



Galären[®]

FÖR LIVET I STADEN

ÅRSREDOVISNING 2018
POPULÄRVERSION



PÅGÅENDE BYGGPROJEKT:
**Hägern – Luleås nya
klimatsmarta landmärke.**

Punkthuset ska klara kraven i klassen Miljöbyggnad nivå silver. Det utrustas med solceller för energiförsörjning. Elbilar kan laddas i varmgaraget. Den anslutande befintliga kontorsbyggnaden byggs på med två våningar och blir fem våningar högt.





Innehåll

Den goda staden	6
Året som gått	8
Året i siffror.....	12
VD-ord.....	14
Ger staden liv	20
Galären – stadens största familjeägda fastighetsbolag.....	22
Galären 30 år.....	27
Alcatrazhelgen.....	27
Rekordmatchen.....	27
Hållbarhet	28
Familjeföretaget Galären	30
Vårt ansvar.....	30
Vår påverkan.....	30
Vårt engagemang.....	32
Miljöpåverkan	33
Energieffektivisering.....	36
Hållbar byggprocess.....	36
Attraktiv stadsmiljö.....	36
Miljöcertifieringar.....	37
Utmärkelser.....	40
Social påverkan	42
Galärenfonden.....	44
Konstnärlig utsmyckning.....	44
Stöttade verksamheter 2018.....	44
Arbetsmiljö och likabehandling.....	45
Engagemang och delaktighet.....	45
Ekonomisk påverkan	47
Nytt affärssystem.....	48
Marknadskommunikation.....	48
Varumärkesundersökning.....	49
Lokaler	50
Konjunktur.....	53
Luleåregionen.....	54
Stadskärnan utvecklas.....	54
Stadsdelar för affärer.....	54
Fastighetsaffär.....	55
Relationen med lokalhyresgäster.....	55
Centrum.....	56
Skutviken – Notviksstan.....	58
Ytterviken.....	60
Bostäder	62
Luleå fortsätter växa.....	64
Fortsatt tillväxt.....	64
Luleå i topp.....	65
Befolkningsutveckling.....	66
Bostadsbestånd.....	66
Renovering av bostäder.....	66
Relationen med bostadshyresgäster.....	66
Energieffektiviseringar.....	67
Brandskydd.....	67
Nya hyror.....	67
Punkthus på Varvet.....	67
Nytt bostadshus.....	67
Trygghetsboende på Bergviken.....	67
Galärens bostadsbestånd.....	68
Floras Kulle Trygghetsboende.....	70
Idéer för Karpen.....	70
Nytt efter brandstationen.....	70
Munkeberg Strand.....	71
Brf Radiomasten.....	71
Planerade bostäder.....	71
Genomförda renoveringar.....	71
Materialval i nya bostäder.....	71
Radonmätning.....	71
Finansiell rapportering	72
Galärens koncernredovisning.....	74
Koncernresultat.....	76
Nyckeltal.....	77
Koncernbalans.....	78
Bolagsledning.....	80

DEN GODA STADEN

2017 antog Galären en ny affärsplan. Planen är grunden för affärsverksamheten och vägledande för vårt processorienterade arbetssätt att skapa kundnytta.



Affärsidé

Att med fokus på hållbarhet och tillväxt långsiktigt äga och förädla fastigheter.



Värdegrund

Galärens DNA:
Delaktig,
Nytänkande,
Ansvarsfull



Mission

Galären ska utmana och vårda staden arkitektoniskt, tekniskt, socialt och långsiktigt hållbart.



Vision

Den goda staden.





1

Året som gått.

2018 var året då mycket handlade om Galärens vitalisering av varumärket i samband med företagets 30-årsfirande. En omprofilering som tapetserade hela Luleå med det nya konceptet Ger staden liv. Givetvis hände det en hel del annat också. Läs om året som gått på kommande sidor.

VARUMÄRKET GALÄREN:

30-årsjubileum och vitalisering av varumärket.

2018 fyllde Galären 30 år. Vi omprofilerade varumärket och tapetserade hela Luleå med det nya konceptet Ger staden liv. Vi startade upp nya sociala kanaler där vi berättar om våra visioner för staden.

486

bostäder i
11 fastigheter.



PÅGÅENDE BYGGPROJEKT:

Hägern – Luleås nya klimatsmarta landmärke.

Beräknad inflyttning årsskiftet
2019-2020.

45

meter högt

127

bostäder

2 500

kvm lokaler

1

Coopbutik

VARUMÄRKET GALÄREN:

Galärenfonden®

Galärenfonden bildades 2018 och är en viktig del i Galärens ansvarstagande. Genom fonden ger vi ekonomiskt stöd till lokala verksamheter inom kultur, idrott, samhällsbyggnad och företagande.

50 000

kronor är Årets Samhällsbyggnadspris värt. Priset delas ut till den organisation eller person som med arkitektur, design eller annan konstnärlig gestaltning ger staden liv.



NÅGRA AV VÅRA LOKALHYRESGÄSTER:

Coop Loets

lokaler på Storgatan har nyrenoverats till en modernare och **klimatsmart butik**.

SVT

har fått **420 kvm** nyrenoverade kontors- och studioloraler på Skeppsbrogatan 48.

GK

har flyttat till större lokaler i ett helt nytt läge i Notviksstan.



PLANERADE PROJEKT: Ful byggnad går mot en vackrare framtid.

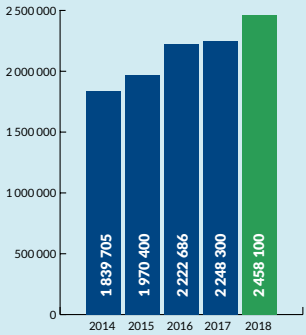
Parkeringshuset Karpen kan få p-hus, bostäder och butiker.

1 700

semlor delades ut till lokal- och bostads- hyresgästerna.

Galären
2018
ÅRET I
SIFFROR

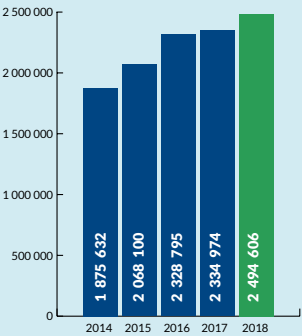
Fastigheternas
marknadsvärde, tkr



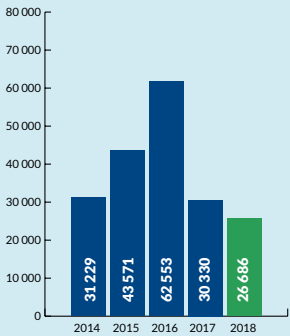
Justerad soliditet, %



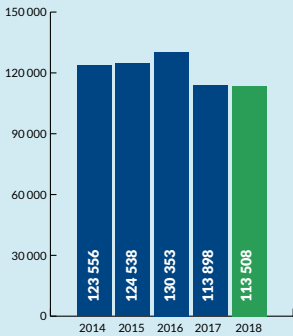
Balansomslutning
tkr



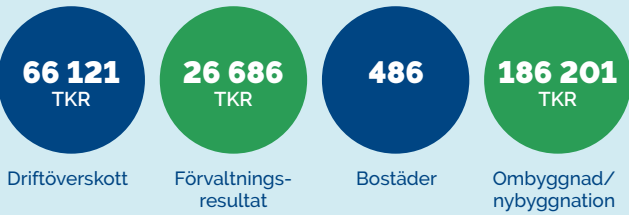
Förvaltningsresultat
tkr



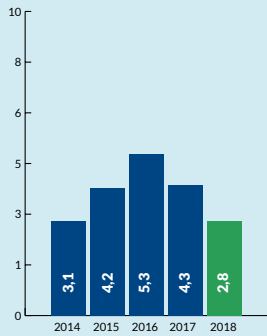
Total uthyrbar yta
kvm



Nyckeltal på koncernnivå

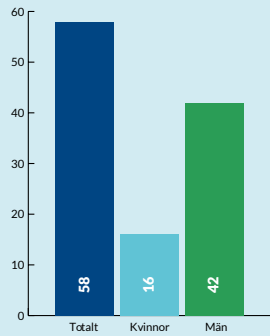


Sjukfrånvaro, %



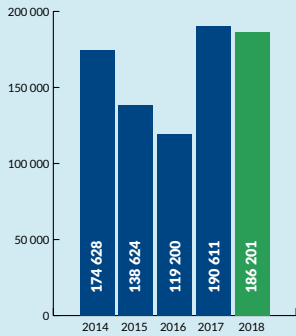
Korttidsfrånvaron uppgick under 2018 till 2,8 dagar per anställd. Baseras på 29 medarbetare varav 10 kvinnor.

Vård av barn, dagar

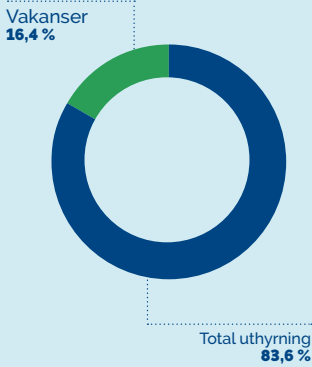


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 58 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 326 dagar.

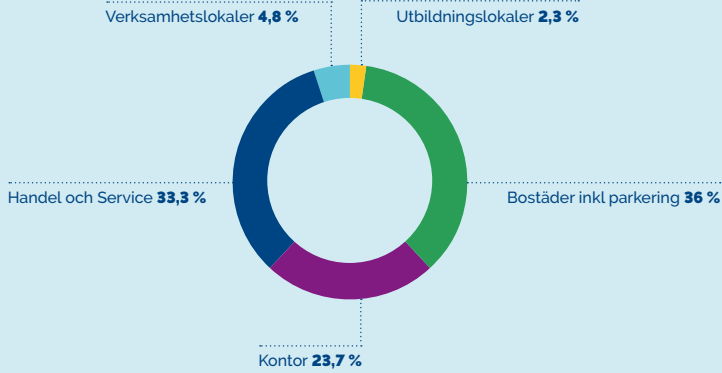
Ombyggnation,
nybyggnation, tkr



Kontraktmässig
uthyrningsgrad
lokaler, %

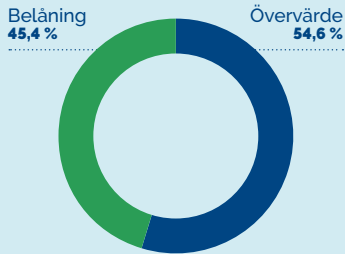


Intäkternas fördelning, %



Belåningsgrad/
marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till
marknadsvärde



123 669
NETTOOMSÄTTNING

26 686
FÖRVALTNINGSRESULTAT

Finansiella nyckeltal 2013-2015 avser
Galären Holding Koncernen,
2016-2018 avser Galären i Luleå Koncernen.

30 frågor till Galärens VD

Galären i Luleå firade 30 år 2018. Företagets vd, Gunnar Tåhlin, besvarar 30 frågor om då, nu och framtiden.

1. Galären har bytt logotyp och grafisk profil. Varför?

Vi behövde förnya vårt grafiska uttryck och uppgradera varumärket för att göra ett avstamp för framtiden. Nu finns vi i flera medier och kan enklare kommunicera med många målgrupper.

2. Er förra slogan "Bygger gröna hus" är starkt förknippad med Galären. Varför bytte ni till "För livet i staden"?

Vi vill vara extremt tydliga med vår inriktning, att vi vill göra Luleå till en bättre, roligare och mer hållbar stad. Att bygga hållbara hus tänker vi fortsätta med.

3. Ska fastighetsbolag verka för "livet i staden"? Är inte det en uppgift för våra politiker?

Vi är så pass stora i Luleå, så går det bra för Luleå, då går det bra för oss!

4. Om du skulle lyfta fram fem saker som varit särskilt viktiga under de här 30 åren, vilka skulle det vara?

Den tuffa fastighets- och finanskrisen på 90-talet skapade en djup lågkonjunktur som lärde oss tänka långsiktigt. För 15 år sedan bestämde vi oss för att jobba ännu mer aktivt med miljö och CSR, det var en deal breaker för oss. Slutligen: Vitaliseringen av varumärket, byggprojektet Hägern på Varvet och implementeringen av den nya affärsplanen.

5. Affärsplanen, varför värderar du den så högt?

Planen är resultatet av ett långt och djupt arbete där alla i företaget varit engagerade. Vi har knutit samman hela kedjan från företagets mission till ett processinriktat arbetssätt med tydliga affärsmål. Det ger en stark organisation där alla drar åt samma håll och medvetenhet om att ägare och styrelse står bakom.

6. Varför lyfter du fram kvarteret Hägern?

Det är vårt största byggprojekt genom tiderna, 15 våningar, högsta huset på Centrumhalvön, 127 lägenheter, en Coopbutik, 2 500 kvm affärslokaler och ett fantastiskt läge. Allt producerat med hållbarhet i förgrunden.

"...Vi har knutit samman hela kedjan från företagets mission till ett processinriktat arbetssätt med tydliga affärsmål. Det ger en stark organisation där alla drar åt samma håll och medvetenhet om att ägare och styrelse står bakom."



"Man hinner göra många misstag på 30 år och förhoppningsvis har vi nytta av erfarenheterna på vägen mot framtiden."

7. Galärens 30-årsresa har bitvis varit krokig. Blir den rakare när du tittar framåt?

Jag tror alla företag brottas med bekymmer till och från. Man hinner göra många misstag på 30 år och förhoppningsvis har vi nytta av erfarenheterna på vägen mot framtiden.

8. Luleås befolkningsutveckling har bromsat in. Hur ska man tolka det?

Det byggs för få bostäder i Luleå, vi får det antal invånare som det finns boende till. Människor genererar människor. När produktionen ökar och utbudet möter efterfrågan på bostäder, så föder det i sin tur ny efterfrågan och då kommer befolkningslyftet rullande vartefter.



9. Ditt resonemang förutsätter att ni är många aktörer som drar åt samma håll?

Ja, även om vi har en bra projektbok med egna byggrätter och markanvisningar för både bostäder och lokaler så välkomnar vi fler aktörer. Luleåmarknaden är stor nog med plats för fler fastighetsbolag. Efterfrågan finns inom alla segment och staden mår bara bra av en starkare bygg- och fastighetsbransch.

10. Har ni några spännande idéer på hur Galärens bostäder och lokaler kan utvecklas?

Vi håller på att utveckla nya tjänster och tillval för bostads- och lokalhyresgästerna – tilläggstjänster – som får möjlighet att välja utrustning, tillval och tjänster som t ex städning och returinsamling. Bostadshyresgästen får ett enklare liv och lokalhyresgästen kan helt fokusera på sin affär.

11. Galärens förvaltning utökas alltså med tilläggstjänster som ett affärsområde med samma dignitet som bostäder och lokaler?

Bra förvaltning är en av våra viktigaste hörnpelare. Därför är det viktigt att vi kan utöka vårt erbjudande till kunderna.

12. Är hyresgästen beredd att betala för tilläggstjänster?

Ja, men tilläggstjänster blir bara prisvärt om det är professionellt genomfört i alla delar. Vill kunden inte köpa en tjänst eller göra ett tillval så behöver man inte. Vår uppgift är att ta fram attraktiva erbjudanden.

13. Parallellt planerar ni för fler stora byggprojekt?

Vi ligger i startgroparna för bl a ett trygghetsboende på Bergviken och även på Kronan. Vi är en av flera byggare som planerar för den nya stadsdelen Munkeberg Strand. På lokalsidan planerar vi för spännande satsningar på Skutviken och i Notviksstan.

PÅGÅENDE IDÉER

Tilläggstjänster

Tilläggstjänster – möjligheter för bostads- och lokalhyresgästerna att välja utrustning, tillval och tjänster som t ex städning och returinsamling. Bostadshyresgästen får ett enklare liv och lokalhyresgästen kan helt fokusera på sin affär.



KOMMANDE PROJEKT

Kvarteret Bävern

Idéskisserna till Luleås nya centrum baseras på modern arkitektur med bostäder, hotell och mötesplatser. Det illustrerar också möjligheterna att skapa en helt ny entré till innerstaden.

**14. I centrum ska ni utveckla Luleås bästa tomt?**

När brandstationen flyttar från centrum frigörs möjligheten att göra något riktigt fint av kvarteret Bävern. Tomten har enorm potential. Tillsammans med andra aktörer vill vi förnya Norra hamn med en stark arkitektonisk identitet.

15. Media uppmärksammar många av Galärens planer. I tidningarna har vi kunnat läsa om p-huset Karpen.

Ett drömprjekt vore att få förvandla Karpen till centrums vackraste och grönaste bostads- och parkeringshus. Vi tänker oss en total make over som kombinerar p-huset med olika boendeformer och affärslokaler i gatuplan.

16. Hade ni samma "make-over-tankar" när Bergströmska gården räddades?

Köpet av Bergströmska hade ett kulturhistoriskt ingångsvärde för oss. Vi ägde redan flera grannfastigheter och ville ta ett helhetsgrepp om kvartersmiljön.

17. Det låter som en hållbarhetskombo där miljö hänger ihop med social och ekonomisk hänsyn. Det är en varm känsla att ha fått möjligheten att återställa Luleås äldsta centrumbyggnad till en modern, funktionell fastighet genom att bevara det gamla. Bergströmska är ingen lysande affär, men allt är inte pengar. Jag känner stolthet och tillfredsställelse över det noggranna arbete vi gjorde för att återskapa huset.

18. Är det samma tankar bakom den nybildade Galärenfonden?

Den är i alla fall en central idé för vårt sociala ansvar. Genom fonden vill vi stötta, inspirera och hjälpa enskilda, föreningar och andra som ger staden liv. Första året har vi fördelat över en miljon till idrott, samhällsbyggnad, entreprenörskap och kultur.

19. Varför sponsrar ni Luleå Pride år efter år?

Livet i staden handlar inte bara om byggnader utan om livet mellan husen. Som fastighetsutvecklare vill vi ha en inkluderande och livsbejakande stad. Luleå Pride är mångfaldens fanbärare, det gillar vi.

20. Vilka skäl ligger bakom stödet till idrotten?

Genom Galärenfonden ger vi stöd till Luleås basket- och hockeyelit, men vi har prioriterat damlagen Luleå Hockey/MSSK och Luleå Basket. Det är en viktig symbolmarkering i kampen för att skapa en mer jämställd stad.

21. I samband med 30-årsjubiléet bjöd ni all publik på fri entré till damernas elitmatch mot AIK. Hur gick era tankar då?

Vår reklambyrå Yours kom med idén. I samarbete med Norrbottens Media och Luleå Hockey skapade vi förutsättningar att slå publikrekordet i damhockeyn. Hela 6 220 personer tog sig in i Coop Arena – det rymdes inte fler. Närmare 1 000 personer fick vända. Det blev svenskt rekord och högst troligt även världsrekord!

22. Vad mer gjorde ni för att fira 30 år?

Vi bjöd alla bostadshyresgäster med familjer på en heldag inklusive middag, nöjen och spa på Alcatraz. För lokalyresgäster och samarbetspartners arrangerade vi en galakväll med underhållning, även det på Alcatraz som är Luleås bästa eventarena. Båda tillställningarna var fantastiskt trevliga och uppskattade.

23. Ni gjorde en stor reklamkampanj också. Tog ni inte i för mycket?

Vi hade planerat att kombinera jubiléet med profilbytet. Tanken var att vi skulle gå all in, precis som i Galärens mission att utmana staden på olika sätt. Vi ville nå alla med våra budskap – och det gjorde vi!

24. I början av intervjun sa du att Galären fortsätter bygga hållbara hus. Varför är det viktigt?

Mänskligheten slåss mot tiden, klimatkrisen är redan

här. Bostäder och lokaler måste energianpassas för att reducera utsläppen av koldioxid.

25. Ställs det inte lika stora krav på hyresgästerna?

Har du en "grön" hyresvärd så smittar det lätt av sig. Vår erfarenhet är att fler och fler hyresgäster ställer allt större krav på oss. Vi har kunder som valt att hyra av oss för att de tycker detta är lika viktigt som vi gör.

26. Kan man kombinera hållbarhet med exempelvis funktionalitet och estetik?

Självklart, vilket hus som helst kan bli hållbart. Men det kräver duktiga arkitekter, skicklig projektledning och kloka materialval rakt genom projektet. Om en byggnad står i 200 år för att man tycker om den så är energiavtrycket bara 25 procent vid uppförandet jämfört med många byggnader som bara står i 50 år. Det handlar både om ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

27. Hur har ni det med er egen arbetsmiljö?

I takt med att projektportföljen blivit större har vi blivit fler medarbetare. Vi är alltså ganska trångbudda, men i början av 2020 flyttar vi till ett helt nytt och miljöanpassat kontor i kvarteret Hägern. Nu ger vi oss själva samma omtanke som vi ger kunderna.

28. Ni gjorde en vinst på 57 miljoner kronor.**Hur vill du kommentera det?**

Under 2017 genomförde vi en s.k. koncernintern underprisöverlåtelse i samband med en större fastighetsförsäljning, därav det negativa fjolårsresultatet. I den överordnade koncernen (Galären Holding) uppgick resultatet det året till 112 Mkr före skatt. Försäljningen har medfört att vi under 2018 genererat ett lägre resultat men vi räknar med att återgå till tidigare nivå under 2019.

29. På vilket sätt är ni ekonomiskt hållbara?

Ekonomisk hållbarhet är viktig. Utan den har vi inte möjlighet att varken utveckla företaget eller göra bra saker. Det viktiga är att se den ekonomiska hållbarheten i relation till den ekologiska och sociala. Det är det som ger en trygg och bra tillväxt och ett sunt företag för ägare, medarbetare och alla intressenter.

30. Hur tror du Galären ser ut om 30 år?

Då finns vi på fler geografiska marknader. Vi har en ännu större bas med huvudkontoret fortsatt i Luleå och verkar inom många olika segment på fastighetssidan.

A photograph of a man in a dark suit and white shirt, laughing heartily. He is seated at a table with several glasses and a bottle. The background is blurred, showing other people and what appears to be an outdoor or semi-outdoor setting. The entire image is overlaid with a semi-transparent magenta/pink color.

2

Ger staden liv.

Förutom att utveckla staden med nya attraktioner och stötta stadens kultur- och idrottsliv, satsar vi också på att utveckla nya stadsdelar. Genom mod och engagemang utvecklar vi helt enkelt samhället och Luleå. Vi är visionärer för livet i staden. Det ska vi fortsätta vara genom att arbeta för en vackrare, roligare och bättre stad att leva i. För vi förädlar, förvaltar och utvecklar inte bara bostäder och kommersiella lokaler. Vi ger drömmar, möjligheter, visioner, leken, fantasin och matglädjen liv.

Galären ger staden liv.

Galären – stadens största familjeägda fastighetsbolag

Vi är en engagerad samhällsbyggare som vågar satsa och följa våra visioner och idéer.

På Galären är vi mån om att bidra till ett Luleå där boende och besökare trivs. Där miljön är attraktiv, trygg och hållbar. Där det finns ett rikt och varierat utbud av handel, nöjen, kultur, service, verksamheter och bostäder. Där utrymmet är generöst för acceptans och tolerans. Tillsammans med kommun, hyresgäster och andra intressenter verkar vi för att ge staden liv.

I Luleå är det nära till allt. På några minuter har du tagit dig från stad till natur. Från hemmet till arbetet. Från adrenalinkick till avkoppling. Här bor människor som njuter av äventyr, kulturupplevelser, idrott och ett kokande restaurangliv. Hit kommer besökare som är ute efter det lilla extra. Luleå är staden som omges av naturupplevelser, med havet och skogarna nära dig. Läget vid Bottenviken ger en unik skärgård att besöka året om.

Galären finns sedan 1988 i Luleå. Vi är stadens största familjeägda fastighetsbolag. Vi bidrar till livet mellan husen och skapar en hållbar framtid. Under hösten 2018 tog vi de första stegen i en omprofilering som resulterade i ny logotyp, ny grafisk profil och nytt kommunikativt koncept, Ger staden liv.



Varumärket Galären

2018 vitaliserade vi vårt varumärke med ny logotyp, grafisk profil och nytt kommunikativt koncept, Ger staden liv.



VI ÄR VISIONÄRER FÖR LIVET I STADEN.

Ger staden liv är flexibelt, inkluderande och varmt. Precis som Galären alltid strävar efter att vara. Vi är en engagerad samhällsbyggare som vågar satsa och följa våra visioner och idéer. Vi utvecklar Luleå med nya bostadsområden och arkitektoniskt spännande hus, samtidigt som vi stöttar kulturlivet och idrotten. Vi förvandlar slitna industrihallar till attraktiva byggnader, förädlar klassiska Luleåbyggnader, tar fram nya koncept och satsar på nya entreprenörer i nöjeslivet.

"Vi vill helt enkelt göra Luleå till en bättre, roligare och mer hållbar stad för alla. Vi ska utmana och vi ska vårda. Det är vår skyldighet och vi gör det med glädje."





Galären 30 år

I samband med 30-årsjubileet arrangerade vi en fest för medarbetare, samarbetspartners och lokalhyresgäster. Till Alcatraz kom 400 personer där Sinat Pirzadeh och Peter Siepen stod för underhållningen. En fest utöver det vanliga!

Alcatrazhelgen

Galären firade 30 år som fastighetsbolag och samhällsbyggare, vilket vi också självklart ville fira tillsammans med våra bostadshyresgäster. En helg i oktober bjöd vi alla bostadshyresgäster till upplevelsecentret Alcatraz. Här kunde våra gäster njuta av spa, en bit mat och massor av valfria aktiviteter.

Rekordmatchen

En del i Galärens 30-årsfirande och grand finale i omprofileringen, var att vi ville involvera Luleåborna i firandet. Idén #Rekordmatchen föddes. Vi slog upp portarna till Coop Norrbotten Arena och bjöd alla på hockey när Luleå/MSSK tog emot AIK fredagen den 16 november. Galären brinner för hållbarhet och mångfald och är en stor sponsor till Luleå Hockeys damer. Genom #Rekordmatchen väckte vi intresset kring damhockeyn och fick möjligheten att ge något till Luleåborna. Vi fick Luleå att stå upp för en idrott på lika villkor och publikrekordet var ett faktum.





3

Hållbarhet.

Hållbarhet är viktigt för Galären. Det handlar om att hitta en balans mellan miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer så att vi kan möta dagens behov utan att äventyra möjligheterna för framtida generationer.

Familjeföretaget Galären

Som företag tar vi ansvar för den påverkan vår verksamhet har på vår omvärld, miljön, klimatet och våra intressenter.

Galären är ett familjeföretag som äger, förädlar och förvaltar egna fastigheter. För oss är det viktigt att våra fastigheter är långsiktigt hållbara. Galären vill vara en föregångare för fastighetsbranschen. Vår ambition är att ständigt bli ännu bättre, ännu mer hållbara.

Vårt ansvar

Galären tar ansvar för den påverkan vår verksamhet har på vår omvärld, miljön, klimatet och våra intressenter. Intressenterna är alla aktörer i ett samhälle som vi påverkar och blir påverkade av; medarbetare, ägare, samarbetspartners, kunder, kommunen, media, föreningar inom sport och kultur och många andra.

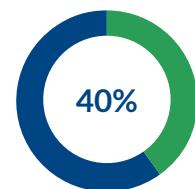
Vi påverkas av den omvärld vi verkar i och styrs i vår planering av Sveriges miljömål och svensk lagstiftning inom bl a mänskliga rättigheter, miljö, klimat, arbetsmiljö och byggregler. Vi styrs även av globala initiativ som FN:s 17 hållbarhetsmål.

Vår påverkan

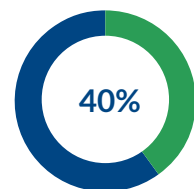
I hållbarhetsarbetet ser vi över vilken påverkan företagets verksamhet har på miljö och människor, exempelvis genom att sträva efter att hushålla med resurser och minimera negativ miljöpåverkan.

Vi väger in mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i relationen med olika intressenter. Vi gör även ekonomiska hänsynstaganden och analyserar det värde vi genererar till det samhälle vi verkar i.

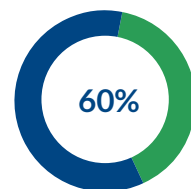
Bygg- och fastighetssektorn står för:



40% av samhällets energianvändning.



40% av samhällets materialanvändning.



60% av samhällets växthusgasutsläpp.

Energieffektiva hus

Fastigheten Råven 20 är certifierad enligt GreenBuilding vilket innebär att fastigheten förbrukar 25% mindre energi än tidigare.





Miljöpåverkan

Som ett led i att minska vår direkta klimatpåverkan har vi installerat en mängd laddstationer samt uppgraderat företagets vagnpark till elbilar eller laddhybrider.

I miljöfrågan vill vi arbeta så mycket som möjligt inom de områden där vi påverkar miljön som mest. Ambitionen är att förebygga och minska vår negativa miljöpåverkan. Vi måste ha koll på miljölagstiftningen, Sveriges miljömål och de globala initiativ som sker på miljöområdet.

Vi påverkar mest inom energi, inneklimat, material, avfallshantering och transporter. Vi arbetar med att minska vår klimatpåverkan och tar succesivt steg för att bli bättre och minska våra utsläpp av växthusgaser.

Som ett led i att minska vår direkta klimatpåverkan har vi installerat en mängd laddstationer samt uppgraderat företagets vagnpark till elbilar eller laddhybrider. I dag utgörs förvaltningens samtliga arbetsfordon och företagets poolbilar av elbilar. Alla tjänstebilar är elhybrider med låga CO₂-utsläpp eller elbilar. Vi försöker planera beställningar och fastighetsskötarnas ronderingar för att minska mängden lokala resor. Vi har samarbetsavtal med Luleå Energi om leveranser av grön vattenkraft. Galärens samtliga fastigheter är anslutna till Luleås fjärrvärmenät.

Vårt engagemang

Under 2018 har vi arbetat vidare med förbättringar inom olika ledningssystem, bl a arbetsmiljö och energi. Vi har reviderat företagets affärsplan med våra hållbarhetsmål. Ett hållbarhetsprogram – med de hållbarhetsaspekter vi ska bevaka enligt affärsplanen – togs fram i december 2017 och har varit vägledande i vår omfattande projektverksamhet.

Som företag engagerar vi oss i samhällsutvecklingen och Luleås framtid. Vi vill bidra till Luleå som en stad där människor trivs och utvecklas. Under 2018 har vi kommunicerat vår inriktning och våra mål till Luleåborna. Detta påbörjades under hösten i samband med företagets 30-årsjubileum, då vi också uppdaterade vår logotyp med payoffen För livet i staden.



Idag utgörs företagets samtliga tjänstebilar, arbetsfordon och poolbilar av elbilar och laddhybrider.

FÄRDIGT PROJEKT:

**Banvägen 23 har förvandlats
till Notviksstans vackraste hus.**

Galären har gjort en genomgripande renovering som förvandlat det anskrämliga plåthuset till områdets vackraste byggnad. Mycket arbete har lagts på fasad och ljussättning för att göra byggnaden än mer synlig och attraktiv. Ljus skapar även trygghet i området.



Energieffektivisering

Sedan ett par år tillbaka driver vi ett omfattande förbättringsarbete inom energieffektivisering, driftoptimering och inomhusmiljö. Arbetet syftar till att hushålla med resurser och skapa en mer hälsosam inomhusmiljö. Ett arbete som löper över tid.

Redan i dag kan vi se positiva effekter i form av minskad energiförbrukning för de fastigheter som genomgått en driftoptimering. Detta är en del av vårt kontinuerliga arbete för att minska energianvändningen i fastigheterna.

Hållbar byggprocess

Våra samarbetspartners måste använda sig av databaserna BASTA eller Byggvarubedomningen för att säkerställa att inga hälso- eller miljöfarliga material byggs in i nyproduktion eller ROT-projekt.

Vi arbetar även med ekosystemtjänster och hållbar markanvändning i våra projekt, där ambitionen är

att påverka den biologiska mångfalden positivt. Galären bygger sällan på orörd naturmark och vi använder sedumtak som minskar belastningen på dagvattensystemet, förbättrar mikroklimatet och attraherar insekter och fåglar; Sedumtak finns bl a på bostadsfastigheterna i kvarteret Sparven, Torsken och Radiomasten.

Attraktiv stadsmiljö

Arkitektonisk utformning präglar alla våra bostads- och lokalprojekt. Konstnärlig utsmyckning är en viktig del i all vår nyproduktion, se även sidan 44.

Vi arbetar systematiskt med att öka kvalitet och effektivitet i våra processer, bl a för att säkerställa hur vi arbetar med miljö- och hälsofrågor.

Regelbundna NKI-undersökningar vägleder oss i arbetet med vad våra intressenter anser är viktigt inom miljö och boendemiljö, vilket bl a har initierat ett projekt inom hantering av hushållsavfall.

Vi använder sedumtak på de flesta av våra nybyggnadsprojekt. Här syns sedumtaken på stadsradhusen på Radiomasten.



Miljöcertifieringar

Att arbeta med miljöcertifieringar är ett sätt att kvalitetssäkra vårt arbete. Galären har sedan länge haft höga hållbarhetsambitioner. Den tid och de pengar vi investerar i miljöarbetet är värdefulla strategiska investeringar för framtiden.

I många år har vi investerat för att vara först på lokalmarknaden att testa miljöcertifieringar som är nya för fastighets- och byggbranschen i norra Sverige. Det har bidragit till energibesparingar, mindre klimatpåverkan och hälsosammare inomhusmiljö för våra hyresgäster parallellt med att vi utvecklat och förbättrat processer och arbetsmetoder, vilket i sin tur skapat en högre kvalitet. Galären ställer extra hårda krav på oss själva och våra entreprenörer när det gäller källsortering av byggavfall och sophantering, högre energikrav än BBR och särskilda krav på mätningar, protokoll och uppföljning när det gäller fukt, ljud och ventilation i projekten.

Miljö- och certifieringssystemen är en viktig bekräftelse på att vi gör rätt saker på rätt sätt. Vi har valt att arbeta med systemen GreenBuilding, Miljöbyggnad och Svanen.

MILJÖCERTIFIERINGAR

GreenBuilding:

EU-certifiering som riktar sig till fastighetsägare och förvaltare som vill effektivisera energianvändningen i lokaler och bostäder. Kravet är att byggnaden använder 25% mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler. www.sgbc.se

Fastigheter som certifierats:

- Vargen 2 (Galären)
- Råven 20 (Hotell Savoy, Coop m fl)
- Vändskivan 5A (Lindab)

Miljöbyggnad:

Certifieringssystem med 16 indikatorer för energi, inomhusmiljö och material för bostäder och lokaler, som baseras på svenska byggregler och svensk byggpraxis. www.sgbc.se

Fastigheter som certifierats:

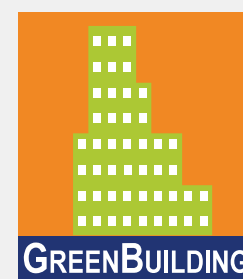
- Sparven 14, Hus A
- Torsken 5, Hus C och D
- Hägern 11, Hus B (under produktion)

Svanen:

Systemet ställer krav på energi, inomhusmiljö, material och på avfallshantering under byggproduktion och i drift. Svanen ställer även krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnande av byggnaden till boende och förvaltning/drift. www.svanen.se

Fastighet som certifierats:

- Brf Radiomasten



AVSLUTAT PROJEKT:

Takläggning på Hägern

Selbergs Entreprenad lägger på taket på Hägern. Efter takläggningen firade vi tillsammans med entreprenörerna enligt traditionen med en taklagsfest!



Utmärkelser

GALÄRENS SAMHÄLLSBYGGNADSPRIS

2018 instiftade Galären ett samhällsbyggnadspris, som delas ut årligen på eventet Luleå Business Awards. Priset tilldelas det företag, den organisation eller person som med arkitektur, design eller annan konstnärlig gestaltning ger staden liv. Priset är på 50 000 kronor.

Det första samhällsbyggnadspriset delades mellan Niklas Granljung, A och O arkitektkontor, och ljus-designer Jan Forsmark, Designat Ljus Europa, för projektet Havsstrand, pumpstation P 42. Juryns motivering:

"Vi vill här uppmärksamma kreativiteten i omvandlingen av ett vardagligt och nödvändigt nyttoelement – till ett skulpturalt tillskott i staden. Med sin effektfulla ljus-upplevelse skapar den ett spännande blickfång till Luleå. Den är hållbar, beständig och nyskapande. Den fångar staden, stålet, havet, ljuset och den konstnärliga lekfullheten i ett större publikt sammanhang."

Galärens jury: Emma Jonsteg, vd Utopia Arkitekter; Kristina L Nilsson, professor arkitektur vid Luleå tekniska universitet; Helene W Lindberg, vd Lindbergs konst och ram; Li Skarin, vd Luleå Näringsliv AB samt Marie Karlsson Tählin, projektledare design & arkitektur på Galären.

Samhällsbyggnadspriset är en del av den nystartade Galärenfonden, sidan 44.

Mottagna utmärkelser

Galären har över åren tilldelats en rad utmärkelser för hållbarhet och ansvarsfull miljöplanering, bland andra dessa:

Luleå kommuns
företagarstipendium

Stora byggpriset

Årets fastighetsprofil

Luleå kommuns miljönämnds
stipendium för hållbar utveckling

Tyréns samhällsbyggnadspris

Näringslivets pris Energipriset

Näringslivets pris Årets varumärke

Region Norrbottens och
Almi Företagspartners miljöpris

2018 fick Galären "Årets positiva bidrag i Miljöbyggnad" av Sweden Green Building Council. Utmärkelsen visar att Galärens miljöarbete uppmärksammas nationellt.

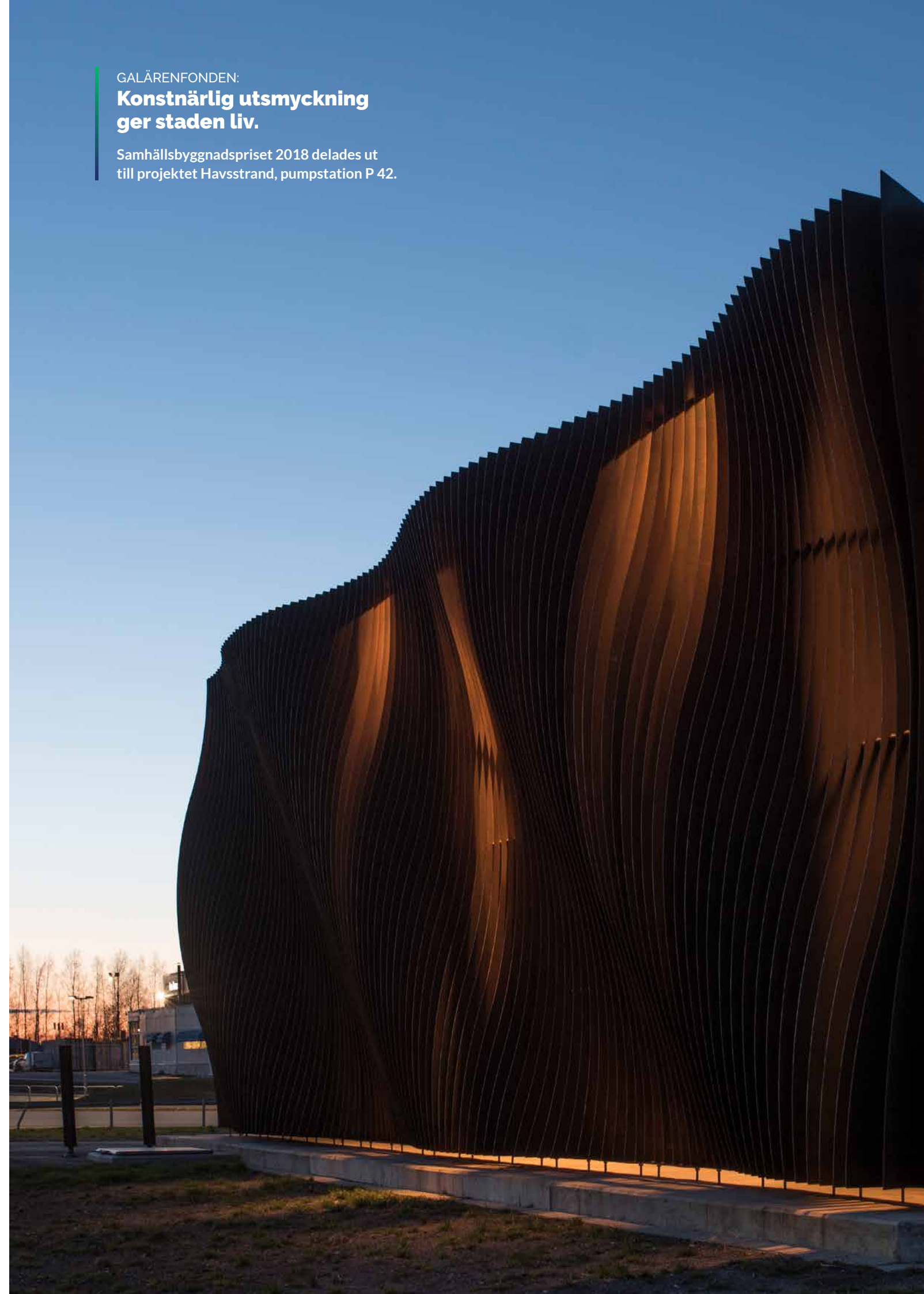
"...Den fångar staden, stålet, havet, ljuset och den konstnärliga lekfullheten i ett större publikt sammanhang."

Juryns motivering till 2018 års pristagare.

GALÄRENFONDEN:

Konstnärlig utsmyckning ger staden liv.

Samhällsbyggnadspriset 2018 delades ut till projektet Havsstrand, pumpstation P 42.



Social påverkan

Sedan 2016 har vi en överenskommelse med Luleå kommun om att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända.

Socialt ansvar innebär bl a att vi värnar om god arbetsmiljö och goda arbetsförhållanden, har tydliga etiska riktlinjer, motverkar diskriminering samt främjar jämställdhet och mångfald och en positiv attityd till nyanlända i Sverige.

Vi månar om medarbetare, hyresgäster och samhälle. Sedan 2016 har vi en överenskommelse med Luleå kommun om att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända. Bostäderna fördelas av kommunen. Därutöver fördelar Galären på egen hand bostäder till alla kategorier av bostadsökande.



GALÄRENFONDEN: Ger mångfalden liv.

Galärens sociala ansvar innebär att arbeta för en inkluderande stad och alla människors lika värde. Galären har stöttat Luleå Pride sedan starten 2012 och kommer att fortsätta med det.



Galärenfonden

Galärenfonden är en viktig del i Galärens ansvars- tagande. Genom fonden vill vi stötta, inspirera och hjälpa kreativa entreprenörer, föreningar, organisa- tioner och privata initiativ. Genom fonden ger vi ekonomiskt stöd till lokala verksamheter inom kultur, idrott, samhällsbyggnad och företagande.

Galärenfonden bildades 2018 då Galären även instiftade Årets Samhällsbyggnadspris på 50 000 kronor.

Konstnärlig utsmyckning

Galärenfonden upphandlar offentlig konst och konstnärliga utsmyckningar i anslutning till Galärens nyproducerade bostadshus. Framstående konstnärer har uppfört verk som bl a finns i och kring bostads- fastigheten Sparven på Köpmangatan och i kvarteret Radiomasten på Mjölkkudden.

Ett av Luleås största konstverk av konstnären Pilar de Burgos, finns i kvarteret Torsken intill Floras Kulle i centrala Luleå.

Galären har 2018 stöttat bl a följande viktiga verksamheter som ger staden liv:

Luleå Pridefestival och Pride on Ice

Luleå Hockey/MSSK

Luleå Hockey

Luleå Basket

BC Luleå

Vilda Kidz

Norrbottensteatern

Luleå Business Awards

Kulturnatten Luleå

Gatbasket-VM



Arbetsmiljö och likabehandling

Medarbetarna är Galärens viktigaste resurs. Under året inrättades en ny tjänst; HR- och utbildningschef. Det innebär att företaget nu kan ge särskild prioritet till personalfrågor av såväl operativ som strategisk art. Målet är att alla ska känna sig trygga i sin anställning och uppleva att arbetet är meningsfullt och hanterbart.

Tillsammans med medarbetare och Jobbhälsan har Galären tagit fram en policy för internt, systematiskt arbetsmiljöarbete. Policyn är vägledande för det gemensamma arbetet att skapa en trygg och säker arbetsmiljö och för att förebygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa.

Som en del i arbetsmiljöpolicyn upprättade Galären 2017 en policy för likabehandling. Syftet är att klargöra Galärens syn på likabehandling och att alla i bolaget ska samverka aktivt för en jämställd arbetsplats, där det finns en mångfald av människor med olika bakgrund och erfarenheter och som är fri från diskriminering och trakasserier.

Galärens policy för rehabilitering slår fast att arbete är en grund för livskvaliteten. Som arbetsgivare har vi ett ansvar att skapa bra arbetsförhållanden och förebyggande insatser som medverkar till minskad frånvaro och ett aktivt rehabiliterings- och anpassningsarbete.

Galären vill ha engagerade medarbetare. Några exempel på hur vi jobbar med detta:




Gratis friskvård en timme i veckan på betald arbetstid.


Galären bekostar sjukvårdsförsäkring och företagshälsovård.


9 061 kronor per anställd.

Engagemang och delaktighet

Galären vill ha engagerade och delaktiga medarbetare som upplever god balans mellan arbete och privatliv. Några exempel på hur vi försöker få medarbetarna att må bra och utvecklas:

 Under året investerade Galären 263 480 kronor i utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna (9 061 kronor per anställd).

 Företaget bekostar sjukvårdsförsäkring och företagshälsovård för samtliga medarbetare.

 Gratis friskvård en timme i veckan på betald arbetstid. Medarbetare som dessutom tränar en timme på fritiden får ytterligare en friskvårdstimme i veckan på arbetstid.

 Det ska vara enkelt att kombinera arbete och familjeliv. Därför uppmanas alla medarbetare att ta ut tid för barnledighet och vård av barn vid behov.

 Det interna informationsutbytet omfattar regelbundna kontorsmöten, arbetsplatsträffar och intranätet Inhouse. Intranätet utvecklas successivt med bl a ett digitalt arbetsarkiv, dagliga interna nyheter, chatfunktion och gemensamma kalendrar.

 Galärens ägare, styrelse och anställda fick möjlighet att resa till Florens. Förutom den teambyggande effekten innehöll resan ett omfattande program och ett besök på ett av Galärens tidigaste projekt i Toscana. Vid en guidad rundvandring bland historiska byggnader i de äldre kvarteren gavs en djupare förståelse för hållbarhetsaspekten och det arkitektoniska värdet.

Vi verkar för staden och människorna.

Vi vill bidra med hållbara värden till samhället vi verkar i. Galären kommer att fortsätta bygga bostäder och bygga för liv mellan husen i form av butiker, restauranger och sociala aktiviteter – för att ge staden liv.



Ekonomisk påverkan

Varumärket Galären ska uppfattas som ekonomiskt ansvarstagande och ett värde för samhället.

För att utvecklas som företag måste vi i verksamhet och projekt leverera värde till våra kunder, företaget och hela samhället.

Galären är en ekonomiskt stabil, familjeägd fastighetskoncern. Sedan flera år är bolagets finanser värderade med högsta kreditvärdighet. Vi verkar utifrån övertygelsen att lönsamhet och koncernens ekonomiska utveckling stärker den miljömässiga och sociala hållbarheten.

Långsiktigt och hållbart värdeskapande sker genom investeringar och ständig utveckling av ett fastighetsbestånd med hög kvalitet. Finansiell stabilitet utgör grunden för koncernens verksamhet.

Koncernen har sedan flera år en implementerad finanspolicy som verkar riskeliminerande. Vi värnar om en god affärssed och hög etik i relationerna. Varumärket Galären ska uppfattas som ekonomiskt ansvarstagande och ett värde för samhället.

Galärens affärsplan är resultatet av ett omfattande analys- och strategiarbete och är en grunden för affärsverksamheten och de processer som Galärens personal och avdelningar initierar och genomför.

Nytt affärssystem

Inför årsskiftet 2017-2018 avslutades implementeringen av det nya helintegrerade affärssystemet, en viktig investering för vår fortsatta tillväxt.

Systemet omfattar delvis nya verktyg för verksamhetsstyrningen, framför allt budget, bokföring, hyra, förvaltning och kundportal. Kommunikationen med hyresgästerna sker via systemets kundportal.

Marknadskommunikation

KOMMUNIKATIONSTJÄNSTER

En ny marknadsplan togs fram för att utveckla en mer hållbar och vital kommunikation med företagets intressenter. I början av verksamhetsåret genomfördes, i enlighet med den nya marknadsplanen, en upphandling av reklambyråtjänster bland Luleås största kommunikationsföretag. Av fyra intressanta förslag stod Yours till sist som vinnare.

30-ÅRSJUBILEUM OCH PROFILSATSNING

I mars startade arbetet för att utveckla Galärens kommunikationsstrategi och kommunikationslösningar. Planering och förberedelser pågick under drygt sex månader innan företaget på höstkanten tog de första stegen i omprofileringen genom att byta logotyp, grafisk profil och nytt kommunikativt koncept: Ger staden liv.

Startkampanjen genomfördes via såväl traditionella medier som sociala kanaler inklusive ny webb. Aktiviteter riktades specifikt till allmänhet och hyresgäster men även till medarbetare, opinionsbildare och samarbetspartners.

Profilkampanjen tog avstamp i det faktum att Galären i Luleå fyllde 30 år hösten 2018. Detta uppmärksammades med en rad events för olika målgrupper.

Läs mer om Galärens nya profil på sidorna 22-25.

LULEÅ BUSINESS ARENA

Affärsmässan för fastighetsbranschen, Business Arena, besökte Luleå för första gången i maj. Galären har länge engagerat sig i evenemanget, inte minst med tanke på de stora investeringsprogram som görs i Luleåregionen. Arrangemanget lockade drygt 300 besökare. Galären deltog både med utställningsmonter och konferensdeltagare.

FETTISDAGEN

Under fettisdagen delade Galären ut fastlagssemior till alla hyresgäster, såväl bostadshyresgäster som lokalhyresgäster med anställda. Alla medarbetare engagerades i utdelningen. Totalt levererades 1 700 semior till lokal- och bostadshyresgästerna.



Varumärkesundersökning

Vartannat år genomförs en varumärkesundersökning bland Luleåborna för att mäta allmänhetens kunskap och känedom om varumärket Galären.

Undersökningen är en viktig del i uppföljningen av hur vår kommunikation tas emot och hjälper oss att prioritera kommunikationsstrategi, mediaval och budskap.

2018 genomfördes de 300 telefonintervjuerna i anslutning till profilbytet. Några av undersökningsresultaten:

90% kände till att Galären hyr ut bostäder och affärslokaler.

80% kände till Galären utan erinran. 90% med erinran.

BRANSCHINDEX-UNDERSÖKNING

Vartannat år genomförs en hyresgästundersökning med bostads- och lokalhyresgäster. Undersökningen genomförs via Branschindex som är initiativ av AktivBo och tidningen Fastighetsnytt. Syftet är att ta reda på hyresgästernas trivsel och hur de uppfattar oss som förvaltare. Nästa undersökning utförs 2019.

Galären arbetar med ett systematiskt åtgärdsprogram för att förbättra kundupplevelsen av förvaltning och bemötande. Vårt mål är att uppgadera den kundupplevda kvaliteten så att den kommer i nivå med landets bästa.



78%

ansåg att Galären deltar i utvecklingen av Luleå.



67%

anser att Galären erbjuder högst standard av alla fastighetsbolag.



36%

att vi lägger stor vikt vid arkitektur.



38%

att vi tar ansvar för miljön.



10%

hade uppmärksammat att Galären i dagarna lanserat sig på Facebook och Instagram.



28%

hade besökt hemsidan. 71% hade fått den hjälp de sökte.



60,4%

har läst om Galären i media.



67%

hade uppmärksammat våra kampanjer i annonser, utomhusreklam m.m.



4

Lokaler.

Galären förädlar, förvaltar och hyr ut lokaler för kontor, butiker och annan verksamhet.

Vårt breda utbud av kommersiella lokaler uppgår till ca 100 000 kvm och är anpassat efter näringslivets lokalisering till Luleås heta stadsdelar. Vi har utrymme för allt från små, yteffektiva verksamheter till stora företag som kräver ordentligt med plats för personal, kunder, parkeringar, produktion, lager och logistik. Galären skräddarsyr gärna lokalerna för en optimal kundanpassning.

Affärsområde lokaler

Köpkraften i Luleåregionen är stark och Norrbotten är ett av landets största investeringslän.

Affärsområdet omfattar hela värdekedjan från förvärv och fastighetsanalys till förädling, uthyrning och förvaltning. Galärens lokaler anpassas för kontor, butiker, hotell, restauranger, nöjen och rekreation, lager, logistik samt utbildning och offentliga verksamheter.

Konjunktur

Konjunkturen har stått sig stark i Luleåregionen de senaste åren. Mycket talar för att det gynnsamma läget håller i sig under 2019.

Norrlandsfondens konjunkturbarometer visar att industrin svarar för ungefär hälften av förädlingsvärdet i det norrländska näringslivet. Dessutom har byggbranschen stärkt sin position ytterligare trots fjolårets lyft.

Den norrländska exporten har överlag varit klen i många år, men i fjol vände det med besked. **Exportförsäljningen ökade med 21 procent i löpande priser jämfört med året innan.** Störst solid uppgång och den klart största ökningen stod Norrbotten för.

Den norrbottniska byggkonjunkturen har stärkts och länet står för störst ökning av byggande av flerbostadshus och småhus i Norrland. Sammanfattningsvis konstateras dock att konjunkturläget i Norrbotten 2018 var starkare än normalt, trots en nedgång. Samma förhållande gäller för Luleå, länets motor.

Facebook har beslutat att dubblera storleken på sin verksamhet med datacenter i Luleå. När utbyggnaden är klar omfattar anläggningen över 100 000 kvm och blir därmed en av världens största. Satsningen har fått stor internationell uppmärksamhet, inte minst eftersom investeringen uppgår till cirka 10 miljarder kronor.

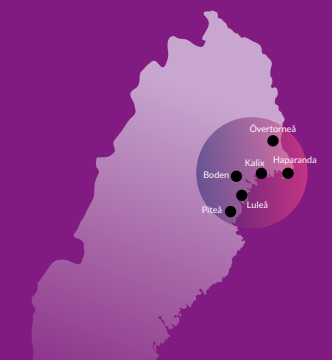
Vid sidan av Facebook pågår ett antal stora infrastruktursatsningar i länet: Stadsomvandlingen av Kiruna och Gällivare, öppnandet av gruvan Kaunis Iron i Pajala, utbyggnaden av regionsjukhuset i Sunderbyn samt utbyggnaden av Luleå tekniska universitet.

LKAB planerar för stora kapacitetsökningar med nya huvudnivåer i Gällivare och Kiruna vilket också är positivt för Luleå, där det statliga gruvbolaget har sitt huvudkontor. **En betydande del av arbetskraften i malmfälten utgörs av fly-in/fly-out från Luleåregionen, vilket har en positiv påverkan på arbetslöshetstalen för ungdomar och utrikesfödda.**

Andelen öppet arbetslösa i Luleå uppgick till 2,9% vilket är strax under riket men något högre än länets. **De senaste åren har arbetslösheten bland unga minskat till 4,9%.** Viktiga förklaringar till den här utvecklingen är en god lokal konjunktur, tillväxt inom besöksnäring och företagstjänster samt ökade personalavgångar bland äldre.

21%

ökade exportförsäljningen
med i löpande priser.



Luleåregionen

Luleåregionen med ca 170 000 invånare är den största befolkningsskoncentrationen norr om Stockholm. Luleå karaktäriseras som en tjänstestad där 78% arbetar inom tjänstesektorn. Inom dagsavstånd bor en halv miljon människor.

Köpkraften i regionen är stark och Norrbotten är ett av landets största investeringslän. Länet har landets näst högsta bruttoregionalprodukt per invånare, BRP.

100 000 m²

blir totala storleken på
Facebooks datacenter som
blir en av världens största.

Luleåregionen

Regionen omfattar kommunerna Luleå, Piteå, Älvsbyn, Boden och Kalix och har drygt 170 000 invånare. Regionen har världsledande basindustri inom stål, trä, vattenkraft och papper. Här finns en stark informations- och kommunikationsbransch med elektronikpets.

Luleå tekniska universitet har 1 650 anställda och 15 500 studenter.

Regionen är Norrlands nav för livsmedelsproduktion och rymmer även Sveriges största småhustillverkare. Luleå är regionhuvudstad med nära 78 000 invånare. Den dagliga arbetspendlingen inom Fyrkanten omfattar 14 000 personer.

Stadskärnan utvecklas

Luleå kommun, Fastighetsägarna och Visit Luleå gör en gemensam satsning för att Luleå ska bli Årets stadskärna 2021 när staden fyller 400 år. Förutsättningar är goda eftersom Luleå är en av de ledande destinationerna i norra Sverige. Besöksnäringen i Luleå omsätter cirka en miljard om året, varav hotellgästerna spenderar 420 miljoner.

Stadsdelar för affärer

Tjänstesektorn och handeln är starka näringar som huvudsakligen är förlagda till Centrum, Ytterviken, Skutviken, Notviksstan och Storheden. På dessa områden finns merparten av Luleås små och medelstora företag. Galärens fastighetsbestånd för lokaler är affärsstrategiskt koncentrerat till Centrum, Ytterviken och Skutviken-Notviksstan.

Fastighetsaffär

I slutet av 2017 fullföljdes försäljningen av en bolags-paketerad fastighetsportfölj till NP3. Totalt handlade affären om 9 fastigheter på Storhedens industriområde, Ytterviken och Skutviken. Försäljningen har affärsstrategisk betydelse för Galären som planerar för omfattande investeringar på bostads- och lokalsidan.

Relationen med lokalhyresgästerna

Galären har en löpande dialog med befintliga och presumtiva lokalhyresgäster, i form av muntligt informationsutbyte och kontakter via marknadsavdelningen och annan personal, men även i form av mekanisk kommunikation i traditionella och digitala media.

Ett antal kundaktiviteter genomfördes under året, bl.a. individuella kundbesök och ett större event i samband med Galärens 30-årsfrande.

Särskilda kundevent har också genomförts i samband med hemmamatcher för elitserielagen Luleå Basket, BC Luleå och Luleå Hockeys dam- och herrlag.

Ett digitalt nyhetsbrev har regelbundet distribuerats till våra lokalhyresgäster under 2018. Nyhetsbrevet vidareutvecklades i samband med att den nya hemsidan lanserades under hösten.

172 000

invånare omfattar kommunerna Luleå, Piteå, Älvsbyn, Boden och Kalix.

4:e

största utresedestinationen från Arlanda är Luleå.

1 miljard

omsatte besöksnäringen i Luleå 2017.



Centrum

Näringslivet i centrum domineras av handel, kontor, restauranger, hotell och kulturliv. Bland lokalhyresgästerna märks SVT, hotellet Savoy och Naran, MAX Burgers AB, Coop Norrbotten, Tirsén & Aili Arkitekter, restaurangerna Gusto och Chowkeeng.

- **Bergströmska gården** invigdes i januari 2017. Galären förvärvade fastigheten 2012 och genomförde därefter ett varsamt renoveringsarbete för att återskapa den kulturminnesmärkta fastigheten. Hydro66 Svenska AB är ny lokalhyresgäst i Bergströmska gården.

- **Sveriges Television** flyttade i september till 420 kvm nyrenoverade kontors- och studiolokaler på Skeppsbrogatan 48. SVT har drygt 20 medarbetare och producerar bl a regionala nyheter till SVT Nyheter Norrbotten.

- **Coop Loets** lokaler på Storgatan har nyrenoverats till en modernare och klimatsmart butik. Bland satsningarna märks ny kyl- och frysanläggning med låg energiförbrukning samt genomgående energisnål LED-belysning. Butiken tillhandahåller nu ett stort sortiment av färdigrätter.

- **Senab**, ledande leverantör av inredning för offentlig miljö, har etablerat sig i Luleå och flyttat in i totalrenoverade och kundanpassade butikslokaler i kvarteret Gersen på Timmermansgatan. De moderna lokalerna är ljusa med hög kvalitet på hantverk och detaljer.

- På **Hotell Savoy** har en utbyggnad på 300 kvm genomförts med fler och större konferensytor. Under 2019 pågår ett detaljplanearbete för en roof garden med skybar och att antalet hotellrum ska dubblas.

- **Thai Shopen** har flyttat till nya lokaler på Hermelinsgatan och ligger i samma fastighet som Floras Kulle Trygghetsboende.



300 m²

större konferensytor
på Hotell Savoy.



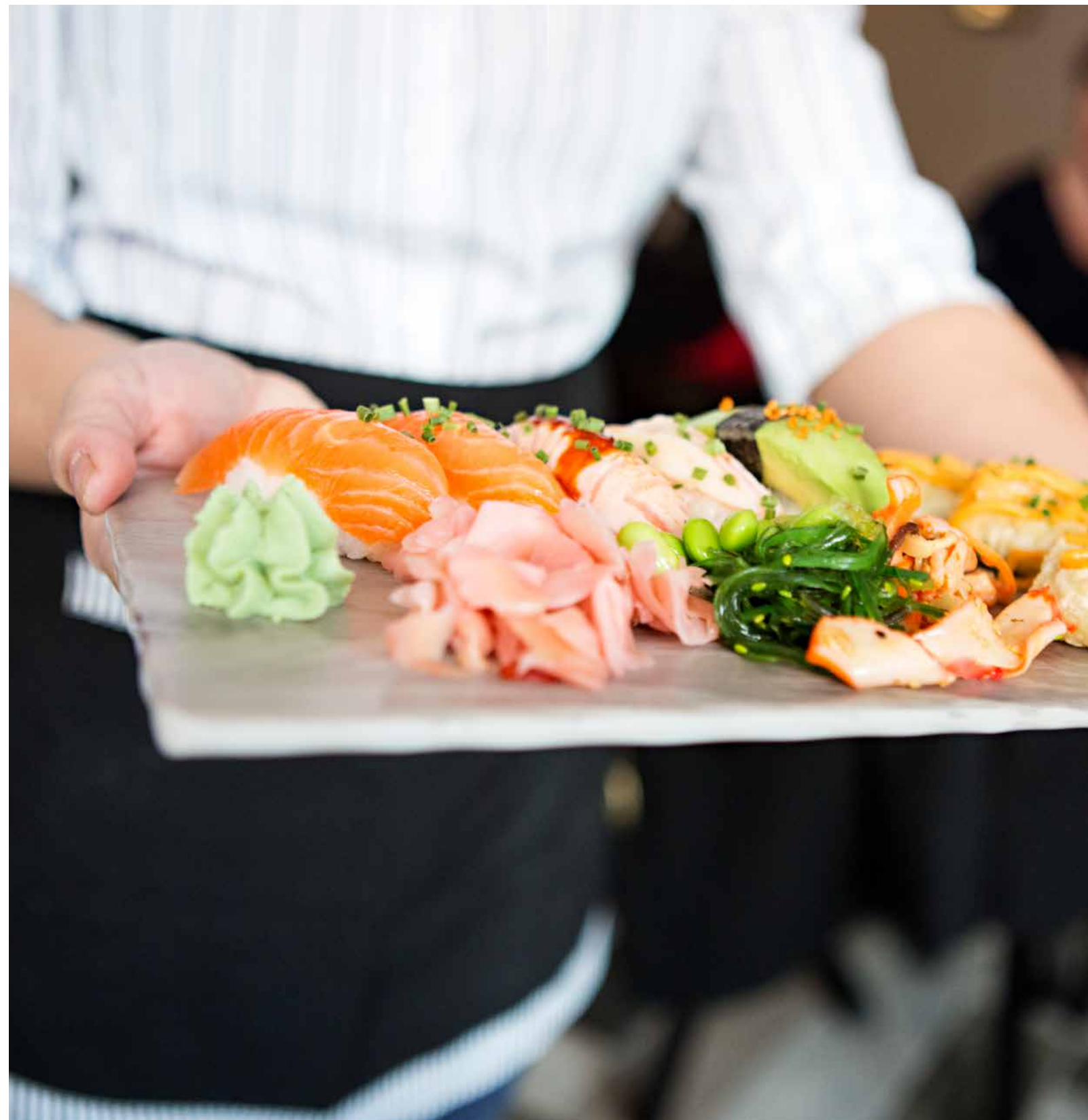
Senab

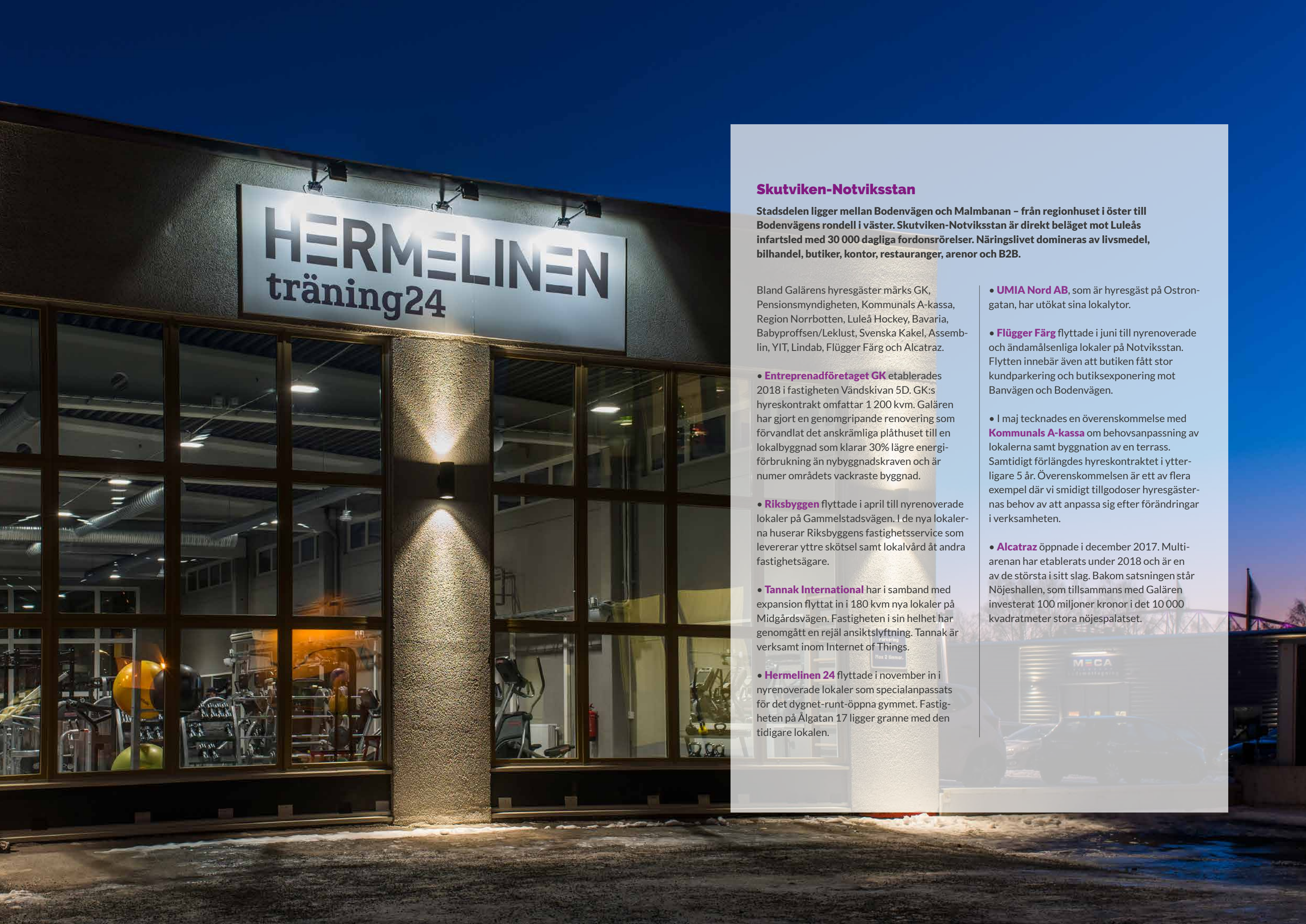
som är en ledande leverantör av inredning för offentlig miljö, har etablerat sig i Luleå och flyttat in i totalrenoverade butikslokaler.

- **Luleå Begravningsbyrå** har i samband med förlängning av befintligt hyreskontrakt, även tecknat avtal om ytterligare 120 kvm.

- **Streetfoodrestaurangen Bastard Burgers** har fått den befintliga lokalen på Stationsgatan utbyggd med 120 kvm.

- **Amber Hotell** på Stationsgatan 67 drivs numer av ägarna till hotell Naran och Odod-restaurangerna i Luleå. Naran och Amber, sedan tidigare befintliga hyresgäster, tillsammans erbjuder nu 40 hotellrum.





HERMELINEN träning24

Skutviken-Notviksstan

Stadsdelen ligger mellan Bodenvägen och Malmbanan – från regionhuset i öster till Bodenvägens rondell i väster. Skutviken-Notviksstan är direkt beläget mot Luleås infartsled med 30 000 dagliga fordonsrörelser. Näringslivet domineras av livsmedel, bilhandel, butiker, kontor, restauranger, arenor och B2B.

Bland Galärens hyresgäster märks GK, Pensionsmyndigheten, Kommunals A-kassa, Region Norrbotten, Luleå Hockey, Bavaria, Babyproffsen/Leklust, Svenska Kakel, Assemblin, YIT, Lindab, Flügger Färg och Alcatraz.

- **Entreprenadföretaget GK** etablerades 2018 i fastigheten Vändskivan 5D. GK:s hyreskontrakt omfattar 1 200 kvm. Galären har gjort en genomgripande renovering som förvandlat det anskrämliga plåthuset till en lokalbyggnad som klarar 30% lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven och är numer områdets vackraste byggnad.

- **Riksbyggen** flyttade i april till nyrenoverade lokaler på Gammelstadsvägen. I de nya lokalerna huserar Riksbyggens fastighetsservice som levererar yttre skötsel samt lokalvård åt andra fastighetsägare.

- **Tannak International** har i samband med expansion flyttat in i 180 kvm nya lokaler på Midgårdsvägen. Fastigheten i sin helhet har genomgått en rejäl ansiktslyftning. Tannak är verksamt inom Internet of Things.

- **Hermelinen 24** flyttade i november in i nyrenoverade lokaler som specialanpassats för det dygnet-runt-öppna gymmet. Fastigheten på Ålgatan 17 ligger granne med den tidigare lokalen.

- **UMIA Nord AB**, som är hyresgäst på Ostrongatan, har utökat sina lokalytor.

- **Flügger Färg** flyttade i juni till nyrenoverade och ändamålsenliga lokaler på Notviksstan. Flytten innebär även att butiken fått stor kundparkering och butiksexponering mot Banvägen och Bodenvägen.

- I maj tecknades en överenskommelse med **Kommunals A-kassa** om behovsanpassning av lokalerna samt byggnation av en terrass. Samtidigt förlängdes hyreskontraktet i ytterligare 5 år. Överenskommelsen är ett av flera exempel där vi smidigt tillgodoser hyresgästernas behov av att anpassa sig efter förändringar i verksamheten.

- **Alcatraz** öppnade i december 2017. Multiarenan har etablerats under 2018 och är en av de största i sitt slag. Bakom satsningen står Nöjeshallen, som tillsammans med Galären investerat 100 miljoner kronor i det 10 000 kvadratmeter stora nöjespalatset.

Ytterviken

Stadsdelen ligger i direkt anslutning till Porsön med Luleå tekniska universitet, Luleå Science Park, Facebook, Tulldata och Scania/Ferruform. Området karaktäriseras av högre utbildning och forskning, ICT-kluster (information- och kommunikationsteknologi) samt tillverkningsindustri och B2B.

17 000 studenter, forskare och anställda verkar vid Luleå tekniska universitet.

Universitetet är forskningsledande inom informations- och kommunikationsteknologi, metallurgi, gruvteknik, energiteknik och förnybar energi. 17 000 studenter, forskare och anställda verkar vid universitetet.

Bland våra hyresgäster märks Bevego, Lernia, Dekra, Eitech och Hyreslandslaget. Det här är ytterligare två lokalhyresgäster på Yttervikens handelsområde:

- **Selbergs Entreprenad** har tecknat hyresavtal för 1 480 kvm lokaler på Ytterviken 17:42. Selbergs har renoverat lokalerna som anpassats för kontor och de drygt 60 medarbetarna i Luleå.

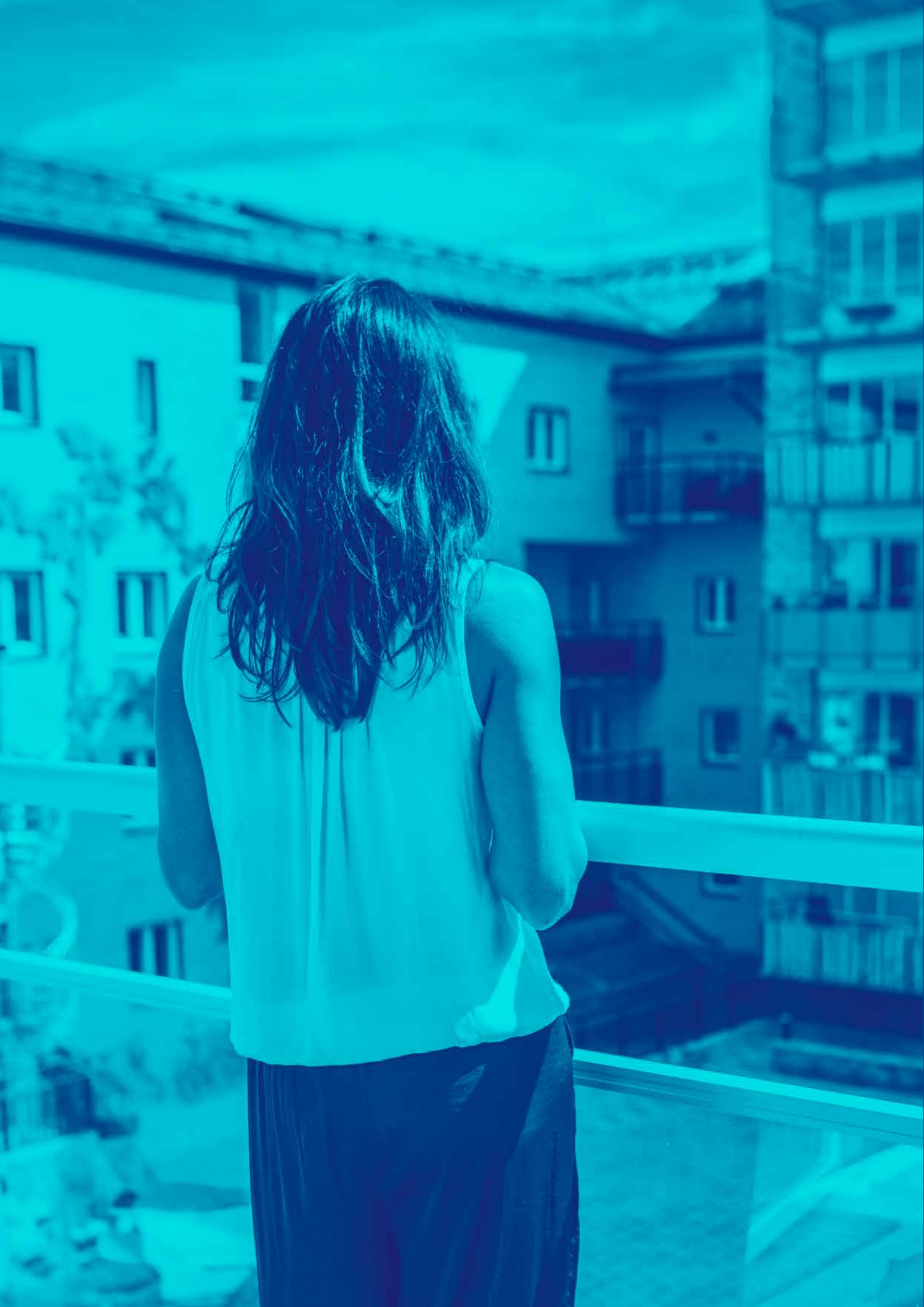
- **Luleå praktiska gymnasium** (Praktiska Sverige AB) har tecknat hyresavtal och flyttat in på Gårdsvägen i fastigheten Bindaren 20. Företaget erbjuder gymnasieutbildningar med praktisk inriktning. Lokalen omfattar ca 2 500 kvm.

Varumärkesundersökning

65%

vet att Galären bygger lokaler för affärsverksamheter.





5

Bostäder.

Luleå är en bra plats att bo på och Galären är en liten aktör på bostadsmarknaden.

Beståndet utgörs av 486 bostäder i elva fastigheter på Centrumhalvön. 340 nya bostäder ingår i Galärens aktuella byggprojekt. Inom några år förväntas beståndet dubblas.

Luleå fortsätter växa

Många aktörer är involverade i utvecklingen av både bostadsområden och bostäder för att Luleå ska kunna växa.

Den årliga Nils Holgersson-rapporten rankar Luleå som Sveriges billigaste kommun att bo i – exempelvis är driftskostnaden för en trerummare 5 800 kronor lägre jämfört med rikssnittet. Det som främst bidrar till den låga boendekostnaden är Luleås billiga fjärrvärme.

Fortsatt tillväxt

Fler bostäder ger befolkningstillväxt och många aktörer är involverade i utvecklingen av både bostadsområden och bostäder för att Luleå ska kunna växa.

Kronan, Centrum och Hällbacken är de stadsdelar som växer mest. På Kronan utvecklas en komplett stadsdel – en liten stad i staden med blandade boendeformer och eget centrum. När stadsdelen är fullt utbyggd år 2030 kommer 10 000 personer att bo på Kronan.

Bostadsbyggandet baseras på den lokala tillväxtstrategin som tar hänsyn till hållbarhetsaspekter och Luleås unika kvalitet med attraktiva lägen. Strategin ska också uppfylla förväntningarna på en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stad.

Luleå i topp.



Sveriges bästa barnkommun.



Årets cykelkommun.



Sveriges sjunde bästa idrottsstad.



Sveriges bästa skolkommun.

när det gäller behöriga lärare. Sammantaget på 38:e plats av landets 290 skolkommuner.



En av de starkaste politiska opinionsbildarna i landet.



Den femte starkaste framtidsprognosen.



10:e plats när Naturvårdsverket rankar hur väl landets kommuner utför sitt naturvårdsarbete – det är bäst i Norrland.

Befolkningsutveckling

Kommunen beräknar att folkmängden till 2020 ökar bland de yngsta (0-15 år), yngre medelålders (24-34) och de äldsta. Den sk universitetsåldern (19-24 år) antas inte öka men även fortsatt utgöra en stor andel av befolkningen.

Arbetspendlingen omfattar 14 000 personer inom Luleåregionen, dvs till och från Luleå, Piteå, Älvsbyn, Boden och Kalix.

Dagens nära 78 000 invånare utgörs av 97 nationaliteter. Cirka 10 procent, motsvarande ca 9 000 personer av befolkningen, har utländsk bakgrund. Vanligaste ursprungsländer är Finland, Thailand, Iran, Irak och Norge.

Bostadsbestånd

Galären är en aktör på bostadsmarknaden. Beståndet utgörs av 486 bostäder i elva fastigheter på Centrumhalvön. I Galärens aktuella byggprojekt ingår 340 nya bostäder. Inom några år förväntas beståndet dubblas.

Renovering av bostäder

Galären investerar löpande i omfattande renoveringar i befintliga bostadshus. Renoveringen sker med nyproduktionsstandard och syftar till att skapa ett hållbart bestånd av moderna bostäder. Vi bygger, utvecklar och förvaltar boenden att trivas i. Satsningarna är ett bidrag till Luleå som den goda staden.

Relationen med bostadshyresgäster

Som fastighetsägare och hyresvärd eftersträvar vi ett stort mått av socialt ansvarstagande. Det återspeglas i våra kontakter med hyresgästerna, vårdande förvaltning och fastighetsskötsel samt sponsring av lokala aktiviteter som ökar trivselen för våra boende. Vi bistår även med bostäder till utrikesfödda och nyanlända Luleåbor.

Cirka 1 000 personer bor hos Galären. Överlag är hyresgästerna nöjda med oss som förvaltare och värd, men vi har stor förbättringspotential och arbetar målmedvetet för att på sikt placera oss i branschens rikstopp.

Vi har löpande dialog med hyresgästerna. Dels i form av muntligt informationsutbyte och kontakter via vår personal, dels i form av digital kommunikation via webbportal med Mina sidor, hemsida, digitala nyhetsbrev, trapphusinformation och sms-meddelanden.

Vi kommunicerar även via sociala medier som Facebook, Instagram och LinkedIn.

Under slutet av 2018 började Galären arbeta med en ny kommunikationsstrategi för marknads-kommunikation och relationsbyggande aktiviteter. De nya kommunikationsformerna ska genomföras fullt ut under 2019.

Energieffektiviseringar

Omfattande energioptimeringar har fortsatt under 2018. Syftet är att minska energiåtgången i bostadsfastigheterna. Detta är nödvändigt eftersom byggnader står för 30-40% av energianvändningen i Europa.

Vi utrustar alla lägenheter med en temperaturgivare som mäter temperaturen i varje lägenhet och skickar all data digitalt till oss. Det förenklar förutsättningarna att hålla rätt temperatur. Varje fastighet har också fått en översyn av radiatorer och värmesystem för att säkerställa att de är korrekt inställda för en behaglig inomhusmiljö. Vi utrustar även bostäderna med ett system som minskar förbrukningen av vatten. Blandare i kök, badrum och duschar reducerar vatten- och energiförbrukning med upp till 60% med oförändrad vattenkomfort.

Garage, trapphus, källarkorridorer och andra gemensamma ytor i samtliga fastigheter har utrustats med LED-belysning. För en ökad trivsel och trygghet skänks alla belysning på dessa ytor närvarostyr och utökad med fler armaturer för bättre ljus.

Brandskydd

Samtliga bostadslägenheter utrustas med brandfiltar och brandvarnare för att ge de boende bättre brandskydd. Brandfilten delas ut i en specialförpackning tillsammans med information om hur hyresgästen använder den.

Nya hyror

Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna i Galärens bostäder från 2018-04-01 med 0,95%.

I huset på Varvsgatan skapas lokaler för två butiker samt en attraktiv innergård i upphöjd parkmiljö.

Punkthus på Varvet

Bygget av Galärens 15 våningar höga punkthus på Varvsgatan påbörjades 2017. Huset blir 45 meter högt med 127 hyresbostäder, garage under jord, livsmedelsbutik för Coop i gatuplan samt 2 500 kvm kontor.

Punkthuset ska klara miljökraven i klassen Miljöbyggnad nivå silver. Det utrustas med solceller för energiförsörjning. Elbilar kan laddas i varmgaraget. Den anslutande kontorsbyggnaden får en påbyggnad på två våningar och blir fem våningar högt.

Byggekostnaden uppskattas till 300 miljoner kronor. Beräknad inflyttning årsskiftet 2019-2020.

Nytt bostadshus

I slutet av 2017 vann detaljplaneändringen för bostäder i kvarteret Gersen laga kraft. Därför har Galären avancerat med projekteringen av det 6 våningar höga bostadshus som ska uppföras utmed Varvsgatan.

Huset omfattar 17 hyresrätter i mindre storlekar. Dessutom skapas lokaler för två butiker samt en attraktiv innergård i upphöjd parkmiljö. I markplan byggs en ljus tvättstuga, cykelförråd och p-platser.

Trygghetsboende på Bergviken

Efter att kommunen antagit ny detaljplan för Bergviken börjar Galären planera för projektering. Det planerade trygghetsboendet omfattar 4 byggnader med en stor, inglasad atriumgård och cirka 130 lägenheter, restaurang och gemensamma lokaler för olika typer av samvaro. Huset byggs för att klara 30% lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven.



Galärens bostads- bestånd 2018

1 Sparven 17
Stationsgatan 29 A-H
Stationsgatan 27 E-K
Köpmangatan 20 A-N
88 lägenheter

2 Hönan 8
Stationsgatan 33 / 35
Rådhusgatan 2 A, B
Rådhusgatan 4 B
64 lägenheter

2 Hönan 8
Möjlig nybyggnad
på gården:
32 (mindre) lägenheter

3 Ankan 12
Kyrkogatan 1
18 lägenheter

4 Vargen 4
Hermelinsgatan 29 A, B, 31
Lulsundsgatan 20 A, B
Lulsundsgatan 18
68 lägenheter

4 Vargen 4
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter

4 Vargen 4
Magasinsgatan 13 A
Magasinsgatan 15 A
16 lägenheter

5 Torsken 5
Hermelinsgatan 17 A, B
Storgatan 52 B
Köpmangatan 65 A, B
71 lägenheter

6 Gersen 4
Sandviksgatan 66 A, B
Varvsgatan 61 A, B, C
61 lägenheter

7 Gersen 3
Varvsgatan 63 A, B
24 lägenheter

7 Gersen
Detaljplan klar:
17 lägenheter

8 Gäddan 8
Varvsgatan 67 och
Kungsgatan 2
8 lägenheter

8 Gäddan 8
Möjlig nybyggnad:
80 lägenheter

9 Flundran 7
Hermelinsgatan 10 A, B
Stationsgatan 65 A, B
41 lägenheter

9 Flundran 7
Möjlig nybyggnad:
40 lägenheter

10 Hägern 11
Möjlig nybyggnad
V:a Varvsgatan 18
128 lägenheter

11 Mesen 14
Möjlig nybyggnad
Trädgårdsgatan 13
50 lägenheter

12 Valen
Kungsgatan/Stationsgatan
15 lägenheter

12 Valen
Möjlig nybyggnad:
70 lägenheter

13 Rådjuret 1
Gammelstadsvägen 4
6 lägenheter

13 Rådjuret 1, 2, 8
Möjlig nybyggnad:
100-150 lägenheter

14 Rådjuret 2
Kungsgatan 45
3 lägenheter

15 Rådjuret 8
Skomakargatan 58
3 lägenheter

**16 Bergviken
Trygghetsboende**
Detaljplan klar
120 planerade lägenheter

**17 Kronan
Trygghetsboende**
Detaljplan pågår
100 planerade lägenheter

18 Karpen
Plansamråd pågår
Möjlig nybyggnad:
120 planerade lägenheter

19 Bävern
Möjlig nybyggnad:
60 planerade
lägenheter

**20 Munkeberg
Strand**
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter

● Befintliga
fastigheter

● Nyproduktion
planerad/möjlig



Floras Kulle Trygghetsboende

Galärens trygghetsboende i centrum är taget i full drift. Här har fyra huskroppar byggts samman. Fastigheten rymmer bl a 62 bostäder, varav 47 för trygghetsboende. Lägenheterna är utformade som traditionella bostäder med generösa mått i kök, hall och badrum. I byggnaden ingår gemensamhetsutrymmen, gästlägenhet, bastu, relax mm. En trivselsvärd hjälper de boende med olika former av aktiviteter.

Konstnären Pilar de Burgos har för Galären tagit fram husets konstverk ("Finna min plats") som slingrar sig längs fasaderna till innergården. Det är konstruerat av 112 kvadratmeter kopparplåt, innehåller över 1 000 LED-lampor och är det största enskilda konstverket i centrala Luleå.

Idéer för Karpen

Parkeringshuset Karpen har pekats ut som Luleås fulaste byggnad. Men nu kan Karpen gå mot en vackrare framtid då kommunen fastnat för Galärens idé att bygga om kvarteret till en kombination av p-hus, bostäder och butiker. Plansamråd pågår.

Nytt efter brandstationen

Luleå kommun meddelade i augusti grönt ljus för byggplanerna i kvarteret Bävern. Det innebär att Galären, Lerstenen, HSB och Riksbyggen kan fortsätta idéarbetet för Luleås mest attraktiva läge.

Galären har tidigare uttalat ambitionen att kvarteret ska ges en stark arkitektonisk identitet med bostäder, butiker, hotell, utbildningslokaler och platser för möten i och mellan husen. I projektet deltar arkitektbyråerna Snøhetta och Tirsén & Aili.

Kommunen har parallellt beslutat att bygga en ny station för räddningstjänst, ambulans och SOS Alarm på Lilla Mjölkuddssberget. Bygget beräknas starta våren 2019 för att kunna tas i bruk i slutet av 2020.



62 bostäder

varav 47 för trygghetsboende på Floras kulle.



"Kvarteret ska ges en stark arkitektonisk identitet med bostäder, butiker, hotell, utbildningslokaler och platser för möten i och mellan husen"

Grönt ljus för byggplanerna i kvarteret Bävern.



"Evighet"

Skulpturen som står vid infarten till Brf Radiomasten.

Munkeberg Strand

Under hösten offentliggjordes planerna att förvandla stadsdelen Munkeberg Strand. Tillsammans med Luleå kommun har fem fastighetsutvecklare tecknat en avsiktsförklaring om utvecklingen av stadsdelen – förutom Galären ingår HSB, Riksbyggen, Rikshem och Samhällsbyggnadsbolaget.

Munkeberg Strand är en del av utvecklingen av ett växande Luleå där nya bostadsområden ska skapas. Målet är att bygga en sammanhållen urban struktur – med en jämn fördelning av hyres- och bostadsrätter – som sträcker sig längs Stadsfjärden från Centrumhalvön fram till Mjölkudden.

Först ska ett antal utredningar och processer genomföras såsom miljöprovning, vattendom och detaljplaneprocess.

Brf Radiomasten

Det sista stadsradhuset i kvarteret Radiomasten såldes i augusti. Brf Radiomasten är de första Svanenmärkta bostäderna i norra Sverige. Husen på tre våningar är 164 kvm med egen innergård, uteplats och takterrass. Vid infarten till området står konstnären Lena Kriströms skulptur "Evighet" som togs fram på uppdrag av Galären.

Planerade bostäder

På bostadskartan sidan 68-69 framgår var Galären har sina bostadsfastigheter och var till- och nybyggnationer planeras:

- Nybyggnad Mesen 14: 45 lägenheter i möjlig nybyggnad
- Nybyggnad Hönan 8: 32 mindre lägenheter i möjlig nybyggnad på gården
- Nybyggnad Vargen 4: 150 lägenheter i ny- och påbyggnad av befintliga fastigheter
- Nybyggnad Gäddan 8: 60 lägenheter i möjlig nybyggnad

Genomförda renoveringar

I kvarteret Torsken blev renoveringen av 10 lägenheter i huskropp B klara för inflyttning till 1 december.

Även i Hönan 8 utförs fortlöpande renovering när utflyttning sker; Under året har renovering genomförts av en 4:a-rumslägenhet.

Under året har en tvåårig renovering till nyproduktionsstandard slutförts i kvarteret Gersen, där 37 lägenheter blev 42, många med ny planlösning. Husen byggdes på 1940- och 50-talen. Inflyttning har skett successivt i lägenheterna som bl a fått nya ytskikt på golv, väggar och tak, nya vitvaror, kaklade och totalrenoverade badrum samt en rad energieffektiva lösningar för en sund boendemiljö.

Materialval i nya bostäder

För att underlätta uthyrningen av bostäder under produktion eller renovering, har Galären tagit fram information som visar våra materialval och standard. Informationen minskar behovet av logistikkrävande lägenhetsvisningar under pågående byggprojekt.

Radonmätning

I slutet av februari genomfördes en omfattande radonmätning i Galärens fastigheter. Utvalda lägenheter har fått dosor utplacerade under den 60 dagar långa mätperioden. Ingen lägenhet överstiger gränsvärdet.



6

Finansiell rapportering.

Galären är ett hållbart företag, men vi nöjer oss inte med att vara en hållbar byggare och förvaltare. För att överleva och utvecklas som fastighetsbolag måste vi leverera värden till kunderna, företaget och samhället. Långsiktigt och hållbart värdeskapande sker genom investeringar och ständig utveckling av ett fastighetsbestånd med hög kvalitet.

Galärens koncernredovisning

Även om Galären inte är börsnoterat medför övergången till IFRS att vår rapportering och redovisning ger en mer jämförlig bild av koncernens resultat och nyckeltal än tidigare.

Galärenkoncernen tog 2014 beslut om att fortsättningsvis lämna koncernredovisning enligt IFRS (International Financial Reporting Standards)

IFRS är ett internationellt principbaserat regelverk för koncernen och används av samtliga börsnoterade bolag i Sverige. Även om Galären inte är börsnoterat medför övergången till IFRS att vår rapportering och redovisning ger en mer jämförlig bild av koncernens resultat och nyckeltal än tidigare. De viktigaste förändringarna i samband med övergången till IFRS är:

- Den finansiella information och upplysningar som måste rapporteras har väsentligt ökat i jämförelse med tidigare redovisningsregler;
- Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS till bedömt marknadsvärde. För att fastställa värdet görs externa värderingar av alla fastigheter i koncernens bestånd. Tidigare redovisades förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Detta innebär även att resultatraden "av- och nedskrivningar" utgått ur resultaträkningen;
- Även koncernens finansiella instrument redovisas enligt reglerna till bedömt marknadsvärde. Galären minimerar sina risker genom att bl a ingå ränteswapavtal. Värdet på dessa avtal kan förändras med anledning av förändrade marknadsräntor. Tidigare har inte detta värde redovisats i koncernens resultat- och balansräkning. Den årliga värdeförändringen av ovanstående poster påverkar koncernens resultat- och balansräkning som orealiserade värdeförändringar, uppskjuten skatt och eget kapital.
- Galären har i och med övergången även ändrat resultaträkningen till en funktionsindeldad uppställningsform.
- På följande sidor redovisas resultat- och balansräkning från koncernredovisningen samt väsentliga nyckeltal.



Koncernresultat

TKR	2018	2017
Hysesintäkter	116 829	116 546
Serviceintäkter	6 840	7 915
Övriga rörelseintäkter	1 284	909
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-23 195	-19 578
Underhåll	-7 196	-5 707
Tomträttsavgäld	-2	-2
Fastighetsskatt	-4 720	-4 687
Uthyrning och fastighetsadministration	-23 719	-25 722
Driftöverskott	66 121	69 673
Central administration	-7 765	-9 424
Finansiella intäkter	167	7
Finansiella kostnader	-31 836	-29 927
Förvaltningsresultat	26 686	30 330
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	23 599	-91 885
Värdeförändring finansiella instrument	6 515	14 769
Resultat före skatt	56 800	-46 786
Aktuell skatt	-25	-114
Uppskjuten skatt	-1 048	4 329
Resultat efter skatt	55 727	-42 572

Under 2017 genomförde Galären en s.k. koncernintern underprisöverlåtelse i samband med att nio fastigheter försåldes till fastighetsbolaget NP3. Den interna överlåtelsen innebar ett negativt resultat i ovanstående koncernresultat, samtidigt som den överordnade koncernen (Galären Holding) genererade ett resultat före skatt om 112 Mkr.

Nyckeltal

NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR)	2018	2017
Nettoomsättning	123 669	124 461
Driftöverskott	66 121	69 673
Förvaltningsresultat	26 686	30 330
Balansomslutning	2 494 606	2 334 974
Medelantal anställda	29	30
Justerad soliditet, %	44,3	41,4
Fastigheternas marknadsvärde	2 458 100	2 248 300
Direktavkastning, %	2,8	3,1
Överskottsgrad, %	53,5	56,0
Belåningsgrad, %	54,6	51,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,84	2,13
Investeringar		
Ombyggnad/hyresgästanpassning	186 201	190 611
Nyförvärv	0	25 526
Försäljning	0	-259 686
Intäkternas fördelning i %		
Bostäder	36,0	37,6
Kontor	23,7	23,5
Handel & service	33,2	31,3
Verksamhetslokaler	4,8	5,2
Utbildningslokaler	2,3	2,4
Summa	100,0	100,0
Total uthyrningsbar yta i %	113 508	113 898
Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler	83,6	80,8
Vakansgrad lokaler	17,5	19,2

Koncernbalans

TKR	2018	2017
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Övrig immateriell tillgång avseende omprofilering	969	-
Förvaltningsfastigheter	2 458 100	2 248 300
Materiella anläggningstillgångar	4 407	3 898
	2 463 477	2 252 198
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 229	3 069
Andra långfristiga fordringar	-	-
	1 229	3 069
Summa anläggningstillgångar	2 464 706	2 255 267
Omsättningstillgångar		
Kundfordran	1 416	609
Övriga fordringar	5 666	7 061
Aktuella skattefordringar	2 279	6 767
Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter	4 094	3 017
	13 455	17 454
Kassa och bank	16 445	62 253
Summa omsättningstillgångar	29 900	79 706
SUMMA TILLGÅNGAR	2 494 606	2 334 974

Koncernbalans

TKR	2018	2017
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 950	10 950
Övrigt tillskjutet kapital	88 803	9 946
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat	753 439	697 712
Summa eget kapital	853 192	718 607
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	205 598	204 550
Derivatinstrument	49 296	55 811
Långfristiga räntebärande skulder	1 317 105	1 136 331
Skulder till koncernföretag	1 500	141 857
Övriga långfristiga skulder	-	168
Avsättning för pensioner	-	-
Summa långfristiga skulder	1 573 499	1 538 717
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	16 763	22 463
Kortfristiga räntebärande skulder	24 758	21 921
Övriga skulder	2 325	2 163
Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter	24 069	31 103
Summa kortfristiga skulder	67 915	77 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 494 606	2 334 974

BOLAGSLEDNING

Galären är gemensamt varumärke för AB Galären i Stockholm och de Luleåbaserade bolagen Galären Holding AB, Galären i Luleå AB, Galären Service AB. Verksamheten i Luleå bedrivs med utgångspunkt från styrelsen i Galären i Luleå AB.

Styrelse

Carl Erik Tåhlin
ordförande, född 1948
VD i AB Galären

Lennart Karlsson
ledamot, född 1954
ordförande i HEBA Fastighets AB

Louise Tåhlin
ledamot, född 1981

Philip Tåhlin
ledamot, född 1997

Gunnar Tåhlin
ledamot, född 1959; VD
(även ledamot i styrelsen för
MAX Burgers AB och
Luleå Lokaltrafik AB)

Örjan Lindström
extern vVD, född 1969

Magnus Bjuhr
extern vVD, född 1974

Ledningsgrupp

Gunnar Tåhlin
VD

Örjan Lindström
CFO/vice VD

Magnus Bjuhr
projektchef/vice VD

Marie Karlsson Tåhlin
projektledare design & arkitektur

Jenny Öhman
HR- och utbildningschef

Affärsledning

MARKNAD
Veronika Johansson
avdelningschef

PROJEKT
Magnus Bjuhr
avdelningschef

FÖRVALTNING
Andreas Bergström
avdelningschef

EKONOMI
Örjan Lindström
avdelningschef





GER FRAMTIDEN LIV.


Galären[®]
FÖR LIVET I STADEN

**GER
STADEN
LIV.**