



Galären®

FÖR LIVET I STADEN

ÅRSREDOVISNING 2021

POPULÄRVERSION

Styrelse

Carl Erik Tählin, ordförande, född 1948, VD AB Galären

Lennart Karlsson, ledamot, född 1954,
ordförande HEBA Fastighets AB

Louise Tählin, född 1981

Philip Tählin, född 1997

Gunnar Tählin, född 1959, VD

Örjan Lindström, född 1969, Vice VD

Magnus Bjuhr, född 1974, Vice VD

Ledningsgrupp

Gunnar Tählin, VD

Örjan Lindström, Ekonomi och finanschef./Vice VD

Magnus Bjuhr, Projekt och förvaltningschef./Vice VD

Marie Karlsson Tählin, Projektledare design & arkitektur

Jenny Öhman, HR och utbildningschef

Veronika Johansson, Kommunikationschef

Jimmy Westerlund, Försäljningschef

Produktion

Galären i samarbete med Yours kommunikationsbyrå och
Autumn Leaves Communication.

Tryckt på miljövänligt papper hos Lule Grafiska.

Fotograf: Patrik Öhman, Magnus Stenlin, Ulrica Holm,
Karl-William Sandström och Jennie Lind.

Illustratör: Gabriella Takino

Året som gått

HÅLLBARHET:

8

av Galärens bostads-
fastigheter fick under
2021 nya solcells-
anläggningar på taken.

SOCIAL HÅLLBARHET:

20

**NYA GALÄREN-
SPARKAR
PLACERADES
UT PÅ ISVÄGEN**

VI har under fler år bidragit med
sparkar till isvägen. Under vintern
2021 placerades ytterligare 20
sparkar ut för gratis utlåning till
Luleåbor och besökare som ville
ta sig en tur längs isvägen runt
centrumhalvön.

VÅRA KUNDER:

91%

av våra bostadshyresgäster trivs
mycket bra eller bra i sin lägenhet

92%

av lokalhyresgästerna trivs bra
eller mycket bra i sina lokaler

88%

av bostadshyresgästerna kan
rekommendera oss till andra

90%

av lokalhyresgästerna trivs
med oss som hyresvärd



NYA LOKALHYRESGÄSTER:

Tillväxtverket

Tillväxtverket tecknade ett 5,5 år
långt hyresavtal och flyttade in
på 521 kvm i kontorshuset i
kvarteret Hägern.

Lumire

4649 kvm på Ytterrivens ska
färdigställas för Luleå Miljöresurs
AB som flyttar in på ett 12-årigt
hyresavtal som tecknades
under 2021.

RUFF

Under 2021 tecknade vi ett
hyresavtal med RUFF Indoor Golf
Luleå AB som etablerar sig på 670
kvm på Skutviken under 2022.
Detta blir RUFFs första lounge för
inomhusgolf i Norrbotten.

NPC

Nordic Performance Center
AB öppnade sitt fjärde gym i
Norrbotten på Banvägen 25 på
Notviksstan. 1200 kvm trä-
ningsglädje slog upp portarna i
september.

BOSTÄDER:

Nya planer för fastigheten Fjärilen 3

Vi presenterar planerna för att få
bygga bostäder i kvarteret Fjärilen på
Varvet i Luleå. Här vill vi möjliggöra ett
hållbart och attraktivt boende med
en bostadsvolym helt i trä med 38
lägenheter, varmgarage under mark,
gemensamhetslokaler och en stor
terrass i bästa solläge.

EKOLOGISK HÅLLBARHET:

12

nyproducerade bostäder byggda helt i trä presenterades på Varvet i Luleå.
Bostäder för compact living som uppförts utan bygglov. Vid inflyttningen
våren 2022 erbjuds bostäderna med gratis hyra. Läs mer på sidan 14.

INNEHÅLL

Året som gått.....3

För livet i staden.....5

Året i siffror.....6

VD-ord.....8

Ny organisation.....10

Hållbarhet.....12

Ekologisk hållbarhet.....13

Social hållbarhet.....16

Ekonomisk hållbarhet.....21

Bostäder.....22

Affärsområde bostäder.....23

Bostadsprojekt.....26

Galärens bostadsbestånd 2021.....28

Lokaler.....30

Affärsområde lokaler.....31

Galärens lokalbestånd 2021.....36

Besöksnäring.....38

Affärsområde besöksnäring.....39

Finansiell rapportering.....40

Galärens koncernredovisning.....41

Koncernresultat.....42

Nyckeltal.....43

Koncernbalans.....44

FÖR LIVET I STADEN

Galären i Luleå är ett fastighetsbolag med stark lokal förankring. Företaget grundades 1988 och har i dag ca 30 anställda. Vi äger och förvaltar ca 100 000 kvm lokaler och drygt 600 bostäder.

Vår inriktning är en ansvarsfull och framsynt fastighetsutveckling. Förutom att bidra till stadens utveckling med nya attraktioner och stöd till kultur- och idrottsliv, satsar vi på ett fastighetsbestånd med spännande arkitektur.

I samarbete med andra lokala intressenter vill vi göra Luleå till en bättre, roligare och mer hållbar stad. Vi förädlar, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella lokaler, alltid med vår vision för ögonen:

Att ge staden liv.

Vår värdegrund



Affärsidé

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



Värdegrund

Galärens DNA: Delaktig, Nyttänkande, Ansvarsfull.



Mission

Utmana och vårda staden arkitektoniskt, tekniskt, socialt och långsiktigt hållbart.



Vision

Den goda staden.



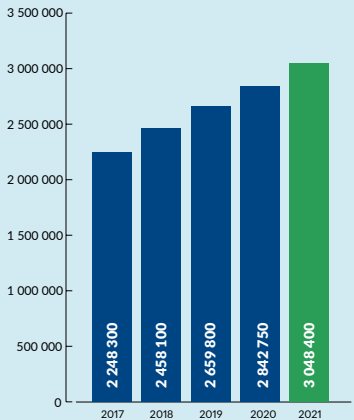
Vårt varumärke

Galären är gemensamt varumärke för AB Galären i Stockholm och Galären i Luleå AB. Verksamheten i Luleå bedrivs med utgångspunkt från styrelsen i Galären i Luleå AB.

Galären 2021

ÅRET I SIFFROR

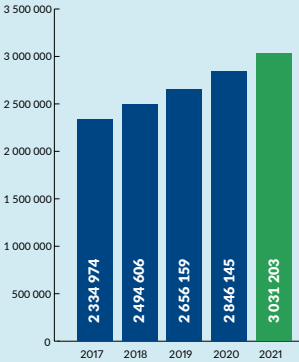
Fastigheternas marknadsvärde, tkr



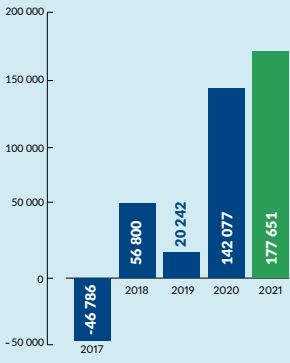
Justerad soliditet, %



Balansomslutning, tkr

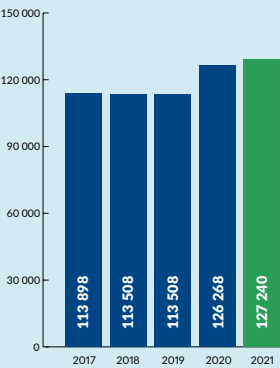


Resultat före skatt, tkr

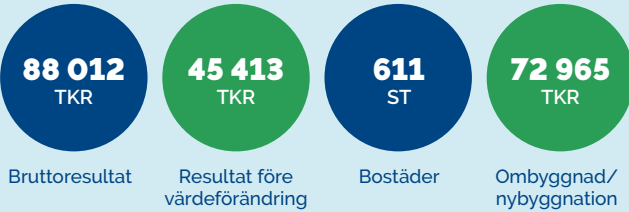


*Under 2017 genomförde Galären en s.k. koncernintern underprisöverlåtelse i samband med att nio fastigheter försålades till fastighetsbolaget NP3. Den interna överlåtelsen innebar ett negativt resultat i ovanstående koncernresultat, samtidigt som den överordnade koncernen (Galären Holding) genererade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

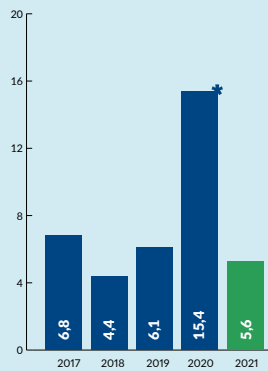
Total uthyrningsbar yta, kvm



Nyckeltal på koncernnivå



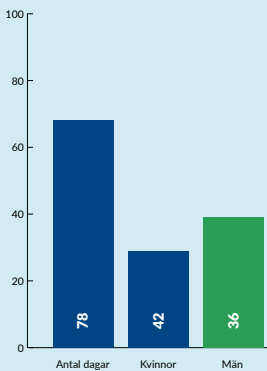
Sjukfrånvaro, dagar



Korttidsfrånvaron uppgick under 2021 till 5,6 dagar per anställd. Baseras på 27 medarbetare. Avser moderbolaget.

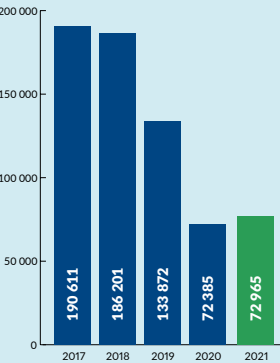
*Siffran utgör även karantän för covid-19.

Vård av barn, dagar

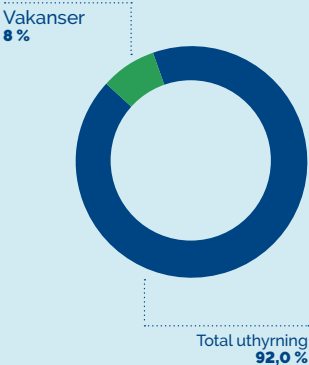


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 78 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 138 dagar. Avser moderbolaget.

Ombyggnation, nybyggnation, tkr

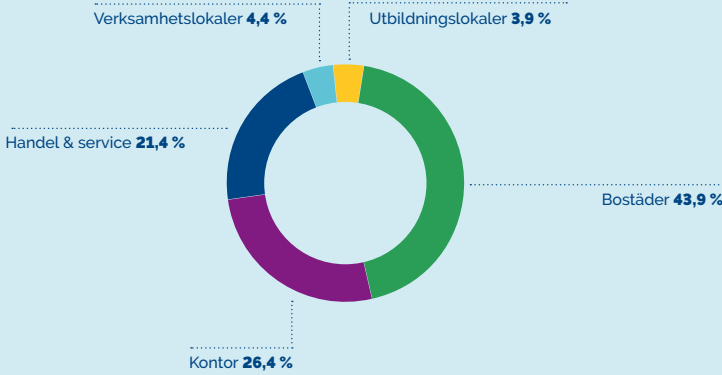


Kontraktmässig uthyrningsgrad lokaler, %



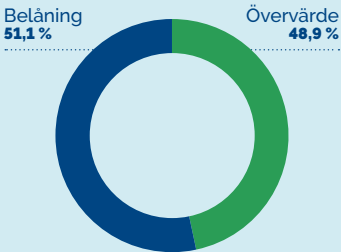
Intäkternas fördelning, %

Avseende fastighetsförvaltningen



Belåningsgrad/ marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till marknadsvärde



189 438

NETTOOMSÄTTNING
(varav 42 452 tkr avser intäkter från operatörsverksamheten)

177 651

RESULTAT
FÖRE SKATT

Finansiella nyckeltal. 2016-2021
avser Galären i Luleå Koncernen.

Tillväxten i norr utgår från Luleå

Under många decennier har Norrbotten omväxlande kallats för närande och tärande. ”Närande” därför att gruvorna, stålet, vattenkraften och skogen ger landet stora exportintäkter. ”Tärande” därför att regionen haft behov av olika former av statligt stöd. Nu går vi in i en epok som redan i grunden börjat förändra bilden av vår nordliga landsände.

De planerade investeringarna i norr på över 1 000 miljarder innebär omvälvande förändringar på många platser i norr. Till en början i Luleå, Skellefteå, Gällivare, Pajala, Kiruna och Boden. På sikt handlar det om en genomgripande omvandling av hela samhället.

Förvandlingen i norr började i Luleå. För drygt tio år sedan tog Facebook beslutet att etablera sitt första datacenter utanför USA i Luleå. Tillgången på miljövänlig el, fri kyla och närheten till välutbildad arbetskraft var de faktorer som gjorde att Facebook valde Luleå. Nu uppförs en tredje Facebookhall och fler lär vara på gång. Olika uppgifter tyder på att Facebook i Luleå varje år genererar över tusen arbetstillfällen

lokalt. Samtidigt har Facebook bidragit till många följd-etableringar av andra datacenter och viktiga avknoppningar till bland annat Luleå Science Park.

Parallellt ser vi hur Luleå tekniska universitet tagit rollen som en av Norrbottens och Luleås viktigaste tillväxtmotorer. LTU har idag betydligt fler anställda än SSAB vilket är en tydlig illustration till Luleås strukturförvandling.

Luleå som stålstad har istället blivit en kunskapsintensiv tjänstestad. Universitet ger Luleå ett försprång med sin nyckelroll för samhällsordningen eftersom tillgång på välutbildad arbetskraft med rätt kompetens är central för regionens utveckling.

Investeringsboomen i norr har fått många omedelbara positiva effekter. En rad företag har redan valt att etablera sig här, andra expanderar sina verksamheter. Efterfrågan på mark och lokaler är större än någonsin tidigare, vilket såväl vi på Galären som våra kolleger i fastighetsbranschen och kommunen tydligt märker av.

Tilltron till möjligheterna i norr är mycket hög, men vi står samtidigt inför gigantiska utmaningar. Kompetensförsörjningen är en. De som utbildas här måste attraheras att stanna kvar. Annan kompetens måste rekryteras från andra delar av landet och andra länder.

Bostadsproduktionen är en annan jätteutmaning. Fler bostäder behövs, och det snabbt. En nyckel för att stimulera bostadsbyggandet är att kommunen blir mer offensiv för att fullfölja de satsningar som tidigare gjordes för att attrahera fastighets- och byggbolag att etablera sig i Luleå. Det var helt rätt eftersom det fick igång bostadsproduktionen. Några av de första som valde att komma hit var Rikshem, Heimstaden och Hemsö. Dessutom ser vi att fler aktörer fått upp

ögonen för Luleå och därför håller på att etablera sig här.

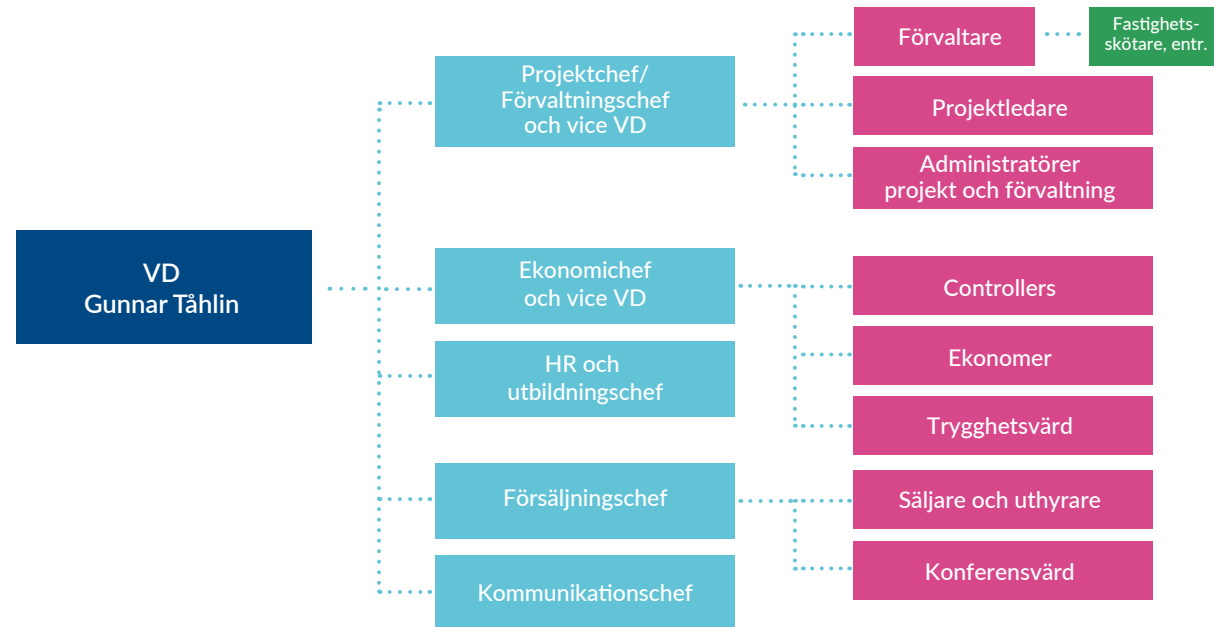
Nu kräver utvecklingen att kommunen snabbt och rationellt säkrar tillväxten med fler byggrätter och effektiv handläggning. Parallellt måste insatser göras för att locka hit fler byggföretag. I dag är behovet av nya bostäder stort, i morgon är det ännu större.

Samtidigt är det glädjande att notera att Norrbotten och Luleåregionen de senaste decennierna utvecklats starkt med hög produktivitet, låg arbetslöshet, lågt bidragsberoende och stor investeringsvilja. Talet om närande och tärande har försvunnit från samhällsdebatten. Nu måste vi alla anpassa oss till en ny epok där Luleåregionen är navet i det gröna teknikskiftet.

GALÄREN I LULEÅ AB
Luleå, april 2022

Gunnar Tählin, vd





Ny organisation

Kompetens, samarbete och synergier är grundpelare i Galärens nya organisation. Bakgrunden till de förändringar som genomförts är behovet att vässa vårt erbjudande som fastighetsutvecklare och att samtidigt bli en än mer attraktiv arbetsgivare.

I den nya organisationen har teamen för projekt och förvaltning slagits samman. Parallellt köps fastighets-skötseln från externa entreprenörer. Det innebär att Galären beställer de tjänster som behövs av specialister inom olika områden. Samtidigt har det strategiska stödet utökats med en controller för projekt- och förvaltnings-verksamheterna. Med systematiserade prognoser och uppföljningar skapas skarpare beslutsunderlag.

Förändringen innebär också att försäljning och uthyrning slagits samman. Verksamheterna har samlats under en ny försäljningschef som också ansvarar för utvecklingen av tilläggstjänster för Galärens bostads- och lokalhyresgäster.

Organisationen har också rekryterat fler medarbetare till förvaltning, projekt och ekonomi. Genom att koncentrera mer kompetens till den egna organisationen stärks Galärens erbjudande.

En central del i den nya organisationen är att öka medarbetarnas helhetssyn på verksamheten. Med den nya organisationen har Galären skapat en effektiv affärsmodell med korta beslutsvägar.



2

HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet

Galären är ett familjeföretag som äger, utvecklar och förvaltar egna fastigheter. Vi vill vara en föregångare i fastighetsbranschen med ett hållbart förhållnings-sätt som skapar balans mellan ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer. Dagens behov måste lösas för att inte äventyra möjligheterna för framtida generationer.

Biologisk mångfald

Med ekosystemtjänster och hållbar markanvändning verkar vi för biologisk mångfald. För att minska belastningen på dagvattensystem lägger vi ofta sedumtak som även förbättrar mikroklimatet och lockar till sig insekter och fåglar. Vi planterar träd och buskar och sätter ut fågelholkar på våra fastigheter runt om i staden.

Arkitektur och design

Galären lägger stor vikt vid en god arkitektur. Husen planeras och utformas efter höga krav på gestaltning. Form, ljus, funktion och materialval är grunden för en arkitektur som bidrar till samhällsnytta, god livsmiljö och ger våra fastigheter en lång livscykel.

Stor arkitektonisk vikt läggs vid såväl exteriörer som interiörer. Hus, bostäder och lokaler ska ha estetiska kvaliteter och vara långsiktigt hållbara. Detta synsätt följer byggprocessen när vi bygger om, bygger till och bygger nytt. Från ritbordets första penndrag till fasadens sista tegelsten.

Miljöcertifieringar

Galärens hus är sunda för människor och miljö. Vid nyproduktion och renoveringar görs genomgripande energieffektiviseringar, vilket minskar energi-åtgången med minst 25 procent. Flera av fastigheterna har certifierats enligt standardiserade certifieringssystem. Utöver de fastigheter som certifierats har vi flera fastigheter som uppfyller energikraven för miljöcertifieringarna i spalten till vänster.

Vi har beslutat att även certifiera våra övriga fastigheter inom SGBC:s certifieringssystem för byggnader i drift med start under 2022.

Galärens hus är sunda för människor och miljö.

**DE OLIKA
CERTIFIERINGSSYSTEMEN:**

GreenBuilding
EU-certifiering med krav på 25 procent lägre energiförbrukning än Boverkets regler för nybyggnadskrav. Certifierade fastigheter: Vargen 2 och Vändskivan 5A.



Miljöbyggnad
Särskilda indikatorer för energi, inomhusmiljö och material. Certifierade fastigheter: Sparven 14, Hägern 11 och Torsken 5.



Svanen
Särskilda systemkrav för byggproduktion och drift inom energi, inomhusmiljö, material och avfallshantering. Brf Radiomasten har uppförts enligt Svanen.



Compact living-kampanj

I en kampanj kommunicerade Galären att man byggt tolv nya bostäder för compact living på Varvet – utan bygglov och med gratis hyra. Kampanjen fick stor uppmärksamhet när det visade sig att "bostäderna" avsåg nya fågelholkar för att stimulera biologisk mångfald i urban miljö.

Energieffektiviseringar

Enligt Boverket står bygg- och fastighetssektorn för 34 procent av landets energiförbrukning. Därför ger vi hög prioritet till energibesparingar och hållbara investeringar.

Vi har startat en rad förbättringsprojekt inom energieffektivisering och driftoptimering för att hushålla med resurser och skapa en mer hälsosam inommiljö. Åtgärderna har gett positiva effekter i form av tydligt minskad energiförbrukning.

Solceller

Galärens första solcellsprojekt blev verklighet vid nyproduktionen i kvarteret Hägern. 2019 byggdes en helt ny energianläggning med 122 solcellspaneler på kontorsbyggnadens tak på Västra Varvgatan 18. Den närproducerade elen från solcellspanelerna används i Galärens egna fastigheter.

Under 2021 monterades solcellspaneler på ytterligare åtta av Galärens bostadsfastigheter: Torsken 5, Hönan 8, Flundran 7, Gersen 3, Gersen 4, Sparven 14, Sparven 17 och Sparven 18.

Bostadsfastigheten Ankan 12 får solceller på taket under 2022. Utöver detta kommer solcellspaneler även att anläggas på fasaden till Vattenormen 2 på Skutviken.

Hållbarhetsplanering

Klimatförändringarna är vår tids stora ödesfråga. Hållbarhetsplanering är därför en integrerad del i Galärens verksamhet. För olika fastighetsprojekt tar vi fram särskilda hållbarhets-PM som följer bygg- och renoveringsprocessen från start till mål, se lista nedan.

Ekologisk hållbarhet

– allt från tillgänglighet och närliggande trafikrörelser till cykelparkering, varmgarage och laddstationer för elfordon.

Ekosystem

– återanvändning av exploaterad mark före jungfrulig, plantering av träd och buskar, uppsättning av fågelholkar, anläggning av sedumtak med mera.

Hållbart byggande

– miljöcertifiering, miljökrav på materialval, ljudklassning av bostäder, källsortering med mera.

Social hållbarhet

– kollektivtrafik, tillgänglighetsanpassningar, rekreation/friskvård, trygghetsskapande utomhusbelysning, livet mellan husen och stadens behov med mera.

Ekonomisk hållbarhet

– genomarbetade förfrågningsunderlag, sänkta driftskostnader, samordningsvinster, samnyttjande av lokaler, gröna hyresavtal, miljöel med mera.

Design och arkitektur

– arkitektonisk gestaltning, attraktiva gårds- och boendemiljöer, grönytor, konstnärlig utsmyckning med mera.

Individuell mätning av förbrukning i bostäderna

Individuell mätning av el tillämpas på alla våra bostadsfastigheter genom egna lägenhetsabonnemang via Luleå Energi. Individuell mätning och debitering (IMD) av varmt och kallt vatten tillämpas i flera fastigheter. IMD införs successivt på hela beståndet i samband med större renoveringar. Det är en del av Galärens hållbarhetsarbete. Hyresgästers vanor påverkas positivt och konsumtionen av vatten har minskat med ca 20 procent sedan vi införde IMD.

Återbruk

Under hösten skänktes överblivna bord från utemiljön på Galärens fastigheter bort till intresserade privatpersoner. Aktiviteten inspirerades av kampanjen året innan då Galären erbjöd allmänheten att kostnadsfritt hämta inredning från en rivningsfastighet i centrala Luleå. Återbruksprojekten ger delar av byggnader nytt liv någon annanstans istället för att gå till deponi eller förbränning.

Källsortering

Galären arbetar aktivt med miljö- och resursförbättrande åtgärder, bland annat att så mycket som möjligt av hyresgästernas avfall återvinns. Det är viktigt att allt avfall sorteras på rätt sätt. Därför gör Galären en rad investeringar i källsorteringen på fastigheterna.



Under 2021 startades en sophanteringskampanj avseende våra bostäder med bland andra dessa åtgärder:

- En större städinsats gjordes för att säkerställa att det är snyggt och rent kring våra sopkärl och miljöstationer.
- Källsorteringssatser med fyra kärl delades ut till alla lägenheter som inte hade det sedan tidigare.
- Lägenheterna utrustades med nya kompostkorgar som delades ut till samtliga lägenheter.
- Alla bostadshyresgäster fick även ett set med källsorteringskassar för att enklare kunna ta med sorteringen till miljöstationen.
- Informationsmaterial om sopsortering och återvinning på svenska och engelska delades ut till alla hyresgäster.
- Alla hushåll erbjuds en praktisk miljötratt för uppsamling av matfett. Denna hämtas gratis i Galärens bobutik.
- Vi ser löpande över vilka fraktioner vi har och matchar dem med tömningsschemat. Vid behov justerar vi antalet fraktioner. Allt för en effektivare källsortering i våra miljöstationer.
- All skyltning på våra miljöstationer har setts över, kompletterats och rengjorts. Det ska vara tydligt för hyresgästerna var de ska slänga vad.
- Vi har installerat kameraövervakning i och vid våra miljöstationer. Detta skyltas upp på ett tydligt sätt.
- Vi har utökat och förbättrat ronderingen vid våra miljöstationer.
- På fastigheterna Gersen 3 och 4 har ett nytt gemensamt miljöhus byggts som är utrustat med kameraövervakning och kärl för fullständig sortering.

Social hållbarhet

Vårt sociala ansvarstagande innebär att vi värnar om medarbetare, hyresgäster och samhälle. Vi prioriterar en god arbetsmiljö med tydliga etiska riktlinjer, motverkar diskriminering och främjar jämställdhet och mångfald.

Socialt engagemang

Socialt ansvarstagande innebär också att Galären ekonomiskt stöttar enskilda initiativ, föreningar och organisationer som ger staden liv. Varje år fördelas pengar som stöd och inspiration till lokala verksamheter inom kultur, idrott, samhällsbyggnad och företagande. 2021 stöttade vi bland annat följande verksamheter:

- Luleå Pride
- Luleå Stassteater
- Kulturnatten
- Norrbottensteatern
- Vilda Kidz
- BC Luleå
- Luleå Basket
- Luleå Hockey/MSSK
- Luleå Hockey
- Luleå BK Seniorerna

Nytt kultursamarbete

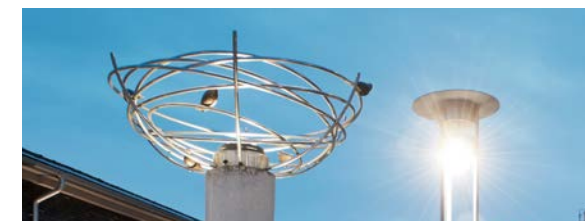
Under året tecknades ett samarbetsavtal med Luleå Stassteater. Samarbetet är en del av Galärens arbete för livet mellan husen, där kulturen spelar en viktig roll. Den ideella föreningen Luleå Stassteater startade 1975 och är en av Sveriges äldsta, fria, professionella teatergrupper med uppdrag att producera kvalitetsteater för barn och unga. Ensemblen bedriver verksamhet året runt med sommarsteater, teaterkurser, sjukhusclowner, turnerande scenkonst och en årlig julkalender i Luleås stadspark.

Konstnärlig utsmyckning

Konst är en naturlig del i Galärens nyproduktionsprojekt och sociala hållbarhetsarbete. Det skapar unika utsmyckningar som förutom att vara vackra, spännande och intressanta också tillför en trygghet i staden.

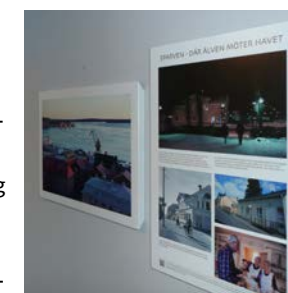
Galärens installationer:

Solens Cykler: Erling Johansson. En 10 meter hög fristående skulptur i stål och plåt med rörligt LED-ljus. Skulpturen och ljussättningen symboliserar solens rörelser. Skulpturen står i hörnet av Residensgatan/Västra Varvsgatan.

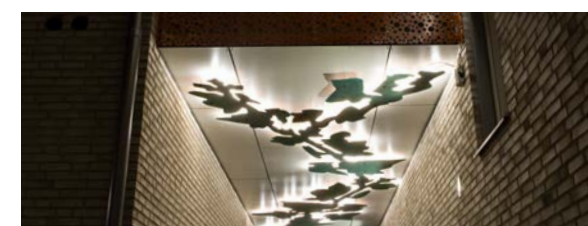


Sparvarna bygger bo: Johanna Strand. Gestaltning i två delar. En på fasaden i laserskuren plåt med integrerad belysning och en samlingsplats med sittplatser under en konisk betongpelare med fågelbo och sparvar gjutna i brons. Inne på gården på Köpmangatan 20 kan man se dessa konstverk.

Tidsdokument: Boris Erson. Konstverken i bostadstrapphusen i kvarteret Sparven är ett tidsdokument som illustrerar hur området såg ut för omkring hundra år sedan jämfört med i dag. Finns att se på Köpmangatan 20, Stationsgatan 27 och 29.

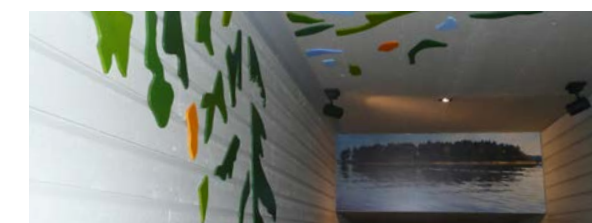


Grafiskt tryck: Gunvor Ekström (efter en idé av arkitekt Bengt Aili). Historiska motiv från Södra Hamn och Oscarsvarv. Tryck på svart fasadskiva och upptar en vägg om 36 kvm intill Galärens kontor på Västra Varvsgatan 18.



Finna min plats: Pilar de Burgos. Installation i två delar skuren ur kopparplåt. Den ena delen klättrar längs fasaden, den andra utgör en cirkel med sittplatser på fastighetens innergård. Finns att beskåda vid korsningen Hermelinsgatan/Köpmangatan intill Floras Kulle.

Evighet: Lena Krström. Skulptur tillverkad av betong som blandats med magnetit från LKAB:s Kirunagruva. Stående evighetssymbol med en figur vänd mot himlen och evigheten. Skulpturen finns intill Mjölkuddsvägen och infarten till brf Radiomasten.



Ett sommarminne: Lennart Holmbom. Två målningar och en installation i trä som faller i en kaskad från taken och ner över väggar i portik och gångstråk mellan gårdarna. Motivet är inspirerat av en sommarkväll i Råneå skärgård när kvällssolen stod lågt på himlen och vattnet var spegelblankt. Lennart Holmboms konst finns på gården till Stationsgatan 29 och Köpmangatan 20.

Fotokonst: Karl-William. Under 2021 sattes en permanent fotokonstutställning upp i entrén till Galärens kontor. De konstnärliga bilderna visar ett urval av Galärens fastigheter på temat Stadsdröm.





Kulturbidrag

Galären delade 2020 ut ett kulturbidrag på 25 000 kronor till en kulturell eller kreativ näring som varit särskilt utsatt under pandemin. Utdelningen av bidraget föregicks av en nomineringskampanj på Facebook där Galärens många följare erbjöds föreslå mottagare. Priset gick till Folkets Bio i Luleå.

Bidrag för livet i staden

2021 delades ett bidrag ut till en verksamhet som enligt våra följare i sociala medier ger staden liv. Gåvan om 10 000 kronor delades ut till BK Seniorerna i Luleå. Här bedriver drygt 80 aktiva herrar och damer bowling-verksamhet för seniorer från 65 år och uppåt. 2020 fyllde klubben 50 år och för medlemmarna betyder träffarna så mycket mer än bara bowling. Det är veckans höjdpunkt även ur ett socialt perspektiv och klubbens syfte är att bidra till ett meningsfullt och roligt liv samtidigt som hälsan står i fokus.

Samhällsbyggnadspris

Med arkitektonisk utformning kan stadens skönhet förstärkas och utvecklas. I syfte att premiera goda idéer för det lokala samhällsbygget, instiftade Galären 2018 ett särskilt samhällsbyggnadspris. Priset tilldelas ett företag, en organisation eller person som med arkitektur, design eller annan konstnärlig gestaltning ger staden liv. Priset är på 50 000 kronor. På grund av pandemin delades inget samhällsbyggnadspris ut 2020 eller 2021. Under 2022 delas ett nytt pris ut: Galärens Kultur- och samhällsbyggnadspris.

Galäreensparker

Galären har under flera år bidragit med sparkar till isvägen runt Luleås centrumhalvö. Under vintern placerades 20 nya Galäreensparker ut på de särskilda sparkeringsplatserna på isen. Sparkarna är för gratis utlåning.

Brandskydd

Galären bedriver systematiskt brandskyddsarbete i fastigheterna. Hyresgäster informeras muntligt och skriftligt om regler och vad som gäller för att förhindra och motverka brandtillbud och även hur man agerar vid eventuell brand. Samtliga lägenheter är utrustade med brandvarnare och brandfilt.

Relationer med omvärlden

Två större undersökningar visar hur Galären uppfattas av omvärlden: Nöjd-kund-indexmätningar (NKI) genomförs både bland bostadshyresgästerna och lokalhyres-

gästerna och hur Luleåborna ser på Galären mäts i en varumärkesundersökning. Undersökningarna genomförs omlott vartannat år.

Bostadshyresgäster

Vårt sociala ansvarstagande återspeglas i kontakter med bostadshyresgäster, vårdande förvaltning och fastighetsskötsel samt sponsring av lokala aktiviteter som ökar trivselen för våra boende.

Lokalhyresgäster

En rad kundaktiviteter genomförs för att stärka relationen med lokalhyresgästerna. Vid sidan av personliga kundbesök och uppföljningar har vi aktiviteter vid bland annat teaterföreläsningar, hemmamatcher för elitserielagen Luleå Basket, BC Luleå och Luleå Hockeys SDHL och SHL samt middags- och lunchmöten på stan. På grund av pandemin har antalet representationsaktiviteter varit begränsade under 2020 och 2021.



NKI. Sedan 2014 anlitas AktivBo för att genomföra undersökningen. Syftet är att ta reda på hur hyresgästernas upplevelse kvaliteten på Galärens service och hur Galären sköter sitt åtagande som fastighetsägare och förvaltare. Resultatet är ett viktigt underlag till Galärens förbättringsarbete. Den senaste NKI-undersökningen genomfördes under hösten 2021.

91 procent av bostadshyresgästerna trivs mycket bra eller ganska bra i sin lägenhet och 93 procent uppger att de trivs i kvarteret/bostadsområdet. 85 procent trivs bra med oss som hyresvärd och 88 procent kan tänka sig att rekommendera oss till andra. 82 procent tycker att vi mår om de boende.

Galären får även goda betyg när det gäller exempelvis kontorets öppettider, felanmälan, kundbemötande och trygghet i området/trapphusen.



NKI. Vi uppdrar åt AktivBo att göra en opartisk kvalitetsmätning om hur vi uppfattas som hyresvärd och förvaltare. 2019 nominerades Galären till "högsta förvaltningskvalitet" och senaste undersökningen visar generellt att lokalhyresgästerna har fortsatt gott förtroende för Galären.

92 procent trivs mycket bra eller ganska bra i lokalerna, 95 procent trivs i fastigheten och 97 procent i området. 90 procent trivs bra med Galären som hyresvärd och 83 procent har rekommenderat oss till andra. 85 procent tycker att vi är mån om dem som lokalhyresgäster och 71 procent tycker att de får valuta för hyran. 100 procent tycker att det går ganska bra eller mycket bra att komma fram på telefon och 96 procent vet vart de ska vända sig. 100 procent av hyresgästerna får tag på rätt person och svar på sina frågor.

Resultatet från undersökningen är ett viktigt underlag till Galärens förbättringsarbete. Vi fokuserar kontinuerligt på att bli än bättre som värd och förvaltare.

Varumärkesundersökning

Vartannat år genomför Galären en lokal varumärkesmätning i Luleå. Undersökningen fokuserar på känedom och kunskaper om varumärket Galären hos ett representativt urval Luleåbor. Resultatet från förra undersökningen redovisas i årsredovisningen från 2020. Nästa mätning görs hösten 2022.

Mångfald

Sedan 2016 har vi en överenskommelse med Luleå kommun att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända. Bostäderna fördelas av kommunen. Därutöver fördelar Galären bostäder till alla bostadssökande oavsett vem man är.

Arbetsmiljö och god hälsa – strategisk HR

Våra medarbetare är grunden för vår framgång och är vår viktigaste resurs. Det är avgörande att satsa både resurser, tid och energi på frågor som rör eller berör våra medarbetare.

Som anställd hos Galären ska man vara trygg i sin anställning och uppfatta att villkoren är goda jämfört med marknaden i övrigt när det gäller lönesättning och andra förmåner. Arbetet i Galären ska kännas meningsfullt, begripligt och hanterbart. Det är faktorer som vi aktivt jobbar med i alla sammanhang.

När det gäller enskilda fokusområden är följande tio betydelsefulla för en god arbetsmiljö:
Motivation | Hälsa | Kompetens och utvecklingsmöjligheter | Autonomi | Delaktighet
Arbetsledning | Trivsel | Arbetsgemenskap
Kommunikation | Energi och arbetsflöde

Motivation handlar i grunden om att vara på rätt ställe och känna att både värderingar och innehåll överensstämmer med den egna personligheten. Hälsa är ett område som individen själv bestämmer över, men Galären bidrar med exempelvis gratis friskvård en timme i veckan på betald arbetstid samt ytterligare en friskvårdstimme för de som tränar en timme på fritiden.

Alla anställda omfattas av företagshälsovård och sjukvårdsförsäkring där ett nära samarbete med både Hermelin och DKV möjliggör ett individanpassat stöd vid behov.

Kompetens och utveckling är fortsatt viktigt för Galärens framgång och under året har vi aktivt rekryte-

rat nya medarbetare som matchat Galärens nuvarande och kommande behov. Kompetens har varit avgörande, men vi har också lagt stor vikt vid att kandidaterna tycker om själva arbetsinnehållet. De människor som trivs med sina arbetsuppgifter brukar sprida god stämning och göra goda resultat.

Vi har under 2021 lyckats knyta till oss specialister inom både förvaltning, projekt och ekonomi med hög kompetens inom olika tekniska system. Framtiden inom fastighetsbranschen är i stora delar digitaliserad och autonom vilket ställer krav på nya system, nya och utvecklade lösningar och innovativ kompetens. Med hjälp av ny, smart och skräddarsydd teknik är Galärens sikte inställt på högre effektivitet och hållbarhet genom digitalisering.

Galären har under hela pandemin kunnat arbeta med full bemanning från kontoret. Kontorets design, ytor, ventilation och alla medarbetares eget ansvar har möjliggjort den lösningen. Med facit i hand har det varit ett klokt beslut att fortsätta arbetet tillsammans. Externa möten har vi effektivt kunnat genomföra digitalt.

Den positiva effekten av att ha en fysisk arbetsgemenskap har visat sig på olika sätt. Galären har ovanligt låg frånvaro under hela 2021 med endast 2,38 procent. Våra medarbetare har hållit sig friska.

Det ska kännas tryggt även om familjesituationen förändras. Våra medarbetare uppmanas att ta ut tid för barnledighet eller vård av barn. Blir du sjuk så får du ett extra ekonomiskt stöd efter den 14:e dagen. På samma sätt utgår ett extra stöd vid föräldraledighet. Vi vill medverka till att hela livssituationen fungerar och det inbegriper även familj och fritid. Det kan till exempel handla om att kunna ta ut sin ledighet, men också att känna att arbetet ryms under arbetstid.

Under hösten ändrades arbetsplatsträffarnas form med strategiskt planerat innehåll och alltid i anslutning till en after work. Vd har löpande kommunicerat viktiga händelser under året via mail. Intranätet har fyllts med aktuella nyheter. Ambitionen är att öka den interna kommunikationen för att skapa ytterligare delaktighet i alla våra verksamheter.

Inför sommaren fick all personal möjligheten att bjuda sin familj eller sina vänner på en åtta rätters avsmakningsmeny på Hotell Savoy. I slutet av året stängde vi kontoret en eftermiddag och bjöd våra medarbetare på underhållning, lunch och middag. En traditionsenlig maskerad med filmtema avslutade kvällen.



Ekonomisk hållbarhet

Galärens långsiktiga utveckling är beroende av att leverera värde till kunderna, företaget och samhället. Vi verkar utifrån övertygelsen att lönsamhet stärker miljömässig och social hållbarhet.

Långsiktigt värdeskapande

Galären är en ekonomiskt stabil, familjeägd fastighetskoncern. Vårt långsiktiga värdeskapande sker genom investeringar och utveckling av ett fastighetsbestånd av hög kvalitet. Finansiell stabilitet är grunden för koncernens verksamhet.

Riskeliminering och finanspolicy

Galärens affärsplan är en grundsten för affärsverksamheten och de processer som medarbetarna initierar och genomför. Koncernens finanspolicy verkar riskeliminering. Vi värnar om våra relationer med god affärssed och hög etik. Varumärket Galären ska uppfattas som ekonomiskt ansvarstagande och ett värde för lokalsamhället.

3

BOSTÄDER

Affärsområde bostäder

På grund av samhällsomvandlingen i norr är behovet av bostäder påtagligt. Luleåregionen står inför stora möjligheter men också stora utmaningar.

Länen i norr har påbörjat förberedelserna för det som kommit att kallas för den nya gröna industrirevolutionen. Sammanlagt väntas investeringar på minst 1 000 miljarder i ny infrastruktur och nya, fossilfria industri-satsningar. Förändringarna kommer att skapa en sällan skådad tillväxt. Den förväntade befolkningsökningen är beroende av bostäder.

Universitetsstaden Luleå är navet i Luleåregionen. Här finns trivsamma stadsdelar, Luleåälven, skolor, rekreati-onsområden och ett varierat utbud av handel, kultur, sport, restauranger och annan service. Stålstaden Luleå har redan bytt skepnad till en kunskapsintensiv tjänstestad.

Spännande utmaningar i norr

Luleå har en stadig befolkningstillväxt på ca 500 nya invånare om året. Folkmängden är strax under 80 000 men förväntas öka avsevärt när de planerade industri-satsningarna börjar genomföras.

Northvolts batterifabrik i Skellefteå, H2 Green Steels fossilfria stålverk i Boden, omvandlingen av LKAB:s produktion till fossilfri malm och SSAB:s satsning på vätagasproducerat, fossilfritt stål samt utbyggnaden av Norrbottniabanan till Luleå är bara några av de planerade jättesatsningarna i norr. Omvandlingen kommer att ge stora synergieffekter på utbildning, tjänsteföretag, omvårdnad, besöksnäring, bostadsbyggande och andra sektorer.

Kompetensförsörjning, befolkningstillväxt och bostäder är några av de stora utmaningarna i norra Sverige. Med en kraftigt ökad bostadsproduktion kan inflyttningen säkras för studenter och barnfamiljer som väljer att stanna kvar och bli delaktiga i den gröna samhällsomvandlingen. Regionen kommer även att behöva inflyttning från övriga delar av Sverige och andra länder.



Eget bostadsbestånd och förvaltning

Galärens bostadsbestånd kommer under de närmaste åren att fördubblas, från drygt 600 till 1 200 lägenheter. Under 2021 har bolaget inte haft någon nyproduktion dock har Galären arbetat med planering för flera nya projekt samt investerat ca 15 miljoner kronor i befintliga byggnader.

Bostadsbeståndet är idag koncentrerat till centrum-halvön, men kommer på sikt att sträcka sig till andra stadsnära områden såsom Bergviken och Kronan. I bostadsbeståndet finns traditionella hyresrätter. Vi har även ett antal möblerade, inredda och utrustade företagslägenheter samt lägenheter i trygghetsboende och stödboende.

Förutom en god fastighetsförvaltning tar Galären aktivt ansvar även för livet mellan husen. Det handlar om allt från att applicera lokalytor i markplanet för en mer levande och trygg gatumiljö runt om fastigheten till att bjuda på konstnärlig utsmyckning eller addera parkliknande miljöer på innergårdar med sittor, planteringar av blommor och träd, odlingslådor, grillar, aktiviteter och spel.

Det befintliga bostadsbeståndet uppgaderas kontinuerligt med nya lösningar och renoveringar. Vi planerar bland annat att börja erbjuda tillval till bostaden även i befintligt bestånd under 2022.

Galärens förvaltningsorganisation utgörs av en projekt- och förvaltningschef, två förvaltare och två kundtjänstadministratörer. Fastighetsskötsel och rondering utförs av externa resurser med tre personer på heltid. Kontrakterade entreprenörer har uppdrag att utföra arbeten på fastigheterna. Exempel på detta är städning av allmänna utrymmen, snöskottning, halkbekämpning, takskottning och trädgårdsskötsel. Vid behov utförs även installations- och reparationsarbeten.

Låga boendekostnader

Luleå är en av de billigaste städerna att bo i, enligt den årliga Nils Holgerssonrapporten. 2021 hamnade Luleå på andra plats och blev därmed den näst billigaste kommunen med en kostnad på 1 575 kr per lägenhet och månad. Boendekostnaden i Luleå är 23,5 procent lägre än medeltalet för landet. Till boendekostnader i undersökningen räknas värme, vatten, avlopp, el och renhållning.

Företagslägenheter

Galären tillhandahåller 6 företagslägenheter i sitt bostadsbestånd i centrum. Företagslägenheterna är möblerade, har fullt utrustade kök och är i övrigt försedda med inventarier och utrustning efter kundens behov. Företagslägenheterna underlättar för företag att attrahera ny arbetskraft och ta sig an projekt i regionen. Dessa lägenheter erbjuds till Galärens egna lokalhyresgäster men även till andra företag.

Bostadsrenoveringar

Galären investerar ständigt i omfattande renoveringar och nyproduktioner i bostadsfastigheterna för att skapa ett hållbart bestånd av moderna bostäder. Galären bygger, utvecklar och förvaltar boenden att trivas i.

Överenskomna hyresförhandlingar

Galären och Hyresgästföreningen kom i förhandlingar överens om nya bostadshyror från 1 april 2021. Med anledning av ökade kostnader för bland annat vatten, avlopp, energi och renhållning justerades hyran upp med 0,85 procent.

Under hösten 2021 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen gällande förbättrade åtgärder i allmänna utrymmen på Galärens bostadsfastigheter, åtgärder som ökar trivsel och trygghet för hyresgästerna. De mindre hyresjusteringarna aviserades från januarihyran 2022.

I Galärens bostadsbestånd finns 6 möblerade och utrustade företagslägenheter.



BOSTADSPROJEKT

Nyproduktion i centrum

Galärens fastigheter Gäddan 8 och 9, numera sammanförda till Gäddan 8, utgörs av ett äldre bostadshus med sex lägenheter och en parkering med tidsbegränsat bygglov. Dessa är åtskilda av en mindre kommunal gata. Läget i hörnet av Varvsgatan och Kungsgatan ger stora möjligheter att skapa en attraktiv övergång från den nya bebyggelsen i Södra Hamn till centrumkärnan.

Nybyggnationen kommer, tillsammans med den kommande nyproduktionen i kv. Gersen, att tillföra tydliga målpunkter på båda sidor av Kungsgatan.

Projektet innehåller 78 bostäder på 1-3 rum och kök, ca 400 kvm kommersiell lokalyta i markplan fördelat på 4-6 lokaler samt ca 40 p-platser under mark, p-platser för kunder och besökare och cykelparkeringar med och utan klimatskydd.

Planerna har presenterats för Luleå kommun i januari 2021. Förhoppningen är att bygget ska kunna påbörjas inom några år efter genomförd detaljplaneprocess.

Nya bostäder på Munkebergs strand

Galären, HSB, Riksbyggen, Rikshem och Samhällsbyggnadsbolaget tecknade 2018 en avsiktsförklaring med Luleå kommun för den framtida utvecklingen av det nya bostadsområdet Munkeberg Strand i Luleå. Galärens del av bostadsprojektet kan komma att omfatta ca 200 lägenheter. Luleå kommun utreder projektets förutsättningar, bl.a. strandskyddslagstiftningen.

Nya bostäder på Kronans stadsdelscentrum

Galären har tidigt visat intresse för att etablera sig på Kronan och aktivt bidragit till utformningen av ny detaljplan för Kronans centrum. År 2030, när området är fullt utbyggt räknar Luleå kommun med att 7 000 personer bor i området.

Projektet i kvarteret Raggsockan i Kronans stadsdelscentrum omfattar ett flerbostadshus med 90 hyreslägenheter om 1-3 rum och kök, kommersiella ytor i markplan om ca 1 600 kvm fördelat på 2-3 lokaler, parkeringsgarage för ca 40 bilplatser, 30 besöks- och kundparkeringar samt cykelparkering.

Marktilldelning har erhållits under andra kvartalet 2021. Kommunstyrelsen tog under fjärde kvartalet 2021 beslut om att Galären får etablera ett trygghetsboende i kvarteret.



På fastigheten Fjärilen 3 på Hornsgatan vill Galären möjliggöra en ny bostadsvolym i trä med 38 lägenheter.



I kvarteret Flundran vill Galären förtäta med 22 bostäder, 18 boende för longstay och 21 parkeringsplatser under mark.

Nytt trygghetsboende på Bergviken

Planerna för trygghetsboendet omfattar 133 lägenheter i fyra huskroppar med loftgångar, restaurang och inglasad vinterträdgård. Lägenheterna utgörs av ettor, tvåor och treor på 35-71 kvm och anpassas för hyresgäster från 65 år.

Projektet kännetecknas av stor arkitektonisk höjd. Vinterträdgården som ska hållas öppen året runt erbjuder aktivitetsytor, mötesplatser, utegym och odlingslotter. Dessutom anordnas gemensamma utrymmen med bl.a. pool, bastu, tvättstudio och vinkällare. Konstnärlig utsmyckning ska bidra till en harmonisk och stimulerande boendemiljö.

För sju år sedan anmälde Galären intresse till Luleå kommun att få bygga och driva trygghetsboendet. I konkurrens med andra byggaktörer fick Galären uppdraget att utveckla projektet. Bygglov beviljades hösten 2019 efter detaljplaneändring, 2020 förvärvade Galären fastigheten Daggkåpan 2 av kommunen. Fastigheten tillträdde 2021 med planerad projektstart under 2022.

Förtätning i kvarteret Flundran

Galären äger fastigheterna Flundran 6 och 7 som är under sammanläggning med en gemensam tomtyta på ca 2 800 kvm. Flundran 6 innehåller ett äldre hus, Amber hotell, medan Flundran 7 har ett hotell i markplan och 3-4 våningar med bostäder ovanpå.

Projektet omfattar 22 bostäder med 1-3 rum och kök, 18 boenden för long stay och ca 21 p-platser i garage samt ett erforderligt antal klimatskyddade cykelparkeringar. Utställning av detaljplanen sker under andra kvartalet 2022.

Utveckling av kvarteret Gersen

Galären har sedan tidigare planerat för ett 6 våningar högt bostadshus i kvarteret Gersen. Läget på Varvsleden omfattar 17 mindre hyresrätter, gemensam tvättstudio, cykelförråd, p-platser, två butiker samt en attraktiv innergård i upphöjd parkmiljö. Projektet har krävt detaljplaneändring som vunnit laga kraft.

I och med förvärvet av Gersen 2 kan projektet utvecklas till att omfatta ett helt kvarter. Intern förprojektering inför detaljplanearbete beräknas starta 2022.

Planerad nybyggnad i kvarteret Fjärilen

Galären förvärvade fastigheten Fjärilen 3 på Hornsgatan 12 i december 2020. På fastigheten med en tomtyta på ca 800 kvm finns idag ett äldre kontorshus i dåligt skick. Önskan är en ändrad detaljplan för att inom några år kunna bygga bostäder på fastigheten.

Här vill vi möjliggöra en bostadsvolym helt i trä med 38 lägenheter, varmgarage under mark, gemensamhetslokaler och en stor terrass i bästa solläge. Förslaget uppskattas ge 38 lägenheter fördelat på 21 treor, 15 fyror och 2 femmor med en total bostadsyta om drygt 3 000 kvm. Samtliga lägenheter får en egen större balkong och en invändig takhöjd om 2,7 meter vilket väsentligt förbättrar den upplevda känslan i boendet. Detta kombineras med extra höjd på fönstren för att maximera dagsljusinsläppet. Trä skapar en vacker exteriör arkitektur, bidrar till ett bra inomhusklimat, reducerar klimatavtrycket och binder koldioxid.

Fastigheten där den planerade bostadsvolymen ska stå ligger i hörnet av Residensgatan och Hornsgatan och avslutar staden mot vattnet där promenadstråket från södra hamnen övergår i den värdefulla gröna parkmarken som tar sin början här och löper vidare runt Bryggeriet och fortsatt runt Gültzaudden.

Galärens bostads- bestånd 2021

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

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

2 Hönan 8
Möjlig nybyggnad
på gården:
22 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, B, C
16 lägenheter

5 Torsken 5
Hermelinsgatan 17 A
Storgatan 52 B
Köpmangatan 65 A-P
72 lägenheter

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

7 Gersen 3
Varvsgatan 63 A, B
23 lägenheter

7 Gersen
Detaljplan klar:
17 lägenheter
Möjlig nybyggnad:
Ytterligare 50 lägenheter

8 Gäddan 8
Kungsgatan 2
6 lägenheter

8 Gäddan 8
Möjlig nybyggnad:
78 lägenheter

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

9 Flundran 7
Möjlig nybyggnad:
40 lägenheter

10 Hägern 11
V:a Varvsgatan 18
127 lägenheter

11 Mesen 14
Trädgårdsgatan 13
Möjlig nybyggnad:
50 lägenheter

12 Valen
Stationsgatan 62 A-D
Kungsgatan 10
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
133 planerade lägenheter

17 Kronan Trygghetsboende
Detaljplan klar
90 planerade lägenheter

18 Munkeberg Strand
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter

19 Fjärilen 3
Möjlig nybyggnad:
38 lägenheter

● Befintliga
fastigheter

● Nyproduktion
planerad/möjlig



4

LOKALER

Affärsområde lokaler

Norra Sverige har en nyckelroll i omställningen som ska göra Sverige till världens första fossilfria land. Utvecklingen i Luleåregionen går i starkt positiv riktning. Men utmaningarna är många, inte minst när det gäller kompetensförsörjningen.

Investeringarna i norra Sverige uppgår till över 1 000 miljarder kronor. Som huvudstad i Luleåregionen – med centrumläge för den gröna industrirevolutionen – har Luleå ett exceptionellt bra läge, både geografiskt och affärsmässigt. En av många effekter av det gynnsamma investeringsklimatet är ökad efterfrågan på lokaler.

Produktiv Luleåregion

Under de närmaste tjugo åren kommer omfattande investeringar att göras i industrin i Norrbotten och Luleå. Redan i dag står länet för landets näst högsta bruttoregionalprodukt, BRP. Luleåregionen med sina 173 000 invånare är den största befolkningskoncentrationen norr om Stockholm. Inom dagsavstånd från Luleå bor en halv miljon människor.

Grönt teknikskifte

Utvecklingen för norra Sverige pekar spikrakt uppåt. De planerade investeringarna uppgår för närvarande till över 1 000 miljarder kronor i allt från ny infrastruktur till ny fossilfri industri. Den gröna industrirevolutionen börjar här hos oss. Tillväxten ger också rejäl spinn-off bland medelstora och små företag i alla branscher.

Optimismen i norr är inte bara en lokal företeelse. En färsk undersökning visar att en majoritet av svenskarna

tror på en starkare utveckling i norr än i landet i övrigt. 42 procent i åldersgruppen 18-29 år kan tänka sig flytta norrut, varav 27 procent gärna väljer Luleå.

Framsynta industrisatsningar

Under året kom en rad positiva besked, bl a att H2 Green Steel (H2GS) beslutat att etablera sig mellan Boden och Luleå och att regeringen gett klartecken för Norrbotten-banans utbyggnad mellan Skellefteå och Luleå.

H2GS avser att producera fossilfritt stål. Investeringen beräknas ge 1 500 arbetstillfällen och får stor betydelse för Norrbotten, Boden och det närbelägna Luleå. Parallellt ställer SSAB i Luleå om till vätgasdriven, grön stålproduktion.

I Skellefteå har den nya batterifabriken Northvolt kommit igång med produktionen samtidigt som man bygger ut anläggningen. I Malmfälten fortgår den stora stadsflytten av Kiruna och Malmberget. LKAB har en rad projekt igång där det största innebär att man successivt helt övergår till vätgasdriven, fossilfri malmproduktion.

2022 tas den första etappen i drift i Europas största landbaserade vindkraftpark med 300 vindsnurror. Fullt utbyggd kommer de 800 vindkraftverken i Markbygden att stå för 8 procent av Sveriges elproduktion.



Praktiska gymnasiet flyttade in i sin nya skola på Skutviken lagom till höstterminens start 2021.

Parallellt utvecklas nya tillväxtstrategier för att säkra kompetensförsörjningen. En vital fastighetsbransch och ökad tillgång på byggtreprenörer är några av strategins viktigaste nycklar.

Näringsliv med bredd

Luleå har en diversifierad arbetsmarknad. Största arbetsgivare är Luleå kommun, LTU, SSAB, Scania och Telia. IT-sektorn är mycket expansiv och Luleåregionen är ledande i Europa inom energieffektiva datacenter. Facebook har sedan etableringen i Luleå fördubblat volymerna på sina datacenterhallar på Porsön/Ytternviken.

Andra viktiga sektorer

Luleå tekniska universitet har ca 19 155 studenter och 1 815 anställda, varav över 200 professorer. Kvalificerad utbildning och forskning bedrivs inom teknik, samhällsvetenskap och humaniora. Universitetet har nära samarbete med det norrbottniska näringslivet. Den eftergymnasiala utbildningsnivån ligger över riksnittet. Besöksnäringen i Luleå är expansiv och omsätter årligen över en miljard. I staden finns över 1 100 hotellrum och flera nya hotell planeras för att klara ökad efterfrågan.

Luleå är ett kommunikationsnav för alla transportslag. Luleå Airport hade ca 1,2 miljon passagerare pre covid;

Luleå hamn är landets största hamn för bulkgoods och öppen året runt.

Här finns väl utbyggd samhällsservice med allt från barnomsorg och vård för äldre till skolor och rekreation. Sunderby sjukhus är både lokalsjukhus och länssjukhus. I staden finns även ett flertal myndigheter med centrala funktioner som Bergsstaten, Skatteverket, Pensionsmyndigheten, Tillväxtverket, Trafikverket och Tullverket.

För kultur, idrott och evenemang finns populära mötesplatser som Kulturens hus, Norrbottensteatern, Alcatraz, Ebeneser, Norrbottens museum, Coop Arena och Luleå Energi Arena.

Starkt konjunkturläge

Stämningsslaget är mycket starkt i alla Norrlandslän. Det visar Norrlandsfondens konjunkturbarometer.

Industrin fortsätter att vara draglok men alla branscher bidrar till det positiva läget. Orderstockarna är goda, lagren små och behovet av personal betydande. Tillverkningsindustrin indikerar rekordpositiva bedömningar av orderläget.

Både privata tjänstenärings- och handeln ser positivt på den närmaste framtiden även om kompetensbristen är stor.

CENTRUM

Näringslivet i centrum domineras av handel, kontor, restauranger, caféer, hotell och kulturliv. En god mix av verksamheter är gynnsamt för stadens utveckling. Galären verkar aktivt för att utveckla attraktionskraften i centrum. I vårt bestånd finns allt från matbutiker till hotell, restauranger, kontor och butiker. Under året har flertalet uthyrningar gjorts i centrum:

Tillväxtverket. Myndigheten arbetar för hållbar tillväxt och konkurrenskraftiga företag i alla delar av Sverige.

I programområdet Övre Norrland ingår Västerbottens och Norrbottens län. Programmet ska bidra till investeringar i regional tillväxt och fokuserar bl a på stärkt forskning, det lokala näringslivets konkurrenskraft och övergången till en koldioxidfri miljö.

Tillväxtverket Luleå har tecknat ett fem och ett halvt år långt hyresavtal för 521 kvm kontorslokaler på Västra Varvgatan 18. Övriga lokalhyresgäster i fastigheten är Skanska, Coop Varvet och Galären.

Karl-August & Co Deli. Ägarna till Taverna Gusto utökar sitt erbjudande på Bergströmska Gården då ett nytt hyreskontrakt tecknats för en yta i huvudbyggnaden. Under 2022 breddas utbudet med en italiensk deli- och matbar med ost, vin, chark, nybakat bröd, gelato, lunchlådor med mera. Till sommaren får innergården mer liv med fler sittplatser och livemusik.

Dr. Svar. Privat vårdgivare specialiserad på provtagningar inom infektionssjukdomar, sjuk- och reseintyg. Lokalen på 34 kvm ligger i anslutning till Hotell Savoy på Skeppsbrogatan 48.

Odod Art. Restaurangen på Storgatan 52A har utökats med 183 kvm och ytterligare 72 sittplatser och avtalet förlängdes med en ny 3-årsperiod.

Manpower. Rekryterings- och bemanningsföretaget som är ett av Sveriges ledande flyttade i juni till 63 kvm kontorslokaler på Varvgatan 63 A.

Mindre kontorsuthyrningar. I nyförvärvade fastigheten Fjärilen 3 hyrs drygt 60 kvm kontorsytor ut till ett antal mindre företag. Galären planerar att inom några år bygga nya bostäder på fastigheten, se sidan 27.

SKUTVIKEN- NOTVIKSSTAN

Attraktivt affärsområde intill norra infartsleden med direktanslutning till universitetet, Luleå Science Park och stora bostadsområden. Området exponeras för 30 000 fordonsrörelser per dag. Affärslivet utgörs av livsmedel, bilhandel, butiker, kontor, friskvård, restauranger, arenor och B2B. Under året har flertalet uthyrningar gjorts i området:

Solar Sverige. Företaget flyttar till nya lokaler på Notviksstan under andra kvartalet 2022. Lokalerna på drygt 900 kvm ligger i en befintlig fastighet på Banvägen 23. De nyproducerade ytorna anpassas för proffsbutik, lager, kontor och personalytor. Solar är ett av Europas ledande sourcing- och serviceföretag inom el och VVS. Företaget har cirka 3 000 anställda och är noterat på Nasdaq Köpenhamn.

Dekra Automotive. Galären producerar ca 800 kvm nya lokaler som byggs samman med befintlig fastighet på Banvägen. 2023 flyttar Dekra Industrial och Dekra Automotive ihop i lokalerna. Industrial tillhandahåller full service för inspektioner av byggnader, anläggningar, maskiner med mera. Automotive arbetar främst med besiktning av fordon. Koncernen är verksam i 60-talet länder.

NPC Gym. I september öppnades företagets tredje gym i Norrbotten, efter Kiruna och Boden. Gymmet i Luleå omfattar 1 200 kvm på Banvägen 25. Hyresavtalet är tecknat på 10 år.

SKF. Vintern 2022/23 samordnar SKF sina verksamheter i gemensamma lokaler. Ca 100 medarbetare flyttar till ca 2 100 kvm nya lokaler på Ålgatan 10 med gott om plats för kontor, labb och testmiljöer. Kontraktet är på 8 år. SKF är en av världens ledande leverantörer inom lager, tätningar, service och smörjsystem. Bolaget är verksamt i över 130 länder. Aktien är noterad på Nasdaq Nordic och handlas i USA på OTC-marknaden.

Pick up food. Avtal har tecknats med en ny take-away-restaurang med frukostservering, fika och luncher på Midgårdsvägen 13. Galären gör en mindre anpassning av lokalerna på 180 kvm före inflyttning. Hyresavtal är tecknat för 3 år.

Ruff. Hösten 2022 etablerar Ruff sin första inomhusanläggning för golf i Norrbotten. Hyresgästen anpassar de 670 kvm lokalerna på Gammelstadsvägen 19 till en familjär lounge med bra service. Golfen spelas på simulatorer som förmedlar en autentisk golfupplevelse på världens bästa banor.



YTTERVIKEN

Område med utbildning, forskning, IT och B2B. Närhet till Luleå tekniska universitet, Luleå Science Park och Facebook. Under året har dessa uthyrningar gjorts på Ytterviken:

Lumire. Luleå Miljöresurs flyttar våren 2023 till ca 4 600 kvm färdigbyggda lokaler på Gårdsvägen 11. Flytten är en del i omstruktureringen av Lumires verksamhet som bl a innebär att all verksamhet flyttas från Kronan för att ge plats för nya bostäder och att kommunens VA-verksamhet överförs till bolaget. Ett hundratal medarbetare kommer att arbeta på det nya kontoret. Hyresavtal är tecknat på 12 år.

NCC. Hyrde tidigare ca 350 kvm på fastigheten Bindaren 5 men när vår befintliga hyresgäst i samma fastighet, Eitech Electro AB, var i behov av större ytor flyttade NCC Sverige AB istället till två andra lokaler på samma område. Ett kontor på Torpslingan 25A (138 kvm) och en lokal på Torpslingan 19B (144 kvm) för NCC:s byggserviceverksamhet.

Lule Hardcore. Ideell uthyrning av 144 kvm lokaler för kulturverksamhet på Torpslingan 19 E. Lule Hardcore (tidigare Föreningsgatan 7) flyttade in i lokalerna i maj och arrangerar spelningar, kurser och andra aktiviteter med anknytning till musik. Hyresvillkoren är anpassade efter musikföreningens förutsättningar.



Galärens lokalbestånd 2021

Galärens fastighetsbestånd med lokaler uppgår till ca 100 000 kvm och ligger i centrum samt i strategiskt utvalda områden vid Luleås största infartsled och vid universitet; Ytterviken samt Skutviken-Notviksstan. Våra lokalhyresgäster är främst verksamma inom handel, tjänster, service och samhällsnytta.

NOTVIKSSTAN

- 1 Vändskivan 5 E
- 2 Vändskivan 5 D
- 3 Vändskivan 5 C
- 4 Vändskivan 5 B
- 5 Vändskivan 5 A
- 6 Staget 8
- 7 Vågen 9

YTTERVIKEN

- 1 Ytterviken 17:33
- 2 Bindaren 5
- 3 Ytterviken 17:42
- 4 Ytterviken 17:43
- 5 Bindaren 20
- 6 Ytterviken 17:11
- 7 Ytterviken 17:9
- 8 Ytterviken 17:45

SKUTVIKEN

- 1 Ormen 1
- 2 Ormen 6
- 3 Ormen 7
- 4 Vattenormen 6
- 5 Vattenormen 5
- 6 Skorpionen 3-4
- 7 Vattenormen 2
- 8 Bilen 25

CENTRUM

- 1 Rådjuret 8
- 2 Vargen 2
- 3 Råven 20
- 4 Torsken 5
- 5 Flundran 7
- 6 Flundran 6
- 7 Gäddan 8
- 8 Gersen 3
- 9 Gersen 4
- 10 Ankan 12
- 11 Hönan 8
- 12 Sparven 16
- 13 Sparven 14
- 14 Sparven 17
- 15 Sparven 18
- 16 Hägern 11
- 17 Fjärilen 3



5

BESÖKS-
NÄRINGAffärsområde
besöksnäring

Sedan 2019 är Galären ägare av Hotell Savoy och nöjesbolaget Alcatraz. Verksamheterna drivs i separata aktiebolag och har ett 50-tal anställda.

Besöksnäringen är i stark tillväxt i norra Sverige. "Hemester" blev ett begrepp som ökade närturismen i form av ökad konsumtion av aktiviteter, resor och hotell. Potentialen för besöksnäringen är fortsatt stor i Luleå och Norrbotten, där turismen under normala förutsättningar omsätter över sju miljarder kronor årligen. Förutom ökningen inom privatreseandet sker en tillväxt inom affärsresor med anledning av allt som händer i Luleåregionen.

Hotell Savoy

Savoy är ett klassiskt Luleåhotell med anor sedan 1960-talet. I egenskap av fastighetsägare har Galären de senaste åren genomfört genomgripande ombyggnationer med bl a ny konferensavdelning, 76 hotellrum och helt ny exteriör. Renoveringarna har bidragit till Luleås högsta belägningsprocent bland de större hotellen. Under 2021 invigdes hotellets restaurang efter en total ombyggnation. Stor omsorg lades ner på en ny restaurangidentitet. Traditionell restaurangsittning varvas med runda sittgrupper i små öar, genomtänkt inredning, ny öppen bar och ett inglasat chambre séparée. Ett detaljplanearbete pågår medförande ytterligare 60 hotellrum, utökat konferens och spa samt en roof garden med skybar.

Alcatraz

Nöjesarenan Alcatraz har gått på sparlåga under pandemin, men viktiga investeringar har genomförts i byggandet av ny gocarthall och inköp av nya eldrivna tävlingsbilar. Under 2021 hyrdes ca 2 000 kvm ut som vaccinationscentral till Region Norrbotten. Restaurangen på Alcatraz har varit öppen under hela pandemin.

Omfattande konferensverksamhet

Galären och dotterbolagen står för en betydande del av Luleås mötes- och konferenskapacitet. Hotell Savoy, Alcatraz och Galärens kontorsfastighet på Varvet rymmer tillsammans 16 konferenslokaler där den största har kapacitet för drygt 900 gäster. Lokalerna är anpassade för såväl små affärs- och arbetsplatsträffar som större konferenser, kongresser och mässor. Därtill kan Galärens erbjudande kombineras med allt ifrån hotellboende och mat till spa, nöjesaktiviteter och underhållning.

6

FINANSIELL RAPPORTERING

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:

- Finansiell 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. Gällande koncernens rörelsefastigheter, redovisas dessa enligt tidigare princip.
- 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 realiserade 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	2021	2020
Hysesintäkter	134 314	124 550
Serviceintäkter	8 268	7 280
Övriga rörelseintäkter	4 404	6 409
Intäkter från operatörsverksamhet	42 452	34 053
Nettomsättning	189 438	172 293
Driftskostnader	-21 451	-19 733
Underhåll	-7 138	-7 044
Fastighetsskatt	-5 818	-5 642
Uthyrning och fastighetsadministration	-19 503	-15 213
Kostnader fastighetsförvaltning	-53 910	-47 632
Kostnader operatörsverksamhet	-47 514	-39 837
Bruttoresultat förvaltningsfastigheter	93 076	90 607
Bruttoresultat operatörsverksamhet	-5 062	-5 784
Central administration	-10 722	-10 594
Finansiella intäkter	146	20
Finansiella kostnader	-32 025	-33 955
Resultat före värdeförändringar	45 413	40 294
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	109 371	96 452
Värdeförändring finansiella instrument	22 867	5 331
Resultat före skatt	177 651	142 077
Aktuell skatt	0	-333
Uppskjuten skatt	-42 028	-32 199
Resultat efter skatt	135 623	109 544

Nyckeltal

NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR)	2021	2020
Nettomsättning	189 438	172 293
Bruttoresultat	88 014	84 823
Resultat före skatt	177 651	142 077
Balansomslutning	3 031 293	2 846 145
Medelantal anställda	60	55
Justerad soliditet, %	45,7	42,8
Fastigheternas marknadsvärde	3 048 400	2 842 750
Direktavkastning, %	3,3	3,5
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	63,3	65,5
Belåningsgrad, %	51,1	53,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,54	2,27
Investeringar		
Ombyggnation/hyresgästanpassning	72 965	72 385
Förvärv	11 049	23 584
Försäljning	0	0
Intäkternas fördelning i % (avseende fastighetsförvaltningen)		
Bostäder	43,9	44,7
Kontor	26,4	26,3
Handel & service	21,4	21,5
Verksamhetslokaler	4,4	5,6
Utbildningslokaler	3,9	1,9
Summa	100,0	100,0
Total uthyrningsbar yta	127 240	126 268
Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler i %	92,0	88,4

Koncernbalans

TKR	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	4 314	4 314
Immateriella anläggningstillgångar	378	575
Rörelsefastigheter	152 057	155 062
Förvaltningsfastigheter	2 799 400	2 606 149
Materiella anläggningstillgångar	20 233	16 549
Nyttjanderättstillgång	6 061	5 538
Summa anläggningstillgångar	2 982 443	2 788 188
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 264	1 278
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 264	1 278
Omsättningstillgångar		
Varulager	423	231
Kundfordran	5 313	5 616
Aktuella skattefordringar	16 959	8 469
Övriga fordringar	1 507	2 835
Interima fordringar	3 388	6 272
Summa omsättningstillgångar	27 590	23 423
Kassa och bank	19 997	33 256
SUMMA TILLGÅNGAR	3 031 293	2 846 145

Koncernbalans

TKR	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 950	10 950
Reserver	88 803	88 803
Balanserad vinst	997 868	862 246
Summa eget kapital	1 097 621	961 998
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	298 388	256 350
Derivatinstrument	12 913	35 780
Långfristiga räntebärande skulder	1 529 183	1 493 331
Leasingskuld	5 557	4 558
Summa långfristiga skulder	1 846 042	1 790 029
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	17 762	16 056
Kortfristiga räntebärande skulder	28 742	27 699
Kortfristig leasingskuld	881	921
Övriga skulder	1 778	6 705
Interima skulder	18 467	42 736
Summa kortfristiga skulder	87 630	94 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 031 293	2 846 145



**GER
STADEN
LIV.**