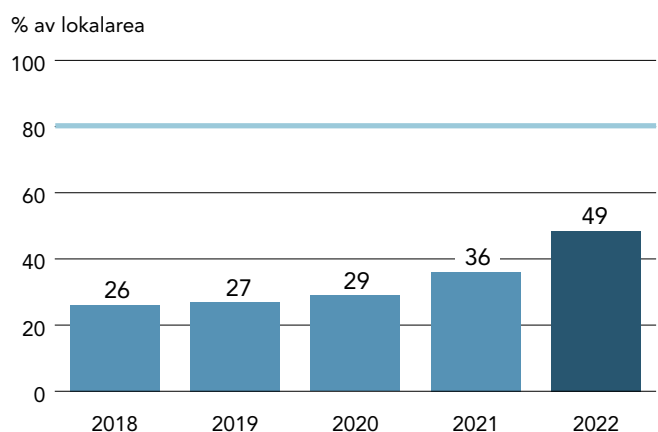
Vi är helt beroende av samverkan med våra hyresgäster för att uppnå våra klimatomål. Det handlar om allt ifrån att underhålla och driftoptimera fastigheter till att minska resursanvändning över tid. Under året har vi haft en tät dialog med våra hyresgäster om inte minst energianvändning och hur vi på Wihlborgs kan bistå.

I 2022 års NKI-undersökning har våra hyresgästers bedömning av vår miljöhänsyn ökat rejält jämfört med 2020. Med miljöhänsyn avses i vilken utsträckning vi som hyresvärd uppfyller hyresgästernas miljökrav, underlättar deras arbete med miljöfrågor, samt arbetar för att minska energianvändning.

En insats för att underlätta samarbetet med hyresgäster i hållbarhetsfrågor är att alla nya hyresavtal som tecknas är Gröna hyresavtal som utgör en plattform för samverkan inom områdena energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering.

Både i vår egen verksamhet och tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi med hållbara mobilitetslösningar. Det gör vi bland annat genom att delta i initiativet Malmö Works, en samverkan med andra bolag i det lokala näringslivet för att bidra till ett mer hållbart resande. Ett annat exempel är att vi hjälper hyresgästerna att resa klimatsmart genom placeringar i kollektivtrafikhöga lägen, skapa plats för cykel och installera laddplatser. I slutet av 2022 var över 500 laddplatser installerade i anslutning till våra fastigheter.

Miljöcertifierade byggnader, kontor, Sverige



Tillsammans gör vi skillnad

Wihlborgs har egna, ambitiösa mål men det är först när aktörer och branscher går samman som de riktigt stora förändringarna kommer. Det här är några exempel på forum där vi samverkar med andra:

- **LFM30** – Lokal Färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 med 200 medverkande aktörer. Genom flera engagerade Wihlborgare i styrelser och ledningsgrupp är vi en av de drivande aktörerna. Både inom projekt och förvaltning har vi kopplat ihop flera initiativ med metodiken och lärdomarna i LFM30-samarbetet.
- **Solar Region Skåne** – en förening som skapar förutsättningar för mer solkraft i Skåne.
- **Klimatkontrakt** – med Malmö, Helsingborg och Lund.
- **Fastighetsägarna och Hållbarhetsrådet** – är engagerade i grupper inom klimatanpassning, EU-taxonomin och social hållbarhet.



Attraktiv arbetsgivare

Engagerade och kunniga medarbetare leder till hög kvalitet och nöjda kunder, vilket i sin tur bidrar till goda ekonomiska resultat. Genom att medvetet arbeta med vår företagskultur och förtydliga mål och förväntningar, stärker vi vår organisatoriska förmåga och vårt samarbete. Wihlborgs har en långsiktig vision om att vara den bästa arbetsplatsen i branschen.

En del i att utvärdera vår organisation är vårt samarbete med Great Place to Work sedan 2016, som mäter tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna enligt en modell som bygger på forskning kring vad som skapar medarbetarengagemang. Det sammantagna resultatet i medarbetarundersökningen presenteras i form av ett förtroendeindex (Trust Index®). För att klassas som ett Great Place to Work ska resultatet sammantaget vara över 70 procent. Wihlborgs har ett mål om att ligga över 85 procent. I undersökningen för 2022 har vårt totala förtroendeindex ökat från 84 till 86 procent. Hela 94 procent tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

Kultur och kompetens

Vi är övertygade om att meningsfullhet och inspiration kommer genom att medarbetare både får och ges möjlighet att ta ansvar. Att ha frihet under ansvar, att vara med och bidra till städernas och regionens utveckling, och det goda kamratskapet är tre skäl som medarbetare brukar nämna till varför de trivs så bra på Wihlborgs. Samtidigt växlar vi upp arbetet med att säkerställa vi har rätt kompetens att möta de nya behov som uppstår när arbetsplatsen hamnar alltmer i fokus.

Kultur

Vi är stolta över vår kultur som vi ofta benämner som Wihlborgs-andan, som präglas av värdeorden handlingskraft, kunskap, ärlighet och gemenskap. Denna anda har bidragit till vår framgång och höga rekommendationsvilja av både kunder och medarbetare. 96 procent av våra medarbetare är stolta över att berätta att de arbetar hos oss.

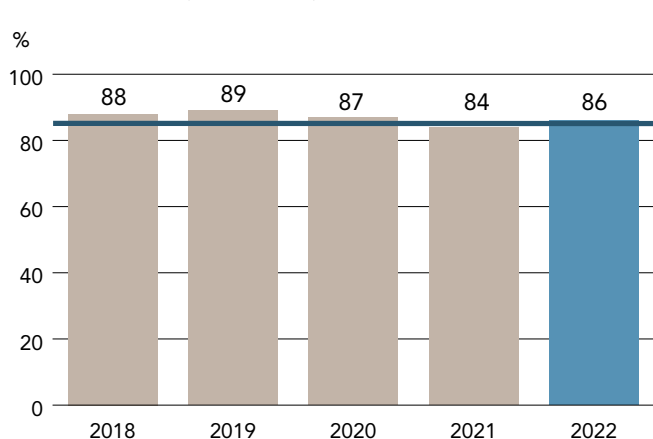
Vår kultur är resultatet av att vi aktivt arbetar med den både i vår vardag och genom olika sammansvetsande evenemang och möten. Den återspeglas också i att det är våra egna medarbetare som är med och arrangerar våra event och som är synliga i vår externa kommunikation.

Kompetens

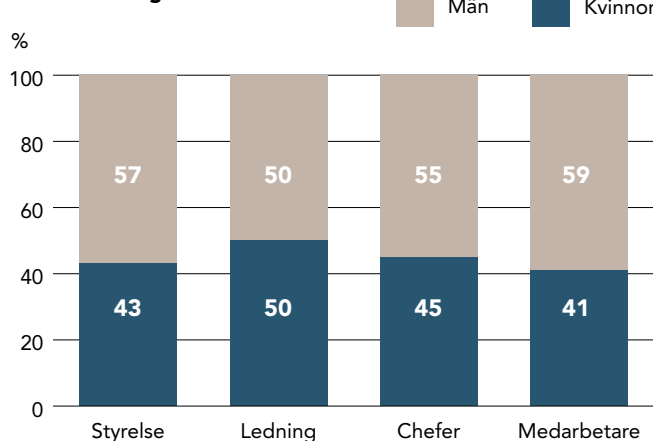
Vi fortsätter vår kompetensgenomlysning för fastighetsvärdar och det särskilda utbildningsprogrammet med syfte att uppdatera kompetens och förmåga utifrån nya behov och förväntningar vad gäller fastighetsteknik. Medarbetare inom förvaltning har genomgått en utbildning i värdeskapande förhandling och vi har anordnat interna workshops om hur vi kan hjälpa våra kunder att skapa framtidens arbetsplats.

I både Sverige och Danmark arbetar vi aktivt med utvecklingsmöjligheter för våra ledare, bland annat genom särskilda ledarprogram. Förutom ökad kunskap är ambitionen att chefer ska kunna bygga sitt interna chefsnätverk.

Förtroendeindex (Trust Index®), koncernen



Könsfördelning



Hälsa och arbetsmiljö

Vi vill vara en hållbar arbetsplats och inspirera både kunder och leverantörer när det gäller arbetsmiljö och utveckling av arbetsplatser. Hos oss ska man kunna ha både spännande utmaningar, balans i livet och ges möjlighet till hälsofrämjande aktiviteter. För att göra det enklare för medarbetare att resa hållbart till och inom jobbet har vi som ett av de första företagen i Skåne infört Skånetrafikens periodbiljett som löneförmån.

Våren 2023 flyttar Wihlborgs i Malmö till nya lokaler i Dockan som under 2022 renoverats med hållbarhet och medarbetarnas välmående i fokus. Just hälsa och välmående kommer att vara något vi fokuserar än mer på framöver, där kontorets utformning är central för en god arbetsvardag med utrymme för alltifrån kreativitet och samarbete till fokuserat arbete och återhämtning.

Jämställdhet och mångfald

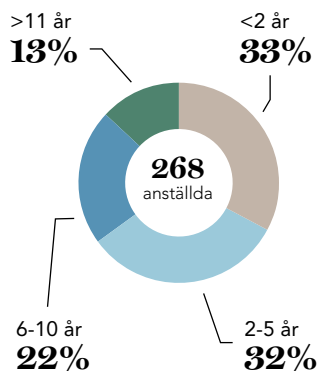
Ett av våra värdeord är gemenskap. Vi värdesätter att människor har olika bakgrund och kompetenser och ser styrkan i att få ta del av olika perspektiv. Vi är dessutom övertygade om att mångfald bland våra medarbetare hjälper oss att förstå våra olika typer av kunder.

Medelåldern är 44 år, med en stor spridning i åldersspannet 18–67 år, något som vi ser som en styrka när det kommer till

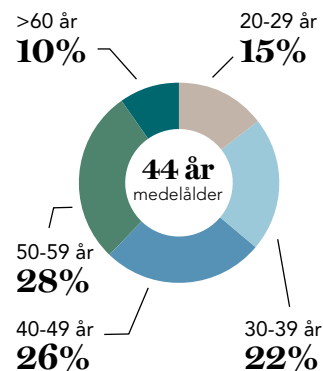
intern kompetensöverföring, kontinuitet och utveckling. Andelen kvinnor är 42 procent totalt i koncernen och vi har en jämn könsfördelning bland chefer, i koncernledning och i styrelse. I flera år har Wihlborgs fått topplaceringar på stiftelsen Allbrights gröna lista över de mest jämställda börsbolagen. I 2022 års lista är Wihlborgs det högst rankade fastighetsbolaget.

I de grupper där könsfördelningen är fortsatt ojämn lägger vi extra fokus även framöver och genomför insatser för att anställa personer med olika bakgrund. Ett exempel på detta är vårt traineeprogram för förvaltare som syftar till att säkra kompetensen långsiktigt och öka mångfalden när det gäller kön, ålder och bakgrund. Vid samtliga rekryteringsprocesser tillämpar vi inkluderande och kompetensbaserad rekrytering. Vi tar också emot praktikanter och examensarbeten som ett sätt att få nya perspektiv från nya generationer medarbetare och kunder.

Anställningstid Totalt



Åldersfördelning totalt



Cecilia Jönsson, uthyrare och Hans Olsén, fastighetsvärd på Wihlborgs.

Kunskapsutbyte som ger nya perspektiv

Wihlborgs arbetar långsiktigt med att vara den bästa arbetsplatsen i branschen. Vi vill skapa möjlighet för nya talanger att göra karriär, samtidigt som vi är glada att många av våra medarbetare stannar kvar hos oss i många år. Vi tror att mötet mellan erfarenhet och nyfikenhet är det som får en organisation att ständigt utvecklas.

– Den kunskap och erfarenhet som mina kollegor besitter är otroligt värdefullt för min fortsatta utveckling.

Så beskriver Cecilia Jönsson, uthyrare, sitt första år på Wihlborgs. Efter sin utbildning på fastighetsföretagarprogrammet vid Malmö universitet, tog Cecilia chansen och sökte till att bli trainee på Wihlborgs. Traineeprogrammet syftar till att få in nya talanger i fastighetsbranschen och låta dem växa in i rollen som förvaltare eller fastighetsvärd med hjälp av den gedigna kunskap och erfarenhet som våra medarbetare besitter. Samtidigt får hela organisationen in nya, värdefulla perspektiv och idéer.

– Jag tycker det är viktigt att alla nya medarbetare får följa med ut redan från start och ta del av Wihlborgs hjärta, det vill säga våra byggnader. Jag tror också starkt på att man ska få lära sig genom att göra, samtidigt som det är nyttigt att komma ut och se vad vi arbetar med, berättar Hans Olsén, fastighetsvärd på Wihlborgs sedan elva år tillbaka.

På Wihlborgs är kunskapsutbytet mellan seniora och juniora medarbetare en stor del av verksamheten. Den första tiden på Wihlborgs gav Cecilia värdefulla erfarenheter, som senare kom till användning när hon fick fast anställning som uthyrare.

– Det var fastighetsvärdarna som visade hur mycket fungerade och som gav mig kunskap om fastigheterna på ett sätt som jag kanske inte hade fått annars. Att ta del av deras erfarenhet gav mig nya infallsvinklar som jag är jätteglad över. Det finns alltid någon att fråga.

– När man får frågor behöver man tänka till och ibland ompröva saker. Det är väldigt nyttigt, säger Hans Olsén.

Hos Wihlborgs uppmuntras samarbete mellan avdelningar, vilket skapar rum för medarbetarna att ytterligare växa inom sina roller.

– Det låter kanske klyschigt att säga, men man lär sig nya saker precis varje dag på Wihlborgs, säger Cecilia Jönsson.