



Det är människorna som gör det

På Wihlborgs har vi med förväntan påbörjat nedräkningen till vårt 100-årsfirande 2024. Denna högtidliga milstolpe ger goda skäl att sträcka på ryggen över allt vi har åstadkommit, men också reflektera över beständigheten som sådan. Inte minst efter året 2022 som präglats av krig, stigande priser på energi och råvaror, inflation, en ny räntemiljö och begynnande lågkonjunktur. Omständigheter som ser ut att göra avtryck på åtminstone även 2023.

Vi var många som blev bestörta över den dramatiska geopolitiska utvecklingen i Europa. Det mänskliga lidandet till följd av Rysslands pågående invasion av Ukraina är fortfarande oöverblickbart. Med den svåra insikten att situationen kan bli långvarig följer också marknadens tillväjning och omställning. Saker och ting kommer inte att bli desamma, men det kommer något nytt och det är dit vi ska rikta blickarna. Den starka europeiska uppslutningen bakom Ukraina skänker framtidshopp.

Broms inget alternativ

Det som sker i vår omvärld sätter ljuset på en särskild dimension av det välanvända begreppet hållbarhet – uthållighet. På Wihlborgs fokuserar vi mindre på att försöka förutse exakta räntenivåer eller precis hur långvarig lågkonjunkturen kommer bli, och mer på att ha en god beredskap. Vår strategi och våra beräkningsmodeller innefattar mängder av scenarier. Några av dem, som ökade energikostnader och utmaningar på finansieringsmarknaden, har också blivit verklighet på senare tid. Att pengar inte skulle vara gratis för evigt var vi väl förberedda för.

Den minsta gemensamma nämnaren i våra slutsatser är att vi inte kommer att dra i bromsen. Jag skulle till och med drista mig till att säga att det är vårt ansvar, både mot våra ägare och mot samhället i stort. Vårt viktigaste bidrag i oroliga tider är att upprätthålla en normalitet. På så sätt kan vi bidra till fortsatt tillväxt, välbefinnande och stabilitet. Om vi inte spänner linan ordentligt till andra sidan kommer det bli en svajig balansgång framåt.

Riskinventeringar ska inte göra oss rädda, de ska göra oss medvetna, informerade och beslutsamma. På samma sätt får inte bekymmerfria dagar få oss att tro att planen är klar. Det gäller att hela tiden omvärdera och vara öppen för förändringar. Lita på planen men var redo för justering. Det är den ledstjärnan som nu får oss att fortsätta med våra projekt och göra förvärv som går i linje med vår långsiktiga strategi, det vill säga rätt produkt till rätt pris. Vi skiftar inte fokus bara för att strålkastarljuset gör det. När Wihlborgs firar 200 år tror jag faktiskt att vi kommer att resonera på ungefär samma sätt.

I kontrast till de föränderliga tiderna rullar Wihlborgs verk-

samhet på ungefär som vanligt. Under 2022 har vi slagit rekord vad gäller intäkter, driftsöverskott, förvaltningsresultat och nettouthyrning. Faktum är att nettouthyrningen varit positiv i alla våra fyra regioner under alla fyra kvartalen. Genomsnittsförhyrningen i nya avtal var 374 kvadratmeter, vilket visar på att det är vårt fokus på att göra rätt i varje liten del som skapar den stora affären.

De ökade hyresintäkterna i befintligt bestånd, 13,7 procent jämfört med 2021, i kombination med den goda nettouthyrningen pekar på en god underliggande efterfrågan.

Drivande medarbetare

Diskussionen om fastighetsbranschens nära framtid har en tendens att bli väldigt teknisk. Jag känner inte igen mig i beskrivningen av fastigheter som en finansiell placering. För oss är det så mycket mer. Våra fastigheter är en del av den lokala stadsutvecklingen, av värdeskapande kluster, av människors vardag och välbefinnande. Vår utgångspunkt är att de ska stå i hundratals år.

Det är Wihlborgs egen personal som driver certifieringsprocesser, som bidragit till att vår energianvändning per kvadratmeter under 2022 minskat med sju procent, som initierar ambitiösa återbruksprojekt och som utvecklar nya innovationer och koncept. Det är våra medarbetares engagemang och kompetens och vår förmåga att tillvarata detta som gör oss så starka. Hela 96 procent av våra medarbetare uppger att de är stolta över att berätta att de jobbar på Wihlborgs.

Det är vår egen personal som bidragit till att 92 procent av våra kunder skulle rekommendera oss och att den sammantagna kundnöjdheten ökat från 75 till 78 i den senaste kundundersökningen. Faktorer som våra hyresgäster särskilt lyfter fram är bemötandet från vår personal, vår proaktivitet och vår lyhördhet när det kommer till förändrade lokalbehov.

Det område som vi ökat mest inom i kundundersökningen är miljöhänsyn, vilket gör mig särskilt glad. Fem av fem möjliga stjärnor och utnämningen till sektorledare inom diversifierade noterade fastighetsbolag i den årliga hållbarhetsutvärderingen GRESB är ett annat kvitto jag gärna ramar in.

Nya möten i ett nytt landskap

Våra stabila finanser och starka organisation ger oss inte bara möjligheter att fånga nya affärsmöjligheter när de uppstår. De gör också att vi kan spetsa vår verksamhet genom samarbeten på områden som energi, innovation och regional tillväxt. Inom

”

Under 2022 har vi slagit rekord vad gäller intäkter, driftöverskott, förvaltningsresultat och nettouthyrning. Faktum är att nettouthyrningen varit positiv i alla våra fyra regioner under alla fyra kvartalen.

Ulrika Hallengren, vd

plattformar som Ideon i Lund, Medeon Malmö och HETCH i Helsingborg ser vi stora synergieffekter uppstå som gynnar hela regionen. Intentionsavtalet med Öresundskraft om köp av negativa utsläppsverifikat när den fullskaliga anläggningen för avskiljning av koldioxid vid Filbornaverket står klar är ett annat exempel på vårt långsiktiga engagemang.

Vi ser många tecken på att människor vill mötas. Inte bara på den egna arbetsplatsen utan också arbetsplatser och organisationer emellan. Det finns en stor drivkraft att engagera sig i olika plattformar, även bland de större aktörerna. Pandemin har gjort oss medvetna om värdet av samarbete och luckrat upp fysiska, mentala och organisatoriska barriärer. För att kunna upprätthålla innovation och utveckling behöver vi faktiskt träffas.

Det blir också alltmer uppenbart att Öresundsregionen står på randen till en helt ny era med Fehmarn Bält-förbindelsen och planer på en metro mellan Malmö och Köpenhamn. Då är det många som vill samverka och skapa positiva synergieffekter tillsammans.

När nya förbindelser kommer på plats och flöden av person- och godstransporter förändras, förändras också de lokala och regionala förutsättningarna. På sid 28 kan du läsa om hur Nyhamnen gör att centrala Malmö förflyttas alltmer mot området vid Malmö C och att en mer än halverad resväg till Hamburg placerar staden en bra bit närmare kontinenten. Utöver flera befintliga fastigheter i området är Wihlborgs involverat i samtliga detaljplaneområden och har flera byggrätter i delområdena som nu ska moderniseras.

På sid 25 vittnar Thomas Becker, vd för String, om hur den tidigare utposten Rødby i och med Fehmarn Bält-förbindelsen går mot att bli en nyckelort. Frågan är om det i någon annan region i Skandinavien pågår ett så spännande skifte av centrum och periferi som det gör i Öresunds- och String-regionen.

Rätt drivkrafter för framgång

Efter pandemin har debatten gått varm om huruvida distansarbete eller närvaro på arbetsplatsen är det bästa för den enskilde medarbetaren och organisationens framgång. Vi har sett exempel på allt från strikta policys och ultimatum till ökade ambitioner för arbetsplatsen.

Vad som passar den egna verksamheten bäst är naturligtvis upp till just verksamheten att bedöma. Men jag kan inte låta bli att undra hur det som till en början benämndes som flexibilitet i praktiken blivit en fråga om detaljerade regler. I stället för att

räkna timmar och stolar borde vi snarare prata om hur arbetsplatsen kan göras trivsamt, utvecklande och en bärande del av företagskulturen. Hur skapar vi utrymme för medarbetarnas drivkrafter och behov på arbetsplatsen så att de blir till ett med verksamhetens mål och den enskilt viktigaste framgångsfaktorn? Det är så vi på Wihlborgs resonerar när vi utvecklar framtidens arbetsplatser åt både oss själva och våra kunder. På sid 59 berättar Axis Communications på ett intressant sätt hur de satt mänsklig och miljömässig hållbarhet i fokus på sitt campus i Lund.

Rätt drivkrafter skapas också av rätt incitament. Min uppfattning är att de som jobbar på bolaget ska ha samma drivkrafter som de långsiktiga ägarna och inte eftersträva tillfälliga optimeringar. På Wihlborgs har vi därför inga rörliga ersättningar kopplat till finansiella mål eller mätbara hållbarhetsmål. Vi tycker det är viktigare att få hela organisationen att arbeta med till exempel hållbarhetsfrågor. Vi har också en vinstandelsstiftelse som omfattar alla medarbetare.

Något som definitivt satt käppar i hjulet för det skånska näringslivets framgång är de höga elpriserna som rått under en längre tid. Vi kommer även fortsättningsvis att arbeta stenhårt med energieffektiviseringar, att öka vår andel förnybar energi och optimera driften av våra fastigheter för att minska kostnaderna för våra kunder och den generella efterfrågan på el.

I utmanande tider är det särskilt tydligt att det är människorna i vår egen organisation som gör skillnaden. Det är det genuina engagemanget och den gedigna kompetensen jag möter på kontoret och ute i våra fastigheter varje dag som gör att vi tillsammans hittar de bästa lösningarna. Med hårt arbete, stor anpassningsförmåga och med fokus på vår kärnaffär har vi de bästa förutsättningarna att utveckla vår verksamhet och vår region.



Malmö, mars 2023
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör