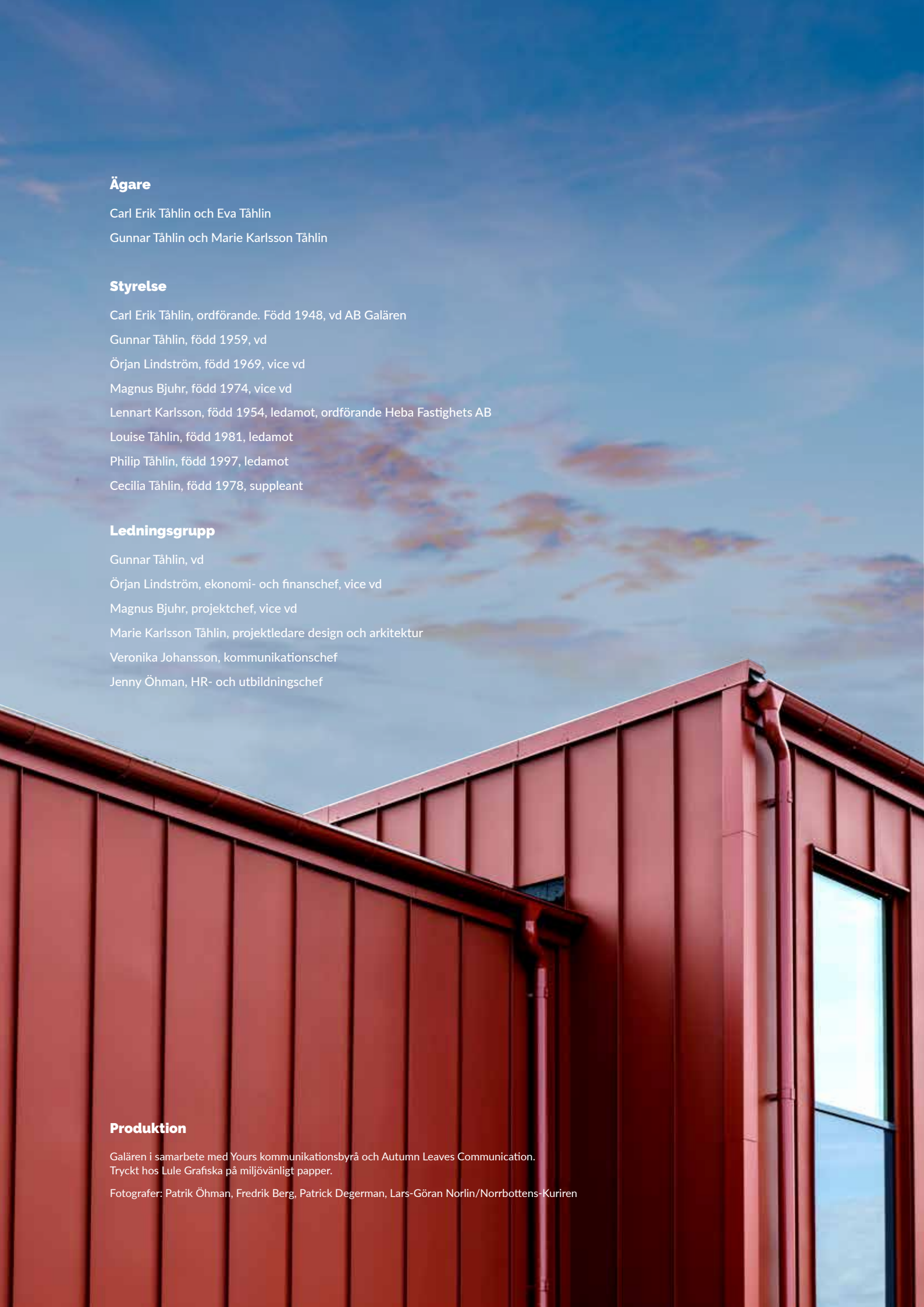




ÅRSREDOVISNING 2024
POPULÄRVERSION





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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 och arkitektur
Veronika Johansson, kommunikationschef
Jenny Öhman, HR- och utbildningschef

Produktion

Galären i samarbete med Yours kommunikationsbyrå och Autumn Leaves Communication.
Tryckt hos Lule Grafiska på miljövänligt papper.
Fotografer: Patrik Öhman, Fredrik Berg, Patrick Degerman, Lars-Göran Norlin/Norrbottens-Kuriren

För livet i staden	4	Lokaler	32
Året som gått	5	Affärsområde lokaler	33
Året i siffror	6	Galärens lokalbestånd 2024	38
VD-ord	8	Besöksnäring	40
Mer Luleå för fler Luleåbor	10	Affärsområde besöksnäring	41
Hållbarhet	14	Finansiell rapportering	42
Ekologisk hållbarhet	15	Galärens koncernredovisning	43
Social hållbarhet.....	18	Koncernresultat.....	44
Ekonomisk hållbarhet	25	Nyckeltal.....	45
Bostäder	26	Koncernbalans.....	46
Affärsområde bostäder	27		
Bostadsprojekten.....	29		
Galärens bostadsbestånd 2024	30		

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 även dotterbolaget Matsalen i Luleå AB (Hotell Savoy). Verksamheten i dotterbolaget Nöjeshallen AB (Alcatraz) avvecklades 2024.

Året som gått

SPONSRING FÖR LIVET I STADEN:

Årets julgåva

Galären och Sparbanken Nord skänkte 50 000 kronor som julgåva till integrationsprojektet Världens kör som funnits i sin nuvarande tappning sedan 2019 med Singing People Together som huvudman.

FASTIGHETSAFFÄR:

Förvärv av Bocken 9

Vid nyåret förvärvade Galären bostadsfastigheten och tomträtten Bocken 9 av det kommunala bostadsbolaget Lulebo. Bostadsfastigheten är belägen på Västra Malmgatan 2-4 och består av 20 lägenheter med en total bostadsyta om ca 1 500 kvm.

SOCIAL HÅLLBARHET:

Sommarjobb till ungdomar

Under sommaren anställde Galären 17 ungdomar för att få hjälp med arbeten i och runt fastigheterna. Syftet är att skapa trivsamma miljöer där våra hyresgäster bor och verkar, men också att ge ungdomarna en god introduktion i arbetslivet.

VARUMÄRKESKÄNNEDOM:

Varumärkesundersökning 2024

300 telefonintervjuer har genomförts med slumpmässigt utvalda Luleåbor i åldern 25-70 år. Ett utdrag ur resultatet:

92 %

har kännedom om Galären

93 %

vet att Galären hyr ut bostäder

92 %

vet att Galären hyr ut lokaler

72 %

har sett Galärens marknadsföring någonstans

66 %

menar att Galären ofta nämns i media

LOKALER:

Några nyinflyttade lokalhyresgäster

Skatteverket hyr 2 200 m² på Notviksstan. I december stod lokalerna klara.

Even Luleå öppnade sin 392 m² stora butik för fritidskläder på fastigheten Vändskivan 5.

Wibergs Bilel & Diesel som är ett av Luleås äldsta företag flyttade till om- och tillbyggda lokaler på 937 m² på Ytterviken i slutet av året.

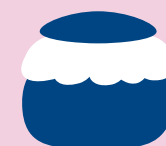
Norrbottnens Museum hyr en magasinslokal om 636 m² som de tillträdde i januari. Avtalet är tecknat med Region Norrbotten.

Placerum Kapitalförvaltning flyttade till 176 m² nyrenoverade kontorslokaler i centrum i september.

RFSL Luleå och norra Norrbottens län, som bland annat står bakom Luleå Pride, flyttade in i en lokal på 158 m² i Bergströmska gården under april.

HYRESGÄSTER:

Fettisdagsfrande



2 032 semlor delades ut till alla våra bostads- och lokalhyresgäster på fettisdagen den 13 februari.

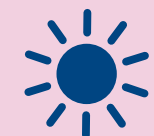
VINNARE:

Galärens kultur- och samhällsbyggnadspris

Årets kultur- och samhällsbyggnadspris som 2024 fokuserade på kulturen delades ut under Luleå Business Awards som genomfördes i Luleå Energi Arena den 24 maj. Vinnaren blev Konst i Det Gröna som tog emot priset om 50 000 kr.

EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Egen produktion av solenergi



2024 producerade Galärens solcellsanläggningar på de egna fastigheterna 320 000 kWh. En ökning med nästan 10 procent jämfört med året innan.

Galären 2024

ÅRET I
SIFFROR

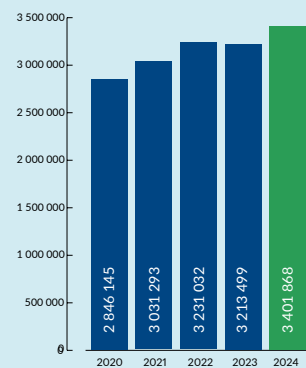
Fastigheternas marknadsvärde, tkr



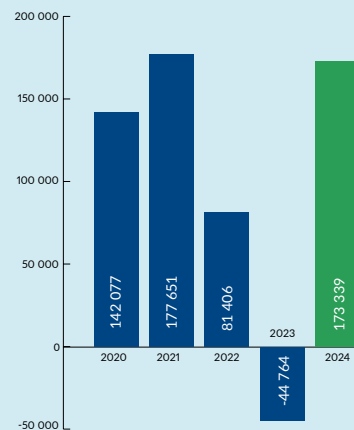
Justerad soliditet, %



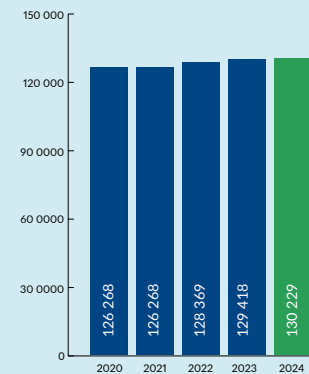
Balansomslutning, tkr



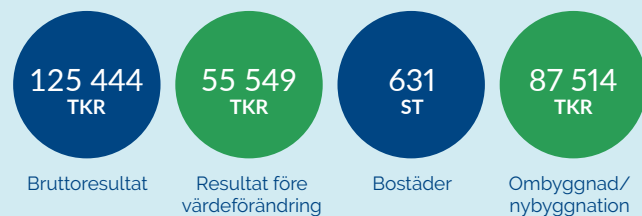
Resultat före skatt, tkr



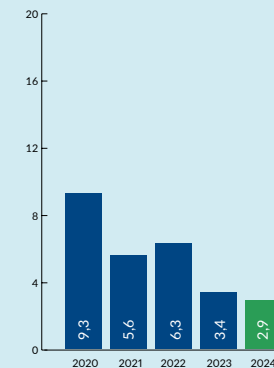
Total uthyrningsbar yta, kvm



Nyckeltal på koncernnivå

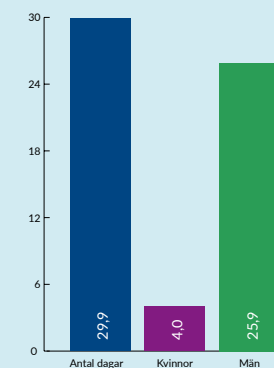


Sjukfrånvaro, dagar



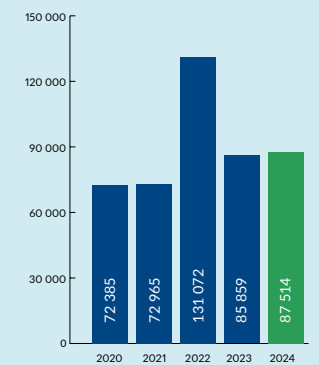
Korttidsfrånvaron uppgick under 2024 till 2,9 dagar per anställd. Baseras på 28,8 medarbetare. Avser moderbolaget.

Vård av barn, dagar

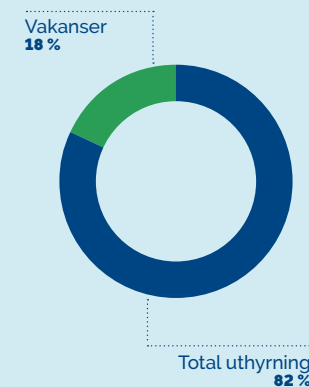


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 30 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 101 dagar. Avser moderbolaget.

Ombyggnation, nybyggnation, tkr

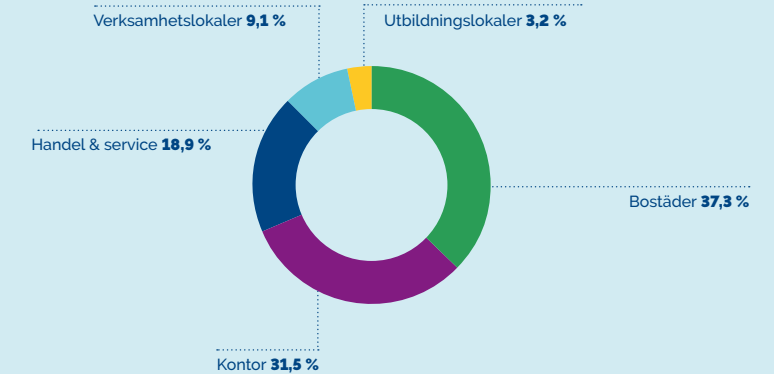


Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler, %



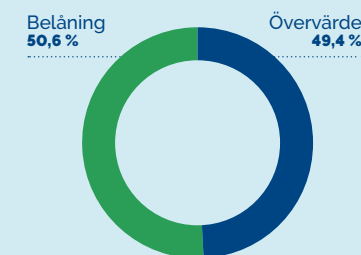
Intäkternas fördelning, %

Avseende fastighetsförvaltningen



Nettobelåningsgrad/ marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till marknadsvärde



252 406

NETTOOMSÄTTNING

(varav 68 226 tkr avser intäkter från operatörsverksamheten)

173 339

RESULTAT FÖRE SKATT

Finansiella nyckeltal, 2020-2024
avser Galären i Luleå koncernen.

Galären strävar alltid efter att vara top of mind

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 årens syrefattiga miljö för bostadsbyggande har varit en realitet även i Luleå. Ett antal räntesänkningar gav visserligen en knuff framåt för konsumtionen, men stor geopolitisk instabilitet – med olika typer av orosmoln – gör framtiden svårbedömd. Det är inte troligt att byggsektorn får spela rollen som draglok för svensk ekonomi de närmaste åren.

Någon ljusning för bostadsunderskottet i Luleå syns ännu inte. Galären och andra lokalt verksamma fastighetsbolag bakbinds av brist på byggentreprenörer vilket medför höga byggkostnader.

Men det finns ljusglimtar. De totala bygginvesteringarna i Norrbottens län under året beräknas ha ökat med 15 procent, enligt Byggföretagen – den största

ökningen i hela landet. Under 2025 beräknas bygginvesteringarna i bostäder, lokaler och anläggningar öka med ytterligare 9 procent i länet.

I en tid när vi inte kunnat bygga bostäder har hela organisationen engagerats för att tillvarata möjligheterna till förbättringar i våra fastigheter. 2024 har vi samlats kring projektet ”Gräva där vi står”. Satsningen omfattar allt från smartare förvaltning och energieffektiviseringar till försäljning av egenproducerad solel och successionsrenoveringar.

Den sistnämnda åtgärden är både en förnuftig och förutseende metod för fastighetsförädling. I korthet innebär den att Galären renoverar en lägenhet i taget – vartefter de blir lediga – i stället för att renovera en hel byggnad på en gång.

Genom att knyta till oss ett antal mindre byggentreprenörer har vi kunnat genomföra renoveringar successivt med stor effektivitet. Samtidigt har vi sluppit de omflyttningsproblem som uppstår när alla lägenheter ska renoveras samtidigt. I samtliga successionsprojekt ger vi lägenheterna hög standard med hållbara materialval. I vissa fall ritas de om för att anpassas till naturliga ljusförhållanden och moderna planlösningar. I andra fall utrustas lägenheter med säkerhetsdörrar, i en del fastigheter byggs övernattningslägenheter – allt efter behov och tillgång på byggytor.

Galärens plats i Luleå får uppskattning av Luleåborna. Det framgår av årets varumärkesundersökning. Merparten av invånarna känner till oss, vad vi står för och vad vi gör.

Kunskapen om, och uppskattningen för, vår verksamhet varierar förstås. En majoritet av svaren är otvetydigt positiva. Vår strävan är att alltid vara top of mind, vare sig en potentiell kund överväger att hyra bostad, lokal, parkering eller förråd.

När det gäller lokaler har Galären en attraktiv mix i sitt erbjudande till både privat och offentlig sektor: bra lägen, rätt fysiska lokalegenskaper, god arkitektur och hållbara energilösningar; viktiga faktorer som i hög grad bidragit till att vi år efter år stärkt vår position som en pålitlig utvecklare av kontor och verksamhetslokaler.

De senaste åren har Galären installerat egna solcellsanläggningar på delar av fastighetsbeståndet. Varför, undrar somliga. Vårt svar är solklart: vi håller fast vid vårt hållbarhetsarbete för att minska klimatavtrycket och producera vår egen energi.

Tillsammans producerade våra solcellsanläggningar under året 320 000 kWh el. Samtidigt minskade energiförbrukningen i Galärens bestånd – ett konkret resultat av regelmässiga kontroller för att ge våra fastigheter energieffektiva flöden.

Summa summarum kan vi alltså konstatera å ena sidan, att de lokala betingelserna för bostadsbyggande för tillfället är syrefattigt. Å andra sidan är det mycket i Galärens verksamhet som frodas i en syrerik miljö.

Häromåret fyllde vi 35. Vår långa erfarenhet har gett oss djupa och värdefulla kunskaper om den lokala fastighetsmarknaden. Få kan den lika bra som vi.

Snart vänder konjunkturen för bostadsbyggande uppåt igen. Då är vi startklara att bidra till fler bostäder och verksamhetslokaler – två grundbultar när Luleå växer och tar position för den industriella omställningen.

GALÄREN I LULEÅ AB
Luleå, april 2025

Gunnar Tählin, vd

Mer Luleå för fler Luleåbor

Luleå har en unik position i Sverige tack vare omfattande investeringar i den gröna omställningen. Under de närmaste två decennierna handlar det om drygt 1 000 miljarder kronor och tusentals nya arbetstillfällen. Luleås folkmängd förväntas öka väsentligt.

FRÅN 80 000 TILL 100 000

Luleåborna blir fler

2040 ska Luleås folkmängd ha ökat från knappt 80 000 till 100 000 invånare. Vid sidan av många industrisatsningar planeras det för utbyggd infrastruktur, välfärd och ett stort antal byggprojekt för nya bostäder. Galären har planlagda och potentiella byggrätter för mer än 1 000 lägenheter. Staden växer på alla sätt – det blir mer Luleå för fler Luleåbor.

LULEÅ HAR LEDARTRÖJAN

Luleå leder den gröna omställningen i Sverige. I spetsen för teknikutvecklingen går bl a LKAB, SSAB, Vattenfall och Talga. På Svartön intill Luleås nya hamn pågår en febril aktivitet för fossilfri stål-tillverkning och anoder för batterier. Samhällsomvandlingen har stort stöd hos Luleåborna, visar en undersökning som Novus gjort på uppdrag av Luleå kommun: 83 procent är positiva till den industriella omställning som just nu sker i kommunen.

NAVET I LULEÅREGIONEN

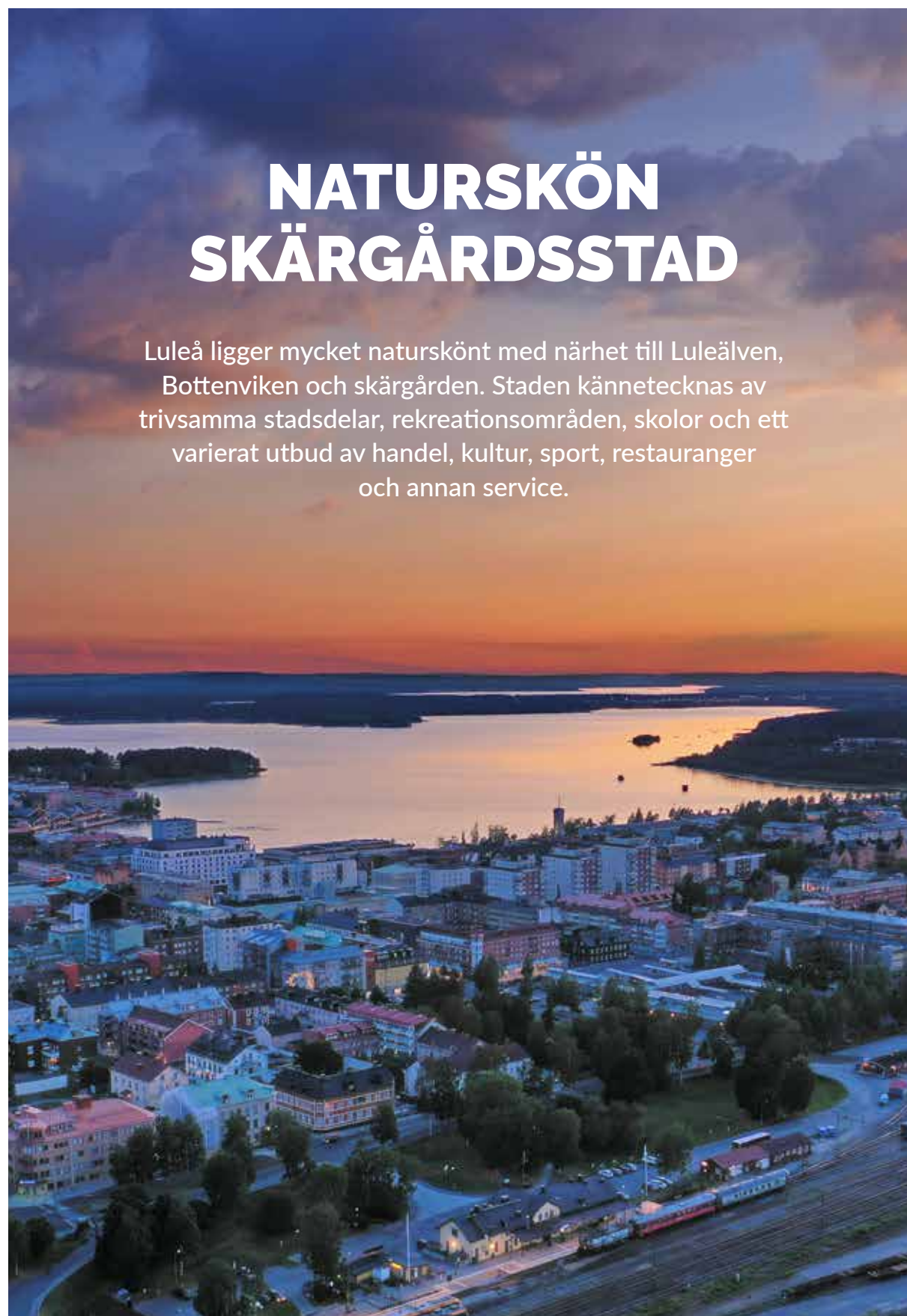
Luleå är navet i en växande region. Luleåregionen med 175 000 invånare är den största befolkningskoncentrationen norr om Uppsala. Inpendlingen uppgår dagligen till över 9 000 personer. Inom dagsavstånd bor 500 000 människor.



INFRASTRUKTUREN BYGGS UT

Samhället gör omfattande investeringar för att rusta Luleå för samhällsomställningen. Ett exempel är Luleå hamn, pulsådern för allt gods som ska fraktas in och ut för de gröna industrierna. Mångmiljardsatsningen omfattar både ett gigantiskt muddringsprojekt av farlederna och en ny djuphamn med anslutande järnväg.

Samtidigt fortgår bygget av Norrbotniabanan, 27 mil ny järnväg mellan Luleå och Umeå. Parallellt planeras för dubbelspår mellan Luleå och Boden och en upprustning av Malmbanan mellan Luleå och Narvik.



NATURSKÖN SKÄRGÅRDSSTAD

Luleå ligger mycket naturskönt med närhet till Luleälven, Bottenviken och skärgården. Staden kännetecknas av trivsamma stadsdelar, rekreationsområden, skolor och ett varierat utbud av handel, kultur, sport, restauranger och annan service.



Akademi med framtidssinriktning

Luleå tekniska universitet har en nyckelroll i den gröna omställningen med skräddarsydda utbildningar och kvalificerad forskning. Universitetet har drygt 1 900 anställda och 18 700 studenter. I anslutning ligger en av världens bäst rankade företagsinkubatorer samt Luleå Science Park, mötesplatsen för teknikdrivna innovationer. Här ligger även Ytterviken, ett område där Galären är aktiv, med naturlig koppling till både LTU's och Luleå Science Parks verksamheter.

SATSNINGAR PÅ KULTUREN

Luleå satsar mycket på kulturen för att möta tillväxten. I staden finns bl a Kulturens hus, Norrbottensteatern, Norrbottens Museum och ett antal populära arenor för sport och större nöjesarrangemang. På Luleås världskända isbana arrangeras varje vår den holländska skridskotävlingen Schaatsen Grand Prix som direktsänds i nederländsk tv.

TJÄNSTEBETONAD ARBETSMARKNAD

Arbetsmarknaden i Luleå är bred. Största arbetsgivare är Luleå kommun, Region Norrbotten, LTU, SSAB, Försvarsmakten, Ferruform, Trafikverket och Telia.

Sunderby sjukhus är både lokalsjukhus och länssjukhus. Samhällssektorn är väl utbyggd med skola, vård och omsorg. I staden finns centrala myndigheter som Tillväxtverket, Tullverket, Pensionsmyndigheten, Skatteverket, Trafikverket och Bergsstaten. 63 procent av Luleåborna arbetar inom tjänstesektorn.

Luleå rankas högt

Luleå har under en följd av år placerat sig högst på listan över var i landet det är bäst att bo, när Magasinet Fokus bedömer utbildning, arbetsmarknad, trygghet och andra variabler. 2023 kom Luleå etta, 2024 på andra plats.

Den årliga Nils Holgersson-undersökningen ger också ett positivt utfall när det gäller vilken kommun som har lägsta totala kostnaderna för el, fjärrvärme, vatten och avlopp – Luleå är den billigaste platsen att bo på år efter år, även 2024.



STARK IT-SEKTOR MED DATACENTER

IT-sektorn är framgångsrik och expansiv med en rad företag i framkant av den digitala värdekedjan. Förnybara och pålitliga elleveranser har gjort Luleå-regionen till ledande i Europa inom energieffektiva datacenter. Facebook har sedan etableringen i Luleå fördubblat volymerna av sina datacenter.

1 HÅLLBARHET

Hållbarhet är Galärens bas – i allt vi gör, stort som smått. För oss handlar det om att uppnå balans mellan ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer.

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: Vändskivan 5A och 5D, Vattenormen 2, Bindaren 20 och Vargen 2.



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

Ekologisk hållbarhet

Det är inte för sent att begränsa människans negativa inverkan på klimatet. Som fastighetsägare vill Galären dra sitt strå till stacken. Vi har en viktig roll i omställningen mot ett klimatneutralt samhälle. Som samhällsaktör fortsätter vi att ta ansvar för att minska vår klimatpåverkan.

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 och planterar blommor och träd.

Miljöcertifieringar

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

Flera av Galärens fastigheter har certifierats enligt etablerade certifierings-system. Nyproduktion av bostäder görs enligt kraven för miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver. Om- och nyproduktion av lokaler gjordes tidigare inom ramen för GreenBuilding. 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.

Koll på energiförbrukningen

Energin blir allt dyrare. Sedan flera år tillbaka arbetar Galären mycket målinriktat för att på olika sätt minska energiförbrukningen. Åren 2017 till 2024 har Galärens totala fjärrvärmeförbrukning minskat med 17 procent och elförbrukningen med 22.

Genom att undersöka, analysera och styra energiflödena kan vi ta smartare beslut om hur vi ska fördela energiförbrukningen och samtidigt skapa en bättre inomhusmiljö. Vi genomför 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 både för oss och hyresgästerna.

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 renoveringar.

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

Egen produktion av solenergi

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 Galärens första solcellsanläggning på Varvet. 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 Vattenormen 2.

2023 monterades vår första fasadanläggning med 60 solcellspaneler på en fastighet på Ålgatan. 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.

2024 ökade Galärens egen solcellsproduktion med nästan 10 procent jämfört med fjolåret till drygt 320 000 kWh. Solcellsinvesteringarna har uppgått till 6,4 miljoner kronor.

Den närproducerade elen används i egna fastigheter samt säljs ut på marknaden när solen skiner som mest. Galären avser att fortsätta bygga ut solcellssystemet, ett konkret exempel på hur vi följer vårt hållbarhetsarbete för att minska klimatavtrycket.

Försäljning av solel

Egenproducerad el erbjuds i första hand Galärens lokalhyresgäster. Hyresgäster som tecknar avtal om solenergi betjänas av solel under delar av året.

I praktiken är det mer fördelaktigt att nyttja solel i egna fastigheter eftersom den ersätter inköpt el. Samarbetet med lokalhyresgästerna om solenergi blir alltså en win-win där man tillsammans nyttjar solen som energikälla.

Överenskommelsen med lokalhyresgästen går i korthet ut på att Galären tar över hyresgästens elabonnemang. Galären bekostar underhåll och mätutrustning. Hyresgästen betalar en fast kostnad som motsvarar den kostnad hyresgästen skulle haft för eget abonnemang i anslutningspunkten enligt energibolagets prislista.

Hyresgäster som valt solel

Försäljningen av solenergi påbörjades under 2024. De här lokalhyresgästerna har tecknat hyresavtal om solcellsproducerad el under året: Stark Arkitekter, Placerum Kapitalförvaltning, Thaishopen, Manpower, Hachi, Quadrant 5 dental, AI Skin, HJ Hälsa, SVT, Norrlands Tandvård och Yours kommunikationsbyrå.

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, köken utrustas med källsorteringssatser. Vi skyltar, informerar och städar 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 innemiljöer 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 (se sid 19).



Solel

Stark Arkitekter, Placerum Kapitalförvaltning, Thaishopen, Manpower, Hachi, Quadrant 5 dental, AI Skin, HJ Hälsa, SVT, Norrlands Tandvård och Yours kommunikationsbyrå har valt solcellsproducerad el.

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.

För Galären innebär social hållbarhet att värna 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

I augusti deltog Galären traditionsenligt som samarbetspartner till Luleå Pride. Som partner tar vi ställning för människors rätt att få vara och leva som de är och vill vara. Galären ställde ut med en företagsprofilerad monter i den så kallade Galärenparken i stadsparken. Här fick besökarna möjlighet att träffa våra medarbetare, delta i olika aktiviteter och tävlingar med fina priser. Förutom egna medarbetare bemannades utställningen även av sex sommarungdomar. Galären har varit samarbetspartner till Luleå Pride varje år sedan starten 2012.

Världens kör

Galären och Sparbanken Nord skänkte 50 000 kronor som julgåva till integrationsprojektet Världens kör/Singing People Together. Med sången som verktyg verkar kören för ökad förståelse för olika kulturer och ett minskat utanförskap för nyanlända. Kören skapar nätverk mellan nya och etablerade svenskar för att öka nyanländas språkkunskaper och underlätta etableringen på arbetsmarknaden.

Kulturnatten

I september fylldes Luleå centrum av en lång rad evenemang med fri entré när Kulturnatten arrangerades av Skådebanan Norrbotten: musik, dans, teater, film, utställningar, konst och hantverk. Galären sponsrade arrangemanget som en del av vårt sociala hållbarhetsarbete.

Under 2024 engagerade vi oss bland annat i följande verksamheter:

- ♥ Luleå Pride
- ♥ Lule Stassteater
- ♥ Norrbottensteatern
- ♥ Kulturnatten
- ♥ Konst i det gröna
- ♥ Världens kör
- ♥ Vilda Kidz
- ♥ Luleå Basket
- ♥ BC Luleå
- ♥ Luleå Hockey/MSSK
- ♥ Luleå Hockey
- ♥ Lulespexet
- ♥ Luleå Business Awards



Kultur- och samhällsbyggnadspriset

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; i samspelet mellan samhällsbyggnad och kultur skapas goda förutsättningar för tillväxt.

2024 fokuserade utmärkelsen på kulturlivet och gick till det folkkära evenemanget Konst i det gröna. Prissumman 50 000 kronor överlämnades till Kent Ögren och Eva-Leva Holmqvist från Luleå Konstförening, som arrangerar Konst i det gröna.

Juryns motivering:

”Galärens Kultur- och samhällsbyggnadspris 2024 tilldelas ett arrangemang som utvecklats till både tradition och institution. I 47 år har bildkonstens betydelse passionerat lyfts fram och öppnat ett fönster i naturen, där besökarna får möta etablerade och oprövade konstnärers världar av erfarenheter, upplevelser och drömmar. Evenemanget skapar ett betydelsefullt mervärde för de medverkande konstutövarna.”

Jury: Marie Karlsson Tåhlin (projektledare Design & Arkitektur på Galären), Anette Winblad von Walter (kulturchef, Region Norrbotten) Helene Lindberg (Lindbergs Konst & Ram/Galleri Lindberg), Berndt Tiberger (vd, Autumn Leaves Communication) och Veronika Johansson (kommunikationschef, Galären).

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.

Nominering till Kundkristallen

Galären nominerades 2024 till Kundkristallen i kategorin "Största lyft serviceindex bostäder". Bakgrunden var att vårt serviceindex ökat med 2,4 procent och resultatet låg 4,5 procent över bransch-medelvärdet. Vi stod inte som vinnare när priset delades ut, men nomineringen var ett förnämligt kvitto på att hyresgästerna uppskattar vår servicenivå.

Galärens regelbundna kvalitetsmätare

Galären genomför regelbundet mätningar om hur företaget uppfattas av omvärlden. Vartannat år genomförs en nöjd-kund-index-undersökning respektive en varumärkesundersökning.

Varumärkesundersökning 2024

Varumärkesundersökningen 2024 gjordes av Marknadsprofilen och baseras på ett slumpmässigt urval av 3 000 Luleåbor i åldrarna 25-70 år. Undersökningen genomfördes som telefonintervjuer tills kvoten på 300 intervjuer fyllts. Här redovisas ett utdrag ur senaste varumärkesundersökningen.

89% Har hört talas om ett företag som heter Galären, med erinran ökar siffran till 92%

93% Vet att vi hyr ut bostäder

92% Vet att vi hyr ut lokaler

71% Vet att vi hyr ut p-platser

41% Vet att vi hyr ut förråd

72% Har sett Galärens marknadsföring någonstans

66% Menar att Galären ofta nämns i media

31% Menar att vi ofta syns på sociala medier

23% Känner till att vi delar ut ett kultur- och samhällsbyggnadspris varje år

45% Säger att de besökt vår hemsida det senaste året och 89% hittade den information de sökte

45% Anser att vi lägger stor vikt på arkitekturen

58% Menar att Galärens fastigheter har hög standard

NKI 2023

Galärens kundundersökningar (NKI) värderar hyresgästernas upplevelse av sitt boende/sin affärslokal och vad de tycker om Galären som hyresvärd, fastighetsägare och förvaltare. Nedan redovisas ett utdrag från fjolårets resultat.

92% av Galärens bostadshyresgäster trivs bra i sin lägenhet.

90% av bostadshyresgästerna tycker att Galären har ett bra kundbemötande och är tillgängliga.

90% av bostadshyresgästerna kan rekommendera Galären som hyresvärd.

88% av bostadshyresgästerna känner sig trygga i och omkring Galärens fastigheter

81% av bostadshyresgästerna tycker att det är rent och snyggt där de bor.

91% av lokalhyresgästerna trivs bra i sina lokaler.

86% av lokalhyresgästerna tycker att lokalerna är anpassade efter verksamhetens krav.

100% av lokalhyresgästerna trivs i området där de verkar.

89% Nio av tio lokalhyresgäster kan tänka sig att rekommendera oss till andra.

Spark på isbanan

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

Brandskydd för hyresgäster

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.

Kundaktiviteter för trivsel

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

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

Årlig fastlagsfest

På fettisdagen delar vi traditionsenligt ut semlor till samtliga lokalhyresgäster och till alla bostadshyresgäster som vill hämta semlor på vårt kontor. Ett mycket populärt arrangemang. 2024 delade vi ut 2 032 semlor.

Stöd till integration

Sedan många år har Galären en överenskommelse med Luleå kommun att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända. 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. Därför introducerar vi regelbundet nya system, nya lösningar och ny innovativ kompetens. Galären siktar målmedvetet på högre effektivitet genom smart och hållbar digital teknik.

Medarbetarna

Människor med hög kompetens som trivs tillsammans är nyckeln till framgång. Kulturen på en arbetsplats är oerhört viktig och i ett strategiskt HR-arbete så utgör de bärande principer. Behoven kan ändras över tid, men inte kärnan.

Alla människor har behov av att känna sig behövda, värdefulla och önskade. I trygga miljöer vågar vi utmana oss själva och vår omgivning i tankar och handling. I det sammanhanget bidrar vi till en stimulerande och kreativ arbetsmiljö. Det ska alltid kännas bra att komma till jobbet. Det är engagerat arbete som ligger bakom en god och sund arbetsmiljö.

Arbetet sker på kontoret

Den fysiska arbetsplatsen har blivit viktigare än tidigare. Social kontakt är en bidragande orsak, men en betydande skillnad är avgränsningen mellan arbete och fritid. När vi är på jobbet har vi fullt fokus på arbetet, när vi går hem är arbetsdagen slut.

Vi kan konstatera att vi har hög energi, låg stress och ingen långtidssjukskrivning. De möten vi har är i stor utsträckning planerade, men det finns alltid utrymme för det oplanerade i och med att vi alltid är tillgängliga och på plats. Team som känner varandra utvecklas snabbare och tar vara på kompetens i större utsträckning. De klarar också av komplexare uppgifter och utvecklingskurvan är brantare än alla andra alternativa organisationsformer.

Trygghet i anställningen

Som anställd i Galären ska man känna sig trygg i sin anställning och uppfatta att villkoren är goda när det gäller lönesättning och andra förmåner. Arbetet ska kännas meningsfullt, begripligt och hanterbart. Det är faktorer som vi aktivt jobbar med. Yttre faktorer, som världsläget med allt högre grad av osäkerhet, kräver långsiktiga och trygga interna 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. I en värld där omvärldsfaktorer kan upplevas som nyckfulla, hotfulla och oförutsägbara är det både vår skyldighet och strävan att skapa det precis motsatta inom företaget.

Projektteam med spetskompetenser

Galärens projektteam med åtta personer har 125 års gemensam erfarenhet. Det är ett team som jobbat länge tillsammans och själva format en framgångsrik projektorganisation med spetskompetenser inom bygg, el, vs, ventilation, arkitektur, och design.

För två år sedan etablerade Galären ett team i teamet med ytterst ansvar för alla installationer inom vs, ventilation och el. Jonatan Nilsson fick då en ny roll som teknikchef.



"Det bästa med mitt jobb är att ingen dag ser likadan ut. Det är kreativt och varierat och kan innehålla både praktiska och abstrakta moment. En annan bra sak med hela vårt team är sammanhållningen och hur vi stöttar varandra och verkligen nyttjar varandras olika kompetenser. När jag designade Savoys restaurang och lounge klev jag "in i bubblan" och utgick från hur det skulle kännas att vara en gäst som upplevde lyx. I det så drivs jag också av att hitta en smart ekonomisk lösning. När jag går in i den här kreativa delen av mitt jobb så tittar, känner och upplever jag materialen väldigt intensivt. Jag jämför dem mot varandra och ser hur de "gifter sig" och fungerar tillsammans. En annan viktig aspekt är att allt vi skapar ska vara hållbart över tid och kännas relevant och fint många år framöver. När det blir perfekt så känner jag mig otroligt nöjd, det är en skön känsla, men inte så lätt att alltid åstadkomma."

Marie Karlsson Tählin, projektledare Design och Arkitektur



"Jag tycker om kontakten med människor och att man får möjligheten att träffa många olika typer av både människor och organisationer. Oftast flyter det mesta på, men det gäller alltid att vara ett steg före i byggprocessen och förutse eller förekomma de problem och utmaningar som alltid dyker upp. En del kallar det kontrollbehov, men jag ser det som en naturlig del av att få jobbet att fungera. Jag får ofta höra att jag uppfattas som både lugn och trygg, och jag ser om flödena i processerna är rimliga. Oftast går allt vägen men ibland får man ha is i magen och hjälpa andra att förstå att "det kommer att lösa sig". Det är en otroligt skön känsla när jag gör ett avslut och kan lämna ifrån mig ett färdigt projekt."

Mattias Nilsson, projektledare bygg



"Jag tycker verkligen om mina kollegor och det i sig gör att det alltid är roligt att gå till jobbet. Det vi gör är betydelsefullt och vi har roligt tillsammans. Det finns mojo* hos oss. Det betyder att vi är fulla av energi, framgångsrika och effektiva. Ibland är jobbet i sig väldigt utmanande, men då hjälps vi åt. Jag kan alltid bolla frågor med mina kollegor. Efter 25 år i det här jobbet vet jag också hur jag tar tag i problem och löser dem. Strukturen och metodiken är oerhört viktig, inte minst när många frågor ska lösas parallellt både i mina egna projekt och andras."

**Mojo: Egenskap som gör personen framgångsrik och effektiv.*

Lars-Göran Hedström, projektledare bygg

"Jag är mest stolt över att vi klarar av att driva fram så många projekt samtidigt med både kvalitet och pressade tidsplaner. Ett exempel är Skatteverkets nya kontor, ett komplicerat projekt med avancerad teknik. Vi upphandlade duktiga entreprenörer som vi hade goda erfarenheter av, men vågade också prova en ny el-entreprenör som föll väldigt väl ut. Det interna samarbetet med försäljningsteamet har också varit mycket framgångsrikt där vi utvecklat en helt ny produkt med solceller till våra lokalhyresgäster. I det projektet blev både tekniken och den affärsmässiga produkten väldigt lyckad.

Generellt har vi utmanat entreprenörmarknaden och provat nya aktörer inom alla tekniker och det har också fått gynnsamma effekter. Det krävs goda relationer, men också förmågan att bygga nya och bra samarbeten. Vi har också utarbetat ett bättre verktyg för att följa upp alla energifrågor. I praktiken handlar det om att avsätta tid, lyssna, jämföra, diskutera och ifrågasätta det vi gör inom energioptimering. Vi hjälps alltid åt och är beroende av varandra för att det ska fungera. Mitt fokus är att få de stora bitarna på plats och inte överarbeta detaljer i projekten, men ibland också att avlasta mina kollegor."

Jonatan Nilsson, teknikchef



Kompetensutveckling

Galären gör årligen betydande investeringar inom ramen för kompetensutveckling med 1 080 timmar. Utbildningarna har stor spännvidd med allt från licensutbildningar inom heta arbeten till nischade spetsutbildningar där vi själva är med och utvecklar innehållet eller applikationerna. Nyttan av våra investeringar kan visa sig direkt, men ger oftast full effekt efter något år. Den går att avläsa i avkastning per krona, ökade ekonomiska värden, sysselsättning och minskad klimatpåverkan.

Fokus på hälsa

Galären är en unik arbetsplats med höga hälsotal. Det nationella snittet ligger på 49 procent. Galären har ett index på 69 procent. Alla medarbetare erbjuds en årlig hälsoundersökning för att kunna hålla koll på sin egen situation.

Hälsa är ett område som individen själv bestämmer över, men Galären bidrar med en friskvårdstimme i veckan på betald arbetstid samt ytterligare en timme för dem som tränar motsvarande på sin fritid. Många tränar varje dag och engagerar varandra.

Åtskilliga träningstimmar läggs också på fritiden där man bjuder med varandra på olika aktiviteter. Under mars månad utmanades alla att samla ihop så många träningstimmar som möjligt. I vinstpotten låg en middag för två på Savoy. Den samlade insatsen träningstimmar gav exakt 1 timme per dag och medarbetare.

Galärens medarbetare har en stor medvetenhet om hälsa och de faktorer som påverkar en hälsosam livsstil. Alla anställda omfattas av företagshälsovård och sjukvårdsförsäkring, där ett nära samarbete 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 ryms under arbetstid. Den här gränsen mellan arbete och fritid har visat sig vara mycket viktig för en långsiktigt hållbar arbetsplats. Sjukfrånvaron i Galären är mycket låg och ligger på ett årssnitt på 0,97 procent mot snittet generellt på 4 procent.

Arbetsplatsträffar

Arbetsplatsträffar genomförs var 6:e vecka, varannan gång med efterföljande after work. Under APT presenteras nyheter och information och medarbetarna bjuds in till att bidra med innehåll. Inför sommaren bjöd förvaltningsteamet alla på en gemensam after work på terrassen med mängder av godsaker från grillen. I början av december stängde vi kontoret en halv dag och bjöd våra medarbetare på jullunch, underhållning och aktiviteter. Den hemliga vistelseorten blev Ebeneser mitt i stan med temat Gatsby och tidstypiska kläder. Ett party med glitter och glamour fram till småtimmarna.



Sommarjobb till ungdomar

I somras anställde Galären 17 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 företaget de 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 stöd i arbetet.



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.

Riskeliminerande finanspolicy

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

2 BOSTÄDER

Affärsområde bostäder

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

Den nedåtgående kurvan för byggsektorn ser ut att vända upp igen på riksplanet. Bostadsbyggandet är det segment som väntas öka mest procentuellt sett de närmaste åren från en väldigt låg nivå, enligt Byggfakta. I Luleå har vi sedan tidigare en ordentlig bostadsbrist vilket hindrar befolkningsökningen. Tyvärr är Luleå mer drabbat av en trång byggsektor än övriga landet. Galären har planlagda och potentiella byggrätter för mer än 1 000 lägenheter, vilka vi arbetar för att möjliggöra.

När vänder bostadsbyggandet uppåt?

Bostadsmarknadens återhämtning är beroende av sänkta räntor, starkare hushållsekonomi och lägre byggkostnader. Det osäkra geopolitiska läget gör framtiden svårbedömd, vilket återspeglas av att olika prognosmakare gör olika bedömningar.

Boverkets senaste beräkningar pekar mot måttligt ökad bostadsproduktion samtidigt som behovet av nyproducerade bostäder minskar. Det senare förklaras av SCB:s nya befolkningsprognos: minskad inflyttning och minskat barnafödande ger mindre befolkningsökning än tidigare prognoser. Här avviker Luleå från behovet på riksplanet då antal arbetstillfällen ökar markant. Detta kommer att medföra att fler vill flytta hit.

Galärens bostadsbestånd

God tillgång på attraktiva byggrätter möjliggör för Galären att snabbt realisera många byggplaner när byggkonjunkturen vänder uppåt. Vår långsiktiga plan är att öka det egna bostadsbeståndet från drygt 600 till 1 600 lägenheter.

Våra bostadsfastigheter är koncentrerade till Luleås centrala stadsdelar, men kommer på sikt även att omfatta andra stadsnära områden. Beståndet utgörs av traditionella hyresrätter, företagslägenheter samt lägenheter i trygghetsboende och stödboende.

Internt förädlingsprojekt

2024 har Galären internt fokuserat på projektet ”Gräva där vi står”, där vi tillvaratar möjligheterna till förbättringar av allt från daglig förvaltning till ombyggnationer. Projektet innebär att vi förädlar Galärens erbjudande i befintliga fastigheter i en tid då nyproduktion av bostäder är svårt.

Bostadsrenoveringar

Under året har vi genomfört löpande ROT-renoveringar. Där möjligheter funnits har vi även adderat tillval för hyresgästerna i form av exempelvis disk- och tvättmaskin.

Totalt har nio lägenheter om 1,5–3 rum och kök i fastigheterna Flundran 7, Hönan 8, Gersen 3 och Sparven 18 renoverats under 2024. Galärens investering i årets ROT-projekt uppgick till drygt 5 miljoner.

Nytt fastighetsförvärv

Vid nyåret förvärvade Galären bostadsfastigheten och tomträtten Bocken 9 av det kommunala bostadsbolaget Lulebo. Förvärvet ingick i en bytesaffär där Lulebo erhöll fastigheten Bilen 25 från Galären.

Bostadsfastigheten är belägen på Västra Malmgatan 2 och 4. Den består av 20 lägenheter med en total bostadsyta på ca 1 500 kvm.

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 till största delen under mark.

Vi fortsätter den påbörjade utbyggnaden av laddplatser för elfordon. För närvarande finns ca 110 laddpunkter i våra fastigheter.

Förråd med kvalitet

Uthyrningen av förråd ökar till såväl egna bostads- hyresgäster som externa kunder. Bakgrunden är att vi prioriterat att bygga förråd med hög kvalitet, många är exempelvis kameraövervakade. Som en del av projektet ”Gräva där vi står” har vi tillfört fler förråd samt förädlat de vi redan har.

Företagsbostäder

Galärens företagslägenheter erbjuds både egna lokal- hyresgäster och andra företag. De är ett viktigt tillskott för företag som vill attrahera ny arbetskraft i regionen. Lägenheterna är möblerade, har fullt utrustade kök och är i övrigt utrustade efter kundens önskemål.

Galären har för närvarande sex företagslägenheter och ett nytt entreprenörsboende i fastigheten Daggkåpan 4 på Bergviken. Inte minst för att försörja våra egna byggprojekt med arbetskraft.

Nya hyror

Hyresjusteringen för bostadshyrorna 2024 blev klara efter förhandling med Hyresgästföreningen och därefter avgörande hos skiljeman. Den generella höjningen från den 1 april blev 5,45 procent.

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 fastig- heterna till konstnärliga utsmyckningar och parkliknande miljöer, där innergårdar levandegörs med bland annat planteringar, odlingslådor och grillar.



Vi prioriterar att bygga förråd med hög kvalitet, många är exempelvis kameraövervakade.

BOSTADSPROJEKTEN



Skiss över den möjliga nyproduktionen av bostäder på Fjärilen 3 på Varvet i Luleå sett från vattnet.

Bostadsrätter vid Stadsfjärden

I kvarteret Fjärilen på Hornsgatan 12 planerar Galären för ett helt nytt bostadshus i bostadsrättsform. Läget på Varvet är naturskönt med utsikt över Stadsfjärden. Bostadshuset uppskattas omfatta 11 våningar. Samtliga lägenheter får generös takhöjd och balkong. Den totala bostadsytan är drygt 3 000 kvm.

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 vilken beräknas ställas ut under 2025.

Förtätning i kvarteret Flundran närmast på tur

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 16 lägenheter på 2–3 rum och kök, och ca 20 p-platser i varmgarage samt klimat- skyddande cykelparkeringar.

Detaljplanen ställdes ut 2022. Sedan dess har fortsatta samtal skett med kommunen för att komma närmare ett antagande av detaljplanen. Antagandet förmodas ske under 2025.

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.



Förslagsskiss på det planerade bostadsprojektet med förtätning i kvarteret Flundran.

Galärens bostads- bestånd 2024

Galärens bostadsbestånd är koncentrerat till centrumhalvön, men kommer på sikt även att kunna omfatta andra stadsnära områden. I dag utgörs beståndet av 631 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:
20 lägenheter
- 3

Ankan 12
Kyrkogatan 1
18 lägenheter
- 4

Vargen 4
Hermelinsgatan 29 A, B, 31
Lulsundsgatan 20 A, B
Lulsundsgatan 18
Magasinsgatan 13 A
Magasinsgatan 15 A, B, C
84 lägenheter
- 4

Vargen 4
Möjlig nybyggnad:
200 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
Varvsgatan 63 A, B
84 lägenheter

- 7

Gersen
Detaljplan klar:
20 lägenheter
Möjlig nybyggnad:
Ytterligare 50 lägenheter
- 8

Gäddan 8
Kungsgatan 2
6 lägenheter
- 8

Gäddan 8
Möjlig nybyggnad:
80 lägenheter
- 9

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

Flundran 7
Möjlig nybyggnad:
40 lägenheter
- 10

Hägern 11
Västra 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
Kungsgatan 45
9 lägenheter
- 13

Rådjuret 1, 2, 8
Möjlig nybyggnad:
100-150 lägenheter
- 14

Rådjuret 8
Skomakargatan 58
3 lägenheter
- 15

Bocken 9
Västra Malmgatan 2,4
20 lägenheter
- 16

Munkeberg Strand
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter
- 17

Fjärilen 3
Möjlig nybyggnad:
40 lägenheter



● Befintliga
fastigheter

● Nyproduktion
planerad/möjlig

3 LOKALER

Affärsområde lokaler

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

Vi förädlar, förvaltar och hyr ut lokaler inom samtliga segment som till exempel kontor, butiker, verkstadslokaler, skolor, hotell, 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; centrum, Skutviken, Notviksstan och Ytterviken. Vår strategi är att ta tillvara på en ökad efterfrågan på attraktiva affärslägen som följer med Luleås tillväxt och den gröna omställningen.

Stark efterfrågan

Efterfrågan på lokaler ökar. Galären har märkt en tydlig ökning av såväl förfrågningar som nya kontrakt. Luleå har en stark position i den gröna industriomställningen.

Galärens lokalerbjudande är attraktivt, såväl geografiskt som affärs-mässigt. Vårt bestånd uppfyller dagens moderna krav på kontors- och verksamhetsytor. Det gäller i synnerhet utformning, lokalisering, klimatanpassning och miljöcertifiering.

Intresset för lokaler 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.

Under året bestod Galärens lokaluthyrning av 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 etablerat 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:

Stark Arkitekter. Stark är en trogen hyresgäst hos Galären. I maj flyttade de från lokalerna på Varvsgatan till 305 kvm på Storgatan 52 i kvarteret Torsken. De nya lokalerna som är belägna i en anrik fastighet från 1920, inrymde ursprungligen Norrbottens läns producentförening. En del av interiören från den tiden finns kvar och bevaras. Hyresavtalet inkluderar även ett avtal med solcellsel.

Hachi. Asiatisk restaurang (Sushi-Te i Luleå AB) som tecknat nytt hyresavtal med större kök och fler sittplatser. Etableringen i större lokaler på 348 kvm görs i fastigheten Torsken 5 på Storgatan. Företaget har sedan flera år varit vår hyresgäst i en annan fastighet. Det nya hyresavtalet inkluderar även det ett separat avtal med solcellsel.



RFSL. Föreningen RFSL Luleå och norra Norrbottens län, som bland annat står bakom Luleå Pride, har tecknat ett hyresavtal för en lokal på 158 kvm i Bergströmska gården.

Placerum Kapitalförvaltning. Förvaltaren och rådgivaren hyr kontorslokaler på Storgatan 52, i kvarteret Torsken. Lokalen omfattar 176 kvm. Separat avtal är tecknat för solcellsel.

Hotell Savoy. Hotellet ska byggas ut med 60 rum. Ombyggnationen görs av befintliga kontorsytor där Max Burgers, SVT och Norrlands Tandvård haft sina verksamheter. Hyresavtal tecknat på 15 år för ytterligare drygt 1 600 kvm. Mer om Savoy på sidan 41.

Yours. Kommunikationsbyrån har tecknat hyresavtal om 322 kvm lokaler i två plan på Köpmangatan 18. Yours hyrde tidigare kontor av Galären på Lulsundsgatan 16. Hyresavtalet inkluderar även avtal för solcellsproducerad el.

Careium Sweden. Företaget har tecknat hyresavtal där Yours tidigare var hyresgäst i Vargen 2. Careium hyr hela byggnaden på 893 kvm.

Money Sverige. Redovisnings- och revisionsbyrån tecknade avtal om en utökning av kontorsytorna med 30 kvm samt en förlängning av hyresperioden för den totala ytan om 183 kvm.

Thaishopen. Företaget hyr lokaler för sin matbutik i fastigheten Torsken. Under 2024 valde de att utöka lokalerna med 29 kvm till totalt 226 kvm.

Net4Mobility. Företaget hyr plats på taket på fastigheten Gersen 5 för en mast för elektronisk kommunikation. Ett längre avtal inklusive solcellsel har tecknats.

Förlängda hyresavtal

Tidigare hyresavtal har förlängts för bland annat:

- City Park Hotell (8 år)
- Restaurang Chowkeeng (3 år)
- Optik Smart Eyes (3 år)
- Luleå kommun (3 år)

SKUTVIKEN-NOTVIKSSTAN

Attraktivt affärsläge vid Luleås stora infartsled med 30 000 fordonsrörelser per dag. Närhet till universitetet, Luleå Science Park, kringliggande bostadsområden och centrum. Affärslivet utgörs av livsmedel, hotell, bilhandel, butiker, kontor, friskvård, restauranger, arenor och B2B. Några av våra nya hyresgäster på Skutviken-Notviksstan:

Skatteverket. Hyresavtalet för myndighetens 2 000 kvm kontor är tecknat på 6 år. Myndigheten flyttade in i december 2024, efter anpassningar av lokalerna.

Even. Vid årsskiftet 2024 öppnade Even Luleå sin nya butik för fritidskläder om 392 kvm på fastigheten Vändskivan 5.

MAX Burgers AB. Hamburgerföretagets huvudkontor med 75 medarbetare flyttade in i nya lokaler på Skutviken hösten 2023. Lokalerna omfattar 1 950 kvm.

Skoogs bränsle. Avtalet som omfattar ett markarrende för en bränslestation förlängdes i 3 år. Samtidigt höjdes den rörliga ersättningen i öre per försåld liter drivmedel med 300 procent.



Förlängda hyresavtal

Tidigare hyresavtal har förlängts för bland annat:

- Sjukgymnastiken Hermelinen (3 år)
- Loomis (3 år)

YTTERVIKEN

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

Wibergs Bilel & Diesel. I december 2024 flyttade ett av Luleås äldsta företag till om- och tillbyggda lokaler på 937 kvm. Wibergs verkstadsbyggnad omfattar bl a verkstadshall med HTC-slipat betonggolv, kundmottagning, kontor, omklädningsrum med bastu och fikarum. Den fem meter höga takhöjden skapar en känsla av rymd där dagsljus flödar in.

Norrbottnens museum. I januari fick länets museum tillgång till nya och moderna magasinlokalerna för delar av sina samlingar. De äldsta föremålen är över 10 000 år, men här finns allt från historiska jordbruksredskap till gamla bilar. Magasinlokalen på 636 kvm har rejäl takhöjd. Hyresavtalet är tecknat med Region Norrbotten.

Bevego Byggplåt & Ventilation. 2023 tecknade företaget nytt hyresavtal om utökning av lokalytan till totalt ca 2 400 kvm. Lokalerna togs i bruk 2024.

Sandå Sverige AB. Måleriverksamheten har sedan lång tid tillbaka varit hyresgäst hos Galären. Under 2024 flyttade de till en ny lokal på fastigheten Ytterviken 17:45. Avtalet omfattar 418 kvm.

Lumire. Hösten 2023 flyttade det helägda kommunala miljöföretaget in i sitt nya huvudkontor på Gårdsvägen. Lokalerna som är anpassade för både kontor och produktion för 100 medarbetare omfattar 4 500 kvm. Fortsatta anpassningar av lokalen och fastigheten har skett tillsammans med hyresgästen under 2024.



Lumires nya huvudkontor på Gårdsvägen.



Magasinlokalen som Region Norrbotten tecknat för Norrbottens museum

- Förlängda hyresavtal**
Befintliga hyresavtal förlängdes under året för bland andra:
- Actemium, fd. Eitech (5 år)
 - Däckhuset Urban Rydberg (3 år)
 - Proline Nord AB (3 år)
 - Luleå Bil & Båt Karosserier (3 år)
 - Wangeskog Hyrcenter Norra Norrland (3 år)
 - Boka Direkt (3 år)



Lumires nya huvudkontor på Gårdsvägen.

Galärens lokalbestånd 2024

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

CENTRUM

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



4

BESÖKSNÄRING



Affärsområde besöksnäring

Hotell Savoy

Savoy är ett av Luleås klassiska hotell och etablerades under 1960-talet. Fastigheten ägs av Galären som tog över hotellrörelsen 2019. En total ombyggnation har därefter skett av restaurang, lobby, kök, bar och konferensavdelning. Hotellet erbjuder två restauranger, Ego och Trattoria Montecchio.

Hotellmarknaden har långsamt återhämtat sig efter pandemin. I Norrbotten och Luleå har tillskottet av affärs- och fritidsresenärer varit stabilt positivt.

2024 registrerades i länet all-time high med nära tre miljoner gästnätter. 29 procent utgjordes av utländska besökare. En växande andel kommer från Frankrike sedan en ny flyglinje etablerats mellan Paris och Luleå. Den svaga svenska kronan har också bidragit till norra Sverige som ett mer attraktivt resmål.

Hotell Savoy har under flera år märkt en ökad efterfrågan. Beläggningen uppgår till drygt 80 procent. I december lämnades en bygglovsansökan till Luleå kommun för 60 nya hotellrum till sammanlagt 137 rum. Utbyggnaden är möjlig tack vare en omflyttning av tidigare hyresgäster.

Parallellt pågår ett detaljplanearbete med utbyggd konferens, fler rum samt takterrass med trädgård och skybar.

Under 2024 beslutade Galären att avveckla verksamheten på Alcatraz som drevs av dotterbolaget Nöjeshallen i Luleå AB. Avsaknaden av en restauratör och stor efterfrågan på större lokaler med attraktiva lägen intill Luleås största infartsled föranledde beslutet. Den lediga fastigheten på drygt 9 000 kvm kommer att byggas om för annan verksamhet.

6

FINANSIELL RAPPORTERING

Galärens koncernredovisning

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

Galärenkoncernen rapporterar 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.

Det här är IFRS för Galärenkoncernen:

- Vi lämnar betydande finansiell information och upplysningar om bland annat risker, bedömningar och värderingsmetoder. Rapporteringen bygger på en hög transparens.
- Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS till bedömt marknadsvärde. För att fastställa värdet görs externa värderingar av alla fastigheter i koncernens bestånd.
- 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. Den årliga värdeförändringen av ovanstående poster påverkar koncernens resultat- och balansräkning som orealiserade värdeförändringar, uppskjuten skatt och eget kapital.
- Galären har i och med IFRS en funktionsindeldad resultaträkning för att öka jämförbarheten med andra bolag.
- De för oss viktigaste principerna enligt IFRS är upplysningar (IFRS 7 och 12), värdering till verkligt värde (IFRS 13) och förvaltningsfastigheter (IAS 40).

Koncernresultat

TKR	2024	2023
Intäkter fastighetsförvaltning		
Hyresintäkter	172 858	164 737
Serviceintäkter	10 157	9 538
Övriga rörelseintäkter	1 166	998
Intäkter från operatörsverksamhet	68 226	69 656
Nettomsättning	252 406	244 928
Kostnader fastighetsförvaltning		
Driftskostnader	-23 586	-22 283
Underhåll	-6 890	-8 058
Fastighetsskatt	-7 103	-6 818
Uthyrning och fastighetsadministration	-21 684	-18 644
Kostnader operatörsverksamhet	-67 700	-66 034
Bruttoresultat	125 444	123 091
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	124 917	119 470
Varav bruttoresultat operatörsverksamhet	526	3 621
Central administration	-10 551	-10 215
Finansiella intäkter	1 253	1 024
Finansiella kostnader	-60 597	-53 716
Resultat före värdeförändringar	55 549	60 184
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	131 109	-70 417
Värdeförändring finansiella instrument	-13 319	-34 531
Resultat före skatt	173 339	-44 764
Aktuell skatt	-56	400
Uppskjuten skatt	-42 201	4 522
Resultat efter skatt	131 082	-39 841

Nyckeltal

NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR)	2024	2023
Nettomsättning	252 406	244 928
Bruttoresultat	125 444	123 091
Resultat före skatt	173 339	-44 764
Balansomslutning	3 401 868	3 213 499
Medelantal anställda, moderbolaget	28,8	30,2
Justerad soliditet, %	47,0	44,5
Fastigheternas marknadsvärde	3 281 992	3 135 162
Direktavkastning, %	3,9	4,1
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	67,8	68,2
Belåningsgrad, %	52,8	54,5
Nettobelåningsgrad*, %	50,6	52,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,97	2,18
Investeringar		
Ombyggnation/hyresgästanpassning	87 514	85 859
Förvärv	-	3 262
Försäljning	-11 837	-
Intäkternas fördelning i % (avseende fastighetsförvaltningen)		
Bostäder	37,3	35,6
Kontor	31,5	32,3
Handel & service	18,9	20,9
Verksamhetslokaler	9,1	7,8
Utbildningslokaler	3,2	3,4
Summa	100,0	100,0
Total uthyrningsbar yta	130 229	129 418
Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler i %**	82,0	89,8

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

** Uthyrningsgraden sjunker under året främst med anledning av att den yta som nyttjats av Alcatraz nu är vakant förvaltningsyta.

Koncernbalans

TKR	2024	2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	-	4 314
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Rörelsefastigheter	71 732	145 831
Förvaltningsfastigheter	3 167 992	2 890 463
Materiella anläggningstillgångar	10 939	17 047
Nyttjanderättstillgång	7 238	6 968
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 264	1 264
Fordringar på koncernföretag	14 850	10 450
Derivatinstrument	33 085	44 214
Summa anläggningstillgångar	3 307 100	3 120 552
Omsättningstillgångar		
Varulager	716	992
Kundfordran	5 598	7 146
Derivatinstrument	-	2 190
Aktuella skattefordringar	83	1 579
Övriga fordringar	14 546	10 719
Interima fordringar	3 057	2 403
Likvida medel	70 768	67 917
Summa omsättningstillgångar	94 768	92 947
SUMMA TILLGÅNGAR	3 401 868	3 213 499

Koncernbalans

TKR	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 950	10 950
Reserver	88 803	88 803
Balanserad vinst	1 154 094	1 023 016
Summa eget kapital	1 253 847	1 122 769
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	352 329	310 128
Derivatinstrument	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	293 251	296 298
Leasingskuld	6 763	6 709
Summa långfristiga skulder	652 343	613 134
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	14 177	18 676
Kortfristiga räntebärande skulder	1 438 866	1 413 320
Kortfristig leasingskuld	1 259	919
Övriga skulder	1 853	1 523
Interima skulder	39 523	43 158
Summa kortfristiga skulder	1 495 679	1 477 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 401 868	3 213 499

**GER
STADEN
LIV.**