



Från ambition till verklighet i 100 år

Under 2024 firar Wihlborgs 100 år. När vi sökt i arkiven och intervjuat nyckelpersoner för att få en mer detaljerad bild av Wihlborgs historia, har vi förundrats över hur mycket av dåtidens tankar och strategi som utgör vår ryggrad än idag.

Redan när O.P. Wihlborgs etablerade sitt byggbolag 1924 grundades Wihlborgs framgångsrecept: bra människor och goda idéer på rätt plats. Med sina skickliga medarbetare expanderade byggmästaren snabbt genom att förvärva mark för att bygga villor och utveckla fastigheter i Malmöregionen.

Även idag är vi välsignade med kompetenta och engagerade medarbetare som garanterar kontinuerlig utveckling. Vi talar gärna om energiinnovationen "Jannelösningen", en unik kylvärmepump uppfunnen av vår driftsansvarige Jan Larsson som vi installerat i tio fastigheter hittills. Eller "Ivaneffekten", som syftar på den 35-procentiga minskning av energianvändningen som drifttekniker Ivan Bicanic åstadkommit i en av våra nyförvärvade fastigheter.

På Wihlborgs kan varje individ göra stor skillnad och utvecklas i sin roll, samtidigt som nya roller skapas i takt med att kompetensbehoven förändras. I den senaste medarbetarundersökningen som vi genomför i samarbete med Great Place to Work har vårt förtroendeindex ökat från 86 till 90 procent. Hela 98 procent av våra medarbetare tycker att Wihlborgs allt sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Möjligheten att ta stort ansvar, att arbetet känns meningsfullt och att det finns en stolthet över vad vi åstadkommer och bidrar med i samhället är exempel på punkter där Wihlborgare ger särskilt höga poäng.

Wihlborgs är inte en persons verk – det är ett resultat av många engagerade medarbetares insatser. Samtidigt har ett antal personer gjort stort avtryck, inte minst Erik Paulsson som under sin tid som vd och sedermera styrelseordförande var lika mycket en drivkraft i utvecklingen av det moderna kontoret som ett föredöme som entreprenör och ledare. Många av oss refererar återkommande till hans deviser och sinne för affärer.

Fortsatt god efterfrågan

Det där med rätt plats, det är fortfarande en central del i vår strategi. Genom att koncentrera beståndet till utvalda städer, kvarter och verksamheter kan vi skapa unika värden och positiva synergieffekter. Det ger oss en oöverträffad överblick över det som händer i vår närhet. Det gör också att vi möter många beslutsfattare och medverkar i olika forum som fokuserar på städernas och regionens utveckling.

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på arbetsplatser med hög standard och på attraktiva platser. Några av våra nyaste profilfastigheter, som Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie och Raffinaderiet 3 i Lund, är nu fullt uthyrda. Ett stenkast från Kvartetten byggs fram till slutet av 2025 Vista (Bläckhornet 1),

ytterligare ett trippelcertifierat kontorshus där vi nu tecknat de första avtalen. I samråd med Malmö universitet och Malmö stad planerar vi att uppföra en ny universitetsbyggnad med möjligt färdigställande 2027. År 2024 inledde vi med att teckna ett tioårigt avtal om 62 000 m² på Girostrøget 1 i Høje Taastrup. Utöver att det är den största uthyrningen i Wihlborgs historia får vi en i princip sömlös övergång efter den tidigare hyresgästen.

Utvecklingen under 2023 visar att vi lyckas balansera de osäkerhetsfaktorer som finns omkring oss med allt det positiva arbetet som görs och som ger resultat. Trots att finansieringskostnaderna och byggkostnaderna gått upp markant har vi haft positiv nettouthyrning samtliga kvartal 2023 och avslutade året med både ökade hyresintäkter och rekordhøgt driftsöverskott. I vår svenska verksamhet har hyresvärdet i lika bestånd ökat med 6,5 procent.

Därmed inte sagt att det är enkelt. Under årets sista kvartal sprängde vi skalan för vår uthyrning med ett rekord i tecknade hyresavtal parallellt med många uppsägningar. Denna höga aktivitet ställer stora krav på vår organisation och jag är så otroligt stolt över hur vi gång på gång lyckas möta våra hyresgästers behov.

Värdenedskrivningen av våra fastigheter har uppgått till 2 procent under året, vilket givet det ekonomiska läget är en bra slutrad. Mycket är tack vare de insatser vi genomfört i form av uthyrningar, indexering, kostnadseffektiviseringar samt investeringar och projektutveckling som allt sammantaget bidragit till ett förbättrat driftnetto. Våra fastigheter är inte en statisk tillgång utan en produkt som vi hela tiden arbetar med och förbättrar.

Utmaningar en del av resan

Wihlborgs historia har kantats av många omvärldsrelaterade utmaningar. Den stora depressionen under 30-talet, krigstider, oljekris, finanskriser, nedläggningen av Kockums, pandemi och återkommande lågkonjunkturer. Med dessa erfarenheter i ryggen är vi trygga i vårt förhållningssätt att alltid ha hö på loftet (ett kärt Erik Paulsson-ordspråk) men att också fortsätta satsa oavsett konjunktur. För andra tider kommer och vårt perspektiv är långsiktigt. Bara under 2023 har vi tagit sex nya spadtag. Vi får vända och vrida på våra kalkyler ett par extra varv i dessa tider, men vi hittar lösningar så att vi kan utnyttja vår potential och starta nya projekt.

Sedan börsnoteringen 2005 har vi investerat 18 miljarder i projekt i den här regionen. Vi satsar på det vi tror ger nytta för många, inte bara det som genererar omedelbar vinst. Vi skapar plattformar för utveckling, vi kopplar ihop människor, vi stimulerar för att uppnå indirekta effekter. För vi vet att det lönar sig. Och man kan inte vara med och fira segrarna utan att delta i jobbet bakom.

”

Under årets sista kvartal sprängde vi skalan för vår uthyrning med ett rekord i tecknade hyresavtal parallellt med många uppsägningar. Denna höga aktivitet ställer stora krav på vår organisation och jag är så otroligt stolt över hur vi gång på gång lyckas möta våra hyresgästers behov.

Ulrika Hallengren, vd

Det är därför med viss besvikelse jag noterar hur delar av näringslivet i denna tid av lågkonjunktur och geopolitisk instabilitet ger vika för oro och avstår från investeringar i stället för att bidra till att upprätthålla fart framåt. Jag är väl medveten om att det råder tuffa tider och känner med de många verksamheter som kämpar med att få det att gå ihop, men även denna faktor inräknad råder en utbredd avvaktan. Så även politiskt vad gäller till exempel välbehövligen systemförändrande satsningar på till exempel infrastruktur. Denna avvaktan, symptomatisk för vår tid, har blivit en illusion av dygd som snarare sätter samhällsutvecklingen på paus. Jag hoppas att vi ser mer aktivitet och framåtanda under 2024.

Höga hållbarhetsambitioner i hela kedjan

Bygg- och fastighetsbranschen står för ett stort klimatavtryck. Samtidigt är det en sektor med långsiktig verksamhet. Dels för att de byggnader som uppförs blir en del av miljör som människor berörs av under lång tid, dels för att de flesta som investerar i fastigheter gör det med målet att ha ett långsiktigt ägande. Stor påverkan ger ett stort ansvar. Långsiktig investering leder till långsiktigt engagemang.

I höstas kunde vi visa upp världens första byggnad med fossilfritt stål – Tomaten 1 i Lund där kontraktstillverkaren Inpac blir första hyresgäst. För Wihlborgs är det en självklarhet att även våra industriprojekt har hög miljöprestanda. Även om inte alla kunder frågar efter eller är beredda att betala för en högre miljöprestanda idag, vet vi att morgondagens kunder kommer ställa villkorslösa krav på att kunna uppvisa bästa möjliga driftsdata och lägsta klimatavtryck för de produkter de nyttjar. Det innebär att vi behöver investera idag för att vår produkt ska ha ett värde imorgon. Som beställare har vi dessutom ett stort ansvar att hela tiden öka vår egen kravnivå så att hela kedjan präglas av höga hållbarhetsambitioner. Erfarenheterna tar vi alla sedan med oss till nästa projekt.

Något annat som gör projektet Tomaten 1 illustrativt är att det fossilfria stålet på fasaden är synligt mörkgrått i kontrast till det "vanliga" stålet i ljusgrått. Det är långt ifrån alltid som vi med blotta ögat kan se på en byggnad om den har ett högt eller lågt klimatavtryck. Kvartetten i Hyllie, som är ett av Sveriges första NollCO₂-certifierade kontorshus, kan vid första anblick framstå som ett resultat av konventionell byggt teknik

med sin stål- och betongstomme. Men faktum är att det har en lägre klimatbelastning under hela livscykelperspektivet, inklusive byggske, än det hus som produceras i trä i samma område.

Med samma devis, rätt material på rätt plats, har vi jobbat med ett annat NollCO₂-certifierat hus, Space (Kunskapen 1) i Lund (se sid 71). På Swedish Green Building Awards 2023, Sveriges mest prestigefyllda prisutdelning inom hållbart samhällsbyggande, blev Space vinnare i kategorin Årets NollCO₂-projekt. Låt mig dela med mig av ett utdrag ur nomineringen: "Genom ett målinriktat arbete och gott samarbete mellan beställare, entreprenörer och leverantörer har de tillsammans lyckats hitta nya innovativa tekniska lösningar med så låg klimatpåverkan som möjligt. Projektet fortsatte även att pressa ned sin klimatpåverkan efter uppnått gränsvärde. Det märks tydligt att tidigare erfarenheter och beslutsamhet spelar stor roll för resultatet". Vår andra nominerade fastighet, Delta 3 (Syret 5), tilldelades Årets Miljöbyggnad iDrift, något jag är precis lika stolt över.

No drama management

2023 blev ett oroligt år, precis som 2022, och mycket talar dessvärre för att så även blir fallet 2024. Oavsett kommer vi på Wihlborgs att skruva upp ambitionerna ytterligare och fokusera på det vi kan påverka. Vi fortsätter också med vad vi kallar "no drama management" som går ut på att undvika tvära strategiska kast till förmån för mindre och genomtänkta justeringar varje dag för att ständigt bli bättre och mer konkurrenskraftiga. Även i föränderliga tider finns möjligheter att ta vara på. Hyresgäster med nya behov, efterfrågan på fastigheter med hög standard när det kommer till utformning och hållbarhet, kontorets roll i en värld av hybridarbete o.s.v. Vi erbjuder inte allt åt alla, men våra kunder kan alltid fortsätta utvecklas hos oss.



Malmö, mars 2024
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör