



ÅRSREDOVISNING 2023
POPULÄRVERSION

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD-ord	4	Lokaler	34
För livet i staden	6	Affärsområde lokaler	35
Året som gått	7	Galärens lokalbestånd 2023	42
Året i siffror	8	Besöksnäring	44
Luleå på 5 minuter	10	Affärsområde besöksnäring	45
Hållbarhet	14	Finansiell rapportering	46
Ekologisk hållbarhet	15	Galärens koncernredovisning	47
Social hållbarhet	18	Koncernresultat	48
Ekonomisk hållbarhet	25	Nyckeltal	49
Bostäder	26	Koncernbalans	50
Affärsområde bostäder	27		
Bostadsprojekten	30		
Galärens bostadsbestånd 2023	32		

Ägare

Carl Erik Tählin och Eva Tählin
Gunnar Tählin och Marie Karlsson Tählin

Styrelse

Carl Erik Tählin, ordförande, född 1948, vd AB Galären
Gunnar Tählin, född 1959, vd
Örjan Lindström, född 1969, vice vd
Magnus Bjuhr, född 1974, vice vd
Lennart Karlsson, född 1954, ledamot, ordförande Heba Fastighets AB
Louise Tählin, född 1981, ledamot
Philip Tählin, född 1997, ledamot
Cecilia Tählin, född 1978, suppleant

Ledningsgrupp

Gunnar Tählin, vd
Örjan Lindström, ekonomi och finanschef/vice vd
Magnus Bjuhr, projektchef/vice vd
Marie Karlsson Tählin, projektledare design & arkitektur
Veronika Johansson, kommunikationschef
Jenny Öhman, HR och utbildningschef

Produktion

Produktion: Galären i samarbete med Yours Kommunikationsbyrå och Autumn Leaves Communication.
Tryckt på miljövänligt papper hos Lule Grafiska.
Fotografer: Patrik Öhman, Magnus Stenlin, Patrick Degerman och Magnus Stenberg

Trots orosmoln stundar goda tider

Man brukar säga att tiden går fort när man har roligt. Det är svårt att ta in, att Galären i Luleå hunnit fylla 35. Att mycket hänt sedan vi 1988 förvärvade vår första fastighet är en underdrift.

De senaste åren har varit extremt utmanande för hela fastighetsbranschen. Efter pandemin kom kriget i Ukraina med energikris och accelererande kostnader för byggmaterial. Sedan stigande räntor, fallande fastighetsvärden, höjda kommunala avgifter och kris i byggbranschen.

Detta till trots har Galären klarat sig mycket bra. Vi har långsiktigt säkrat bolagets behov av elenergi.

På lånesidan har vi i god tid förebyggt för sämre tider med finansiellt fördelaktiga avtal och räntesäkringar som swappar. Omfattande yieldförändringar har medfört stora nedskrivningar av fastighetsvärdena, men har parerats genom projektutveckling och markant ökad uthyrning avseende lokaler.

2023 har varit ett tufft år för alla. Samtidigt har efterfrågan på lokaler aldrig varit mer gynnsam.

Ett faktum som delvis kan tillskrivas den gröna industriomvandling där Luleå och norra Sverige bär ledartröjan. Samtidigt har Galärens marknadsposition stärkts genom miljöcertifieringar och utmanande arkitektur i de projekt som genomförts på senare år.

Min bedömning är att Luleå har en ljus framtid. När vi tagit oss genom den rådande krisen väntar många spännande och blomstrande år. Förhoppningen att Luleå till 2040 ska växa i folkmängd till 100 000 invånare kan vara tufft att infria med svårigheterna för bostadsbyggandet rent allmänt, men jag tror att vi kommer att vara på god väg.

Akilleshälen är bostadsunderskottet. För Luleås del kunde inte byggkrisen kommit mer olägligt. Det behöver byggas bortåt 2 000 nya bostäder om året i Luleå för att säkra ökad inflyttning och kompetensförsörjning. Som privat fastighetsutvecklare är Galären, i likhet med våra kollegor i branschen, bakbundna av höga materialkostnader och brist på byggarbetskraft. Därtill saknas tillräckligt många byggbolag som kan stimulera den lokala konkurrensen.

Galärens plan är att fördubbla det egna bostadsbeståndet till 1 200 lägenheter. Tillgången på attraktiva byggrätter möjliggör att vi kan realisera byggplanerna så snart situationen på den lokala byggmarknaden normaliseras.

Trots orosmoln finns det många tecken som pekar i positiv riktning. En färsk undersökning visar exempelvis att Luleå placerar sig högt på listan över landets framtidskommuner. En annan rapport rankar Luleå som den billigaste kommunen i landet att bo i. Därtill visar den lokala medborgarundersökningen att hela 94 procent av Luleåborna tycker om sin stad. Till optimismen ska läggas de enorma investeringar som görs i både infrastruktur och nya industrier.

På sidorna 10-13 presenterar vi ett nytt kapitel i vår årsredovisning: Luleå på fem minuter.

När du läst det, garanterar jag att du kommer att dela min uppfattning: Trots orosmoln stundar goda tider för Luleå.

GALÄREN I LULEÅ AB
Luleå, april 2024

Gunnar Tählin, vd

FÖR LIVET I STADEN

Galären är ett fastighetsbolag med stark lokal förankring. Företaget grundades 1988 i Luleå 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 tillväxt med nya attraktioner och stöd till kultur- och idrottsliv, satsar vi på ett fastighetsbestånd med spännande arkitektur.

Vi vill 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, Nytankande, Ansvarsfull.



Mission

Galären ska 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.

Galärenkoncernen

I Galärenkoncernen ingår dotterbolagen Nöjeshallen i Luleå AB (Alcatraz) och Matsalen i Luleå AB (Hotell Savoy).

Året som gått

KAMPANJ FÖR KÄRLEKEN:

Samarbete för ett kärleksfullt Luleå

Under året förenades Galären och NTM Media i en kärlekskampanj för Luleå Pride. Budskapet om att en inkluderande stad där mångfald, respekt och engagemang är en naturlig del för livet i staden riktades till andra potentiella partners.

PRISUTDELNING:

Kultur- och samhällsbyggnadspriset

Vinnarna av vårt Kultur- och samhällsbyggnadspris som 2023 fokuserade på arkitekturen blev Nordmark & Nordmark för Hållbarhetshuset och Lumire för visionen för Risslans återvinningscentral. Priset delades ut under Luleå Business Awards som genomfördes i Luleå Energi Arena den 2 juni.

35-ÅRSJUBILEUM:



I oktober månad fyllde Galären i Luleå 35 år. 1988 när vi grundades var det bara vår vd Gunnar med kontor i bilen, idag finns ca 30 engagerade medarbetare på plats på Luleåkontoret som gör Galären till vad det är idag.

VÅRA HYRESGÄSTER:

Vartannat år genomför vi på Galären en större nöjd-kund-undersökning bland våra bostads- och lokalhyresgäster med frågor om hur de upplever sitt boende eller sin lokal och vad de tycker om vår service som hyresvärd. I november 2023 genomfördes den senaste undersökningen.

Bostadshyresgästerna:

91,7 % trivs i sin lägenhet
95,9 % uppger att de trivs i kvarteret/bostadsområdet
88,6 % trivs bra med oss som hyresvärd
90 % kan tänka sig att rekommendera oss till andra
83,6 % tycker att vi är mån om våra bostadshyresgäster

Lokalhyresgästerna:

91,1 % trivs i sina lokaler
93,3 % uppger att de trivs i fastigheten
90,5 % trivs bra med oss som hyresvärd
88,9 % kan tänka sig att rekommendera oss till andra
83,9 % tycker att vi är mån om våra lokalhyresgäster

PRISVINNARE:

Årets företagare

Under Luleå Business Awards galakväll stod Galären och vd Gunnar Tählin som vinnare när priset Årets Företagare delades ut. Motiveringen till priset lød: Kärleken till hemstaden kan ta sig många uttryck – med ord och bild, med musik eller genom sportsliga framgångar. Eller så gör man staden lite bättre att verka och leva i. Från starten för drygt 30 år sedan har detta bolag vuxit till en miljardkoncern som sätter sin prägel på Luleå. Galären är företaget som ger staden liv.

NOMINERING:

Kund-kristallen

Galären blev nominerad till Kundkristallen för resultatet i hyresgästundersökningen för bostäder som genomfördes i november 2023. Vi nominerades i kategorin Största lyft i serviceindex bostäder för fastighetsbolag med 200-999 lägenheter, då vårt resultat på indexnivå hade ökat med 2,4 procent.

NYINFLYTTADE LOKALHYRESGÄSTER:

Under 2023 fick vi möjligheten att välkomna ett flertal nya hyresgäster i olika branscher till våra lokaler runt om i Luleå. Nedan följer ett xplock av årets nyinflyttade.

Notviksstan	DEKRA	ca 800 m ²
Skutviken	MAX Burgers	ca 2 000 m ²
Centrum	AI Skin	ca 200 m ²
Ytternviken	Lumire	ca 4 500 m ²

INVESTERING I SOLCELLER:

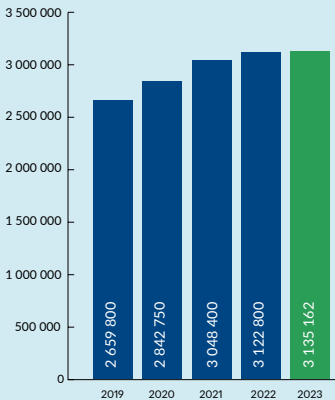
6,4 miljoner

har investerats i solceller på fastigheter i det egna beståndet. Under 2023 monterades den första anläggningen med fasadsolceller på en lokalfastighet på Skutviken.

Galären 2023

ÅRET I SIFFROR

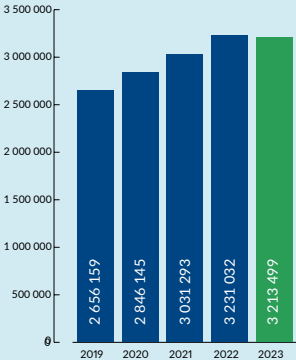
Fastigheternas
marknadsvärde, tkr



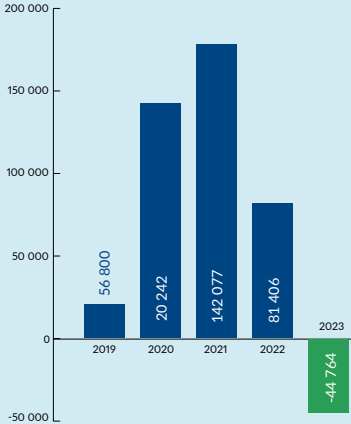
Justerad soliditet, %



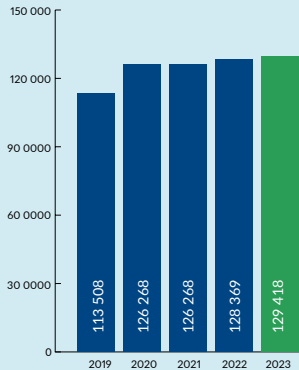
Balansomslutning,
tkr



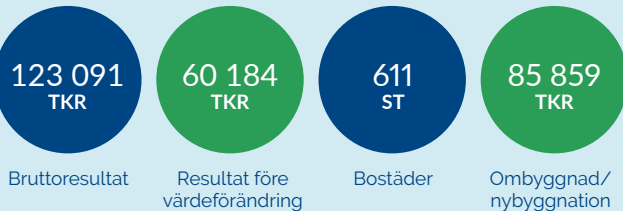
Resultat före
skatt, tkr



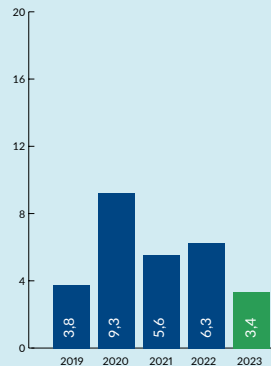
Total
uthyrningsbar yta,
kvm



Nyckeltal på koncernnivå

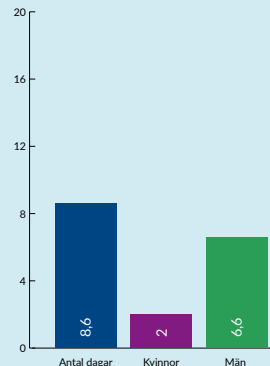


Sjukfrånvaro, dagar



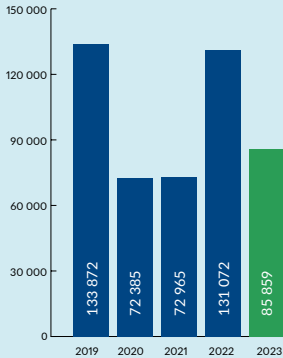
Korttidsfrånvaron uppgick under 2023 till 3,4 dagar per anställd. Baseras på 30 medarbetare. Avser moderbolaget.

Vård av barn, dagar

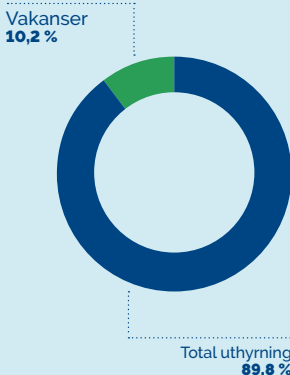


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 8,6 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 327 dagar. Avser moderbolaget.

Ombyggnation,
nybyggnation, tkr

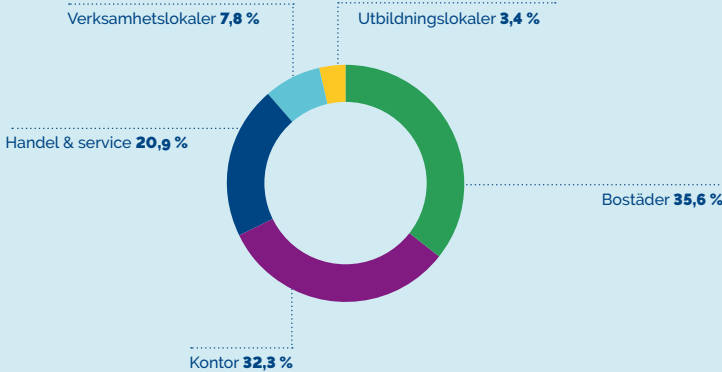


Kontraktsmässig
uthyrningsgrad
lokaler, %



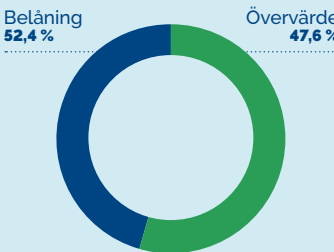
Intäkternas fördelning, %

Avseende fastighetsförvaltningen



Nettobelåningsgrad/
marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till marknadsvärde



244 928

NETTOOMSÄTTNING
(varav 69 656 tkr avser intäkter från operatörsverksamheten)

-44 764

RESULTAT
FÖRE SKATT

Finansiella nyckeltal. 2019-2023
avser Galären i Luleå Koncernen.

Luleå på **5** minuter

Luleåregionen med ca 175 000 invånare är den största befolkningskoncentrationen norr om Uppsala. Pendlingsöverskottet uppgår dagligen till 9 000 personer. Inom dagsavstånd bor 500 000 människor.

Universitetsstaden Luleå är navet i Luleåregionen. Här finns trivsamma stadsdelar, närhet till Luleälven och Bottenviken, rekreationsområden, skolor och ett varierat utbud av handel, kultur, sport, restauranger och annan service. Stålstaden Luleå har bytt skepnad till en kunskapsintensiv tjänstestad, vilket är en betydelsefull faktor för de investeringar som nu sker i den gröna industriomvandlingen.

LULEÅS BEFOLKNING

Luleås folkmängd ökade under 2023 med drygt 100 personer till 79 352 invånare. Sedan 2007 har befolkningen ökat varje år, men tillväxten är inte tillräckligt stark. Målet om 100 000 invånare år 2040 kräver en betydande inflyttning för att de många industrisatsningarna ska kunna infrias. Fler måste flytta till vår norra region, främst från övriga delar av Sverige och andra länder.

En viktig reflektion är att folkökningen i landet 2023 var den lägsta sedan 2001. Enligt SCB är orsakerna minskat barnafödande, minskad invandring och ökad utvandring, alltså just de tre faktorer som behöver en omvänd utveckling för att Luleå ska få en rejäl skjuts i befolkningstillväxten.

20 000 FLER LULEÅBOR

Luleå kommun behöver 100 000 invånare. I kommunen planeras därför för hundratals byggprojekt, allt från enskilda villatomter och småhusbebyggelse till radhus och flerfamiljshus med både bostads- och hyresrätter. Galären har planlagda och potentiella byggrätter för mer än 1 000 lägenheter. Ska befolkningsökningen lyckas måste det finnas bostäder att flytta till.

LULEÅ ÄR BÄST ATT BO I

Magasinet Fokus årliga kvalitetsmätning av landets kommuner visade 2023 att Luleå är den bästa kommunen att bo i. Luleå fick höga betyg inom bl a arbetsmarknad, skola, kommunikationer och trygghet.

Även den årliga Nils Holgerssonundersökningen placerar Luleå på första plats, när det kommer till vilken kommun som har lägst kostnader för el, fjärrvärme, VA och avlopp: Månadskostnaden för en lägenhet på 67 kvm är 675 kronor lägre än för motsvarande snittbostad i hela riket. Rapporten visar också att kostnaderna för el, vatten och avlopp senaste året ökade med 11 procent sett över hela riket.

Luleåborna är mycket nöjda med sin stad. Den senaste medborgarundersökningen visar att 94 procent tycker att kommunen är en mycket eller ganska bra plats att bo på. Motsvarande positiva tongångar återkommer i andra undersökningar. En av dem är Svensk lokaltrafiks NKI-undersökning som utnämnt Luleå lokaltrafik till landets bästa lokaltrafikföretag.



HÄR BÖRJAR OMSTÄLLNINGEN

Luleå har en unik plats i Sverige tack vare enorma investeringar i den gröna omställningen. Under uppbyggnadsåren handlar det om tusen miljarder kronor och tusentals nya arbetstillfällen.

Vägen till ett fossilfritt samhälle börjar i norra Sverige. Det är här de största och mest banbrytande förändringarna sker. Under de närmaste tjugo åren beräknas investeringarna med råge uppgå till över 1 100 miljarder kronor. Fullt ut innebär det att 50 000 nya jobb skapas, ungefär fifty-fifty inom industri respektive tjänstesektor.

LULEÅ HAR LEDARTRÖJAN

I Norrbotten drivs den gröna omställningen främst av LKAB, SSAB och Vattenfall (Hybrit). Tillsammans utvecklar de en revolutionerande industriell värdekedja från råmalm och fossilfri järnsvamp till energieffektiv välgasteknik och fossilfritt stål. En fjärde gigant i omställningen är H2 Green Steel som bygger en helt ny anläggning för välgasbaserad stålproduktion mellan Boden och Luleå.

LKAB har parallellt tagit initiativ till affärsprojektet ReeMAP. På Svartön i Luleå ska bolaget återvinna fosfor och sällsynta jordartsmetaller från gruvhanteringsrestprodukter. I samma område planerar spanska Fertiberia för produktion av fossilfri konstgödsel och Talga för Europas första anodfabrik för batterier. I spåren av de här satsningarna sker dessutom en lång rad andra etableringar.

Vid sidan av industrisatsningarna har Luleå tekniska universitet en nyckelroll i den gröna omställningen. Universitetet bidrar med både kvalificerad utbildning och forskning som matchar de enorma behoven av kompetensförsörjning och teknikutveckling.

I tider då kulturen får stå tillbaka i många kommuner, gör Luleå kommun tvärtom. Från 2024 ökas budgeten för olika kulturaktiviteter med motiveringen att kulturen är en grundbult när staden ska växa med de gröna näringarna.

Det som sker i Luleå nu är bara början. Luleå och norra Sverige tar täten för det omvälvande industriskiftet. En position som ger Luleå exceptionellt goda förutsättningar för utveckling, tillväxt och välbefinnande.



INVESTERINGAR I INFRASTRUKTUR

Samhället gör omfattande investeringar för att möta näringslivets kapitalintensiva omställning. Ett exempel är Luleå Hamn, pulsådern för allt gods som ska fraktas in och ut för de fossilfria industrierna.

Investeringarna i sjöfarten på drygt tio miljarder omfattar både ett gigantiskt muddringsprojekt som breddar och fördjupar farlederna, och utbyggd hamnkapacitet med ny djuphamn och anslutande järnväg.

Samtidigt fortsätter bygget av Norrbotten-banan, 27 mil ny järnväg mellan Umeå och Luleå. Den långdragna frågan om dubbelspår mellan Luleå och Boden tycks också gå mot sin lösning sedan Trafikverket säkrat finansieringen av en ny järnvägsplan. Kostnaden för det 35 km långa dubbelspåret beräknas till minst fem miljarder kronor. Därtill har regeringen aviserat vikten av en rejäl upprustning av Malmбанan mellan Luleå och Riksgränsen.

Energiförsörjningen är en utmaning i de stora satsningarna.



TUFFA UTMANINGAR

De stora satsningarna i Luleå innebär också stora utmaningar. Bostadsbrist, energiförsörjning, tillståndprocesser och kompetensförsörjning är bara några exempel i den långa raden ödesfrågor.

Andra prövningar är hur region och kommun förmår bygga ut exempelvis sjukvård, omsorg, skola och lokaltrafik för en kraftigt växande befolkning.

Vägen till ett
fossilfritt
samhälle börjar
i norra
Sverige. Det är
här de största
och mest
banbrytande
förändringarna
sker.

Luleå har en diversifierad arbetsmarknad.



NÄRINGS- LIV MED BREDD

Luleå har en diversifierad arbetsmarknad. Största arbetsgivare är Luleå kommun, Region Norrbotten, Luleå tekniska universitet, SSAB, Försvarsmakten, Ferruform, Trafikverket och Telia. 63 procent av Luleåborna arbetar inom tjänstesektorn.

IT-sektorn är mycket expansiv med många bolag i framkant av den digitala utvecklingskedjan. Tack vare förnybara och pålitliga elleveranser är Luleåregionen ledande i Europa inom energieffektiva datacenter. Facebook har sedan etableringen i Luleå fördubblat volymerna i sina datacenter på Porsön.

Besöksnäringen är en miljardindustri. I staden finns över 1 100 hotellrum och fler hotell planeras för att möta en ökad efterfrågan. Under 2023 spenderades drygt 500 000 gästnätter i kommunen. En betydande del utgörs av utländska besökare. Senaste åren har andelen franska turister växt betydligt, bl a som ett resultat av en ny flyglinje som trafikerar Paris-Luleå under vinterhalvåret. Luleå Airport är en internationell flygplats med ca en miljon passagerare om året.

AKADEMISK STYRKA

Luleå tekniska universitet är i stark tillväxt med världsledande kompetens inom en rad forskningsområden. LTU erbjuder allt från nydanande utbildningar till banbrytande forskning. Hållbar utveckling är en integrerad del av såväl utbildning, forskning som samverkan med det omgivande samhället. LTU har drygt 1 800 anställda och 17 000 studenter.

I anslutning till LTU ligger en av landets till ytan största vetenskapscentra; Luleå Science Park är en kreativ mötesplats för människor, kunskap och teknikdrivna innovationer. Här finns också en av världens bäst rankade företagsinkubatorer.

VÄL UTBYGGD SAMHÄLLSSERVICE

I Luleå ligger ett flertal myndigheter med centrala funktioner som Bergsstaten, Skatteverket, Pensionsmyndigheten, Tillväxtverket, Trafikverket och Tullverket. Samhällssektorn är väl utbyggd för vård, skola, hälsa och omsorg. Sunderby sjukhus är både lokalsjukhus och länssjukhus.

Kultur- och nöjeslivet i Luleå är på god nivå jämfört med riket i stort och uppskattas av Luleåborna. Här finns mötesplatser som Kulturens hus, Norrbottensteatern, Kulturcentrum Ebeneser, Isbanan (med arrangemang som Luleå on Ice och den holländska skridsko-tävlingen Schaatsen), Norrbottens museum, Coop Arena och Luleå Energi Arena. Kulturlivet erbjuder allt från teater, film och författarsamtal till konserter, konstutställningar och den årliga festivalen Luleå Pride.

RANKING MED RIS OCH ROS

Luleå hamnar på plats 30 av landets 290 kommuner när det kommer till goda framtidsutsikter, enligt Dun & Bradstreet. Motiveringen är att Luleå har en bra balans i näringslivet, lagom mycket instegsjobb och att platsen är attraktiv att bo på. Att nyföretagandet är lågt kopplas till den låga arbetslösheten och god tillgång på lediga jobb.

Samtidigt har Luleå under några år tappat i anseende bland de lokala företagarna. Det har främst kommit till uttryck i mätningen av Sveriges företagsklimat, där Luleå rasat till en bottenplacering.

Det nedslående betyget är en paradox eftersom affärslivet i Luleå är mycket vitalt. Kanske kan det till viss del förklaras med svårigheterna att rekrytera nya medarbetare med rätt kompetens. Något som i sin tur hänger samman med den akuta bostadsbristen.

1

HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet

I allt vi gör, stort som smått, är hållbarheten vår bas. Vi tar ansvar för vår klimatpåverkan för att inte äventyra möjligheterna för framtida generationer.

Temperaturen ökar, polarisar smälter, havsnivåer stiger. Stormar, skyfall, värmeböljor, torka. Klimatförändringarna påverkar hela världen. Som fastighetsägare har Galären, tillsammans med alla andra fastighetsägare i alla länder, en strategiskt viktig roll i omställningen mot ett klimatneutralt samhälle.

Galären vill uppnå balans mellan ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer. I allt vi gör, stort som smått, är hållbarheten vår bas. Vi tar ansvar för vår klimatpåverkan för att inte äventyra möjligheterna för framtida generationer.

Biologisk mångfald

Med olika typer av ekosystemtjänster och en hållbar markanvändning verkar vi för biologisk mångfald. Orörd naturmark bebyggs sällan. Vi lägger gärna sedumtak för att minska belastning på dagvattensystem, förbättra mikroklimatet och attrahera insekter och fåglar. Vi sätter ut fågelholkar, anlägger gräsytor och planterar blommor och träd.

Miljöcertifieringar

Galärens hus ska vara sunda för miljö och människa. Vid renoveringar och nyproduktion görs genomgripande energieffektiviseringar som minskar energiförbrukningen med minst 25 procent.

Flera av Galärens fastigheter har certifierats enligt etablerade certifieringssystem. Nyproduktion av bostäder görs enligt kraven för miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver. Om- och nyproduktion av lokaler gjordes tidigare inom ramen för GreenBuildning, Galären övergår nu till Miljöbyggnad även för lokaler.

Övriga fastigheter certifieras successivt inom SGBC:s certifieringssystem Miljöbyggnad iDrift. Denna omfattar fokus på inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick.

Utöver dessa uppfyller flertalet fastigheter energikraven för miljöcertifiering.

Galärens hus är sunda för människor och miljö.

DE OLIKA CERTIFIERINGSSYSTEMEN:



GreenBuilding
GreenBuilding fokuserar på låg energianvändning och energieffektivisering.

Kravet för befintliga byggnader är att energiprestandan har förbättrats med minst 30 procent, kravet för nybyggnad är att byggnaden ska ha minst 25 procent bättre energiprestanda än de krav som Boverket ställer vid uppförande av en ny byggnad. Certifierade fastigheter idag: Vargen 2, Vattenormen 2, Bindaren 20 och Vändskivan 5A och 5D.



Miljöbyggnad
16 olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material säkerställer att byggnaden är bra för människa och miljö. Certifierade fastigheter idag: Sparven 14, Hägern 11 och Torsken 5.

Hållbarhetsplanering

Hållbarhetsplanering är en integrerad del i Galärens verksamhet. Byggprocessen följs från start till mål med särskilda hållbarhets-PM. Dokumenten tydliggör hur vi genomfört, tagit tillvara och bedömer olika hållbarhetsfaktorer. Fokus läggs på ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet, ekosystem, hållbart byggande, design och arkitektur.

Koll på energiförbrukningen

Energin blir allt dyrare. Galären arbetar sedan flera år mycket målinriktat för att på en lång rad olika sätt sänka energiförbrukningen. Genom att undersöka, analysera och styra energiflödena kan vi ta smartare beslut om hur vi ska fördela energiförbrukningen och samtidigt skapa en bättre inomhusmiljö.

Därför genomför vi regelmässigt både små och stora energi-åtgärder, allt från att byta belysning och filter till att effektivisera ventilation och investera i solceller. En hållbar energikonsumtion får våra fastigheter att må bättre samtidigt som vi sänker energikostnaden för både oss och hyresgästerna.

Galären återvinner eller återbrukar allt så långt det är praktiskt möjligt.

Mätning och förbrukning

Galären tillämpar individuell mätning av el i samtliga bostadsfastigheter genom de egna lägenhetsabonnemangen. I flera fastigheter tillämpas även individuell mätning och debitering (IMD) av varmt och kallt vatten. Successivt införs IMD på hela beståndet i samband med större renovering.

Individuell mätning har en positiv inverkan på hyresgästens vanor. Hyresgästen kan direkt påverka sin egen el- och vattenkonsumtion och därigenom sin månadskostnad.

Solceller

Utökningen av elektrifieringen i samhället går snabbt, ibland med följd att elnäten överbelastas. Solenergi är i dag den billigaste energikällan. På ett naturligt sätt förvandlas solens strålar till elektricitet, både från en klarblå himmel och som indirekt solljus när det är molnigt.

2019 installerades på Varvet Galärens första solcellsanläggning. Genom solcellsprojektet har vi hittills byggt solceller på elva fastigheter: Hägern 11, Torsken 5, Hönan 8, Flundran 7, Gersen 3 och 4, Sparven 14, 17 och 18 samt Ankan 12 och på Vattenormen 2.

2023 monterades vår första fasadanläggning med 60 solcellspaneler på en fastighet på Ålgatan för lokalhyresgästerna SKF och Praktiska gymnasiet. Fasadceller producerar el under en längre period på året och är inte lika känsliga för snöfall. Projektet har genomförts i samarbete med Luleå Energi och RISE, det statliga forskningsinstitutet vid LTU.

Tillsammans producerade våra solcellsanläggningar 300 000 kWh energi under 2023, trots en solfattig sommar. Den ackumulerade investeringskostnaden uppgår för närvarande till 6,4 miljoner kronor.

All närproducerad el används fullt ut i egna fastigheter. Galären avser att fortsätta bygga ut solcellssystemet.

Ett konkret exempel på hur vi följer vårt hållbarhetsarbete för att minska klimatavtrycket.

Källsortering

Miljö- och resursförbättrande åtgärder står högt på Galärens hållbarhetsagenda. Ett exempel är att ta hand om och återvinna avfall genom att sortera på rätt sätt. Alla hushåll förses med avfallshanteringskassar och miljötrattar och köken utrustas med källsorteringssatser.

Vi skyltar, informerar och stötar miljöstationerna och genomför regelbundna ronderingar. Allt avfall som hanteras i byggprocessen sorteras i särskilda fraktioner.

Återbruk

Galären återvinner eller återbrukar allt så långt det är praktiskt möjligt. Över tid har vi återbrukat hela eller delar av fastigheter, fyllnadsmassor, möbler, inredningar och övrig utrustning. Material och massor har skänkts till intresserade privatpersoner utan kostnad mot avhämtning. En klok metod som ger gammalt material nytt liv i stället för att gå till deponi.

Arkitektur

Stor vikt läggs vid en god, attraktiv och hållbar arkitektur. Byggnaders exteriörer, interiörer och inomhusmiljöer 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 lång livscykel.

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.

För att uppmärksamma andra goda initiativ i lokalsamhället, delar vi ut ett särskilt kultur- och samhällsbyggnadspris i samband med näringslivsgalan Luleå Business Awards (läs mer på sid 19).

En hållbar energikonsumtion får våra fastigheter att må bättre samtidigt som vi sänker energikostnaden för både oss och hyresgästerna.



Social hållbarhet

Ett hållbart samhälle kännetecknas av att människor lever ett gott liv. Där det finns liv mellan husen och en öppenhet för förändringar ökar tilliten och delaktigheten.

- Under 2023 engagerade vi oss bland annat i följande verksamheter:
- ♥ Luleå Pride
 - ♥ Lule Stassteater
 - ♥ Norrbottensteatern
 - ♥ Kulturnatten
 - ♥ Konst i det gröna
 - ♥ Vilda Kidz
 - ♥ Luleå Basket
 - ♥ BC Luleå
 - ♥ Luleå Hockey/MSSK
 - ♥ Luleå Hockey
 - ♥ Luleå Business Awards

För Galären innebär social hållbarhet att vi värnar om medarbetare, hyresgäster och samhälle. Vi prioriterar en god arbetsmiljö med tydliga etiska riktlinjer, motverkar diskriminering och främjar jämställdhet och mångfald. Vi arbetar också för att ge liv till den stad våra intressenter verkar i.

Sociala insatser

Galären stödjer enskilda initiativ, föreningar och organisationer som ger staden liv. Varje år premierar vi engagemang med ekonomiska medel till lokala verksamheter inom kultur, idrott, samhällsbyggnad och företagande. Stöttning av lokal ungdomsidrott sker genom våra medarbetare – alla har möjlighet att sponsra en hälsofrämjande ungdomsförening i Luleå kommun med upp till 3 000 kronor vartannat år. Det är en del av vårt sociala engagemang som också stimulerar medarbetarna att påverka vår sociala inriktning.

Luleå Pride

Galären har varit samarbetspartner till Luleå Pride varje år sedan starten 2012. Som partner tar vi ställning för människors rätt att få vara och leva som de är och vill vara. 2023 arrangerades festivalen 18-19 augusti. Vårt deltagande blev väl synligt i den så kallade Galärenparken i stadsparken, nära andra utställare, mat, musik och Luleå Pride-scenen. Vi informerade monterbesökarna om vår verksamhet, arrangerade tävlingar och bjöd in till samvaro. Arrangemanget var mycket uppskattat.

Kulturnatten

Den 9 september fylldes Luleå centrum av musik, dans, teater, film, utställningar, konst och hantverk när Kulturnatten arrangerades av Skådebanan Norrbotten. Galären sponsrade arrangemanget som en del av vårt sociala hållbarhetsarbete. Evenemangen som hade fri entré gick av stapeln på en lång rad platser i staden.

Fördjupat samarbete med Luleå Hockey

Galären är sedan tidigare en av Luleå Hockeys huvudpartners i SDHL där parterna under många år har samarbetat med stort fokus på att bygga en stark dam- och tjejverksamhet. Under 2023 tecknades ett nytt, fördjupat samarbetsavtal med föreningen som gäller till och med 2027.

Galärens Kultur- och samhällsbyggnadspris

Galärens pris som premierar goda idéer för det lokala samhällsbygget delades traditionsenligt ut på Luleå Business Awards. Kulturen respektive arkitekturen står i fokus för priset vartannat år. Utmärkelsen, som 2023 fokuserade på arkitektur, tilldelades Nordmark & Nordmark för Hållbarhetshuset och Lumire för visionen för Risslans återvinningscentral. De båda vinnarna delade på prissumman 50 000 kronor. Juryns motivering: "Med kreativa och visuella upplevelser har en attraktiv och funktionell plats skapats med stark medvetenhet om återvinning och återbruk. God arkitektur och hållbarhet har genomsyrat allt från byggnader till design, utsmyckning, form, funktion och flöden. En medveten och nytänkande beställare har haft höga ambitioner och hållit i takt pinnen för ansvaret att uppnå hela projektets tydliga vision och tillsammans med arkitekten har ett stilrent byggnadsverk skapats. Dess arkitektur har en spännande form och volym, en elegant fasad och ett framträdande skyltfönster som skapar en nyfikenhet om byggnadens innehåll. Interiören är inbjudande med sin rymd och har en flexibel funktion för framtida användningsområden." 2023 års jury: Marie Karlsson Tählin, projektledare design & arkitektur på Galären, Veronika Johansson, kommunikationschef på Galären, Helene Lindberg på Lindbergs Konst & Ram/Galleri Lindberg, samt Kristina L Nilsson, senior professor i arkitektur vid LTU och Linnea Axelsson, student vid civilingenjör arkitektur på LTU.

Statut för kultur- och samhällsbyggnadspriset:

Luleås byggnader, miljöer och kulturutbud bidrar i hög grad till människors upplevelser av staden. Hur staden gestaltas påverkar hur den uppfattas av både Luleåbor och besökare. Gestaltning av byggnader och miljöer förmedlar trygghet, attraktion och visioner. En vital kultursektor visar på stadens öppenhet och tolerans. I samspelet mellan kultur och samhällsbyggnad skapas goda förutsättningar för tillväxt. Det handlar om att skapa upplevelser, medvetenhet, attraktivitet, hållbarhet och funktion så att kultur och samhällsbyggande tillsammans bidrar till stadens utveckling. En utveckling som stimulerar livet i och mellan husen. Galärens årliga Kultur- och samhällsbyggnadspris på 50 000 kronor tilldelas den eller de personer, det företag eller den organisation som med konstnärlig gestaltning, arkitektur eller design ger staden liv.



Hållbarhetshuset på Risslans återvinningscentral. Foto: Patrick Degerman.

Årliga viktiga undersökningar

Galären genomför regelbundet två större undersökningar om hur företaget uppfattas av omvärlden. Vartannat år genomförs en nöjd-kund-index-undersökning respektive en varumärkesundersökning. NKI genomförs hos hyresgästerna och varumärket hos Luleåborna.

Kundundersökning 2023

Galären har sedan 2014 anlitat AktivBo för att vartannat år genomföra kundundersökningar (NKI) med samtliga hyresgäster. Resultatet visar hur hyresgästerna upplever sitt boende/sin lokal och vad de tycker om Galärens service som hyresvärd, fastighetsägare och förvaltare. Galären strävar efter att ligga i branschens framkant med nöjda hyresgäster.

I enkäten ställs totalt ca 80 frågor om service och förvaltning genom en i första hand digital enkät som skickas ut genom e-post och sms, men även med fysiska brev. Bostadshyresgästerna besvarar enkäten anonymt.

Nominering till Kundkristallen

Galären nominerades till utmärkelsen Kundkristallen 2024 för resultatet i vår senaste hyresgästundersökning (NKI) för bostäder. Galären och två andra fastighetsbolag i samma storleksklass (200-999 lägenheter) nominerades i kategorin "Största lyft serviceindex bostäder". Nomineringen var en viktig markering att det arbete vi lägger ner på förvaltningen och omsorgen om våra hyresgäster också uppskattas av de som bor hos oss. Läs mer om senaste undersökningen ovan.



Resultat NKI bostadshyresgäster



Generellt

66,2 % var svarsprocenten för enkäten 2023. Resultatet visar att:
96 % trivs i kvarteret/bostadsområdet.
89 % trivs med Galären som hyresvärd.
90 % kan tänka sig att rekommendera oss till andra.
84 % tycker att vi månar om dem som hyresgäster.
75 % anser att de får valuta för hyran.



Ta kunden på allvar

96 % av bostadshyresgästerna uppskattar besöksderna.
95 % uppskattar telefoniderna.
90 % tycker att det är lätt att komma fram på telefon.
89 % tycker att det går bra att få tag på rätt person.
86 % tycker att personalen håller sina löften.
88 % är välinformerade ang. fastigheten.
89 % tycker att informationen i övrigt är mycket bra eller ganska bra.



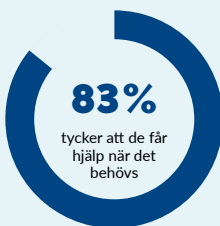
Rent och snyggt

87 % tycker att trapphusstädningen är tillfredsställande
82 % anser att närmaste utemiljön är städad
83 % uppskattar möjligheterna till källsortering
86 % är nöjda med snöröjning och sandning



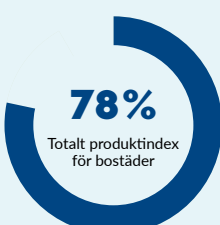
Trygghet

91 % känner sig trygga i området
96 % känner sig trygga i trapphuset
88 % känner sig trygga i källare/vind
87 % anser att utebelysningen är tillfredsställande
83 % har god kontakt med grannarna.
89 % tycker att lägenhetens säkerhet mot inbrott är mycket eller ganska bra.



Hjälp när det behövs

88 % tycker att det går mycket bra eller ganska bra att anmäla ett fel till Galären samt att det går bra att göra felanmälan via Mina sidor.
80 % tycker att kvaliteten på utfört arbete är mycket bra eller ganska bra.
73 % får felet avhjälp inom rimlig tid.



Produktindex

72 % är nöjda med lägenhetsutrustningen
75 % är nöjda med lägenhetens underhåll
90 % tycker att underhållet av trapphusen är mycket bra eller ganska bra.
90 % uppskattar utformningen av entrén
71 % uppskattar utformningen av gården och närmiljön
85 % tycker att tvättillgängligheten är bra.
86 % tycker att de kan agera miljömedvetet i sin bostad.

Resultat NKI lokalhyresgäster



Generellt

44 % var svarsprocenten för enkäten 2023. Resultatet visar att:
93 % trivs i fastigheten.
100 % trivs i området.
91 % trivs bra med oss som hyresvärd
73 % har talat väl om eller rekommenderat oss till andra.
84 % tycker att vi är mån om dem som lokalhyresgäster.
73 % av lokalhyresgästerna tycker att de får valuta för hyran.



Ta kunden på allvar

100 % tycker att det är lätt att komma fram på telefon och att få tag på rätt kontaktperson.
96 % vet vart de ska vända sig.
93 % får svar på sina frågor.
96 % får svar på e-post.
88 % anser att de får förståelse för sina synpunkter.
96 % uppskattar bemötandet vid senaste kontakten
93 % uppskattar bemötandet vid felanmälan.
92 % får ett bra bemötande av fastighets-skötaren och/eller reparatören vid åtgärd av felanmälan.
84 % tycker att personalen håller sina löften.
73 % får information om vad som ska hända i fastigheten.
93 % tycker att informationen i övrigt är mycket bra eller ganska bra.
72 % är nöjda med förhandsinformation i samband med reparationer eller anpassningar av lokalen.



Produktindex

86 % tycker att lokalerna är anpassade efter verksamhetens krav.
65 % tycker att Galärens utrustning och inredning samt det underhåll som Galären ansvarar för i lokalerna är mycket bra eller ganska bra.
73 % uppskattar underhållet i allmänna utrymmen.
85 % anser att utformningen av närmaste utemiljö tar hänsyn till verksamheten.



Hjälp när det behövs

82 % tycker att det går mycket bra eller ganska bra att anmäla ett fel.
72 % anser att kvaliteten på utfört arbete är mycket eller ganska bra.
73 % får arbetet utfört med hänsyn till verksamheten.
68 % har fått information om vem som ska avhjälpa felet.
66 % får felet avhjälp inom rimlig tid.



Rent, snyggt och tryggt

83 % Uppskattar städningen av allmänna utrymmen.
80 % uppfattar att städningen av gatumiljön närmast huset är tillfredsställande.
71 % tycker att belysningen på gården och närmaste gatumiljö är mycket eller ganska bra.
100 % upplever personlig trygghet i både i allmänna utrymmen och närmiljön.

Varumärkesundersökning 2022



81%

har sett Galärens reklam/marknadsföring någonstans



94%

vet att Galären hyr ut lokaler för affärsverksamheter



63%

menar att Galären ofta nämns i media



95%

har hört talas om ett företag som heter Galären



75%

vet att Galären hyr ut parkeringsplatser



92%

vet att Galären hyr ut bostäder



47%

vet att Galären hyr ut förråd

Vartannat år genomför Galären en varumärkesundersökning bland Luleåborna. Den senaste, oberoende undersökningen som Marknadsprofilen genomförde under 2022 visade att kännedomen och kunskaperna om Galären är genomgående positiva, men vi behöver öka kunskaperna om hur enkelt det är att hyra parkeringsplatser (75%) och förråd (47%) av oss. Se ett utdrag av resultatet här intill. Nästa varumärkesundersökning genomförs 2024.

Galärens sparkar

Galären har under många år bidragit med sparkar till isvägen runt centrumhalvön. Sparkarna lånas ut gratis och finns utplacerade vid olika "sparkeringsplatser". Sparkarna är hälsofrämjande och en del av vår varumärkesstrategi.

Brandskydd

Galären bedriver systematiskt brandskyddsarbete i fastigheterna. Samtliga bostäder är utrustade med brandvarnare och brandfilt. Hyresgäster informeras muntligt och skriftligt vid inflyttning om regler och hur man förhindrar och motverkar brand och hur man som boende agerar vid eventuell brand.

När det gäller lokaler och lokalhyresgäster så ställer både vi som hyresvärd och lagstiftningen krav på att hyresgästen ska bedriva ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) i lokalen. Regelbundna brand- och släckningsövningar genomförs tillsammans med all personal.

Omsorg om hyresgästerna

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

En rad kundaktiviteter genomförs för att stärka relationen med hyresgästerna. Vid sidan av personliga kundbesök och uppföljningar ordnas representationsaktiviteter vid hemmamatcher för elitserielagen Luleå Basket, BC Luleå och Luleå Hockeys dam- och herrlag.

På fettisdagen delar vi sedan flera år tillbaka traditionsenligt ut semlor till samtliga lokalhyresgäster och till alla bostadshyresgäster som vill hämta semlor på vårt kontor. Ett mycket populärt arrangemang. 2023 bjöd vi på 2 172 semlor.



Stöd till mångfald

Sedan många år har Galären en överenskommelse med Luleå kommun att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända. Bostäderna fördelas av kommunen. Målet är att underlätta integrationen i samhället. Utöver detta fördelar Galären bostäder till alla bostadsökande oavsett vem man är.

Smart digitalisering

Framtiden inom fastighetsbranschen blir alltmer digitaliserad och autonom. Det ställer krav på nya system, nya och utvecklade lösningar och innovativ kompetens. Galären siktar målmedvetet på högre effektivitet och hållbarhet genom ny, smart och skräddarsydd digital teknik.

Strategiskt HR-arbete

Medarbetare är Galärens viktigaste resurs och grunden för vår framgång. Medarbetare som tycker om sina arbetsuppgifter och arbetsmiljön trivs alltid. Vi driver ett strategiskt HR-arbete, bland annat genom vår egen HR- och utbildningschef, för att stimulera arbetsmiljön, de faktorer individen själv kan påverka och kompetensutvecklingen.

Arbetsplatsens betydelse

Den fysiska arbetsplatsen har blivit viktigare än tidigare och den sociala kontakten på kontoret nämns som en orsak. Kvaliteten på de fysiska mötena visar en betydande positiv skillnad jämfört med alternativa former. Team som känner varandra utvecklas snabbare och tar vara på kompetens i större utsträckning. Galären har också möjliggjort, organiserat och uppmuntrat tvärprofessionella samarbeten. Ett exempel är de arbetsmöten där sakkunniga inom exempelvis ekonomi, projekt, försäljning, HR, kommunikation och förvaltning gemensamt belyser frågeställningar utifrån sin profession.

Tryggt jobb

Som anställd ska man känna sig trygg i sin anställning och uppfatta att villkoren är goda jämfört med marknaden i övrigt när det gäller lönesättning och andra förmåner. Att arbeta hos Galären ska kännas meningsfullt, begripligt och hanterbart. Det är faktorer som vi aktivt jobbar med i alla sammanhang. Yttre faktorer, som världsläget med högre grad av osäkerhet, kräver långsiktiga och trygga ageranden. Galären har också involverat medarbetarna i förståelsen för hur värden skapas och säkras, bland annat genom interna utbildningsinsatser och gemensamma genomgångar på exempelvis arbetsplatsträffar. De här utbildningstillfällena har exempelvis handlat om hur företaget säkrat kostnader för el och räntor över lång tid. Receptet är skapande av trygghet och minimerandet av överraskningar.

Röster om förvaltningsorganisationen



"Vi är ett gäng som rör åt samma håll. Vi är affärs-mässiga och tar ansvar mot ägare, kunder och samarbetspartners. Vi drivs av effektiviseringar och förbättringar där alla i teamet är delaktiga i processen. Vårt ledord är att ha kul på jobbet och vi stöttar alltid varandra när vi stöter på svåra situationer"

Linda Callenberg,
förvaltningschef



"Vi känner ansvar för fastigheterna och arbetsuppgifterna. En tanke var och en bär med sig är 'hur jag hade agerat om det varit min egen fastighet. Vi är mycket målmedvetna och tar varje dag nya kliv i rätt riktning."

Oskar Brännholm Kvenäs,
förvaltare



"Målet är att tillsammans förbättra och effektivisera förvaltningen. Jag ser det som ett förtroende vi fått. Vi jobbar flexibelt och ser alltid lösningar i stället för problem. Sist men inte minst har vi roligt."

Jeanette Lundberg,
förvaltare



"Vi har handplockat fantastiska människor med sunda värderingar och erfarenhet från olika branscher. Kompetenta, drivna och motiverade medarbetare har gjort verklighet av affärsplanens förvaltningsmål."

Magnus Bjuhr,
projektchef/vice vd



Attraktiv arbetsgivare

De vakanser som uppstått genom åren har lockat många sökande. Galären har valt att sköta de flesta rekryteringarna själva. Rätt rekryterade personer och kompetens har inneburit att innovationskraften och utvecklingen i företaget ökat.

Förvaltning

Galärens förvaltning har ändrat både organisation och arbetssätt. Teamet har attraherat många nya medarbetare som var och en är medskapare till en effektiv och professionell förvaltning. Olika kompetenser, bakgrund och en mix av personligheter är en del av framgången.

Hälsan på topp

Galären är en unik arbetsplats. Företaget har höjt sitt hälsoindex till 70 %, vilket kan jämföras med det nationella snittet på 50 %.

Alla medarbetare erbjuds en årlig hälsoundersökning hos Hermelinen. Hälsa är ett område som individen själv bestämmer över, men Galären bidrar med en gratis friskvårdstimme i veckan på betald arbetstid samt ytterligare en timme friskvårdstid för de som tränar en timme på fritiden. Många tränar varje dag och inte sällan tillsammans med arbetskamrater.

Vi har erbjudit en hälsoföreläsning och handlett konditionspass. Vid några tillfällen har våra medarbetare också erbjudits att prova på padel tillsammans.

Medarbetarna har stor kunskap om hälsa och de faktorer som påverkar en hälsosam livsstil. Alla omfattas av företagshälsovård och sjukvårdsförsäkring där ett nära samarbete med både Hermelinen och SEB möjliggör ett individanpassat stöd vid behov.

Våra medarbetare uppmanas att ta ut tid för barnledighet eller vård av barn. Blir man sjuk erbjuds 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 veta att arbetet rymmer under arbetstid.

Den här gränsen mellan arbete och fritid är mycket viktig för en långsiktigt hållbar arbetsplats. Skulle någon drabbas av långtidssjukskrivning finns ett extra ekonomiskt skydd genom en tilläggsförsäkring hos SEB. Sjukfrånvaron i Galären är mycket låg och ligger på ett årssnitt på 1 % mot snittet generellt på 4 %. I företaget finns ingen långtidssjukskrivning.

Arbetsplatsträffar genomförs var åttonde vecka, varannan gång med efterföljande after work. Under APT presenteras nyheter och information och

medarbetarna bjuds in att bidra med innehåll.

Inför sommaren anordnades en gemensam after work på terrassen med mat från grillen och dryck från kylan. I slutet av året stängde vi kontoret en halv dag och bjöd de anställda på jullunch, underhållning och aktiviteter samt avslutande middag på Ormbergsrestaurangen.

Sommarjobb till ungdomar

Varje sommar anställer vi ett antal ungdomar för att få hjälp med arbeten i och runt fastigheterna. Syftet är att skapa trivsamma miljöer där våra hyresgäster bor och verkar. Men vi vill också ge ungdomarna en god introduktion i arbetslivet. De ska få förståelse för hur det är att vara på en arbetsplats och att representera det företag man jobbar för.

Arbetet som ungdomarna utför är noga planerat under året. Allt för att de ska ha betydelsefulla uppgifter att utföra under sitt sommararbete. Arbetsuppgifterna består av allt från plantering av blommor och övrig trädgårdsskötsel till målning och städning. Under det tre veckor långa sommarjobbet har ungdomarna en eller två arbetsledare som vägleder dem, fördelar arbetsuppgifter och ger dem dagligt stöd i arbetet.

Gunnar Tählin årets företagare

Galärens vd Gunnar Tählin tilldelades utmärkelsen Årets företagare på näringslivsgalan Luleå Business Awards. Tählin uttryckte vid prisutdelningen stor tacksamhet och betonade att han delar priset med alla medarbetare på Galären. Juryns motivering:

”Kärleken till hemstaden kan ta sig många uttryck – med ord och bild, med musik eller genom sportsliga framgångar. Eller så gör man staden lite bättre att verka och leva i. Från starten för drygt 30 år sedan har detta bolag vuxit till en miljardkoncern som sätter sin prägel på Luleå. Galären är företaget som ger staden liv.”



Ekonomisk hållbarhet

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

Riskeliminierande finanspolicy

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

2 BOSTÄDER

Luleå ska växa med 20 000 invånare. Behovet av nya bostäder är därför rekordstort.

Affärsområde bostäder

Galären har planlagda och potentiella byggrätter för mer än 1 000 lägenheter. Senaste årets kollaps i byggsektorn har drabbat Luleå hårt. Bostadsprojekten står inför stora utmaningar i form av ränteläge, inflation, höga materialpriser och svag tillgång på byggföretag. Därför har Galärens planerade bostadsprojekt tills vidare lagts på is. Tillgången på attraktiva byggrätter möjliggör för Galären att snabbt realisera byggplanerna.

Galärens bostadsbestånd

Galärens långsiktiga plan är att fördubbla det egna bostadsbeståndet från drygt 600 till 1 200 lägenheter. Kraftigt ökade bygg- och materialkostnader har tills vidare satt käppar i hjulet för våra utbyggnadsplaner. Dock fortsätter vi att planera för fler bostadsprojekt samtidigt som vi investerar i vårt befintliga bestånd.

Våra bostadsfastigheter är koncentrerade till centrumhalvön, men avses på sikt även omfatta andra stadsnära områden såsom Bergviken och Kronan. I dag utgörs beståndet av traditionella hyresrätter, möblerade och utrustade företagslägenheter, entreprenörsbostäder samt lägenheter i trygghetsboende och stödboende.

Företagslägenheter

Galärens företagslägenheter erbjuds både egna lokalhyresgäster och andra företag. De är ett viktigt tillskott för företag som behöver attrahera ny arbetskraft i regionen. Lägenheterna är möblerade, har fullt utrustade kök och är i övrigt utrustade efter kundens önskemål. 2023 har Galären 6 företagslägenheter i centrala staden.

Bostadsrenoveringar

Galären investerar fortlöpande i omfattande renoveringar för att stärka det hållbara beståndet av moderna bostäder. Galären bygger, utvecklar och förvaltar boenden att trivas i. Under året har samtliga lägenheter i fastigheten Gersen 3 fått nya säkerhetsklassade entrédörrar. I fastigheten Hönan 8 ROT-renoverades två lägenheter och i fastigheten Sparven 18 en lägenhet med helt nya ytskikt, nytt kök samt nytt kakel och klinker i badrum. Galären planerar för fler ROT-projekt vartefter lägenheter med behov av renovering omsätts.

Parkeringar och laddplatser

Det är inte längre lika självklart som förr att attraktiva centrala ytor upplåts till parkeringar. I takt med att Luleå förtätas ökar konkurrensen om ytorna. Galären har därför skapat ett stort utbud av parkerings- och garageplatser. I planeringen ingår även en fortsatt utbyggnad av laddplatser för elfordon. För närvarande finns ca 100 elbilsladdare i våra fastigheter.

Nya hyror

Hyresjusteringen för bostadshyrorna 2023 innebar att den generella höjningen från den 1 juli blev 4,1 %. De nya hyrorna har beslutats efter förhandling med Hyresgästföreningen.

Digitaliserade hyresavier

Under 2023 digitaliserades faktureringen av hyror och andra kostnader. I stället för pappersfakturor erbjuds hyresgäster och kunder att välja E-faktura (via internetbank) eller pdf-faktura (via e-post).

Förvaltning i egen regi

Från 2023 utförs all fastighetsskötsel och rondering av Galärens egen personal. Den nya förvaltningsorganisationen utgörs av en förvaltningschef, två förvaltare, tre fastighetsskötare, två kundtjänst-administratörer samt en trivselsvård för trygghetsboendet Floras Kulle.

Avdelningen ansvarar för löpande fastighetsdrift, skötsel och underhåll. En viktig uppgift är att tillsammans med projektteamet utveckla effektiva lösningar som minskar energiförbrukningen. Se även sidan 16.

Ger staden liv

Galären tar aktivt ansvar för livet mellan husen. Det handlar om allt från att applicera lokalytor i markplan för en mer attraktiv och trygg gatumiljö runt fastigheterna till konstnärliga utsmyckningar och parkliknande miljöer, där innergårdar levandegörs med bland annat sittplatser, planteringar, odlingslådor och grillar.



BOSTADSPROJEKTEN

Bostadshus vid Stadsfjärden

I kvarteret Fjärilen på Hornsgatan 12 planerar Galären för ett helt nytt bostadshus. Läget på Varvet har fint naturläge med utsikt över Stadsfjärden. Den tidiga skissen för bostadshuset uppskattas omfatta 38 lägenheter fördelat på 21 treor, 15 fyror och två fem-rumslägenheter. Samtliga med generös takhöjd och balkong. Den totala bostadsytan är drygt 3 000 kvm.

Husets träfasad skapar en vacker och stilren arkitektur, bidrar till ett bra klimat och binder koldioxid som reducerar klimatavtrycket.

Fastigheten utgörs i dag av en tomtyta på ca 800 kvm med ett äldre kontorshus i dåligt skick. Planerna för det nya bostadshuset lämnades in till kommunen 2022 med begäran om ändrad detaljplan. Kommunen påbörjade arbetet med detaljplanen under 2023.

Nyproduktion i kvarteret Gäddan

Gäddan 8 i hörnet Varvsgatan/Kungsgatan kommer att ge en attraktiv övergång från den nya bebyggelsen i Södra hamn till centrumkärnan. Fastigheten utgörs i dag av ett äldre bostadshus med sex lägenheter och parkering med tidsbegränsat bygglov.

Galärens plan är att uppföra en ny bostadsfastighet med 78 bostäder på 1-3 rum och kök, ca 400 kvm kommersiell lokalyta i markplan samt ca 40 p-platser under mark, p-platser för kunder och besökare och cykelparkeringar med och utan klimatskydd.

Förhoppningen är att kunna starta bygget inom några år efter genomförd detaljplaneprocess. Projektet har presenterats för kommunen.

Centrala bostäder på Kronan

I kvarteret Raggsockan planerar Galären ett fler-bostadshus med 90 hyreslägenheter om 1-3 rum och kök, 1 600 kvm lokaler för 2-3 kommersiella verksamheter samt garage med 40 platser. Projektet omfattar även 30 besöks- och kundparkeringar och cykelparkering. Läget i Kronans stadsdelscentrum är mycket attraktivt. När området är färdigbyggt kommer 7 000 personer att bo på Kronan.

Marktilldelning erhöles 2021. Kommunstyrelsen tog därefter beslut om att Galären ska få etablera ett trygghetsboende i kvarteret. Markanvisningen har gått ut, men Galären har ansökt om och erhållit förlängning, vilket innebär bygglov hösten 2025 och sedan två års tidsfrist för att börja bygga.

Förtätning i kvarteret Flundran

Nyproduktion av bostäder planeras i fastigheterna Flundran 6 och 7 med en sammanlagd tomtyta på 2 800 kvm. Här finns sedan tidigare två mindre hotell samt bostäder. Förtätning planeras genom nyproduktion med 22 lägenheter på 1-3 rum och kök, 18 boenden för long-stay och ca 19 p-platser i garage samt klimatskyddande cykelparkeringar.

Detaljplanen ställdes ut 2022. Under 2023 har fortsatta samtal skett med kommunen för att komma närmare ett antagande av detaljplanen.

Kvarteret Gersen blir komplett

När Galären förvärvade fastigheten Gersen 2 öppnades möjligheten att sammanbinda och utveckla hela kvarteret Gersen. Nödvändiga detaljplaneändringar har vunnit kraft för ett 6 våningars bostadshus mot Varvsgatan omfattande 17 mindre hyresrätter, gemensam tvättstudio, cykelförråd, p-platser, två butiker samt innergård i upphöjd parkmiljö. Vi avvaktar internt arbete för utveckling av den tillköpta marken för att sedan kunna ansöka om planändring för hela kvarteret.

Nybyggnation på Munkebergs strand

2018 tecknade Galären, HSB, Riksbyggen, Rikshem och SBB en avsiktsförklaring med Luleå kommun att utveckla det nya bostadsområdet Munkebergs strand. Galärens del i projektet beräknas omfatta 200 lägenheter. Projektet vilar i avvaktan på kommunens utredning om bl a strandskyddslagstiftningen.



Kvarteret Gäddan: Galärens plan är att uppföra en ny bostadsfastighet med 78 bostäder på 1-3 rum och kök, ca 400 kvm kommersiell lokalyta i markplan samt ca 40 p-platser under mark, p-platser för kunder och besökare och cykelparkeringar med och utan klimatskydd.



Förslagsskiss på det planerade bostadsprojektet med förtätning i kvarteret Flundran.

Galärens bostadsbestånd 2023

Galärens bostadsbestånd är koncentrerat till centrumhalvön, men kommer på sikt även att kunna omfatta andra stadsnära områden. I dag utgörs beståndet av 611 bostäder i form av traditionella hyresrätter, möblerade och utrustade företagslägenheter, entreprenörsbostäder samt lägenheter i trygghetsboende och stödboende.

- 1 Sparven 17**
Stationsgatan 29 A-H
Stationsgatan 27, E-K
Köpmangatan 20 A-N
88 lägenheter
- 2 Hönan 8**
Stationsgatan 33, 35
Rådhusorget 2 A, B
Rådhusorget 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 5**
Sandviksgatan 66 A, B
Varvsgatan 61 A, B, C
61 lägenheter

- 7 Gersen 5**
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 Kronan Trygghetsboende**
Detaljplan klar
90 planerade lägenheter
- 17 Munkeberg Strand**
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter
- 18 Fjärilen 3**
Möjlig nybyggnad:
38 lägenheter



● Befintliga fastigheter

● Nyproduktion planerad/möjlig

3

LOKALER

Affärsområde lokaler

Galärens erbjudande omfattar allt från små, effektiva arbetsytor till specialanpassade lokaler för stora företag.

Vi förädlar, förvaltar och hyr ut lokaler inom samtliga segment som till exempel kontor, butiker, verksamhetslokaler, skolor, hotell och restauranger samt annan service.

100 000 kvadratmeter

Galärens breda lokalutbud omfattar ca 100 000 kvm och är anpassat efter näringslivets lokalisering till Luleås mest eftertraktade stadsdelar. Strategin för affärslokalmarknaden är också inriktad på att ta tillvara en ökad efterfrågan på attraktiva affärslägen som följer med den gröna omställningen.

Ökad efterfrågan

Efterfrågan på lokaler i Luleå växte starkt under 2023. Galären har under året haft en betydande ökning av såväl förfrågningar som nya kontrakt. Anledningen är främst att Luleå som huvudstad i Luleåregionen har en unik position i den gröna industriomställningen. Läget är exceptionellt bra, både geografiskt och affärsmässigt. Det beror också på att många av de befintliga lokalerna i Luleå inte uppfyller dagens krav varken på kontorssidan eller avseende verksamhetslokaler. Detta gäller främst klimat, utformning, miljöcertifiering samt lokalisering.

Lokalintresset ökar inom flera branscher. Såväl privata företag inom service och industri som myndigheter och kommunala bolag är i stort behov av nya eller anpassade kontor och verksamhetslokaler.

Totalt ökade Galärens lokaluthyrning under året med drygt 8 000 kvm ytor till olika företag, både i form av utökningar av befintliga hyresavtal och ny uthyrning. Bland de nya lokalhyresgästerna märks även flera företag som under året nyetablerat sig i Luleå.

CENTRUM

En god mix av verksamheter i centrum gynnar hela kommunens utveckling. Galären verkar aktivt för en levande stadskärna med handel, service, kontor, restauranger, caféer, hotell och kulturliv – verksamheter som även kommer dem till del som inte bor i närområdet. Under året har flertalet uthyrningar gjorts i hjärtat av Luleå:

Quadrant 5 Dental. Företaget bedriver kosmetisk tandvård med tandregleringar och estetiska behandlingar. Ett femårigt hyresavtal har tecknats för 135 kvm lokalyta i fastigheten Torsken 5.

AI Skin. Klinik för kropps- och ansiktsbehandlingar. Hyresgästen har tecknat ett femårigt hyresavtal för 196 kvm, i två plan, på Hönan 8.

NW Industriservice. Företaget som hyr lokaler på Vattenormen 6 har valt att hyra ännu en lokal för kontor och möten. Lokalen i fastigheten Gersen 4 är 160 kvm. Hyresavtal är tecknat för tre år.

Luleå kommun. Kultur- och fritidsförvaltningen har tagit över lokalerna efter Sensus i fastigheten Råven 20. Här bedrivs utbildning och studiecirkel. Hyresavtalet är tecknat för tre år.

Norrlands Tandvård. Hyresavtalet för den 163 kvm stora tandläkarmottagningen i fastigheten Råven 20 löper på fem år.

Stark Arkitekter. Stark Arkitekter har tecknat avtal om nya lokaler i fastigheten Torsken 5. Avtalet om 300 kvm är tecknat på 6 år.

HJ Hälsa. Företaget hyr 66 kvm i fastigheten Sparven 18 för sin massagestudio Hälsokliniken.

Jims Spelhörna. Lokal på 64 kvm för bräd- och rollspel i fastigheten Gäddan 9. Ettårigt hyresavtal med möjlighet till förlängning.

EnRival. Rekryteringsföretaget EnRival flyttade i februari 2023 till en lokal på fastigheten Valen 7. Kontoret är på 108 kvm och hyresavtalet är tecknat på tre år.

MindDig i Luleå AB. Flyttade senaste årsskiftet till 162 kvm kontor i Bergströmska gården. Företaget arbetar med resursförsörjning inom gröna jobb med en digital rekryteringsplattform.

DLL Logistics. Ett 3-årigt hyresavtal om 63 kvm kontor har tecknats på Bergströmska gården. Stockhult ingår i samma koncern och delar lokalerna med DLL Logistics.

Jannisa Advokatbyrå. En mindre kontorsyta i fastigheten Fjärilen 3 hyrs ut till advokatbyrån sedan januari 2023.

Flertalet att hyresgästerna har även tecknat avtal om Galärenproducerad solcellsel.



Förlängda hyresavtal:

Tidigare hyresavtal har förlängts för bland annat:

- Bastard Burgers
- Manpower
- Optik Smart Eyes
- Sko & Nyckelverkstan



MAX huvudkontor flyttade till nya lokaler på Hummergatan under 2023.

SKUTVIKEN-NOTVIKSSTAN

Området har ett attraktivt affärs läge intill Luleås stora infartsled med 30 000 fordonsrörelser per dag. Det är nära till universitetet, Luleå Science Park, kringliggande bostadsområden och centrum. Affärslivet utgörs av livsmedel, hotell, bilhandel, butiker, kontor, friskvård, restauranger, arenor och B2B. Nya hyresavtal som ingåtts i Skutviken-Notviksstan under året:

Skatteverket. Nytt hyresavtal har tecknats med Skatteverket för myndighetens nya kontor på Banvägen. Avtalet, som är tecknat på 6 år och avser drygt 2 200 kvm lokaler, är också ett så kallat grönt hyresavtal: Båda parter ska verka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande och ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalerna.

Fastigheten där den aktuella lokalen är belägen är sedan tidigare miljöcertifierad enligt GreenBuilding och ska dessutom utökas till Miljöbyggnad iDrift. Skatteverket tar över lokalerna efter anpassning av ytorna. Inflyttningen i kontorslokalerna sker under slutet av 2024.

Carlssons lastmaskiner i Luleå AB. Företaget som tidigare var hyresgäst på Ytterviken, har tecknat hyresavtal om ca 176 kvm kontor, 450 kvm industrihall och ca 2 300 kvm mark i fastigheten Vågen 9 i Notviksstan.

Even Luleå. Ny hyresgäst på Banvägen där företaget öppnat en butik för fritids- och friluftskläder. Hyresavtalet för de 392 kvm är tecknat på tre år.

Wanhua Sweden AB. Restaurangbolaget, också känt som Lisas Kök, har tecknat ett femårigt avtal på 683 kvm lokaler för restaurangen i Alcatraz. Bolaget hyr även en mindre lokal på Midgårdsvägen, Pick-up food, som erbjuder matlådor för avhämtning och dagens lunch.

MAX Burgers AB. Under 2023 flyttade MAX till nytt kontor på Hummergatan. Företaget hyrde tidigare lokaler av Galären i centrum. Det nya kontoret är större och innefattar 2 000 kvm för medarbetare som ansvarar för administration, it- och ekonomifunktioner. Hyresavtalet omfattar sju år.

Dekra. I juni flyttade företaget in i större och specialanpassade lokaler på Banvägen. Ca 790 kvm lokaler byggdes ihop med en befintlig fastighet som nu inrymmer verksamheterna DEKRA Industrial och DEKRA Automotive.

Region Norrbotten. Divisionen för Länsteknik valde att utöka sina lokaler med 428 kvm i anslutning till befintliga ytor. Totalt hyr de 1 929 kvm.

Åtta separata avtal. NW Industriservice, Ryde Sweden, Rörtrion, Servicebolaget Nord, Swepro Svensk Produktdesign, LÅ Bilvård, DesignZone och FireStop är alla hyresgäster som tecknat nya, separata hyresavtal på löpande hyresperioder med 9 månaders uppsägning under 2023. Alla åtta lokalerna ligger på fastigheten Vattenormen 6 och kommer framgent att ersättas med ny bebyggelse, därav rivningsavtal.

Det största avtalet har gjorts med en ny aktör i Luleå, Ryde Sweden AB som hyr ut elsparkcyklar. Totalt avser uthyrningarna 1 200 kvm.

Loomis Sverige AB. Företaget har tecknat rivningskontrakt på en lokal på Ålgatan 19. Lokalen är 185 kvm och uthyrs under två år. Rivning av byggnaden är planerad inom några år.

Förlängda hyresavtal.

Befintliga hyresavtal förlängdes under året för bland annat: Lindab Sverige, Hermelinen träning 24, Svenska Kakel, Coor Service Management, Schindler Hiss och Luleå Hockey Försäljnings AB.

YTTERVIKEN

Område med akademiska utbildningar, forskning, it och verksamhetslokaler för B2B. Strategiskt läge nära Luleå tekniska universitet, Luleå Science Park, Tulldata och Facebook. Några av årets nya lokalhyresgäster:

Lumire. Galären har färdigställt Lumires nya huvudkontor på Gårdsvägen. Inflyttningen till den 4 500 kvm stora lokalen ägde rum i september. Lokalerna är anpassade för både verksamhet och kontor för ca 100 medarbetare. Avtalet är tecknat på 12 år.

Det helägda kommunala bolaget har ansvar för kommunalt vatten och avlopp, återbruk, återvinning, avfall och biogas. Bolaget vill uppmuntra Luleåborna att klättra i avfallstrappan; Att vi alla hushåller med våra gemensamma resurser på ett medvetet och effektivt sätt. I de nya lokalerna kan Lumire tydligt visa att bolaget lever som det lär. Bland annat har stora delar av lokalerna inretts med återbrukade möbler och konst.

Norrbottens Museum. Som en del av Region Norrbotten har museet tecknat avtal om drygt 600 kvm lokaler för att lösa verksamhetens behov av magasinering. Hyresavtalet är tecknat på 10 år och omfattar både kontorsytor och hallar.

Galären anpassar lokalerna för att matcha läns-museets behov och kravbild. Byggnadens exteriör kommer att ges ett mer attraktivt arkitektoniskt uttryck med bl a färgsättning och nya fasader. Inflyttningen är beräknad till våren 2024.

Trygg Inspection. Hyresavtal har tecknats för 331 kvm på 3,5 år i fastigheten Ytterviken 17:45. Företaget verkar inom svets, provning (ofp) och kvalitetskontroll (QA/QC).

Bevego Byggplåt & Ventilation. Företaget tecknade nytt hyresavtal om utökning av lokalytan med 1 013 kvm i anslutning till tidigare förhyrda ytor på fastigheten Ytterviken 17:33/39. Det nya avtalet avser ytor om totalt 2 505 kvm och gäller i tio år.

Sandå Sverige AB. Bolaget byter lokal och har tecknat ett nytt hyresavtal om ca 418 kvm på samma fastighet. Avtalet är på fyra år.

Wibergs. Under 2023 tecknades ett tioårigt avtal med Wibergs Bilel & Diesel AB om 937 kvm för verksamhetens bilverkstad på Ytterviken 17:44. Hyresgästen flyttar in i ombyggda och delvis nyproducerade ytor under Q4 2024.

Xarepo. Den befintliga hyresgästen tecknade avtal om nya lokaler om ca 150 kvm på fastigheten Ytterviken 17:45 för sitt kontor.

Eitech. Eitech Special Projects AB har tecknat avtal om Xarepos tidigare lokaler om 185 kvm en trappa upp på Bindaren 5 på Torpslingan 10. I och med denna uthyrning finns Eitech (Electro och Special Projects) i hela fastigheten våren 2024.

Förlängda hyresavtal.

Ett antal befintliga hyresavtal förlängdes under året för bland annat: NCC Sverige AB.



Galärens Lokalbestånd 2023

Galärens fastighetsbestånd med lokaler uppgår till ca 100 000 kvm och ligger i strategiskt utvalda områden i Luleå. Lokalbeståndet är koncentrerat till centrum samt Ytterviken och Skutviken-Notviksstan.

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 och 17:39
- 2 Bindaren 5
- 3 Ytterviken 17:42
- 4 Ytterviken 17:43
- 5 Bindaren 20
- 6 Ytterviken 17:11
- 7 Ytterviken 17:9
- 8 Ytterviken 17:44
- 9 Ytterviken 17:45

SKUTVIKEN

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

CENTRUM

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



4

BESÖKSNÄRING

Affärsområde besöksnäring

Galären äger sedan 2019 Hotell Savoy och nöjesarenan Alcatraz. Verksamheterna drivs i separata dotterbolag med eget resultatansvar. Bolagen har tillsammans omkring 50 anställda.

Miljardindustri i tillväxt

Besöksnäringarna har återhämtat sig med besked efter nedgången under pandemin. Tillväxten är särskilt tydlig i Norrbotten där besöksnäringen återtagit sin position som en miljardindustri. 2023 slog länet rekord i antal gästnätter och ökade mer än rikssnittet.

I Luleå uppgick antalet gästnätter till drygt 533 000. Det gör Luleå till länets största turistdestination efter Kiruna. Några intressanta reflektioner från Tillväxtverkets statistik är att vinterturismen ökar tydligt samtidigt som besökarna från USA ökat med 33 procent, något som också gynnat Luleå. Toppländerna som turistar i Norrbotten utgörs annars av Norge, Tyskland och Finland.

Hotell Savoy

Savoy är ett av Luleås klassiska hotell med anor sedan 1960-talet. Galären är ägare av fastigheten och tog över ägarskapet för hotelldriften 2019. Sedan dess har en total ombyggnation skett av restaurang, lobby, kök, bar och konferensavdelningen. Numera finns två nya restaurangkoncept i hotellet, Ego Bar & Restaurang samt Trattoria Montecchio.

Ett detaljplanearbete pågår för att utöka kapaciteten med 60 hotellrum. Planerna omfattar även utbyggd konferens och spa samt en takterrass med trädgård och skybar.

Alcatraz

Alcatraz är ett unikt bidrag till Luleås besöksnäring. Konceptet omfattar en mängd gamingaktiviteter för alla åldrar: bowling, go-cart, prison island, lasergame, paintball, spa, restaurang, barer, konferens, mässor och event.

Galären tog över den 10 000 kvm stora nöjesarenan 2019. De senaste åren har viktiga investeringar genomförts i bl a ny gocarhall, eldrivna gocartbilar och förbättrade lokaler för mässor och event.

Mötesturism med affärsmöjligheter

Galären och dotterbolagen står för en betydande del av mötes- och konferenskapaciteten i Luleå. Savoy, Alcatraz och Galärens kontorsfastighet på Varvet rymmer tillsammans 16 konferenslokaler, varav den största rymmer drygt 900 gäster. Lokalerna är anpassade för både små affärs- och arbetsplats-träffar till kongresser och stora konferenser och mässor. Därtill kan Galärens erbjudande kombineras med allt från hotellboende och mat till spa, nöjesaktiviteter och underhållning.

6

FINANSIELL RAPPORTERING

Galärens koncernredovisning

IFRS är ett internationellt principbaserat regelverk för koncerner och används av samtliga börsnoterade bolag i Sverige.

Galärenkoncernen rapporterar sedan nästan 10 år tillbaka enligt IFRS (International Financial Reporting Standards).

IFRS är ett internationellt principbaserat regelverk för koncerner och används av samtliga börsnoterade bolag i Sverige. Även om Galären inte är börsnoterat innebär redovisningen enligt IFRS att vår rapportering och redovisning ger en mer jämförlig bild av koncernens resultat och nyckeltal.

De viktigaste förändringarna i jämförelse med Galärens traditionella redovisning 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 IFRS även ändrat resultaträkningen till en funktionsindeldad uppställningsform.
- På följande sidor redovisas resultat- och balansräkning från koncernredovisningen samt väsentliga nyckeltal.

Koncernresultat

TKR	2023	2022
Intäkter fastighetsförvaltning		
Hysesintäkter	164 737	148 074
Serviceintäkter	9 538	8 406
Övriga rörelseintäkter	998	1 473
Intäkter från operatörsverksamhet	69 656	62 262
Nettomsättning	244 928	220 216
Kostnader fastighetsförvaltning		
Driftskostnader	-22 283	-22 307
Underhåll	-8 058	- 5 190
Fastighetsskatt	-6 818	-6 767
Uthyrning och fastighetsadministration	-18 644	-20 840
Kostnader operatörsverksamhet	-66 034	-61 908
Bruttoresultat	123 091	103 204
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	119 470	102 849
Varav bruttoresultat operatörsverksamhet	3 621	354
Central administration	-10 215	-10 488
Finansiella intäkter	1 024	8
Finansiella kostnader	-53 716	-33 199
Resultat före värdetförändringar	60 184	59 525
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-70 417	-71 967
Värdetförändring finansiella instrument	-34 531	93 848
Resultat före skatt	-44 764	81 406
Aktuell skatt	400	-152
Uppskjuten skatt	4 522	-16 262
Resultat efter skatt	-39 841	64 992

Nyckeltal

NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR)	2023	2022
Nettomsättning	244 928	220 216
Bruttoresultat	123 091	103 204
Resultat före skatt	-44 764	81 406
Balansomslutning	3 213 499	3 231 032
Medelantal anställda, moderbolaget	30,2	26
Justerad soliditet, %	44,5	45,9
Fastigheternas marknadsvärde	3 135 162	3 122 800
Direktavkastning, %	4,1	3,6
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	68,2	65,1
Belåningsgrad, %	54,5	53,6
Nettobelåningsgrad*, %	52,4	51,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,18	2,90
Investeringar		
Ombyggnation/hyresgästanpassning	85 859	131 072
Förvärv	3 262	13 754
Försäljning	-	-
Intäkternas fördelning i % (avseende fastighetsförvaltningen)		
Bostäder	35,6	38,6
Kontor	32,3	29,2
Handel & service	20,9	20,6
Verksamhetslokaler	7,8	8,0
Utbildningslokaler	3,4	3,6
Summa	100,0	100,0
Total uthyrningsbar yta	129 418	128 369
Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler i %	89,8	91,5

* Räntebärande lån med avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas marknadsvärde

Koncernbalans

TKR	2023	2022
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	4 314	4 314
Immateriella anläggningstillgångar		181
Rörelsefastigheter	145 831	150 547
Förvaltningsfastigheter	2 890 463	2 870 400
Materiella anläggningstillgångar	17 047	17 773
Nyttjanderättstillgång	6 968	4 203
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 264	1 264
Fordringar på koncernföretag	10 450	7 249
Derivatinstrument	44 214	80 935
Summa anläggningstillgångar	3 120 552	3 136 866
Omsättningstillgångar		
Varulager	992	948
Kundfordran	7 146	6 314
Derivatinstrument	2 190	-
Aktuella skattefordringar	1 579	10 843
Övriga fordringar	10 719	6 359
Interima fordringar	2 403	3 776
Likvida medel	67 917	65 926
Summa omsättningstillgångar	92 947	94 166
SUMMA TILLGÅNGAR	3 213 499	3 231 032

Koncernbalans

TKR	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 950	10 950
Reserver	88 803	88 803
Balanserad vinst	1 023 016	1 062 860
Summa eget kapital	1 122 769	1 162 613
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	310 128	314 650
Derivatinstrument	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	1 671 521	1 644 622
Leasingskuld	6 709	3 881
Summa långfristiga skulder	1 988 357	1 963 153
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	18 676	35 792
Kortfristiga räntebärande skulder	38 097	29 438
Kortfristig leasingskuld	919	1 086
Övriga skulder	1 523	2 654
Interima skulder	43 158	36 295
Summa kortfristiga skulder	102 373	105 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 213 499	3 231 032

**GER
STADEN
LIV.**