



Galären®

FÖR LIVET I STADEN

ÅRSREDOVISNING 2019
POPULÄRVERSION





INNEHÅLL

| | | | |
|---------------------------------------|----|---|----|
| För livet i staden | 4 | Bostadsrenoveringar..... | 24 |
| Lokalt fastighetsbolag | 4 | Nya hyror..... | 24 |
| 1. Året som gått | 6 | Punkthus Hägern..... | 24 |
| Året i siffror..... | 8 | Trygghetsboende på Bergviken..... | 26 |
| VD-ord..... | 10 | Nytt bostadshus..... | 26 |
| 2. Hållbarhet | 12 | Nytt centrumkvarter..... | 26 |
| Familjeföretaget Galären | 13 | Munkeberg Strand..... | 26 |
| Vårt ansvar..... | 13 | Flundran..... | 26 |
| Ekologisk hållbarhet | 14 | Kronan..... | 26 |
| Byggprocess..... | 14 | Idéer för p-hus..... | 26 |
| Biologisk mångfald..... | 14 | Galärens bostadsbestånd 2019..... | 28 |
| Miljöcertifieringar..... | 14 | 4. Lokaler | 30 |
| Samhällsbyggnadspris..... | 15 | Affärsområde lokaler..... | 31 |
| Social hållbarhet | 16 | Luleåregionen..... | 31 |
| Konstnärlig utsmyckning..... | 16 | Stark konjunktur..... | 32 |
| Mångfald..... | 16 | Centrum..... | 33 |
| Brandskydd..... | 16 | Skutviken – Notviksstan..... | 34 |
| Relationer med omvärlden..... | 16 | Ytterviken..... | 35 |
| Engagemang och delaktighet..... | 19 | Galärens lokalbestånd 2019..... | 36 |
| Arbetsmiljö och likabehandling..... | 19 | 5. Särskild verksamhet | 38 |
| Ekonomisk hållbarhet | 21 | Affärsområde besöksnäring..... | 39 |
| Långsiktigt värdeskapande..... | 21 | Savoy..... | 40 |
| Riskeliminering finanspolicy..... | 21 | Alcatraz..... | 41 |
| 3. Bostäder | 22 | 6. Finansiell rapportering | 42 |
| Affärsområde bostäder..... | 23 | Galärens koncernredovisning..... | 43 |
| Att bo i Luleå..... | 23 | Koncernresultat..... | 44 |
| | | Nyckeltal..... | 45 |
| | | Koncernbalans..... | 46 |
| | | Bolagsledning..... | 48 |

Produktion

Galären i samarbete med Yours kommunikationsbyrå och Autumn Leaves Communication.
Tryckt på miljövänligt papper hos Lule Grafiska.
Fotograf: Patrik Öhman, Tomas Bergman, Jennie Pettersson och Magnus Stenlin.
Illustratör: Gabriella Takino

FÖR LIVET I STADEN

Vi är visionärer för livet i staden. Vi förädlar, förvaltar och utvecklar bostäder och affärslokaler. Vi investerar i hållbarhet och besöksnäring, stöttar kultur och idrott, värnar om mångfald och tolerans. Vi ger drömmar liv.

LOKALT FASTIGHETSBOLAG

Galären är Luleås största familjeägda fastighetsbolag. Ett företag med stark lokal förankring sedan 1988. Vi vill bidra till ett Luleå där boende och besökare trivs. En stad där miljön är attraktiv, trygg och hållbar.



Affärsidé

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



Värdegrund

Galärens DNA:
Delaktig,
Nytänkande,
Ansvarsfull.



Mission

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



Vision

Den goda staden.



1

ÅRET SOM GÅTT

AVSLUTAT BYGGPROJEKT:

Hägern har landat

Intresseanmälan för bostäderna i kv Hägern öppnade den 15 oktober. Vi blev överväldigade över det stora intresset. En vecka efter lansering hade över 500 unika intresseanmälningar kommit in. Bostadshuset är idag fullt uthyrt.

ÅRETS BRANSCHINDEXUNDERSÖKNING:

Nominerade till Högsta förvaltningskvalité

Vi strävar efter att ligga i branschens framkant. Under 2019 nominerades vi som en av tre i kategorin kontor/lokaler i årets bransch-indexundersökning.

BOSTÄDER:

611

bostäder i
12 fastigheter.

VARUMÄRKESBYGGANDE:

Fira julen hemma i år

I december genomförde vi en kampanj för att lyfta platser i Luleå där man kan spendera sin juledighet. Vi vill värna om miljön och bidra till livet i staden genom att uppmana människor att semestra i Luleå över jul, men också under kommande semestrar och ledigheter.



NÅGRA AV VÅRA LOKALHYRESGÄSTER:

Max Burgers

Max utökade ytorna med 250 kvm moderna kontor ihop med de befintliga lokalerna i den miljö-certifierade byggnaden på Skeppsbrogatan 48.

Coop Varvet

Coop Varvet flyttade in på Hägern. Butiken har klimatsmarta lösningar med effektiv ventilation och återvinningsbar livsmedelskyla.

Amber hotell

Renoveringen av Amber hotell resulterade i sex nya hotellrum och en lounge. Den vackra byggnaden från 1898 erbjuder nu totalt 22 rum.

PÅGÅENDE PROJEKT:

Daggkåpan på Bergviken

Planerna på trygghetsboendet på Bergviken fortlöper. Miljö- och byggnadsnämnden beviljade bygglov för nybyggnationen i sju plan med 133 lägenheter, 34 bilplatser och 176 cykelplatser.

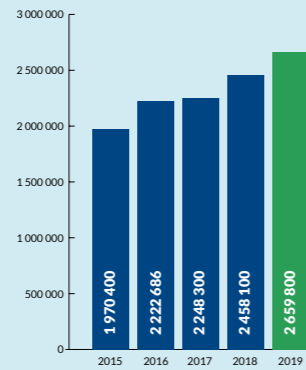
122

Solceller sitter på taket på Hägern. Elen från solcellspanelerna ska användas i Galärens egna fastigheter.

Galären 2019

ÅRET I SIFFROR

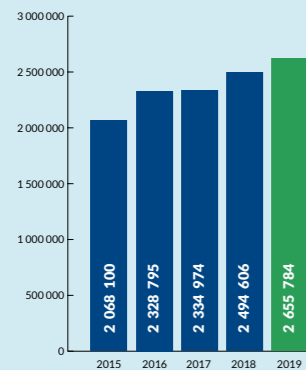
Fastigheternas marknadsvärde, tkr



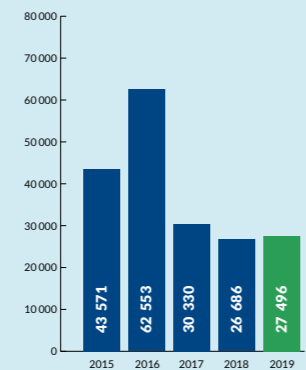
Justerad soliditet, %



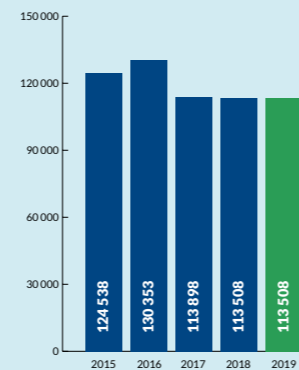
Balansomslutning tkr



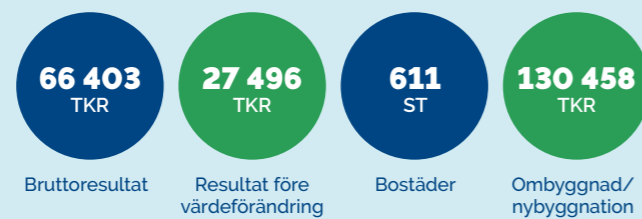
Resultat före värdeförändring, tkr



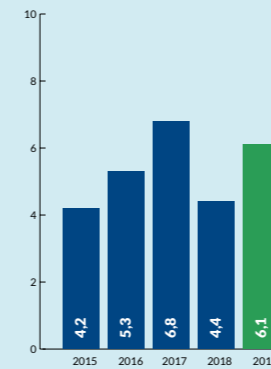
Total uthyrningsbar yta, kvm



Nyckeltal på koncernnivå

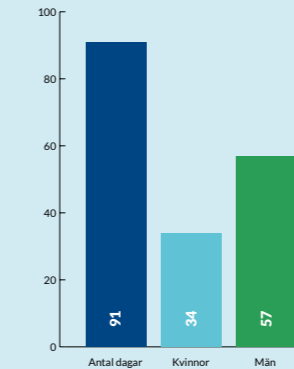


Sjukfrånvaro, %



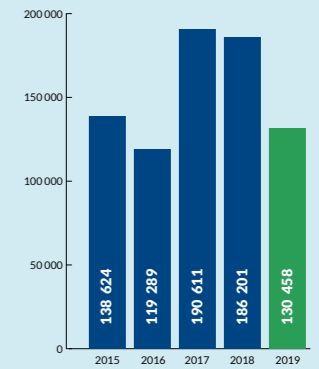
Korttidsfrånvaron uppgick under 2019 till 3,8 dagar per anställd. Baseras på 30 medarbetare varav 10 kvinnor. Avser moderbolaget.

Vård av barn, dagar

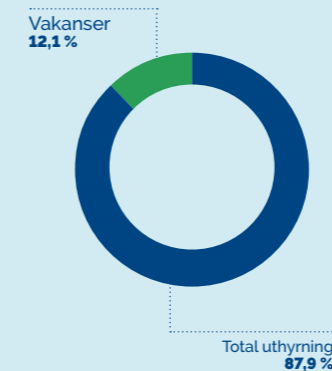


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 91 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 166 dagar. Avser moderbolaget.

Ombyggnation, nybyggnation, tkr

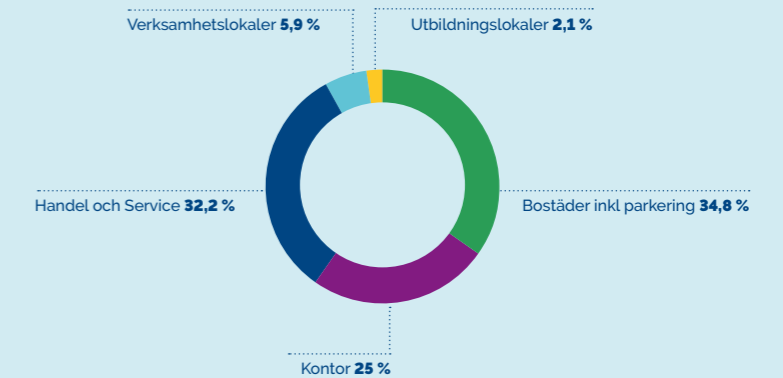


Kontraktmässig uthyrningsgrad lokaler, %



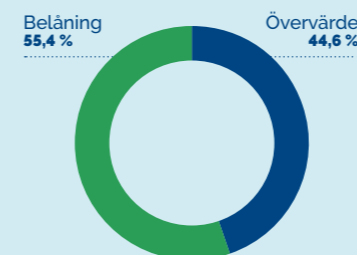
Intäkternas fördelning, %

Avseende fastighetsförvaltningen



Belåningsgrad/ marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till marknadsvärde



152 673

NETTOOMSÄTTNING
(varav 30 491 tkr avser intäkter från operatörsverksamheten)

27 496

RESULTAT FÖRE
VÄRDEFÖRÄNDRING

Finansiella nyckeltal 2013-2015 avser Galären Holding Koncernen, 2016-2019 avser Galären i Luleå Koncernen.

ETT OVANLIGT INTENSIVT ÅR

Färdigställande av vårt största bostadsprojekt genom tiderna.
Förvärv av Savoy Hotell och Alcatraz. Uppstart för ett unikt trygghetsboende. Förberedelser för flytt till nytt kontor.
Ja, 2019 var minst sagt ett intensivt verksamhetsår.

Som fastighetsutvecklare måste man ha perspektiv och uthållighet. Från köpet av fastigheten Hägern 11 till inflyttning har det tagit tio år. Allt tar sin tid: Att formulera idéer, skissa och beräkna, få fram detaljplan, avvakta överklaganden, ansöka om bygglov, justera ritningar, projektera, upphandla leverantörer, projektleda, bygga, fördela lägenheter...

Många år i branschen har lärt oss att de bästa idéerna tar lång tid att förverkliga. Det nya punkthuset på Varvet är bevis nog. Ett landmärke på 15 våningar, 127 lägenheter med öppna planlösningar, hög standard och inglasade balkonger. Hänföra utsikt över staden och skärgården. Coopbutik i gatuplan. Gemensamma funktioner med allt från upp-

glasad tvättstudio till gemensamma terrasser i alla väderstreck för uteliv med gym, grillmöjligheter och lekplats. Konferens- och festvåning med bastu, relax, kök och samlingslokaler. Gemensamma funktioner bokas via ett digitalt bokningssystem. 122 solcellspaneler för egen energi, garage med laddstationer för poolbilar och hyresgästernas elfordon. Allt detta är bara en bråkdel av många finslipade detaljer som format Luleås kanske mest hållbara, trygga och visionära boende. Mer om Hägern på sidan 24.

Trygghetsboendet på Bergviken startade för fyra år sedan med en intresseanmälan och en idétävling som vi vann i konkurrens. Sedan detaljplanen omarbetats och utformningen

förädlats, kunde vi 2019 äntligen söka byggnadslov. Går allt som vi hoppas är de 133 lägenheterna inflyttningsklara 2022. Trygghetsboendet på Bergviken är en social helhetslösning, där boendemiljön integreras med hyresgästpassad, individuell frihet och kollektiva möjligheter. Just det här trygghetsboendet har förutsättningar att bli unikt, både arkitektoniskt och funktionellt. På sidan 26 kan du läsa mer om hur vi tänkt och planerat för ett tryggt och aktivt liv på ålderns höst.

Köpet av nöjesarenan Alcatraz och hotellet Savoy väckte uppmärksamhet bland Luleåbor och i media. Varför ska ett fastighetsbolag driva kommersiella verksamheter utanför sin egen affär? För oss var det ett naturligt steg. I egenskap av fastighetsägare har Galären i många år haft ett starkt engagemang i verksamheterna och gjort betydande investeringar i dem. När ägaren Stefan Karlsson aviserade att han behövde fokusera all sin kraft på hotellrörelsen i södra Sverige, visade vi efter genomgång och förhandlingar intresse för att förvärva de två bolagen. Vår inriktning är att fortsätta investera och utveckla de två diamanterna i Luleås expansiva besöksnäring. Vårt nya affärsområde presenteras på sidan 39.

Om 2019 varit intensivt så tyder allt på att fortsättningen håller samma tempo. Redan i januari 2020 började de första hyresgästerna flytta in i Hägern, på vårkanten lägger vi sista handen vid de ca 2 500 kvm lokaler som byggts i en kontorsflygel till bostadshuset. Eftersom Galären vuxit ur lokalerna på Lulsundsgatan blir vi, efter Coop, den första lokalhyresgästen i Luleås nya landmärke.

Precis som 2019 blir också 2020 ett år då vi blickar framåt. Mycket av det vi arbetar med nu blir verklighet i år, en del realiseras 2025 och kanske 2030. Hållbar fastighetsutveckling kräver perspektiv och uthållighet.

GALÄREN AB
Luleå den 20 februari 2020

Gunnar Tämlin, vd



2 HÅLLBARHET

Familjeföretaget Galären

Galären är ett familjeföretag som äger, förädlar och förvaltar egna fastigheter. Vi vill vara en föregångare i fastighetsbranschen med ett hållbart förhållningssätt.

Som fastighetsutvecklare vill vi uppnå balans mellan ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer. Dagens behov måste lösas så mjukt som möjligt för att inte äventyra möjligheterna för framtida generationer.

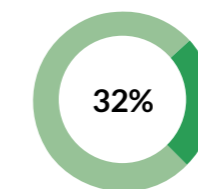
Familjeföretag

Galären är ett familjeföretag som äger, förädlar och förvaltar egna fastigheter. Vi vill vara en föregångare i fastighetsbranschen med ett hållbart förhållningssätt.

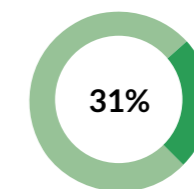
Vårt ansvar

Vi tar ansvar för den påverkan Galären har på omvärlden, miljön, klimatet och våra intressenter. Planeringen av verksamheten styrs av Sveriges miljömål och svensk lagstiftning inom bl a mänskliga rättigheter, miljö, klimat, arbetsmiljö och byggregler. Ytterst styrs vi av globala initiativ som FN:s 17 hållbarhetsmål.

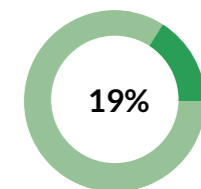
Bygg- och fastighetssektorn står för:



32% av Sveriges energianvändning.



31% av allt genererat avfall i Sverige och 16% av allt farligt avfall.



19% av Sveriges växthusgasutsläpp.

Ekologisk hållbarhet

Vi väger in hållbarhetsaspekten i allt från val av lämpligt byggmaterial och deponi av byggavfall till god inomhusmiljö och ekosystemtjänster.

Bygg- och fastighetssektorn svarar för drygt 30 procent av Sveriges totala energianvändning. Det är för mycket och måste minskas. Galärens påverkan är störst inom energi, inneklimat, material, avfallshantering och transporter. Inom ramen för hållbarhetsarbetet ser vi över verksamheten för att hushålla med resurserna och minimera vår negativa miljöpåverkan.

Vid nyproduktion och renoveringar görs genomgripande energieffektiviseringar, vilket minskar energiåtgången med minst 25 procent. Vi väger in hållbarhetsaspekten i allt från val av lämpligt byggmaterial och deponi av byggavfall till god inomhusmiljö och ekosystemtjänster. Vi gör energibalansberäkningar på varje enskild fastighet, investerar i solceller, trimmar ventilationssystem och luftflöden, utför radonmätningar och mycket annat. I fastigheterna installeras fortlöpande nya laddstationer, den egna vagnparken utgörs av hybrid- och elbilar. Fastighetsskötarens ronderingar planeras för att minska mängden lokala resor.

MILJÖCERTIFIERINGAR:

GREENBUILDING
EU-certifiering med krav på 25 procent lägre energiförbrukning än Boverkets regler för nybyggnadskrav. Bl a fastigheterna Vargen 2, Råven 20 och Vändskivan 5A.

MILJÖBYGGNAD
Särskilda indikatorer för energi, inomhusmiljö och material. Bl a fastigheterna Sparven 14, Hägern 11 och Torsken 5.

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

Byggprocess

Samarbetspartners måste använda databaserna BASTA eller Byggvarubedömningen för att säkerställa att hälso- eller miljöfarliga material inte byggs in i nyproduktion eller renoveringsprojekt.

Biologisk mångfald

Med ekosystemtjänster och hållbar markanvändning verkar vi för biologisk mångfald. Orörd naturmark bebyggs sällan och vi lägger ofta sedumtak för att minska belastning på dagvattensystem, förbättra mikroklimatet och attrahera insekter och fåglar. Vi planterar träd och buskar och vi sätter ut fågelholkar runt om i staden.

Miljöcertifieringar

Nyproduktion av bostäder genomförs inom ramen för miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver och om- och nyproduktion av lokaler inom ramen för GreenBuilding. Vi följer alltid standardiserade kvalitets- och energikrav för miljöcertifiering. Ofta är våra insatser mer långtgående än certifieringskravet. Galärens hus är därför sunda för både människor och miljö.

Samhällsbyggnadspris

Med arkitektonisk utformning kan stadens skönhet bevaras och utvecklas. I syfte att premiера goda idéer för det lokala samhällsbygget instiftade Galären 2018 ett särskilt samhällsbyggnadspris. Priset tilldelas varje år ett företag, en organisation eller person som med arkitektur, design eller annan konstnärlig gestaltning ger staden liv. Priset är på 50 000 kronor. År 2019 gick priset till Mats Öhman, arkitekt SAR/MSA vid MAF Arkitektkontor för projektet Kronanhallen. Ur juryns motivering:

"Byggnaden har en naturnära placering där sten och växter är prioriterade i en estetiskt vacker ljussättning. Byggnaden är uppförd i beständiga material som trä, tegel, plåt och sedum. Detaljerna är väl omhändertagna. Konst, ljus, färgsättning och design är allt igenom närvarande och varmt välkomnande. Det arkitektoniska har kreativt prioriterats även för de tekniska funktionerna. Den multifunktionella byggnaden fångar staden, skogen, sporten och leken."

JURY: KRISTINA L NILSSON, PROFESSOR ARKITEKTUR VID LULEÅ TEKNISKA UNIVERSITET, HELENE W LINDBERG, VD LINDBERGS KONST OCH RAM, ANNA SUNNERÖ, ARKITEKT SAR/MSA, SUNNERÖ ARCHITECTS, MARIE KARLSSON TÄHLIN, PROJEKTLEDARE DESIGN OCH ARKITEKTUR, GALÄREN SAMT LI SKARIN, VD LULEÅ NÄRINGSLIV AB.



Social hållbarhet

Varje år fördelas över en miljon kronor som stöd och inspiration till lokala verksamheter inom idrott, kultur, samhällsbyggnad och företagande – verksamheter som ger staden liv.

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

Konstnärlig utsmyckning

Galärenfonden upphandlar offentlig konst som uppförs i anslutning till Galärens nyproducerade bostadshus. Erkända konstnärer har skapat unika konstnärliga utsmyckningar i bostadsfastigheten Sparven på Köpmangatan, brf Radiomasten på Mjölkkudden, trygghetsboendet vid Floras Kulle och vid det nya punkthuset på Varvet.

Mångfald

Vi hjälper nyanlända i Sverige. Sedan 2016 har vi en överenskommelse med Luleå kommun att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända. Bostäderna fördelas av kommunen. Därutöver fördelar Galären självt bostäder till bostadssökande oavsett varifrån man kommer.

Brandskydd

Samtliga bostadslägenheter är utrustade med brandfiltar och brandvarnare för att ge de boende bättre brandskydd.

Relationer med omvärlden

Två större undersökningar visar hur Galären uppfattas av omvärlden, resultaten hjälper oss förbättra verksamheten: NKI-mätningar genomförs både bland bostadshyresgästerna och lokalhyresgästerna genom Branschindex. Våra hyresgäster kommer alltid först, men vi följer också upp hur Luleåborna ser på oss i en återkommande varumärkesundersökning.

Galärenfonden

Galärenfonden stöttar, inspirerar och hjälper kreativa entreprenörer att förverkliga sina drömmar. Varje år fördelas över en miljon kronor som stöd och inspiration till lokala verksamheter inom idrott, kultur, samhällsbyggnad och företagande – verksamheter som ger staden liv. 2019 har vi gett bl a de här ett handtag:

Hej Främling!, Vilda Kidz, Luleå Pride och RFSL Luleå och norra Norrbottens län, Luleå Hockey/MSSK, Luleå Hockey, BC Luleå, Luleå Basket, Kulturmatten, Konst i det gröna, Norrbottens-teatern, Luleå Business Awards



En årlig tradition hos Galären är att dela ut semlor till alla hyresgäster. Under 2019 delades 1 700 semlor ut till både lokal- och bostadshyresgäster. Alla medarbetare engagerades i utdelningen.



Bostadshyresgäster

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

NKI. Hyresgästundersökningen (AktivBo:s Branschindex) genomförs vartannat år för att vässa fastighetservice och förvaltningskvalitet. I sammanfattning noterar vi att hyresgästerna överlag är nöjda med Galären, men att vi har förbättringspotential för att nå målet som en av landets bästa hyresvärdar.

Årets resultat visade att 76,5% av bostadshyresgästerna tycker att de får valuta för hyran. 92,7% trivs mycket bra eller ganska bra i sin lägenhet och 93,1% uppger att de trivs på området/i kvarteret. 88,3% trivs bra med oss som hyresvärd och 87% kan tänka sig att rekommendera oss till andra. Den totala förvaltningskvaliteten låg på 80%. Uppföljande hyresgästundersökning genomförs 2021. Vi använder tiden fram tills dess med att förbättra oss.

Lokalhyresgäster

Under året har en rad kundaktiviteter genomförts för att stärka relationen med lokalhyresgästerna. Vid sidan av personliga kundbesök och uppföljningar har särskilda aktiviteter bl a gjorts vid hemmamatcher för elitserielagen Luleå Basket, BC Luleå och Luleå Hockeys elitlag i SDHL och SHL.

Branschindex. Vi uppdrar åt AktivBo att göra en opartisk kvalitetsmätning om hur vi uppfattas som hyresvärd och förvaltare. Under fjolåret nominerades Galären till "högsta förvaltningskvalitet" som en av tre i Branschindexundersökningen som är ett initiativ av AktivBo och Fastighetsnytt.

Senaste undersökningen visar bl a att 80% är nöjda med servicekvaliteten. Galärens felanmälan får högsta betyg med 100% positiva svar. 89% tycker att de får valuta för lokalhyran, 97% att lokalen är attraktiv med bra läge, 93% kan rekommendera oss till andra. Generellt är omdömena positiva, men vi avser att förbättra förvaltningskvaliteten på alla områden. Uppföljning görs 2021. Vi använder tiden fram tills dess med förbättringsarbete.

Luleåborna

Vartannat år genomförs en varumärkesundersökning där vi mäter kännedom och kunskaper om varumärket Galären hos kommunens invånare. Ett slumpmässigt, representativt urval Luleåbor intervjuas. Resultatet från 2017 redovisades i fjolårets årsredovisning. I sammanfattning känner 90% till att Galären hyr ut bostäder och affärslokaler och 78% tycker att Galären deltar i utvecklingen av Luleå. Ny mätning görs 2020.

Arbetsmiljö och likabehandling

Medarbetarna är Galärens viktigaste resurs. Inom HR-arbetet inventerar, föreslår och genomför vi åtgärder som i arbetet har positiv effekt för medarbetarna. Målet är att skapa den bästa arbetsmiljön där personalfrågor är prioriterade. Som anställd i Galären ska man vara trygg i sin anställning och uppfatta att villkoren är goda jämfört med marknaden i övrigt när det gäller lönesättning och andra förmåner.

Att arbeta på Galären ska vara hanterbart, begripligt och meningsfullt. Vi jobbar strategiskt med faktorer som påverkar medarbetarens upplevelse av arbetet och arbetsplatsen. Särskild vikt läggs vid kompetens och utvecklingsmöjligheter. Några HR-faktorer som vi jobbar aktivt med:

- Motivation • Hälsa • Kompetens och utvecklingsmöjligheter • Autonomi
- Delaktighet • Arbetsledning • Trivsel • Arbetsgemenskap • Kommunikation
- Energi och arbetsflöde

Engagemang och delaktighet

Galären vill ha engagerade och delaktiga medarbetare. På olika sätt försöker vi bidra till en god balans mellan arbete och privatliv, några exempel:

▲ 2019 investerade Galären 257 211 kronor i utbildning och kompetensutveckling (8 617 kronor per anställd)

▲ Alla anställda omfattas av företagshälsövård och sjukvårdsförsäkring

▲ Gratis friskvård en timme i veckan på betald arbetstid samt ytterligare en friskvårdstimme för de som tränar en timme på fritiden

▲ Medarbetarna uppmanas att ta ut tid för barnledighet och vård av barn vid behov

▲ Internt löpande informationsutbyte med arbetsplatsträffar, teammöten samt intranät med nyhetsflöde, gemensamma kalendrar, arbetsdokument, program, policies, instruktioner mm

"Medarbetarna är Galärens viktigaste resurs. Särskild vikt läggs vid kompetens och utvecklingsmöjligheter."



Ekonomisk hållbarhet

Vårt långsiktiga värdeskapande sker genom investeringar och utveckling av ett fastighetsbestånd av hög kvalitet. Finansiell stabilitet är grunden för koncernens verksamhet.

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

Långsiktigt värdeskapande

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

Riskeliminerande finanspolicy

Galärens affärsplan är en grundsten för affärsverksamheten och de processer som medarbetarna initierar och genomför. Några av de ekonomiska målen i affärsplanen är:

- Driföverskott för förvaltningsfastigheter ska över tid vara minst 80% per år avseende bostadsfastigheter och 95% avseende lokalfastigheter.
- Direktavkastningen i relation till investeringen i respektive projekt ska vara minst 6% för bostäder, 8% för kontor och handel samt 10% för verksamhetslokaler.

Koncernens finanspolicy verkar riskeliminerande. Vi värnar om våra relationer med god affärssed och hög etik. Varumärket Galären ska uppfattas som ekonomiskt ansvarstagande och ett värde för det samhälle vi verkar i.

3

BOSTÄDER

Affärsområde bostäder

Luleå är den stora staden i Luleåregionen. Den kännetecknas av trivsamma stadsdelar och rekreationsområden, med innerfjärdar och Luleälven inpå knuten. Barnomsorg, skola, äldreomsorg och fritidssektor är väl utbyggda. Luleå har ett stort och varierat utbud av handel och service.

Under året har Galärens bostadsbestånd ökat med ca 130 nya lägenheter. Antalet bostäder uppgår till 611 i tolv fastigheter i centrum. Inom några år ökar beståndet ytterligare.

Att bo i Luleå

Luleå är den stora staden i Luleåregionen med ca 173 000 invånare. Den kännetecknas av trivsamma stadsdelar och rekreationsområden med innerfjärdar och Luleälven inpå knuten. Barnomsorg, skola, äldreomsorg och fritidssektor är väl utbyggda.

Luleå har tilldelats en rad utmärkelser för satsningar på en god livs- och boendemiljö. 2019 fick kommunen Guldtrappan för framsynt, digital skolutveckling. Nils Holgersson-rapporten har i flera år rankat Luleå som Sveriges billigaste kommun att bo i; en typlägenhet på 67 kvm är 5 898 kronor billigare att bo i per år jämfört med rikssnittet.

Invånarna utgörs av 97 nationaliteter och 10 procent med utländsk bakgrund – de flesta från Finland, Thailand, Iran, Irak och Norge. 14 000 personer arbetspendlar inom Luleåregionen.

Ett mångårigt investeringsprogram på drygt en miljard pågår för en snabbare befolkningstillväxt. Bland insatserna märks nytt vatten- och avloppsnät, nya parkområden, nya trafiklösningar och ny brandstation. Centrum, Kronan och Hällbacken är de stadsdelar som växer mest.

Galären är en liten aktör med 12 bostadsfastigheter i centrum. Beståndet omfattar 611 lägenheter sedan det nya punkthuset på Varvet blev inflyttningsklart i slutet av januari 2020. I Galärens långtidsplan ingår nyproduktion av ytterligare ca 1 200 bostäder inklusive trygghetsboende.



BOSTADSRENOVERING

Under 2019 har 6 lägenheter renoverats i fastigheterna Flundran 7 och Hönan 8.

Bostadsrenoveringar

Galären investerar löpande i upprustning av befintliga bostadshus. All renovering sker med nyproduktionsstandard för att skapa ett hållbart bostadsbestånd. 2019 har 6 lägenheter renoverats i fastigheterna Flundran 7 och Hönan 8. Utöver detta har 1,6 miljoner investerats i underhåll.

Nya hyror

Efter förhandling med Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för 2019 med 1,8% från den 1 april.

Punkthuset Hägern

I november utfördes slutbesiktning av Luleås nya landmärke, ett punkthus på 15 våningar i kvarteret Hägern. Bygget av det 45 meter höga bostadshuset har tagit drygt två år. Huset rymmer 127 hyreslägenheter, 600 kvm livsmedelsbutik för Coop i markplan samt 100 parkeringsplatser under mark. Dessutom ingår ett angränsande kontorsannex på 2 500 kvm med gemensamhetslokaler för möten, avkoppling och fest. Livsmedelsbutiken öppnade hösten 2019, bostadshyresgästerna flyttade in under januari och februari 2020.

Hägern har byggts och certifierats enligt programmet Miljöbyggnad nivå silver. Energieffektiva byggnadslösningar har kompletterats med bl a 122 solcellspaneler för egen energiförsörjning. I det kameraövervakade varmgaraget finns poolbilar för hyresgästerna samt laddstationer för elfordon. Coopbutiken har utrustats med en rad klimatsmarta lösningar som effektiv ventilation och återvinningsbar livsmedelskyla.

Intresset för de 127 lägenheterna var överväldigande stort. I en lägenhetsväljare kunde intresserade göra virtuella rundturer i bostadshuset med detaljerad information om lägenheter, tillval och hyror.

Utsikten från punkthuset är milsvid. Samtliga lägenheter har inglasad balkong och finns från 1:or på 35 kvm till 3:or på 121 kvm. Planlösningarna är moderna och öppna med hög materialstandard i allt från golv till vitvaror. Därtill har hyresgästerna kunnat göra egna tillval. Bostadshuset är utrustat med gemensamma funktioner som upplyst entréplan med tvättstudio, bastu, relax, förråd, komplett källsortering, terrasser med utegym, soldäck och planteringar.



COOP VARVET

I oktober 2019 öppnade portarna till den toppmoderna livsmedelsbutiken i markplan där miljö och kundvård står i fokus.

AVSLUTAT PROJEKT: Hägern har landat

Utsikten från punkthuset är milsvid. Samtliga lägenheter har inglasad balkong och finns från 1:or på 35 kvm till 3:or på 121 kvm.



Trygghetsboende på Bergviken

Går allt enligt planerna blir trygghetsboendet på Bergviken klart 2022. Projektet omfattar 133 lägenheter i fyra huskroppar med loftgångar, restaurang och inglasad vinterträdgård.

Boendet anpassas för hyresgäster från 65 år. Lägenheterna utgörs av 1:or, 2:or och 3:or på 35-71 kvm. Projektet kännetecknas av stor arkitektonisk höjd. Vinterträdgården som hålls öppen året runt erbjuder aktivitetsytor, utegym och odlingslotter. Dessutom anordnas gemensamma utrymmen med bl a pool, bastu, tvättstudio och vinkällare. Den konstnärliga utsmyckningen kommer att bidra till en harmonisk och stimulerande boendemiljö.

För fem år sedan anmälde Galären intresse till Luleå kommun att få bygga och driva trygghetsboendet. I konkurrens med andra byggaktörer fick Galären uppdraget att utveckla projektet. Ansökan om byggnadslov inlämnades i juli 2019 efter detaljplaneändring. I oktober 2019 beviljades bygglov.

Nytt bostadshus

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

Nytt centrumkvarter

Galären, Lerstena, HSB och Riksbyggen driver ett idé- och utvecklingsprojekt för kvarteret Bävern. Här ska ett av Luleås mest attraktiva lägen förädlas med stark arkitektonisk identitet för bostäder, hotell, butiker och utbildningslokaler. Utvecklingsplanerna är kopplade till en ny brandstation på Lilla Mjölkuddsberget.

Munkeberg Strand

Galären, HSB, Riksbyggen, Rikshem och Samhällsbyggnadsbolaget tecknade 2018 en avsiktsförklaring med Luleå kommun för den framtida utvecklingen av Munkeberg Strand i Luleå – en sammanhållen urban struktur längs Stadsfjärden från centrumhalvön till Mjölkudden. Luleå kommun utreder projektets förutsättningar.

Flundran

Ett detaljplanearbete pågår för att förtäta Flundran 6 och 7 med en ny gårdsbebyggelse med 21 lägenheter, 18 hotellrum och 24 parkeringsplatser under mark.

Kronan

Vi har ett avtal med kommunen där vi medverkat till att ta fram underlag för en detaljplan för Kronans nya stadsdelscentrum. Vi avser att bygga ett kvarter med livsmedelsbutik och 100 lägenheter i trygghetsboende.

Idéer för p-hus

Galären har presenterat en utvecklingsidé för p-huset Karpen. Förslaget innebär en total ombyggnation till bostäder, butiker och parkeringar. Galären avvaktar kommunens beslut.



Arkitekturritning av Tirsén & Aili och Snøhetta

KVARTERET BÄVERN

Här ska ett av Luleås mest attraktiva lägen förädlas med stark arkitektonisk identitet för bostäder, hotell, butiker och utbildningslokaler.



Arkitekturritning av Luleå kommun

"Galären, HSB, Riksbyggen, Rikshem och Samhällsbyggnadsbolaget tecknade 2018 en avsiktsförklaring med Luleå kommun för den framtida utvecklingen av Munkeberg Strand i Luleå"

PÅGÅENDE PROJEKT: Trygghetsboende på Bergviken

Projektet omfattar 133 lägenheter i fyra huskroppar med loftgångar, restaurang och inglasad vinterträdgård.



Arkitekturritning av Tirsén & Aili

Galärens bostadsbestånd 2019

- 1 Sparven 17**
Stationsgatan 29 A-H
Stationsgatan 27 E-K
Köpmangatan 20 A-N
88 lägenheter
- 2 Hönan 8**
Stationsgatan 33 / 35
Rådhusgatan 2 A, B
Rådhusgatan 4 B
64 lägenheter
- 2 Hönan 8**
Möjlig nybyggnad på gården:
22 lägenheter
- 3 Ankan 12**
Kyrkogatan 1
18 lägenheter
- 4 Vargen 4**
Hermelinsgatan 29 A, B, 31
Lulsundsgatan 20 A, B
Lulsundsgatan 18
68 lägenheter
- 4 Vargen 4**
Möjlig nybyggnad:
160 lägenheter
- 4 Vargen 4**
Magasinsgatan 13 A
Magasinsgatan 15 A
16 lägenheter
- 5 Torsken 5**
Hermelinsgatan 17 A
Storgatan 52 A-C
Köpmangatan 65 A-P
71 lägenheter
- 6 Gersen 4**
Sandviksgatan 66 A, B
Varvsgatan 61 A, B, C
61 lägenheter
- 7 Gersen 3**
Varvsgatan 63 A, B
24 lägenheter
- 7 Gersen**
Detaljplan klar:
17 lägenheter
- 8 Gäddan 8**
Varvsgatan 67 och
Kungsgatan 2
8 lägenheter
- 8 Gäddan 8**
Möjlig nybyggnad:
80 lägenheter
- 9 Flundran 7**
Hermelinsgatan 10 A, B
Stationsgatan 65 A, B
41 lägenheter
- 9 Flundran 7**
Möjlig nybyggnad:
21 lägenheter
18 hotellrum
- 10 Hägern 11**
V:a Varvsgatan 18
127 lägenheter
- 11 Mesen 14**
Möjlig nybyggnad
Trädgårdsgatan 13
50 lägenheter
- 12 Valen**
Stationsgatan 62 A-D
Kungsgatan 10
15 lägenheter
- 12 Valen**
Möjlig nybyggnad:
70 lägenheter
- 13 Rådjuret 1**
Gammelstadsvägen 4
6 lägenheter
- 13 Rådjuret 1, 2, 8**
Möjlig nybyggnad:
100-150 lägenheter
- 14 Rådjuret 2**
Kungsgatan 45
3 lägenheter
- 15 Rådjuret 8**
Skomakargatan 58
3 lägenheter
- 16 Bergviken Trygghetsboende**
Detaljplan klar
133 planerade lägenheter
- 17 Kronan Trygghetsboende**
Detaljplan pågår
100 planerade lägenheter
- 18 Karpen**
Plansamråd pågår
Möjlig nybyggnad:
120 planerade lägenheter
- 19 Bävern**
Möjlig nybyggnad:
60 planerade lägenheter
- 20 Munkeberg Strand**
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter

● Befintliga fastigheter ● Nyproduktion planerad/möjlig



4

LOKALER

Affärsområde lokaler

Luleå har väl utbyggd samhällsservice med allt från barnomsorg och vård för äldre till skolor och rekreation. Luleå domineras av tjänstesektor samt ett stort utbud av restauranger och handel.

Galärens innehav av kommersiella lokaler omfattar ca 100 000 kvm för kontor, butiker, service och annan verksamhet. Affärsområdet spänner över hela värdekedjan, från förvärv och fastighetsanalys till förädling, uthyrning och förvaltning.

Luleåregionen

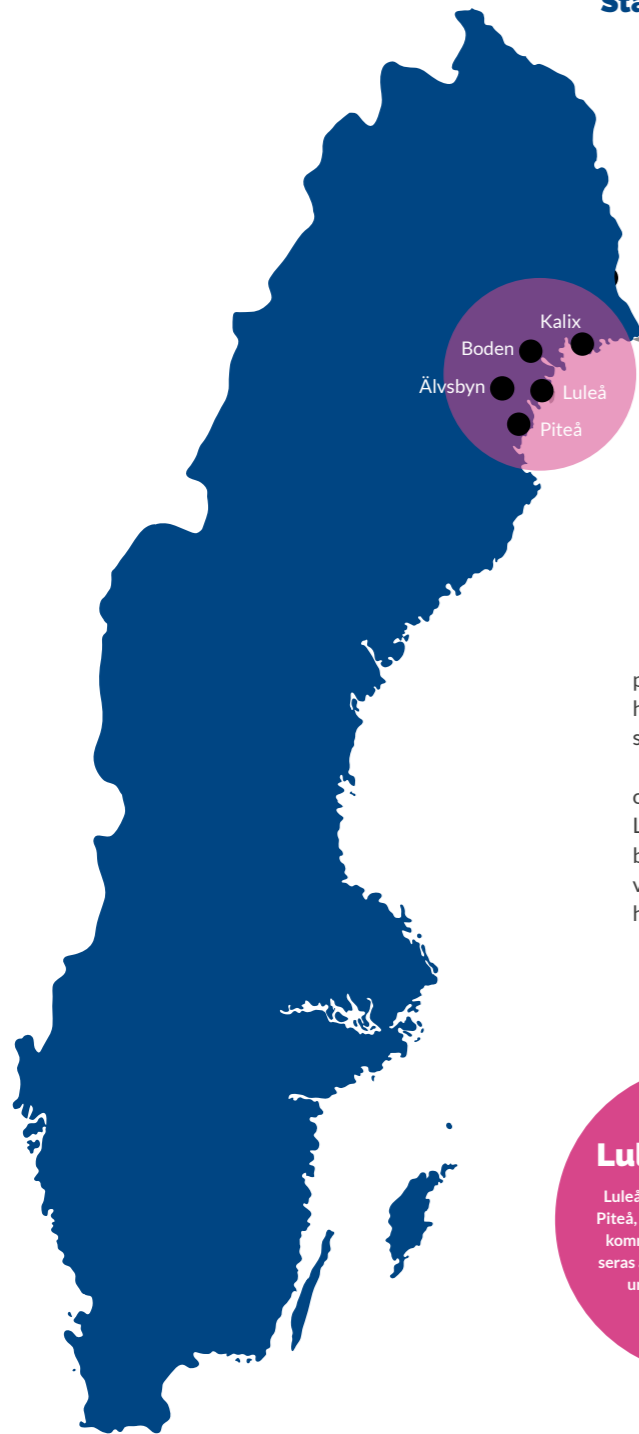
Luleåregionen med ca 173 000 invånare är den största befolkningskoncentrationen norr om Stockholm. Luleå domineras av tjänstesektor. Inom dagsavstånd bor en halv miljon människor. Per capita har Norrbottens län landets näst högsta bruttonationalprodukt, BNP.

Luleå har väl utbyggd samhällsservice med allt från barnomsorg och vård för äldre till skolor och rekreation. Sunderby sjukhus är både lokalsjukhus och länsjukhus. Kulturens hus, Norrbottensteatern, Norrbottens museum, Coop Norrbotten Arena och Luleå Energi Arena är populära mötesplatser för kultur och idrott.

Vid Luleå tekniska universitet studerar 15 100 studenter. Kvalificerad utbildning och forskning bedrivs inom teknik, samhällsvetenskap och humaniora.

Luleå är ett kommunikationsnav för alla transportslag. Luleå Airport har ca 1,2 miljoner passagerare; Luleå hamn, öppen för sjöfart året runt, är landets största hamn för bulkods.

2021 fyller Luleå 400 år. Inför jubiléet pågår ett utvecklingsarbete som Galären medverkar i. En av satsningarna är att utveckla Sveriges bästa stadskärna.



Stark konjunktur

Näringslivets grundpelare är högteknologisk basindustri. De traditionella näringarna kompletteras av utbildning, forskning, världsledande it-industri, handel, service och en expansiv kreativ sektor. Den eftergymnasiala utbildningsnivån ligger över rikssnittet.

Norrlandsfondens konjunkturbarometer för 2019 visar att konjunkturen här är starkare än i övriga Norrlandslän. En marginell avmattningsmärktes under fjolåret, men konjunkturindex är positivt för sällanköpshandel, industri och bygg.

Industriproduktionen i länet ökade andra halvåret, däremot minskade orderingsgången något. Lönsamheten i näringslivet är god. Andelen öppet arbetslösa i Luleå är 3,3% vilket är något högre än i länet, men mindre än i riket.

Ett flertal stora infrastruktursatsningar pågår bl a vid Facebook, Sunderby sjukhus och Luleå tekniska universitet. I Kiruna fortskrider stadsomvandlingen parallellt med att LKAB planerar för kapacitetsökningar med nya huvudnivåer. I Pajala har Kaunis Iron återstartat järnmalmgruvan för brytning i två stora fyndigheter.

Bland industrisatsningarna märks särskilt SSAB:s, LKAB:s och Vattenfalls hybridprojekt för fossilfri stålverkning. I Luleå byggs en pilotanläggning för 1,5 miljarder kronor som beräknas tas i drift 2020; Senast 2045 ska SSAB övergå till vätgasbaserad stålverkning vilket gör verksamheten helt fossilfri.

Luleåregionen

Luleåregionen består av Luleå, Piteå, Boden, Kalix och Älvsbyns kommun. Regionen karaktäriseras av ett starkt näringsliv, ett universitet i tillväxt och stor arbetspendling.

Galärens fastighetsbestånd

Galärens fastighetsbestånd med kommersiella lokaler uppgår till ca 100 000 kvm och ligger i strategiskt utvalda områden; Centrum, Ytterviken samt Skutviken-Notviksstan. Lokalyresgästerna är främst verksamma inom tjänster, service och handel.

172 418

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

4:e

största utresedestinationen från Arlanda är Luleå.

1 miljard kr

omsatte besöksnäringen i Luleå 2018.

Centrum

Näringslivet domineras av handel, kontor, restauranger, hotell och kulturliv. Den gynnsamma mixen bidrar till ett levande centrum. I Galärens bestånd finns allt från restauranger och hotell till kontor och butiker. Nedan redovisas några av våra lokalhyresgäster i centrum.

- **Panelen Steakhouse.** En ägargrupp med lång erfarenhet inom restaurangbranschen hyr restauranglokalen på Köpmangatan 18. Under året namnändrades restaurangen från Nodo till Panelen. Lokalen på drygt 320 kvm rymmer ca 100 sittplatser.

- **Money Sverige AB.** Redovisnings- och revisionsbyrå med ca 10 anställda. Företaget hyr 160 kvm kontorslokaler i Bergströmska gården.

- **Sensus Studieförbund.** Har tecknat avtal om 145 kvm lokaler på Skeppsbrogatan 48 för att driva studiecirkel med musikutbildning. Sensus driver ett aktivt arbete för en jämställd musikscen. I Luleå vill de skapa ett kreativt nav och vara en självklar mötesplats där tjejer i alla åldrar att mötas, inspireras och skapa musik och kultur i olika former.

- **Coop Varvet.** 600 kvm butik och lager i bottenplanet på det nyproducerade punkthuset på Västra Varvgatan. En modern butik med klimatsmarta lösningar för personal med kundvård i fokus.

- **Max Burgers.** Ut- och ombyggnad av Max huvudkontor för att möta restaurangkedjans expansion. Befintliga lokaler på Skeppsbrogatan 48 har utökats med drygt 250 kvm som ger plats för fler medarbetare.

- **Amber hotell.** Renovering och ombyggnation har utförts i hotellet på Stationsgatan 67. Antalet hotellrum har utökats med 6 till sammanlagt 22.

- **Yours.** I samband med att Galären våren 2020 flyttar till nya lokaler, tar kommunikationsbyrån Yours över ca 900 kvm kontorsytor i fastigheten på Lulsundsgatan 16.



PANELEN

Lokalen på drygt 320 kvm rymmer 100 sittplatser.



YOURS

Kommunikationsbyrån Yours tar över 900 kvm kontorsytor i fastigheten på Lulsundsgatan 16.

"I Galärens bestånd finns allt från restauranger och hotell till kontor och butiker."

Skutviken-Notviksstan

Attraktivt affärs- och bostadsområde intill norra infartsleden med 30 000 dagliga fordonsrörelser. Affärslivet utgörs av livsmedel, bilhandel, butiker, kontor, restauranger, arenor och B2B. Nedan redovisas några nya hyresgäster.

- **Bastard Burgers.** Streetfoodkedjan från Luleå har tecknat hyresavtal på 500 kvm lokaler för sitt huvudkontor. Hyresgästpassad totalrenovering genomförs före inflyttning. Företaget hyr även restauranglokal i centrum.
- **Swegon Sverige AB.** Ny lokalhyresgäst som tecknat hyresavtal på Ålgatan sedan man sökt anpassade lokaler med centralt affärs- och bostadsområde. Företaget ingår i börsnoterade Latourkoncernen, marknadsledande inom energieffektiva system för inomhusklimat.
- **Praktiska gymnasiet.** Nytt hyreskontrakt med minst 3 000 kvm för att samordna utbildningsverksamheten på Ålgatan. Omfattande renoveringar och lokalpassning genomförs inför inflytt. Praktiska ingår i Academedia.
- **Serpendi AB.** Driver Studio Zacks och Hemmafrisören och har tecknat avtal om 500 kvm specialanpassade lokaler på Hummergatan. På nya adressen kombineras fysisk handel med tilltagna lagerytor för e-handel.
- **Leklust/Babyproffsen.** Mångårig hyresgäst som förnyat hyresavtalet och expanderar verksamheten med större lokal för butik, lager och kontor. Butiken har funnits på Banvägen i Notviksstan i 22 år.
- **NEX Travel.** Resebutiker och kontor samordnas i 600 kvm gemensamma lokaler på Hummergatan/Midgårdsvägen. Lokalerna kundanpassas till inflyttningen våren 2020.
- **Heimstaden.** Kontoret på Gammelstadsvägen utökas med 175 kvm, till 550 kvm och förlängt hyresavtal.
- **Rikshem.** Avtal tecknat om 700 kvm nya lokaler på Gammelstadsvägen. Drygt hälften utgörs av nyproduktion för bl a kundmottagning, kontor och parkeringar med laddplatser. Rikshem flyttar från centrum till Skutviken.

Ytterviken

Område med utbildning, forskning, it, tillverkningsindustri och B2B. Närhet till Luleå tekniska universitet, Luleå Science Park, Facebook och Scania/Ferruform. Nedan redovisas några nya hyresgäster på området.

- **Bokadirekt.se.** Nordens största boknings- och marknadsföringstjänst för skönhet och hälsa är ny hyresgäst. På Torpslingan anpassas kontor med 300 kvm kontor för 30 medarbetare. Ägs av Hittapunkt.se AB.
- **Däckhuset.** Tillhör Däckteam som är Sveriges största kedja inom däck och fälg med över hundra anslutna verkstäder över hela landet. Däckhuset hyr lokaler om 750 kvm på Gårdsvägen 14.

"I kommunens vision för 2050 pekas Ytterviken ut som ett område att omvandla för universitetsnära verksamheter.

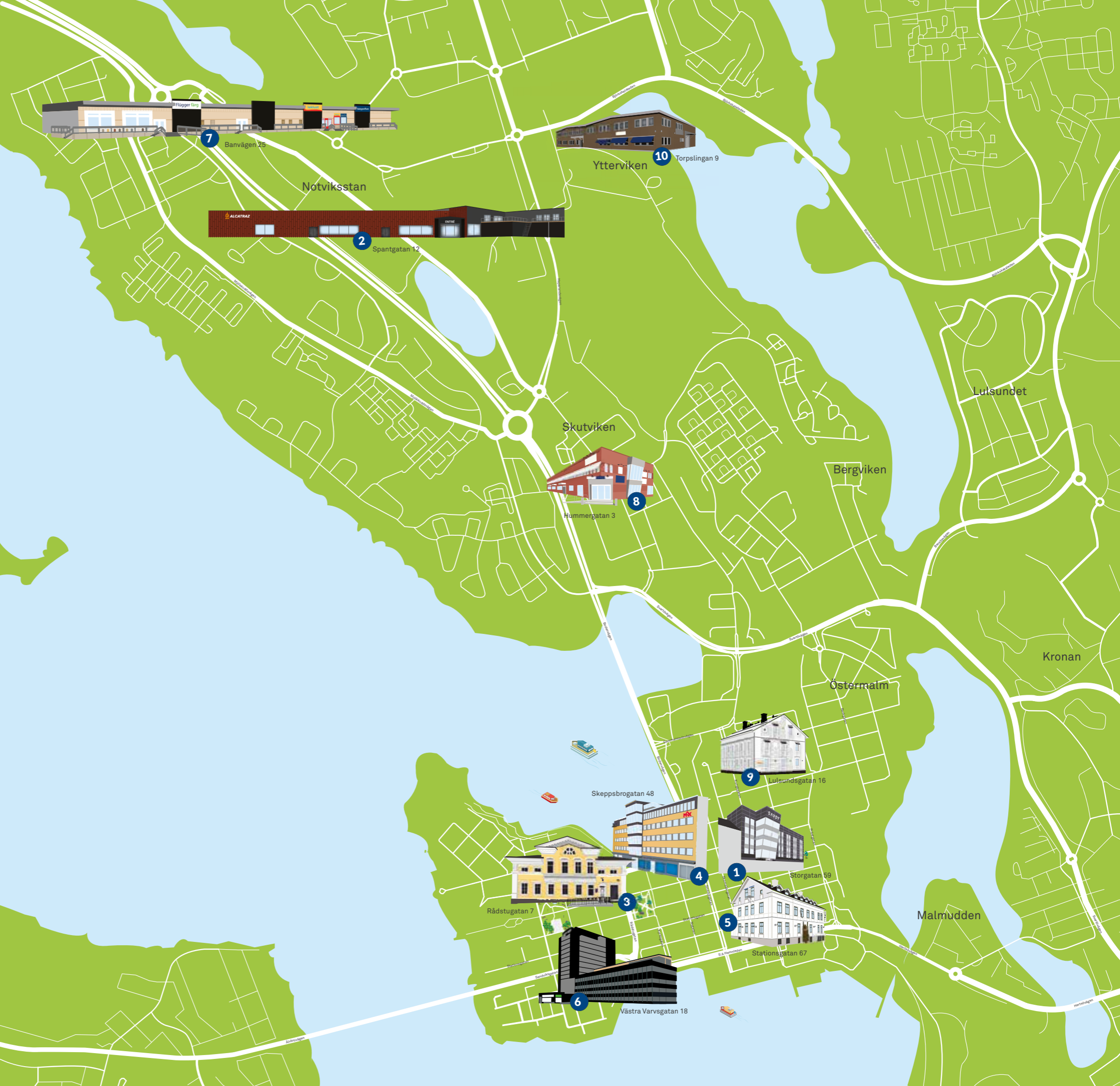
Vi ser strategiskt på området och har fram tills nu förvärvat 11 fastigheter."

Galärens lokalbestånd 2019

Galärens lokalbestånd finns på strategiskt utvalda områden i Luleå. Galären äger fastigheter på Skutviken, Notviksstan, Ytterviken och på centrumhalvön. Nedan presenteras några av lokalhyresgästernas lokaliseringar.

- 1 Hotell Savoy**
Storgatan 59
- 2 Alcatraz**
Spantgatan 12
- 3 Money**
Rådstugatan 7
- 4 Max Burgers**
Skeppsbrogatan 48
- 5 Amber hotell**
Stationsgatan 67
- 6 Coop Varvet**
Västra Varvsgatan 18
- 7 Leklust/Babyproffsen**
Banvägen 25
- 8 NEX Travel**
Hummergatan 3
- 9 Yours**
Lulsundsgatan 16
- 10 Boka direkt**
Torpslingan 9

 Befintliga fastigheter



5

SÄRSKILD VERKSAMHET

Affärsområde besöksnäring

Savoy Hotell och nöjesbolaget Alcatraz är nya dotterbolag i Galären.

Besöksnäringen i Swedish Lapland omsätter drygt 7 miljarder kronor och är en av landets mest attraktiva destinationer. Senaste året har gästnätterna i länet ökat dubbelt så mycket jämfört med rikssnittet, vilket motsvarar totalt 3,2 miljoner gästnätter. Luleå är den största enskilda destinationen i regionen.

Savoy Hotell och nöjesbolaget Alcatraz är nya dotterbolag i Galären. Verksamheterna, med 50 hel- och deltidsanställda och en omsättning på 70 miljoner kronor, köptes 2019 av Galären när tidigare entreprenören tog beslutet att fokusera sin affärsrörelse till Mellansverige. Savoy och Alcatraz bildar tillsammans ett nytt affärsområde med fokus på den expansiva besöksnäringen.

Savoy

Savoy är en av Luleås klassiker. Hotellet med puben Smedjan och nattklubben El Toro var populära besöksmål redan på 1960-talet. På 80-talet drevs hotellet som Max Hotel av Curt Bergfors, grundaren till Max Burgers. Under 90-talet införlivades hotellet i Comfortkedjan. 2013 gjorde Galären, i egenskap av fastighetsägare, en genomgripande ombyggnation med 80 nya hotellrum, nytt kök, ny restaurang och helt ny exteriör. Galären återtog det klassiska namnet samtidigt som Savoy hyrdes ut till hotellentreprenören Stefan Karlsson.

2018 genomförde Galären en utbyggnad av en ny, utökad konferensavdelning på 300 kvm. Sedan 2019 pågår ett detaljplanearbete för ytterligare 80 hotellrum och en roof garden med skybar. När Galären tog över rörelsen togs beslut att ytterligare utveckla verksamheten. 2020 kommer entréplanet att byggas om efter ett nytt koncept med bl a helt ny restaurang. Savoy ska åter bli en klassiker i Luleå.



Alcatraz

Alcatraz är en av landets största multiarenor i sitt slag och byggdes av Galären 2017. Idégivare var dåvarande ägaren Stefan Karlsson genom Nöjeshallen AB. Upplevelsecentret i stadsdelen Skutviken omfattar 10 000 kvm nöjesytor och rymmer en myriad av spännande upplevelser och möten för privatpersoner och företag.

I konceptet ingår allt från go-cart, bowling, lasergame och paintball-arena till spa, restaurang, bar, konferens och scenshower. Bland arenans spektakulära aktiviteter märks Prison Island, en minikopia av fängelset Alcatraz med celler och miljöer som kan liknas vid tv-programmet Fångarna på fortet. Galären hoppas kunna utveckla Alcatraz till en stark magnet för den lokala besöksnäringen.



5

FINANSIELL RAPPORTERING

Galärens koncernredovisning

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

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

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

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

Koncernresultat

| TKR | 2019 | 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Hysesintäkter | 111 409 | 116 829 |
| Serviceintäkter | 6 836 | 6 840 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 937 | 1 284 |
| Intäkter från operatörsverksamhet | 30 491 | - |
| Nettomsättning | 152 673 | 124 954 |
| Driftskostnader | -19 642 | -23 195 |
| Underhåll | -6 808 | -7 196 |
| Fastighetskostnader | -6 544 | -4 720 |
| Uthyrning och fastighetsadministration | -20 569 | -23 721 |
| Kostnader fastighetsförvaltning | -53 562 | -58 832 |
| Kostnader operatörsverksamhet | -32 708 | - |
| Bruttoresultat förvaltningsfastigheter | 65 065 | 66 121 |
| Bruttoresultat operatörsverksamhet | 1 338 | - |
| Central administration | -9 731 | -7 765 |
| Finansiella intäkter | 9 | 167 |
| Finansiella kostnader | -29 186 | -31 836 |
| Resultat före värdeförändringar | 27 496 | 26 686 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter* | -15 438 | 23 599 |
| Värdeförändring finansiella instrument | 8 185 | 6 515 |
| Resultat före skatt | 20 242 | 56 800 |
| Aktuell skatt | -3 277 | -25 |
| Uppskjuten skatt | -17 703 | -1 048 |
| Resultat efter skatt | -738 | 55 727 |

* Varav - 85,5 miljoner hänförs till omklassificering av våra rörelsefastigheter från redovisat marknadsvärde till redovisat anskaffningsvärde och 70 miljoner hänförs till realiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter.

Nyckeltal

| NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR) | 2019 | 2018 |
|--|--------------|--------------|
| Nettomsättning | 152 673 | 124 954 |
| Bruttoresultat | 66 403 | 66 121 |
| Resultat före värdeförändringar | 27 496 | 26 686 |
| Balansomslutning | 2 655 784 | 2 494 606 |
| Medelantal anställda | 30 | 29 |
| Justerad soliditet, % | 41,8 | 44,3 |
| Fastigheternas marknadsvärde | 2 659 800 | 2 458 100 |
| Direktavkastning, % | 2,7 | 2,8 |
| Överskottsgrad, % | 55,0 | 53,5 |
| Belåningsgrad, % | 55,4 | 54,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,02 | 1,84 |
| Investeringar | | |
| Ombyggnation/nybyggnation | 130 457 | 186 201 |
| Förvärv | 0 | 0 |
| Försäljning | 0 | 0 |
| Intäkternas fördelning i % (avseende fastighetsförvaltningen) | | |
| Bostäder | 34,8 | 36,0 |
| Kontor | 25,0 | 23,7 |
| Handel & service | 32,2 | 33,2 |
| Verksamhetslokaler | 5,9 | 4,8 |
| Utbildningslokaler | 2,1 | 2,3 |
| Summa | 100,0 | 100,0 |
| Total uthyrningsbar yta | 113 508 | 113 508 |
| Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler i % | 87,9 | 83,6 |
| Vakansgrad lokaler i % | 20,0 | 17,5 |

Koncernbalans

| TKR | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Goodwill | 4 314 | - |
| Immateriella anläggningstillgångar | 772 | 969 |
| Rörelsefastigheter | 158 411 | - |
| Förvaltningsfastigheter | 2 416 000 | 2 458 100 |
| Materiella anläggningstillgångar | 16 899 | 4 407 |
| Nyttjanderättstillgång | 5 042 | - |
| Summa anläggningstillgångar | 2 601 437 | 2 463 477 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 258 | 1 229 |
| Summa finansiella anläggningstillg | 1 258 | 1 229 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Varulager | 512 | - |
| Kundfordran | 7 110 | 1 416 |
| Aktuella skattefordringar | 5 112 | 2 279 |
| Övriga fordringar | 5 063 | 5 666 |
| Interima fordringar | 5 428 | 4 094 |
| Summa omsättningstillgångar | 23 226 | 13 455 |
| Kassa och bank | 29 863 | 16 445 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 2 655 784 | 2 494 606 |

Koncernbalans

| TKR | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Aktiekapital | 10 950 | 10 950 |
| Reserver | 88 803 | 88 803 |
| Balanserad vinst | 752 701 | 753 439 |
| Summa eget kapital | 852 454 | 853 192 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 224 160 | 205 598 |
| Derivatinstrument | 41 112 | 49 296 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 448 010 | 1 317 105 |
| Leasingskuld | 3 507 | - |
| Övriga långfristiga skulder | - | 1 500 |
| Summa långfristiga skulder | 1 716 789 | 1 573 499 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | 16 256 | 16 763 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 24 925 | 24 758 |
| Kortfristig leasing skuld | 1 401 | - |
| Övriga skulder | 6 320 | 2 325 |
| Interima skulder | 37 638 | 24 069 |
| Summa kortfristiga skulder | 86 541 | 67 915 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2 655 784 | 2 494 606 |

BOLAGSLEDNING

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

Styrelse

Carl Erik Tåhlin
ordförande, född 1948
VD i AB Galären

Lennart Karlsson
ledamot, född 1954
ordförande i HEBA Fastighets AB

Louise Tåhlin
ledamot, född 1981

Philip Tåhlin
ledamot, född 1997

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

Örjan Lindström
extern vVD, född 1969

Magnus Bjuhr
extern vVD, född 1974

Ledningsgrupp

Gunnar Tåhlin
VD

Örjan Lindström
CFO/vice VD

Magnus Bjuhr
Projektchef/vice VD

Marie Karlsson Tåhlin
Projektledare design & arkitektur

Jenny Öhman
HR- och utbildningschef

Affärsledning

MARKNAD
Gunnar Tåhlin
VD

PROJEKT
Magnus Bjuhr
Avdelningschef

FÖRVALTNING
Andreas Bergström
Avdelningschef

EKONOMI
Örjan Lindström
Avdelningschef





SAVIO

ERIAN

**GER
STADEN
LIV.**


Galären[®]
FÖR LIVET I STADEN