



Galären®

FÖR LIVET I STADEN

ÅRSREDOVISNING 2025
POPULÄRVERSION



Ägare

Carl Erik Tählin och Eva Tählin med barnen
Cecilia Tählin, Louise Tählin och Andrea Tählin.

Gunnar Tählin och Marie Karlsson Tählin med barnen
Philip Tählin och William Tählin.

Styrelse

Carl Erik Tählin, född 1948, ordförande. 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

Kaisa Fexe, född 1971, ledamot

Philip Tählin, född 1997, ledamot

Cecilia Tählin, född 1978, ledamot

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. Tryckt hos Lule Grafiska på miljövänligt papper.
Foto: Fredrik Berg, Patrick Degerman, Maria Groth, Marcus Johansson, Ida Lundh, Luleå Hamn

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD-ord	4	Lokaler	32
För livet i staden	6	Affärsområde lokaler	33
Året som gått	7	Galärens lokalbestånd 2025	38
Året i siffror	8	Besöksnäring	40
Växtvärk när Luleå bygger för framtiden	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 2025	30		

Ett glädjande bokslut

Det sägs att de flesta som tittar i en årsredovisning bara läser VD-ordet. Låt mig därför direkt konstatera att året som gått varit både glädjande och spännande för Galären, trots en orolig omvärld.

Säkerhetsläget är det allvarligaste sedan andra världskriget. Det är lätt att nicka instämmande till Alexander Stubb, Finlands president, när han i sin bok *Maktens Triangel* skriver:

"Det som var tänkt att föra oss samman – teknikutvecklingen, frihandeln, energipolitiken och de globala finansmarknaderna – används i stället för att driva oss isär".

Inte desto mindre är det i kärva tider viktigare än någonsin att ha ordning på affärerna. Därför är det glädjande att Galären uppvisar sitt bästa driftsresultat någonsin.

Den främsta anledningen måste tillskrivas medarbetarna. Det är uppenbart att det finns en stark länk mellan engagerade medarbetare och hög produktivitet, låg sjukfrånvaro, nöjda kunder och ett starkt varumärke. Den som läser hela årsredovisningen ser enkelt det solklara sambandet.

Bakom årets positiva siffror finns också en angenäm kombo med ökade intäkter och lägre räntor. Dessutom har vi en fortsatt, stark trend när det gäller uthyrning av lokaler till kontor, lätt industri, lager och logistik – en effekt som till stor del kommer av de omfattande industriinvesteringar som sker i Luleå och närområdet. Många entreprenörer ser nya affärsmöjligheter i den gröna omställningen.

Luleå har en lång historia som industristad. Förädlingen av råvaror som skog och malm har bidragit till trygga arbetstillfällen och ett mångfacetterat näringsliv. Tråkigt nog har den också inneburit stora, fossila utsläpp. Just nu pågår ett historiskt skifte där industrin börjat ersätta föroreningarna med fräscha energilösningar. I omställningen till en renare framtid har Luleå tagit ledartröjan.

Därför pratar vi i Luleå om växtvärk när andra kommuner i bästa fall talar om tillväxt. Ett par tusen tillfälliga bostäder står snart färdiga att tas i bruk av den personal som rekryterats för att bygga de nya industrisatsningarna.

Bakom knuten väntar dock en annan bostadssituation, den som uppstår när byggfasen sedermera övergår till drift.

Ett dilemma är bristen på byggföretag. Luleå behöver fler byggaktörer för att få fram fler bostäder. Galären har lyckats kompensera underskottet på uppdrags-tagare med delade byggentreprenader, där vi kontrakterar egna entreprenörer men själva ansvarar för byggledning och materialinköp. Modellen har gjort stora renoverings- och underhållsinsatser möjliga i det egna beståndet. Den är också vägledande när vi rustar oss för om- och tillbyggnationer i befintliga fastigheter och planerade nybyggen.

I sammanhanget vill jag betona att Galären har 1 000 lägenheter samt upp till 40 000 kvadratmeter lokaler vilande i möjliga byggrätter. De vill vi förstås realisera åren framöver när Luleå ska växa till 100 000 invånare. Ska växtvärken lindras behövs fler bostäder och mer lokaler för verksamheter.

Att Galären kan presentera ett mycket framgångsrikt bokslut är en händelse att glädjas över. Men vare sig Sverige, Luleå eller Galären kommer undan eventuellt ökande råvarupriser, trasiga leveranskedjor och en möjlig tärande volatilitet på finansmarknaderna.

Vår riskspridning med bostäder och olika typer av lokaler gör att vi står stabilt samtidigt som Luleå är en väldigt bra geografisk och ekonomisk marknad att verka på.

Luleå i april 2026
Gunnar Tämlin, 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 660 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, Nyttänkande, 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).

Året som gått

PRISUTDELNING:

Kultur- och samhällsbyggnadspris

Årets kultur- och samhällsbyggnadspris som 2025 fokuserade på arkitektur delades ut under Luleå Business Awards den 23 maj. Priset gick till PE Teknik & Arkitektur för Origoparken tillsammans med Kanalstråket och Träffparken, ett sammanhållande parkområde i stadsdelen Kronandalen.

LOKALER:

Avtal med nya lokalhyresgäster

Under 2025 fick vi välkomna ett flertal nya lokalhyresgäster. Några av dem nedan:

Careium
KAI Mat & Catering
Noah Lokal Mat AB
Sundsvall Södra Sotningsdistrikt AB
Samuraj kommunikation AB

HÅLLBARHET:

Två stora återbruksaktiviteter

Under året erbjöd Galären allmänheten att gratis hämta kvarvarande inredning inför ombyggnationer i fastigheterna Ankan 12 och Räven 20. Många Luleåbor tog chansen och återbrukade allt från innerdörrar och glaspartier till wc-stolar och handfat.

KUNDNÖJDHET:

Våra hyresgäster

Under fjärde kvartalet genomfördes en nöjd-kund-undersökning med samtliga hyresgäster. Hyresgästernas åsikter och synpunkter är viktiga för Galärens utvecklings- och förbättringsarbete. Ett utdrag ur resultatet nedan.

Bostadshyresgäster

92,2 % trivs mycket bra eller ganska bra i sin lägenhet
94,9 % uppger att de trivs i kvarteret/bostadsområdet
94,3 % upplever personlig trygghet i trapphuset
86,5 % kan tänka sig att rekommendera Galären till andra
83,4 % tycker att vi är mån om dem som bostadshyresgäster

Lokalhyresgäster

100 % trivs mycket bra eller ganska bra i sina lokaler
94,7 % uppger att de trivs i fastigheten
98,2 % uppskattar lokalens läge
84,6 % tycker att lokalerna är anpassade efter verksamhetens krav
87,8 % kan tänka sig att rekommendera oss till andra
82,5 % tycker att vi är mån om dem som lokalhyresgäster

FASTIGHETSÄFFÄRER:

Galären har förvärvat fyra nya fastigheter

Rådjuret 9 Bostadsfastighet med 17 lägenheter och ca 400 kvm lokaler på Kungsgatan 47.

Valen 11 Bostadsfastighet med 15 lägenheter på Stationsgatan 66 A-B. Affären skedde genom ett bolagsförvärv.

Ytterviken 17:10 Industrifastighet på Gårdsvägen 18 om 10 000 kvm mark och ca 1000 kvm byggnad.

Bindaren 6 Industrifastighet på Torpslingan 12 om 3 100 kvm mark och ca 320 kvm byggnad.



BOSTÄDER:

Hyreshöjning

Generellt 5,15 % (trygghetsboenden 3,11 %) efter avtal med Hyresgästföreningen.

SOCIAL HÅLLBARHET:

Sysselsättning till ungdomar



Galären anställer årligen sommarjobbade ungdomar för att vårda våra fastighetsmiljöer och samtidigt ge dem en värdefull introduktion i arbetslivet.

EKOLOGISK HÅLLBARHET:

Lägre energiförbrukning och ökad solcellsproduktion

Mellan 2017 och 2025 minskade Galärens el- och fjärrvärmeförbrukning med 30 respektive 21 % per förvaltat kvm. Under 2025 producerade de egna solcellsanläggningarna 370 000 kWh, en ökning med cirka 16 % mot föregående år.

FÖR LIVET I STADEN:

Förlängda samarbeten

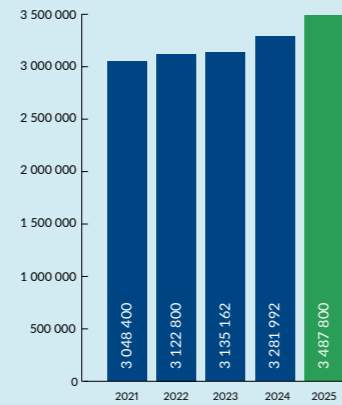
Luleå Pride

Lule Stass-teater

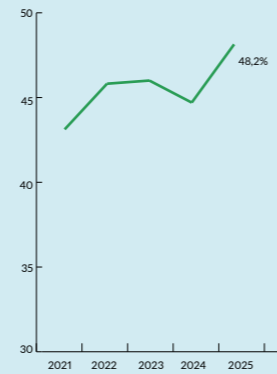
Galären 2025

ÅRET I SIFFROR

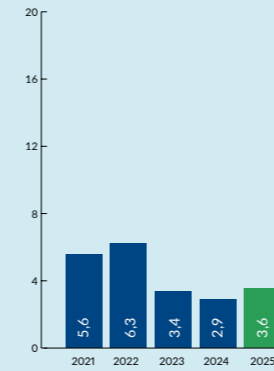
Fastigheternas marknadsvärde, tkr



Justerad soliditet, %

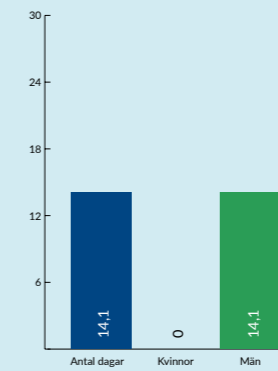


Sjukfrånvaro, dagar



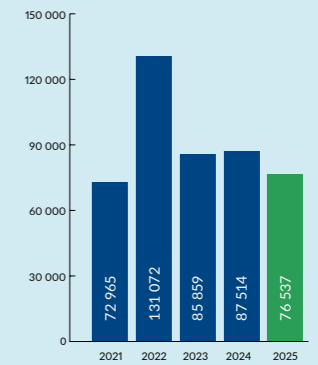
Korttidsfrånvaron uppgick under 2025 till 3,6 dagar per anställd. Baseras på 31,2 medarbetare. Avser moderbolaget.

Vård av barn, dagar

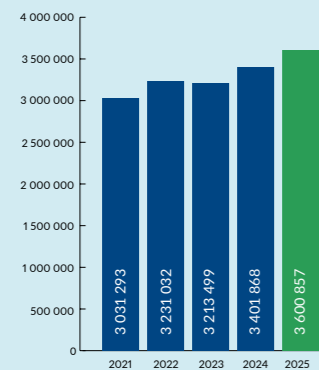


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 14 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 177 dagar. Avser moderbolaget.

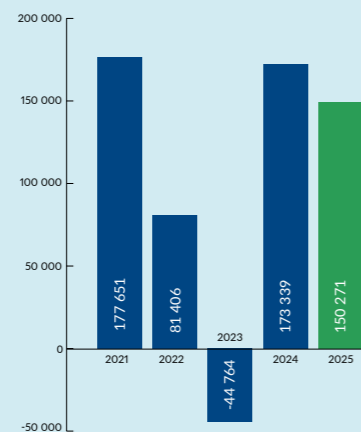
Ombyggnation, nybyggnation, tkr



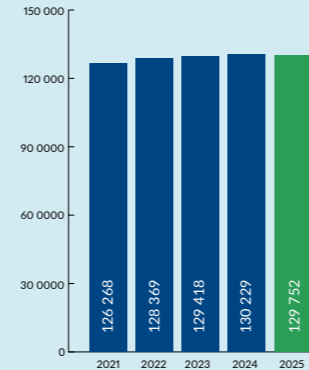
Balansomslutning, tkr



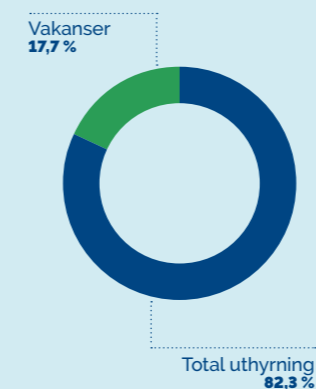
Resultat före skatt, tkr



Total uthyrningsbar yta, kvm

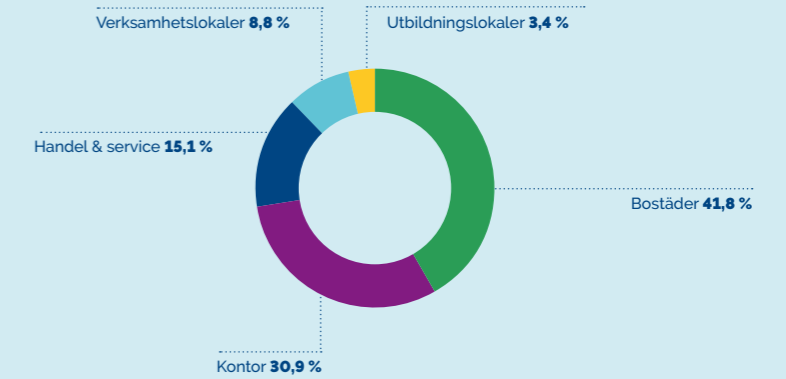


Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler, %



Intäkternas fördelning, %

Avseende fastighetsförvaltningen

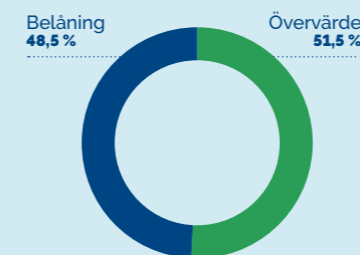


Nyckeltal på koncernnivå



Nettobelåningsgrad/marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till marknadsvärde



269 059

NETTOOMSÄTTNING
(varav 70 270 tkr avser intäkter från operatörsverksamheten)

150 271

RESULTAT FÖRE SKATT

Finansiella nyckeltal, 2021-2025 avser Galären i Luleå koncernen.

Växtvärk när Luleå bygger för framtiden

2025 uppfylldes ett viktigt delmål på vägen mot 100 000 invånare. Luleå passerade 80 000 invånare.

Luleåregionens nav

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

Industrin ställer om

Luleå befinner sig i en intensiv omställning. Inte minst sker stora förändringar inom den tunga industrin som fasar ut fossila bränslen mot rena energilösningar.

Samhällsomvandlingen har stort stöd hos Luleåborna visar en undersökning från Novus: 83 procent är positiva till den industriella omställning som sker i kommunen.

Grönt företagskluster

Luleå industripark är ett nytt industriområde på Svartön och Hertsöfältet. Här växer ett företagskluster fram för världsledande teknikutveckling och innovationer. Bland företagen i den nya industriparken märks bland andra LKAB, SSAB, ABB/Uniper, Duroc Rail och Talga.



Luleå industripark från luften med Luleå centralort i fjärran. Till höger ligger det grönområde som är Hertsöfältet där industriområdet nu växer med nya etableringar.



LULEÅ BLIR SVERIGES NÄST STÖRSTA TRANSPORTHAMN

Storsatsning på sjöfarten

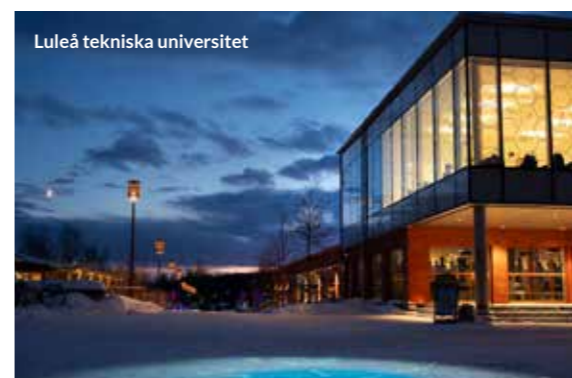
En fungerande sjöfart är oumbärlig för den industriella omställningen. Därför byggs Luleå Hamn ut i anslutning till industriparken. Samtidigt muddras farleder och en ny djuphamn anläggs för större, fullt lastade fartyg. Hamnens kapacitet av godshantering blir därmed fyra gånger större och gör Luleå till Sveriges näst största transporthamn.

Infrastrukturen byggs ut



Samhället gör betydande investeringar i ny infrastruktur. Ett av megaprojekten är en 500 kilometer lång vätgasledning mellan Haparanda och Örnsköldsvik via Luleå. Därtill har Svenska Kraftnät beslutat bygga dubbla kraftledningar mellan Luleå och Boden.

Investeringarna i ren elförsörjning till Luleås nya industrier är i miljardklassen. Betydande satsningar görs också på järnvägen. Bygget av Norrbotniabanans 270 kilometer mellan Umeå och Luleå fortgår. Samtidigt planeras för en upprustning av Malmbanan mellan Luleå och Narvik.



Världsledande akademi

Luleå tekniska universitet grundades 1971. Idag är LTU i stark tillväxt med världsledande kompetens inom flera forskningsområden. Universitetet har nära samarbeten med internationella, nationella och regionala aktörer.

Universitetsområdet ska genomgå en omfattande upprustning. Drygt 5 miljarder investeras i bostäder, kontor, undervisning, labb och forskning. LTU omsätter årligen drygt 2,3 miljarder kronor. Universitetet har 1 800 anställda och drygt 21 000 studenter.

Luleå rankas högt

Den årliga Nils Holgersson-undersökningen visar år efter år att Luleå är Sveriges billigaste kommun när det gäller kostnader för el, fjärrvärme, sophämtning, vatten och avlopp. Fjärrvärmepriset och VA-taxorna har dock ökat i hela landet med nära 10 procent. Trots detta är det 1 672 kronor/månad billigare att bo i Luleå än i landets dyraste kommun, Vaxholm.

På Magasinet Fokus lista över var i landet det är bäst att bo utifrån bl a utbildning, arbetsmarknad och trygghet, får Luleå konsekvent höga poäng. 2025 utsågs Luleå till landets sjätte bästa kommun.

Naturskön skärgårdsstad

Luleå ligger naturskönt vid Luleälven med närhet till Bottenvikens arkipelag med 1 300 öar, ett paradiset för seglare. Vintertid anläggs isbanor på stadens fjärdar. Här arrangeras Luleå on Ice, Sea-Ice Marathon och Schaatsen Grand Prix, skridskotävlingen som direktsänds i nederländsk tv.

Staden är känd för sina trivsamma stadsdelar, fina rekreativområden, sitt stora utbud av utbildningar, välskötta skolor och ett varierat utbud av handel, kultur, sport, restauranger och annan service.



Tjänstebetonad arbetsmarknad

Arbetsmarknaden i Luleå är mångskiftande. 63 procent av Luleåborna arbetar inom tjänstesektorn. Största arbetsgivare är Luleå kommun, Region Norrbotten, LTU, SSAB och Försvarsmakten.

Samhällssektorn är väl utbyggd med skola, vård och omsorg. Sunderby sjukhus är kompetenscentrum för hela

Norrbottens sjukvård. Sjukhuset är både länssjukhus med specialistfunktioner samt närsjukhus för lulebor och bodensare. Sedan några år tillbaka utbildas även läkare vid Sunderby sjukhus.

I Luleå ligger flera centrala myndigheter: Tillväxtverket, Tullverket, Pensionsmyndigheten, Skatteverket, Trafikverket och Bergsstaten.

Stark IT-sektor med datacenter

Luleåregionen var tidigt tongivande i Europa inom datacenter. Meta (Facebook) har sedan etableringen i Luleå 2013 flerdubblat verksamheten i tre storskaliga serverhallar. IT-sektorn är en av stadens viktigaste och snabbast växande branscher.

Konjunkturen vänder uppåt

Norrlandsfondens senaste konjunkturbarometer andas optimism. Särskilt positiva är de norrbottniska tjänsteföretagen – en majoritet pekar på ökad orderingång. Även länets byggindustri och handelssektor visar en uppåtgående trend i både förväntan och konkreta ordrar.

Satsningar på kulturen

Luleå tillhör de kommuner som lägger mest pengar på kulturen. Satsningarna är viktiga för att möta den fortsatta befolkningstillväxten. I staden finns bl.a. Kulturens hus, Norrbottensteatern, Luleå Stassteater, Kulturcentrum Ebeneser, Teaterhögskola, Dansinitiativet, Luleå Konsthall, Norrbottens Museum, andra konst- och kulturutbildningar samt flera populära arenor/scener som används för kultur- och nöjesarrangemang.



Nöjes- och besöksstaden Luleå

Utbudet av restauranger, barer, hotell, shopping, nöjen och festivaler i Luleå är stort.

Luleå Airport med 1 109 660 passagerare (2025) har fått flera direkta flyglinjer bl.a. från Frankrike (Paris) och Schweiz (Zürich). Även direktcharter till Spanien, Grekland och Kroatien lyfter från flygplatsen.

2025 registrerades 570 000 gästnätter i Luleå kommun, en ökning med 2,7 procent sedan föregående år. I staden finns drygt 1 100 hotellrum och fler hotell planeras för att möta en ökad efterfrågan.



Sport i toppklass

2025 blev Luleå Sveriges bästa idrottsstad när SVT Sport för 15:e året i rad delade ut priset. Luleå fick dessutom den tangerat högsta jurypoängen en stad tidigare fått. Luleå avancerade från en tredje plats 2024.

Idrott är en del av Luleås lokala identitet och stolthet. Stadens elitlag Luleå Basket, BC Luleå, Luleå Hockey och Luleå Hockey/MSSK med satsningar på både dam- och herridrott utgör en viktig del i attraktiviteten för stadens varumärke.

1 HÅLLBARHET

Ekologisk hållbarhet

Hållbarhet är grunden i allt vi gör, stort som smått. Vi tar ansvar för vår klimatpåverkan och vill uppnå en balans mellan både ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer.

Det är inte för sent att begränsa människans negativa inverkan på klimatet. Som fastighetsägare har vi en viktig roll i omställningen mot ett klimatneutralt samhälle och tar ansvar för att minska vår egen 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 certifieringssystem. Nyproduktion av bostäder och lokaler utformas enligt kraven för miljöcertifiering.

Gamla certifieringssystem som Green Building upphör, och nu ser vi, precis som andra fastighetsägare, över möjligheterna med ett verifierbart certifieringssystem som pekar på både energiprestanda och andra faktorer.

2025 har Galärens första ansökan om certifieringen Miljöbyggnad iDrift lämnats in för fastigheten Vändskivan 5D.

Minskad energiförbrukning

Energin blir allt dyrare och påverkar vår miljö. Sedan flera år arbetar Galären målmedvetet för att på olika sätt minska energiförbrukningen.

Åren 2017 till 2025 har Galärens totala fjärrvärmeförbrukning minskat med 11 procent och elförbrukningen med 22. Per förvaltningskvadratmeter motsvarar minskningen 21 procent fjärrvärme respektive 30 procent el.

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 energiåtgärder, 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.

Lista över fastigheter och aktuella certifieringar:

GreenBuilding

Bindaren 20

Vargen 2

Vattenormen 2

Vändskivan 5A

Vändskivan 5D (certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift 2026)



Miljöbyggnad

Sparven 14

Torsken 5

Hägern 11

Ytterviken 17:44



Utöver dessa uppfyller flertalet fastigheter energikraven för miljöcertifiering.

IMD ger positiva effekter

Galären tillämpar individuell mätning (IMD) av el i samtliga bostadsfastigheter genom lägenhetsabonnemangen, antingen i samarbete med Luleå Energi eller direkt av Galären. I 58 procent av lägenheterna tillämpas individuell mätning av varmt och kallt vatten. Successivt införs IMD på hela beståndet i samband med renoveringar.

IMD har en positiv inverkan på hyresgästens vanor. Hyresgästen kan direkt påverka sin egen el- och vattenkonsumtion och därmed sin månadskostnad.

Solenergi från egna celler

Utökningen av elektrifieringen i samhället går snabbt. Solenergi är i dag den billigaste energikällan, både från en klarblå himmel och som indirekt solljus när det är molnigt.

Galärens första solcellsanläggning installerades på fastigheten Högern 11 på Varvet 2019. Därefter har solcellsanläggningar byggts på följande fastigheter: Torsken 5, Hönan 8, Flundran 7, Gersen 3 och 4, Sparven 14, 17 och 18 samt Ankan 12 och Vattenormen 2.

Den första fasadanläggningen, som omfattar 60 solcellspaneler, finns på en fastighet på Ålgatan. Fasadceller producerar el under en längre period på året och är inte lika känsliga för snöfall. Projektet genomfördes i samarbete med Luleå Energi och RISE, det statliga forskningsinstitutet vid LTU.

2025 ökade Galärens egen solcellsproduktion med ca 16 procent jämfört med fjolåret till drygt 370 000 kWh. Den närproducerade elen används i Galärens egna fastigheter. När våra solcellsanläggningar producerar mer energi än kunderna förbrukar, säljer vi överskottet till Luleå Energi.

Galärens investeringar i solceller har hittills uppgått till drygt 6 miljoner kronor. Vi avser att fortsätta bygga ut solcellssystemet, ett konkret exempel på hur vi följer vårt hållbarhetsarbete för att minska klimatavtrycket.

Försäljning av solet

Egenproducerad el erbjuds i första hand Galärens lokalhyresgäster och vi avser att även inkludera bostadshyresgästerna framöver. Hyresgäster som tecknar avtal om solenergi betjänas av solet under delar av året.

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

Miljö- och resursförbättrande åtgärder

Galären tar hand om och återvinner avfall genom att sortera på rätt sätt. Alla hushåll tilldelas avfallshanteringskassar och miljötrattar och kök utrustas med källsorteringssatser. Vi skyltar, informerar och städar miljöstationer och genomför regelbundna ronderingar. I byggprocessen sorteras allt avfall i särskilda fraktioner.

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 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.



Social hållbarhet

I ett hållbart samhälle lever människor ett gott liv. Där det finns liv mellan husen och 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 Luleå, staden där våra intressenter är verksamma.

Stöd till goda initiativ

Galären stödjer enskilda, 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 vartannat år. Det är en del av vårt sociala engagemang som också stimulerar medarbetarna att påverka vår sociala inriktning.

Teatrar som kulturbärare

Norrbottnesteatern etablerades 1967 och är Sveriges första länsteater. Teatern ger totalt omkring 150 föreställningar per år med egna produktioner, gästspel, soppteater, aktuella scensamtal och mycket annat inkluderat. Galären har varit en entusiastisk sponsor sedan 2012 och kommer att så förbli till åtminstone 2028.

Lule Stassteater är en av Sveriges äldsta fria, professionella teatergrupper. Teatern satte upp sin första pjäs 1975. Samarbetet mellan Galären och Lule Stassteater inleddes 2021 och har förlängts till 2027. Teatern har tidigare tilldelats Galärens kultur- och samhällsbyggnadspris.

Kärlekskampanj med RFSL

Galären är stolt samarbetspartner till Luleå Pride sedan starten 2012. Under året tecknade Galären och RFSL Luleå ett treårigt samarbetsavtal för att vara långsiktiga i den viktiga satsningen och för att inspirera fler företag att engagera sig i Luleå Pride och arbetet för ett inkluderande och kärleksfullt Luleå.

2025 genomfördes en annons- och utomhuskampanj på temat "Kärlekspartners sökes". Kampanjen syntes lokalt på digitala utomhusskärmar, sociala media och i dagstidningarna.

Kulturnatten jubilerade

Kulturnatten i Luleå firade 20-årsjubileum 2025. Galären var en av det populära gratisevenemangets sponsorer. Att bidra till mångfald i kulturutbudet är viktigt i arbetet för att göra Luleå till en levande och attraktiv stad.

Särskilt viktiga samarbetspartners:

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

Galärenparken på Luleå Pride

I augusti deltog Galären traditionsenligt i Luleå Pride. Som partner tar vi ställning: Alla människor ska kunna leva på lika villkor. Galären vill se ett inkluderande Luleå där mångfald, respekt och engagemang visar vägen: Alla har rätt att älska och vara den man vill.

Vi visade upp oss med en företagsprofilerad monter (Galärenparken) i stadsparken. Besökarna fick möjlighet att träffa våra medarbetare och delta i olika aktiviteter och tävlingar med fina priser. Förutom medarbetare från Galären och Hotell Savoy, bemannades utställningen även av sommaranställda ungdomar.

Kultur- och samhällsbyggnadspris

Galärens pris till 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.

2025 fokuserade utmärkelsen på arkitektur och gick till PE Teknik & Arkitektur för Origoparken tillsammans med Kanalstråket och Träffparken, ett sammanhållande parkområde i stadsdelen Kronandalen.

Juryns motivering:

"Med visuell kreativitet har man prioriterat platsens upplevelse där en samhällsnyttig och nödvändig funktion implementerats på ett nydanande sätt. Platsen har skapats för att beröra våra sinnen. Den fångar ljuset, ljudet, konsten och lekfullheten. En plats till för många att mötas. Ekologiska och sociala kvaliteter framträder i hela projektet där man tillvaratagit det befintliga området. En god samverkan mellan flera aktörer har resulterat i liv mellan husen."

Jury: Marie Karlsson Tåhlin (projektledare Design & Arkitektur, Galären) Veronika Johansson (kommunikationschef, Galären) Helene Westman Lindberg och Pär Westman (Lindbergs Konst & Ram) Kristina L Nilsson (senior professor Arkitektur, Luleå tekniska universitet) Dania Hussain (student, civilingenjör Arkitektur, Luleå tekniska universitet) Moa Seppälä (student, civilingenjör Arkitektur, Luleå tekniska universitet)

Om 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.

Kultur- och samhällsbyggnadspriset på 50 000 kronor tilldelas den eller de personer, det företag eller den organisation som med konstnärlig gestaltning, arkitektur eller design ger staden liv.



Galärens återkommande kvalitetsmätningar

För Galären är det viktigt att veta vad hyresgästerna och Luleås invånare tycker om oss, hur de upplever vår service och vårt varumärke. Omlott genomför vi vartannat år en varumärkesundersökning respektive en NKI.

NKI-mätningarna påbörjades 2014. Över tid kan vi se att Galärens index med åren blivit avsevärt bättre. Inte minst inom serviceområdet, där NKI (nöjd-kund-indexet) ökat markant bland både bostads- och lokalhyresgästerna. En liknande utveckling ser vi inom de så kallade profilfrågorna; Bilden av Galären som förvaltare har med åren utvecklats positivt, vilket också stämmer överens med varumärkesundersökningarna.

NKI 2025

NKI är ett nyckeltal för kundnöjdhet och en sådan undersökning genomförs vartannat år med Galärens samtliga hyresgäster.

Under fjärde kvartalet 2025 genomfördes en ny undersökning, med ett första utskick i början av oktober. Årets undersökning generade en hög svarsfrekvens med 68 % för bostadshyresgästerna och 59,8 % för lokalhyresgästerna.

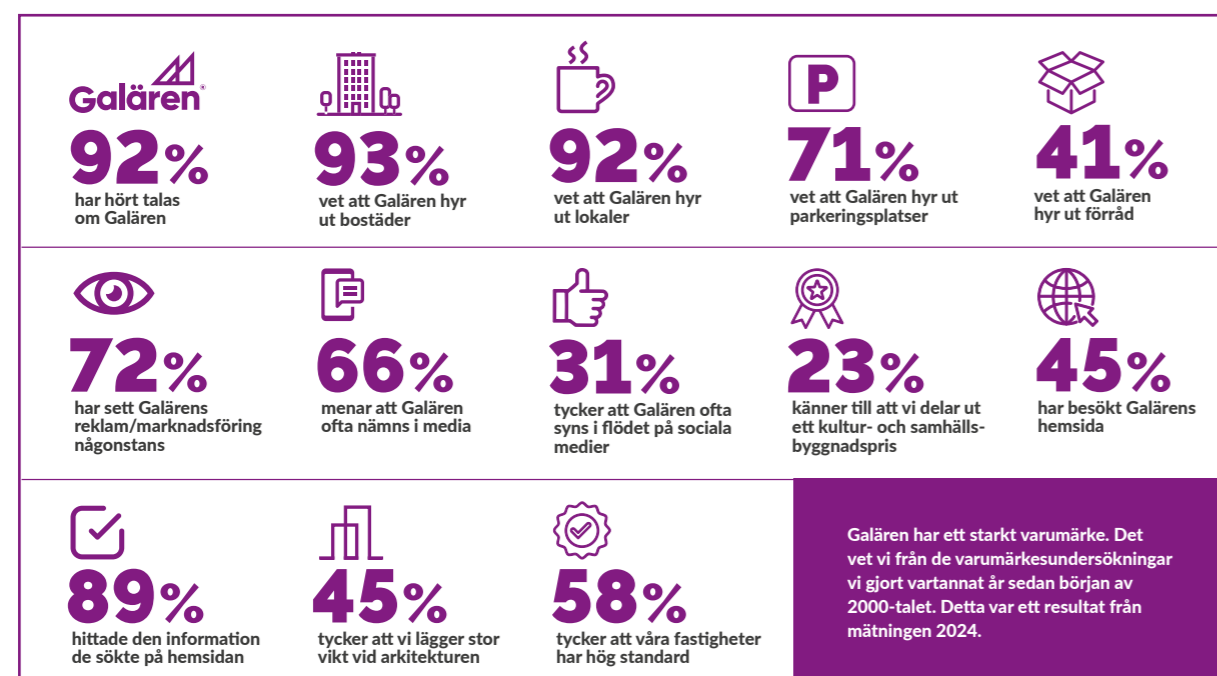
Hyresgästernas åsikter och synpunkter är viktiga för Galärens utvecklings- och förbättringsarbete. Förutom att vi får veta hur hyresgästerna trivs hos oss ger undersökningsmetoden oss möjlighet att även göra jämförelser med fastighetsbranschen i hela Sverige.

Undersökningen genomfördes av AktivBo, ett företag med många års erfarenhet av enkätundersökningar, som vi på Galären anlitar för detta uppdrag sedan 2014.

Galärens mål är att ligga i branschens framkant med nöjda hyresgäster.

Enkäten som ligger till grund för resultatet omfattar ca 80 frågor om service och förvaltning. Bostadshyresgästerna besvarar enkäten anonymt. Till höger presenteras resultatet för både bostäder och lokaler i korthet.

Varumärkesundersökningen 2024



Resultat NKI hyresgäster 2025

NKI BOSTADSHYRESGÄSTER

SERVICE INDEX

86%
Ta kunden på allvar
91%

Bemötande vid felanmälan
93,2%

Info om vad som ska hända i fastigheten
86,0%

Besökstider
92,3%

Få tag på rätt person
89,8%

Komma fram på telefon
93,0%

Kontakt med Galären
91,0%

Telefontider
94,7%

Kommentar: Galärens NKI på 91 % ligger över branschmedelvärdet för hela landet, 85 %.

Trygghet
88%

Belysning på gård och nära huset
86,2%

Förrådets säkerhet mot inbrott
79,1%

Kontakt med grannarna
84,1%

Personlig trygghet i källare/på vind
86,6%

Personlig trygghet i området kvällar/nätter
92,3%

Personlig trygghet i trapphuset
94,3%

Störs inte av grannar
86,3%

Kommentar: Galärens NKI på 88 % ligger över branschmedelvärdet för hela landet, 83 %.

Rent och snyggt
81%

Skötsel av rabatter, grönytor
73,7%

Snöröjning och sandning vintertid
91,2%

Städning av gård och utemiljö
83,3%

Städning av trapphus
79,6%

Städning av tvättstuga
69,6%

Möjlighet till källsortering
85,7%

Sophantering
86,6%

Kommentar: Galärens NKI på 81 % ligger över branschmedelvärdet för hela landet, 77 %.

Hjälp när det behövs
84%

Anmäla felet
93,0%

Fastighetsskötare/ reparatörer städar efter sig
88,6%

Få fel åtgärdat inom rimlig tid
75,9%

Kvalitet på utfört arbete/åtgärd
78,2%

Kommentar: Galärens NKI på 84 % ligger något under branschmedelvärdet för hela landet, 86 %.

PRODUKTINDEX

77%

Lägenheten
76,4%

Allmänna utrymmen
82,8%

Utemiljö
68,6%

PROFIL

81%

Trivs med Galären som värd och förvaltare
87,1%

Kan rekommendera Galären till andra
86,5%

Tycker att Galären är mån om sina hyresgäster
83,4%

ATTRAKTIVITET

93%

Trivsel i kvarteret/området
94,9%

Talat väl om sitt område/kvarter
91,0%

Rekommenderar sitt område/kvarter till andra
92,2%

Kommentar: Galärens index för attraktivitet uppgår till 93 % som är högre än branschens index för hela riket, 87 %.

VALUTA FÖR HYRAN

66%

av bostadshyresgästerna tycker att de får valuta för sina hyrespengar

NKI LOKALHYRESGÄSTER

SERVICE INDEX

83%
Ta kunden på allvar
87%

Bemötande vid felanmälan
92,5%

Info om vad som ska hända i fastigheten
73,2%

Få ett personligt besök
92,6%

Få tag på rätt person
94,6%

Komma fram på telefon
100%

Kommentar: Galärens NKI på 87 % ligger över branschmedelvärdet för hela landet, 86 %.

Rent, snyggt, tryggt
84%

Belysning på gård och nära huset
73,6%

Städning av gatumiljö närmast huset
71,1%

Städning/skötsel allmänna utrymmen
83,3%

Personlig trygghet i allmänna utrymmen
95%

Personlig trygghet i närmiljön
97,9%

Kommentar: Galärens NKI på 84 % ligger i nivå med branschmedelvärdet för hela landet.

Hjälp när det behövs
74%

Anmäla fel
95,3%

Bestämma tid när fel ska rättas till
72,5%

Få arbetet utfört mht verksamheten
72,5%

Få fel åtgärdat inom rimlig tid
61,9%

Kvalitet på utfört arbete/åtgärd
80%

Fastighetsskötare/ reparatörer städar efter sig
86,2%

Kommentar: Galärens NKI på 74 % ligger under branschmedelvärdet för hela landet, 80 %.

PRODUKTINDEX

78%

Lokalen
75,9%

Allmänna utrymmen och utemiljö
80,9%

PROFIL

84%

Trivsel med Galären
87,9%

Tycker att vi är mån om hyresgästerna
82,5%

Kan tänka sig att rekommendera Galären till andra
87,8%

ATTRAKTIVITET

93%

Lokalens attraktivitet
90,4%

Lokalens läge
98,2%

Trivseln i området
93,1%

VALUTA FÖR HYRAN

83%

av lokalhyresgästerna tycker att de får valuta för sina hyrespengar

Sparkar från Galären

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

Medialt intresse för återbruk

Under 2025 genomförde Galären två större återbruksaktiviteter i kontorslokaler i fastigheten Ankan 12 samt Råven 20 som stod inför ombyggnationer för nya verksamheter. Allmänheten erbjöds att gratis hämta den inredning som fanns kvar efter att vi själva återbrukat det vi behövde i vår egen verksamhet.

Många Luleåbor hörsammade erbjudandet, monterade ner och transporterade bort innerdörrar, glaspartier, wc-stolar, handfat, bastuinredning och mycket annat. Norrbottens-Kuriren och SVT Nyheter gav återbruksaktiviteten redaktionell uppmärksamhet.

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 om olyckan är framme.

När det gäller lokaler 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 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 våra lokalhyresgäster. Vid sidan av personliga kundbesök och uppföljningar ordnas representationsaktiviteter vid teaterföreställningar samt hemmamatcher för elitserielagen Luleå Basket, BC Luleå och Luleå Hockeys dam- och herrlag.

Stor fastlagsfest

På fettisdagen delar vi traditionsenligt ut nybakade semlor till lokalhyresgästerna och till alla bostadshyresgäster som vill hämta semlor på vårt kontor. Ett mycket

populärt arrangemang där alla Galärens medarbetare engageras. 2025 delade vi ut 2 074 semlor under dagen.



Robert Duvsten och Marie Tämlin delar ut 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. Tyvärr har invandringen minskat och så även efterfrågan från kommunen.

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, en framgångsfaktor

Medarbetarna är vår viktigaste resurs och en avgörande faktor för att nå våra verksamhetsmål. Genom engagemang, kompetens och samarbete bidrar de till bolagets utveckling och långsiktiga värdeskapande. Kompetens, sakkunskap, klokskap och trivsel är nycklarna till Galärens framgång.

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. Bakom en god och sund arbetsmiljö ligger hårt och engagerat arbete.

Arbete 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 har en snabbare utvecklingskurva än alla andra alternativa organisationsformer.

Trygghet i anställningen

På 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 arbetsplats-träffar. 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.

Jämställdhet och mångfald

Bolaget strävar efter en jämställd och inkluderande arbetsplats där alla medarbetare behandlas lika och ges samma möjligheter oavsett kön, ålder, etnisk

tillhörighet eller annan diskrimineringsgrund. Arbetet med aktiva åtgärder bedrivs i enlighet med diskrimineringslagen och börjar redan vid rekrytering.

Könsfördelningen i ledande befattningar var vid årets slut 50 procent kvinnor och 50 procent män. I hela företaget är fördelningen 45 procent kvinnor och 55 procent män. Galären utbildade all personal inom HBTQIA-frågor inför pridehelgen. Företaget är en huvudsponsor och bidrar med pengar, arbetstimmar och engagemang. I grunden handlar det om att vara med och bygga ett samhälle där alla får rymmas, trivas och utvecklas.

Kompetensutveckling

Galären gör årligen betydande investeringar inom ramen för kompetensutveckling med 986 timmar. Utbildningarna har stor spännvidd med allt från licensutbildningar till nischade spetsutbildningar där vi själva är med och utvecklar innehållet eller applikationerna. Under 2025 har vi utbildat all personal inom Office 365 och ytterligare tagit steg inom digitalisering av verksamheten. Exempelvis har Teams och Copilot tydligt effektiviserat vårt arbetssätt.

Medarbetarsamtal genomförs flera gånger per år och ligger till grund för medarbetarnas individuella utvecklingsplan. Vår, höst eller vid behov sker check-in samtal med alla medarbetare. HR-chefen har individuella samtal och fångar upp alla funderingar som uppstår.

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.

Hälsofokus

Galären är en unik arbetsplats med höga hälsotal. Företaget har ett index på 63 procent vilket är ett bra resultat. 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 träningsstimmar läggs också på fritiden där medarbetare bjuder in varandra till olika aktiviteter. Unikt är att exakt alla i företaget tränar aktivt under året.

Arbetsmiljö och förmåner

Bolaget bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete i syfte att förebygga ohälsa och olyckor samt skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö. Arbetet sker i samverkan mellan chefer, medarbetare och skyddsombud i

skyddskommittén med fyra träffar per år. De anställda 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 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 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 1,3 procent mot snittet generellt på 3,8 procent.

Arbetsplatsträffar

Arbetsplatsträffar (APT) genomförs var 6:e vecka, varannan gång med efterföljande after work. Vid APT presenteras nyheter och information och medarbetarna bjuds in att bidra med innehåll.

Studieresa

I maj reste medarbetarna på Galärens kontor i Luleå och Stockholm på studieresa till norra Italien. Där genomfördes gemensamma workshops, teambuilding och studiebesök varvat med gemensam matlagning, stadsvandring i Verona, cykelturer, besök på vingård och båtfärd på Iseosjön. En lika inspirerande som uppskattad resa.

Sommarjobb till ungdomar

Under sommaren anställdes 15 skolungdomar för att hjälpa till 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; Vi ger dem förståelse för hur det är att vara på en arbetsplats och lär dem 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 haft vägledning och stöd av två arbetsledare som Galären anställde särskilt för uppgiften.

Framtida fokus

Under året har styrelse och ledning fattat strategiska beslut för långsiktig tillväxt av såväl verksamhet som organisation.

- Anställa fler personer med nyckelkompetenser och förstärka teamen inom sälj, projekt, ekonomi och kundstöd
- Galären har fördjupat samarbeten med viktiga entreprenörer och strategiska samarbetspartners
- Ökat investeringar och förvärv
- Större andel återkommande intäkter
- Fler kunder
- Ökad kundnöjdhet och längre kundrelationer
- Implementering av nya system, digitala lösningar och ny IT-partner
- Förbättrade interna processer och arbetssätt



Galärens medarbetare på studieresa i Italien



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.

Riskeliminering finanspolicy

Galärens affärsplan är en grundsten för affärsverksamheten och de processer som medarbetarna initierar och genomför. Koncernens finanspolicy verkar riskeliminering. 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 de närmaste femton åren. Det triggat behovet av fler bostäder.

Byggsektorn i Sverige befinner sig i en utmanande omställning, där konjunkturen återhämtar sig långsamt.

Mycket tyder på att byggbranschens nya draglok är projekt inom infrastruktur, försvar, rättsvårdande myndigheter och energisektor. Både Boverket och Byggföretagen indikerar att bostadsbyggandet vänder svagt uppåt men att nivåerna ändå förblir måttliga, ca 30 000 nya bostäder om året i hela landet.

Luleå har sedan flera år levt med en markant bostadsbrist, vilket hindrar befolkningstillväxten. Luleå är också fortsatt drabbat av en trång byggsektor. Galären arbetar målmedvetet för att få igång bostadsproduktionen. Vi ser att vi har potentiella byggrätter för ca 1 000 lägenheter i centrala Luleå.

Ryckig och osäker byggsektor

Byggmarknaden är extremt ryckig, till viss del oförutsägbar. Att bostadsbyggandet inte tar fart kan bland annat illustreras med SCB:s stagnerande befolkningskurva: Minskad inflyttning, minskat barnafödande, åtstramningar av migrationspolitiken och ökad utflyttning är realiteter som dämpar befolkningstillväxten och behovet av bostäder. Oförutsägbara politiska beslut som till exempel investeringsstöd, särkrav från kommuner samt Skatteverkets tolkning avseende ränteavdragsbegränsning, vilket medför att alla räntor för lån som ligger till grund för bostadsbyggandet inte blir avdragsgilla utgör ett stort hinder för att kunna nyproducera bostäder.

Galärens bostadsbestånd

God tillgång på attraktiva byggrätter gör det möjligt för Galären att realisera byggplaner i takt med efterfrågan. Vår långsiktiga plan är att öka det egna bostadsbeståndet från de nuvarande 663 till 1 600 lägenheter.

Våra bostadsfastigheter är koncentrerade till Luleås centrum. Beståndet utgörs av traditionella hyresrätter, möblerade företagslägenheter, entreprenörsbostäder samt lägenheter i trygghetsboende och stödboende.

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

Internt förädlingsprojekt

Sedan 2024 har Galären 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 begränsad.

Bostadsrenoveringar

Löpande ROT-renoveringar har genomförts allt eftersom lägenheter blivit vakanta och varit i renoveringsbehov. ROT-renoveringar innebär ofta att bostäderna får nyproduktionsstandard och IMD (individuell mätning och debitering av vatten och kanske el).

Totalt renoverades 21 lägenheter i fastigheterna Hönan 8, Sparven 17, Bocken 9, Flundran 7 samt Gersen 5. Investeringen i dessa projekt uppgick till drygt 12 miljoner.

Parkeringar och laddplatser

Uthyrningen av parkeringar ökar i takt med att centrumhalvön förtätas. Galären hyr i första hand ut parkeringsplatser/garage till befintliga hyresgäster, i andra hand till kunder som inte är våra hyresgäster.

I vissa fastigheter tillämpas flexparkeringar, som innebär att samma parkeringsplats används av olika personer vid olika tidpunkter. Det är ett hållbart system eftersom dessa p-platser nyttjas dygnet runt i stället för att stå tomma vissa tider.

Galärens garageplatser ligger till största delen under mark. Uthyrningsgraden av garage och p-platser, som varierar med årstiderna, ligger på ett årssnitt på ca 80 procent.

Utbyggnaden av laddplatser fortsätter. För närvarande finns 200 laddpunkter med elbilsladdning i våra fastigheter.

Skatt på parkeringen

Skatteverket har meddelat att 25 procents moms på parkeringsplatser införs i april 2027. Galären har informerat berörda hyresgäster, sagt upp befintliga hyresavtal och erbjudit nya avtal innehållande en klausul som reglerar möjligheten att addera moms på parkeringshyran.

Möblerade företagslägenheter

Galären har sex företagslägenheter som erbjuds både egna lokalyresgäster och andra företag. Bostäderna är ett angeläget 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.

Nya entreprenörsbostäder

Galären har under året uppfört 11 rum med hotellstandard för entreprenörsboende. För närvarande hyrs bostäderna ut till Hotell Savoy som i sin tur hyr ut till byggföretag som arbetar för Galärens räkning. Entreprenörsbostäderna ligger i fastigheten Daggkäpan 4 på Bergviken.

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. Förråd med höjd säkerhet bidrar till fler uthyrningar och nöjdare hyresgäster.

Nya hyror

I mars fastställdes 2025 års hyror. Efter förhandling med Hyresgästföreningen höjdes bostadshyrorna från 1 april 2025 till 5,15 procent (3,11 procent för bostäder i trygghetsboende). Undantaget var bostäderna på Västra Malmgatan 2-4, som vi förvärvat av Lulebo, där hyreshöjningen började gälla 1 juli.

Nya fastighetsförvärv

Galären förvärvade bostadsfastigheten och tomträthen Bocken 9 av det kommunala bostadsbolaget Lulebo i januari. Förvärvet ingick i en bytesaffär där Lulebo erhöll fastigheten Bilen 25 från Galären. Fastigheten är belägen på Västra Malmgatan 2 och 4. Den består av 20 hyreslägenheter med en total bostadsyta på ca 1 500 kvm. Under 2025 friköptes tomträthen för Bocken 9.

I juni förvärvade Galären bostadsfastigheten Rådjuret 9 i centrala Luleå av en privatperson. Fastigheten utgörs av ett hyreshus med 17 lägenheter och en total bostadsyta på ca 860 kvm samt garage och parkeringsplatser. Galären äger sedan tidigare grannfastigheterna Rådjuret 1, 2 och 8.

Förvärv efter bokslutsåret

Den 2 februari 2026 tillträdde Galären bolaget Stationsgatan 66 Fastighets AB där fastigheten Valen 11 ingick. Affären påbörjades kring årsskiftet. Fastigheten består av ett bostadshus med 15 lägenheter om 2-3 rum och kök med en total bostadsyta på drygt 1 000 kvadratmeter.

Sedan tidigare äger Galären flera fastigheter i de intilliggande kvarteren.

BOSTADSPROJEKTEN

Attraktiv förtätning i centrum

En ny bostadsbebyggelse kommer att uppföras på fastigheterna Flundran 6 och 7, Stationsgatan 65 och 67. Här finns sedan tidigare två mindre hotell samt bostäder. Förtätning planeras genom nyproduktion av 880 kvm bostadsyta med 16 lägenheter på 1-3 rum och kök samt parkeringsplatser i varmgarage och cykelparkeringar.

Detaljplanen som ställdes ut 2022 vann laga kraft efter bokslutsåret (mars 2026). Detaljprojektering har pågått under hela 2025 för att sedermera övergå till en ansökan om bygglov för de nya bostäderna.

Nytt bostadshus vid Stadsfjärden

I kvarteret Fjärilen 3 på Hornsgatan 12 planerar Galären för ett nytt bostadshus med ca 36 lägenheter om 2-5 rum och kök. Begäran om ändrad detaljplan lämnades till kommunen 2022. Processen för att få bygga går vidare.

Fastigheten utgörs av en tomtyta på ca 800 kvadratmeter med ett äldre kontorshus i dåligt skick. Det nya bostadshuset blir 11 våningar. Samtliga lägenheter får generös takhöjd och balkong. Bostadsytan uppgår till drygt 3 000 kvadratmeter.

Kvarteret Gersen utvecklas

Nödvändiga ändringar i detaljplanen för del av Gersen 5 (Gersen 3) har vunnit laga kraft för att utveckla kvarteret. Projektet omfattar ett 6 våningars bostadshus mot Varvsgatan med 17 mindre hyresrätter, gemensam tvättstudio, cykelförråd, en lokal samt innergård i upphöjd parkmiljö.

Framledes planerar vi för en utveckling av resterande del av hela kvarteret.



Skiss över bostadsprojektet med nyproduktion i kvarteret Flundran.

Framtida bostadsprojekt

Trygghetsboende i centrum

I fastigheten Bocken 9 som förvärvades under 2025 planerar Galären att bygga för ett trygghetsboende med ytterligare ca 50 lägenheter i nyproduktion. Vi har initierat projektet till kommunens byggdialog.

Nyproduktion i kvarteret Gäddan

Galären planerar att uppföra en ny bostadsfastighet i kvarteret Gäddan 8, hörnet Varvsgatan/Kungsgatan. Projektet omfattar 78 lägenheter på 1-3 rum och kök, kommersiella lokalytor i markplan, ca 40 p-platser under mark, cykelparkeringar m.m. Fastigheten utgörs idag av ett äldre bostadshus med sex lägenheter.

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.

Fler bostadsprojekt planeras

Utöver redan nämnda bostadsprojekt, finns planer för ytterligare fler bostäder.

Galärens bostadsbestånd 2025

Galärens bostadsbestånd är koncentrerat till centrumhalvön, men kommer på sikt även att kunna omfatta andra stadsnära områden. I dag utgörs beståndet av 663 bostäder i form av traditionella hyresrätter, möblerade och utrustade företagslägenheter, entreprenörsbostäder samt lägenheter i trygghetsboende och stödboende.

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 Sparven 17
Stationsgatan 29 A-H
Stationsgatan 27, E-K
Köpmangatan 20 A-N
88 lägenheter</p> <p>2 Hönan 8
Stationsgatan 33, 35
Rådhusstorget 2 A, B
Rådhusstorget 4 B
64 lägenheter</p> <p>2 Hönan 8
Möjlig nybyggnad
på gården:
20 lägenheter</p> <p>3 Ankan 12
Kyrkogatan 1
18 lägenheter</p> <p>4 Vargen 4
Hermelinsgatan 29 A, B, 31
Lulsundsgatan 20 A, B
Lulsundsgatan 18
Magasinsgatan 13 A
Magasinsgatan 15 A, B, C
84 lägenheter</p> <p>4 Vargen 4
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter</p> <p>5 Torsken 5
Hermelinsgatan 17 A
Storgatan 52 B
Köpmangatan 65 A-P
72 lägenheter</p> <p>6 Gersen 5
Sandviksgatan 66 A, B
Varvsgatan 61 A, B, C
Varvsgatan 63 A, B
84 lägenheter</p> | <p>6 Gersen 5
Detaljplan klar:
20 lägenheter
Möjlig nybyggnad:
Ytterligare 50 lägenheter</p> <p>7 Gäddan 8
Kungsgatan 2
6 lägenheter</p> <p>7 Gäddan 8
Möjlig nybyggnad:
80 lägenheter</p> <p>8 Flundran 7
Hermelinsgatan 10 A, B
Stationsgatan 65 A, B
41 lägenheter</p> <p>8 Flundran 7
Detaljplan klar.
Möjlig nybyggnad:
16 lägenheter</p> <p>9 Hägern 11
Västra Varvsgatan 18
127 lägenheter</p> <p>10 Mesen 14
Trädgårdsgatan 13
Möjlig nybyggnad:
50 lägenheter</p> <p>11 Valen 7
Stationsgatan 62 A-D
Kungsgatan 10
15 lägenheter</p> <p>11 Valen 7
Möjlig nybyggnad:
70 lägenheter</p> <p>12 Valen 11
Stationsgatan 66 A, B
15 lägenheter</p> <p>12 Valen 11
Möjlig om- och
påbyggnad.
14 lägenheter</p> | <p>13 Rådjuret 1
Gammelstadsvägen 4
Kungsgatan 45
9 lägenheter</p> <p>13 Rådjuret 1, 8, 9
Möjlig nybyggnad:
100-150 lägenheter</p> <p>14 Rådjuret 8
Skomakargatan 58
3 lägenheter</p> <p>15 Rådjuret 9
Kungsgatan 47
17 lägenheter</p> <p>16 Bocken 9
Västra Malmgatan 2,4
20 lägenheter</p> <p>16 Bocken 9
Möjlig nybyggnad
45 lägenheter</p> <p>17 Munkeberg Strand
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter</p> <p>18 Fjärilen 3
Möjlig nybyggnad:
40 lägenheter</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

● Befintliga fastigheter ● Nyproduktion planerad/möjlig



3
LOKALER

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

Vi förädlar, förvaltar och hyr ut lokaler för kontor, butiker, verkstäder, skolor, hotell, restauranger, lager 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 en ökad efterfrågan på attraktiva affärlägen som följer med Luleås tillväxt och den gröna omställningen.

Stark efterfrågan

Efterfrågan på lokaler ökar. Galären märker 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 moderna krav på kontors- och verksamhets- ytor. Det gäller i synnerhet utformning, lokalisering, klimatanpassning och miljöcertifiering.

Intresset för lokaler ökar i 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.

Uthyrningen av lokaler under året bestod av ytor till olika företag, både i form av utökade befintliga hyresavtal och ny uthyrning. Bland de nya lokalhyresgästerna märks flera företag som under året etablerat sig i Luleå.

Gröna hyresavtal

De flesta nya lokalhyresavtal som nytecknas eller förlängs är s.k. gröna hyresavtal med ömsesidiga förpliktelser för både lokalhyresgäster och Galären.

Fastighetsförvärv på Ytterviken

I februari förvärvades fastigheten Bindaren 6 på Torpslingan 12 med en tomtareal om 3 100 kvm. Ett strategiskt markförvärv med möjlighet till ytterligare expansion av Galärens sedan tidigare ägda fastigheter intill.

Senare under året förvärvades ytterligare en fastighet på samma område; Ytterviken 17:10 på Gårdsvägen 18 med en tomtareal om 10 000 kvadratmeter. På fastigheten finns två byggnader om ca 600 respektive 400 kvadratmeter. Fastigheten är anpassad för industri och idag bedrivs verksamhet för bildemontering på fastigheten.

Båda de nyförvärvade fastigheterna, som ligger ett stenkast från Luleå tekniska universitet och Luleå Science Park, kommer att förvaltas i Galärenkoncernens ägo.

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:

Careium. Huvudkontor i Malmö, nyetablering i Luleå. En av Europas ledande företag med digitala trygghetslösningar för äldre och personer med särskilda behov. Företaget hyr 893 kvm i fastigheten Vargen 2 på Lulsundsgatan 16. Lokalerna har renoverats och anpassats med bland annat larmcentral, öppna produktionsytor, testlabb och relax.

Sveriges Television. Nyhetsredaktion, programproduktion och administration fanns tidigare i fastigheten Rävén 20, som byggs om för Hotell Savoy. Företaget erbjöds och flyttade till lokaler där Stark Arkitekter tidigare huserade i Ankan 12 (arkitektbyrå flyttade i fjol till 305 kvm i Galärens fastighet på Storgatan 52). SVT:s nya lokal omfattar 426 kvm med en 5-årigt hyresavtal.

Norrlands Tandvård AB. Bolaget hyrde tidigare lokaler i den fastighet som nu byggs om för Hotell Savoy's räkning. Norrlands Tandvård har i likhet med SVT flyttat till fastigheten Ankan 12. På den nya adressen har hyresgästen fördubblat lokalytan till 339 kvm. Hyresavtalet löper i 6 år.

Samuraj Kommunikation AB. Bolaget har tecknat hyresavtal om 162 kvm kontorslokaler i Bergströmska gården. Hyresavtal tecknat på 3 år.

Bring E-Commerce & Logistics AB. Hyr plats för paketboxar vid entrén till Hägern 11.

Sundsvalls Södra Sotningsdistrikt AB. Bolaget är nyetablerat i Luleå med namnet Luleå Sot & Vent. Hyresavtalet på 3 år är tecknat för 192 kvm på Skomakargatan i fastigheten Rådjuret 8.

Hotell Savoy. Galären egna dotterbolag tecknade nytt grönt hyresavtal på 15 år för hotellrörelsen på fastigheten Rävén 20. Avtalet omfattar 6 954 kvadratmeter och innebär bland annat en utökning med 59 nya hotellrum.

Net4Mobility HB. Galären upplåter i fastigheten Hönan 8 ca 10 kvadratmeter i byggnaden samt en liten yta på yttertak för bolagets elektroniska kommunikation. Galären säljer även solcellsel till Net4Mobility.



Förlängda hyresavtal

Tidigare hyresavtal har förlängts för bland andra:

- Coop Norrbotten, butik Loet (10 år)
- Skanska Sverige AB (2 år)
- Luleå kommun (3 år)
- Thaishopen (3 år)
- HJ Hälsa (3 år)
- Enrival AB (1 år)

SKUTVIKEN-NOTVIKSSTAN

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

Rikshem Sverige AB. Bolaget har varit hyresgäst hos Galären sedan 2016 och tecknade i januari nytt hyresavtal för 742 kvm kundanpassade och ombyggda lokaler i fastigheten Ormen 1. 5-årigt hyresavtal.

Kylkonsulten i Norr AB. Företaget utför kyl examinationer för kyltekniker. Hyr 180 kvm på Midgårdsvägen i fastigheten Ormen 1. Hyresavtal tecknat på 3 år.

Vattenormen 6. Ett flertal mindre uthyrningar har skett på fastigheten, till exempel med Polartak AB och KA Service AB.

Uthyrning efter bokslutsåret:

Lättagrat AB (Staget 8, 12 år). Bolaget är sedan tidigare verksam på Ytterviken och expanderar med lokaler om 1 734 kvm på fastighetens övervåning.

Tilläggsavtal:

• **Umia Nord.** Är befintlig lokalhyresgäst i Skorpionen 4. Företaget hyr även en lokal om 109 kvm i fastigheten Ormen 1. Avtal tecknat för 6 månader med möjlighet till förlängning.

• **Nordic Performance Center.** (NPC gym) hyr lokaler på Vändskivan 5E. Gymmet utökas med 683 kvadratmeter i nyproduktion. Den totala lokalytan uppgår då till 1 848 kvadratmeter. Hyreskontraktet har uppdaterats med en löptid på 10 år.

Förlängda hyresavtal

Tidigare hyresavtal har förlängts för bland andra:

- Region Norrbotten (3 år)
- Kommunal Arbetslöshetskassa (5 år)
- Svenska Kakel (5 år)
- Hedin Automotive Bavaria AB (1 år)
- Mr Baby & Lek AB (Leklust/Babyproffsen, 3 år)
- Aimo Park Sweden AB (3 år)
- Sandbäckens Installation i Luleå AB (4 år)
- Even Luleå (3 år)
- Loomis Sverige AB (lagerlokal 1 år)



YTTERVIKEN

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

Fyrkantens Bildemontering AB. Bolaget erbjuder bilmontering, metallåtervinning och andra verkstadstjänster. Hyr 640 kvm i fastigheten Ytterviken 17:10. Hyresavtalet löper på 5 år.

Eitech AB och Eitech Special Projects AB (Actemium). Tillsammans hyr bolagen samtliga lokalytor om 1 213 kvm i fastigheten Bindaren 5. Uppdaterat och förlängt hyresavtal tecknat på 8 år. Investeringar ska göras på fastigheten och i lokalerna med bland annat nytt papptak, takterrass, nya ytskikt och ny fasad enligt områdets färgprogram.

KAI Mat & Catering. Ägarna av Wallstens Café i centrala Luleå avser att öppna lunchservering och catering, ett viktigt tillskott för området. Hyreskontrakt för 262 kvadratmeter i fastigheten Ytterviken 17:42 är tecknat på 5 år.

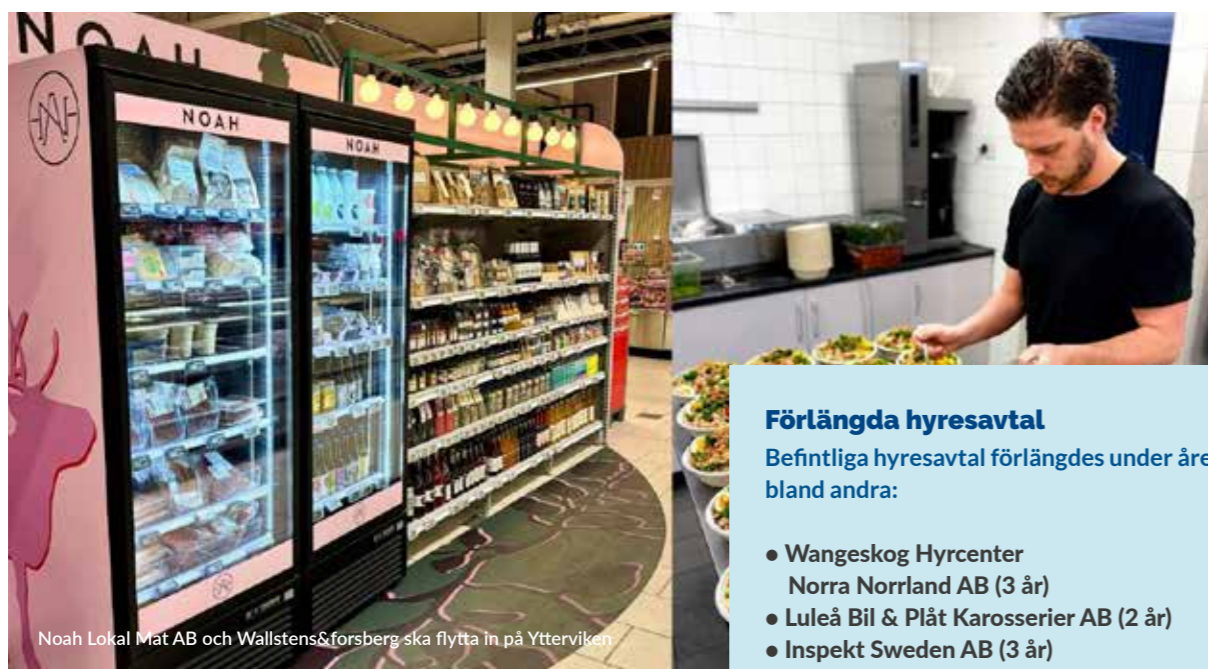
Noah Lokal Mat AB. Leverantören av lokala matvaror från småskaliga producenter har tecknat hyresavtal om 262 kvadratmeter för kontor och lager i fastigheten Ytterviken 17:42. Avtal tecknat i drygt 3 år.

Johansson Kauppi Konsult AB (Fältkök). Företaget erbjuder reservkökssystem och matlagningsutrustning för fältbruk. Hyr 177 kvm i fastigheten Ytterviken 17:45. Hyresavtal tecknat på 3 år.

Lauri Construction AB. Bygg- och anläggningsfirman flyttade i december in i Galärens nyförvärvade fastighet Bindaren 6. Lokalen är 221 kvadratmeter inklusive kontor, lager och carport. Eftersom Galären har framtida utvecklingsplaner för fastigheten har ett löpande hyresavtal tecknats med 9 månaders uppsägningstid.

Tilläggsavtal:

- **Wibergs Bilel & Diesel.** Lokalhyresgäst sedan 2024 med 937 kvm. Lokalerna utökas med 227 kvm i nyproduktion tillsammans med befintliga lokaler. Tilläggsavtalet tecknat på 8 år.
- **Region Norrbotten.** Utökade sina lokalytor för museets verksamhet med 400 kvm till totalt 1 036 kvm i en nyproduktion i anslutning till redan förhyrda ytor.



Noah Lokal Mat AB och Wallstens&forsberg ska flytta in på Ytterviken

Förlängda hyresavtal

Befintliga hyresavtal förlängdes under året för bland andra:

- **Wangeskog Hyrcenter Norra Norrland AB** (3 år)
- **Luleå Bil & Plåt Karosserier AB** (2 år)
- **Inspekt Sweden AB** (3 år)



Galärens Lokalbestånd 2025

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 Vägen 9

YTTERVIKEN

- 1 Ytterviken 17:33 och 17:39
- 2 Bindaren 5
- 3 Bindaren 6
- 4 Ytterviken 17:42
- 5 Ytterviken 17:43
- 6 Bindaren 20
- 7 Ytterviken 17:11
- 8 Ytterviken 17:10
- 9 Ytterviken 17:9
- 10 Ytterviken 17:44
- 11 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 Rådjuret 9
- 3 Vargen 2
- 4 Råven 20
- 5 Torsken 5
- 6 Flundran 7
- 7 Flundran 6
- 8 Gäddan 8
- 9 Gersen 5
- 10 Ankan 12
- 11 Hönan 8
- 12 Sparven 17
- 13 Hägern 11
- 14 Fjärilen 3



4 BESÖKSNÄRING



Affärsområde besöksnäring

Hotell Savoy

Hotell Savoy är ett klassiskt hotell i Luleå som invigdes i mitten på 1960-talet. Fastigheten ägs av Galären som sedan 2019 driver hotellrörelsen i ett dotterbolag.

Totalt registrerades drygt 2,9 miljoner gästnätter på kommersiella boenden i Norrbotten 2025, varav 570 000 bara i Luleå. Samtidigt fortsätter turismen att växa, speciellt under vinterhalvåret.

Hotell Savoy's beläggning på årsbasis uppgick till drygt 80 procent. Vilket var all-time high och med råge över snittet för besöksmarknaden. Parallellt har hotellet etablerat en allt starkare position bland affärsresenärerna. De prioriterar god komfort, bra restaurangutbud och andra bekvämligheter som Savoy kan erbjuda.

Sedan 2020 har hotellet genomgått omfattande ombyggnationer i Galärens regi. Bland annat har hotellet fått nytt restaurangkök, ombyggd lobby, ny bar och utbyggd konferensavdelning. 2022 fick hotellet också två nya restauranger, Ego och Trattoria Montecchio.

2025 gick hotellet in i en ny, intensiv byggperiod. Ytor som tidigare hyrts ut som kontor byggs om till 59 hotellrum inklusive fyra juniorsviter och en bröllopsvit på eget våningsplan. Dessutom kompletteras Savoy med renoverat spa, merparkering och nya konferensytor samt behovsstyrd ventilation och system för komfortkyla. Investeringen har inneburit att hotellet utökade sin yta till totalt drygt 6 900 kvadratmeter.

Uppgraderingen av hotellet fortsätter 2026 med renovering av de ursprungliga 76 rummen.

Detaljplanearbete pågår för en påbyggnad av hotellet med ytterligare konferenskapacitet, skybar med trädgård och ytterligare rum som ökar boendekapaciteten till närmare 200 rum.

Hotelllets expansion bygger en stark lokal marknad för fler affärsresenärer kopplade till den gröna omställningen och en ökad ström av internationella turister. Savoy ingår i kedjan Best Western Hotels.

5

FINANSIELL RAPPORTERING

Galärens koncernredovisning

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	2025	2024
Intäkter fastighetsförvaltning		
Hysesintäkter	186 633	172 858
Serviceintäkter	10 630	10 157
Övriga rörelseintäkter	1 526	1 166
Intäkter från operatörsverksamhet	70 270	68 226
Nettomsättning	269 059	252 406
Kostnader fastighetsförvaltning		
Driftskostnader	-24 492	-23 586
Underhåll	-10 454	-6 890
Fastighetsskatt	-7 602	-7 103
Uthyrning och fastighetsadministration	-27 879	-21 684
Kostnader operatörsverksamhet	-57 699	-67 700
Bruttoresultat	140 934	125 444
Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	128 363	124 917
Varav bruttoresultat operatörsverksamhet	12 571	526
Central administration	-11 299	-10 551
Finansiella intäkter	926	1 253
Finansiella kostnader	-52 371	-60 597
Resultat före värdeförändringar	78 189	55 549
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	87 742	131 109
Värdeförändring finansiella instrument	-15 661	-13 319
Resultat före skatt	150 271	173 339
Aktuell skatt	-6 134	-56
Uppskjuten skatt	-26 721	-42 201
Resultat efter skatt	117 416	131 082

Nyckeltal

NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR)	2025	2024
Nettomsättning	269 059	252 406
Bruttoresultat	140 934	125 444
Resultat före skatt	150 271	173 339
Balansomslutning	3 600 857	3 401 868
Rörelsens kassaflöde***	86 908	69 701
Medelantal anställda, moderbolaget	31,2	28,8
Justerad soliditet, %	48,2	47,0
Fastigheternas marknadsvärde	3 487 800	3 281 992
Direktavkastning, %	3,8	3,9
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	64,6	67,8
Belåningsgrad, %	50,7	52,8
Nettobelåningsgrad*, %	48,5	50,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,53	1,97
Investeringar		
Ombyggnation/hyresgästanpassning	76 537	87 514
Förvärv	94 334	-
Försäljning	-58 763	-11 837
Intäkternas fördelning i % (avseende fastighetsförvaltningen)		
Bostäder	41,8	37,3
Kontor	30,9	31,5
Handel & service	15,1	18,9
Verksamhetslokaler	8,8	9,1
Utbildningslokaler	3,4	3,2
Summa	100,0	100,0
Total uthyrningsbar yta	129 752	130 229
Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler i %**	82,3	82,0

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

** Uthyrningsgraden är fortsatt låg med anledning av att delar av den yta som nyttjats av Alcatraz nu är vakant förvaltningsyta.

*** Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital.

Koncernbalans

TKR	2025	2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	-	-
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Rörelsefastigheter	88 012	71 732
Förvaltningsfastigheter	3 349 800	3 167 992
Materiella anläggningstillgångar	12 608	10 939
Nyttjanderättstillgång	6 706	7 238
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 244	1 264
Fordringar på koncernföretag	27 884	14 850
Derivatinstrument	20 233	33 085
Summa anläggningstillgångar	3 506 487	3 307 100
Omsättningstillgångar		
Varulager	975	716
Kundfordran	5 231	5 598
Derivatinstrument	636	-
Aktuella skattefordringar	4 791	4 451
Övriga fordringar	2 969	10 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 850	3 057
Likvida medel	76 917	70 768
Summa omsättningstillgångar	94 370	94 768
SUMMA TILLGÅNGAR	3 600 857	3 401 868

Koncernbalans

TKR	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 950	10 950
Övrigt tillskjutet kapital	88 803	88 803
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat	1 271 510	1 154 094
Summa eget kapital	1 371 263	1 253 847
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	379 050	352 329
Derivatinstrument	3 445	-
Långfristiga räntebärande skulder	370 134	290 204
Leasingskuld	2 506	6 763
Summa långfristiga skulder	755 135	649 296
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	21 933	14 177
Kortfristiga räntebärande skulder	1 397 443	1 441 913
Kortfristig leasingskuld	5 293	1 259
Övriga skulder	3 572	1 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 217	39 523
Summa kortfristiga skulder	1 474 458	1 498 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 600 857	3 401 868

**GER
STADEN
LIV.**


Galären[®]
FÖR LIVET I STADEN