



ÅRSREDOVISNING 2020
POPULÄRVERSION



INNEHÅLL

För livet i staden.....5

Lokalt fastighetsbolag.....5

1. Året som gått.....6

Året i siffror.....8

VD-ord.....10

2. Hållbarhet.....12

Familjeföretaget Galären.....13

Vårt ansvar.....13

Ekologisk hållbarhet.....14

Arkitektur och design.....14

Biologisk mångfald.....14

Samhällsbyggnadspris.....14

Solceller.....15

Hållbarhetsplanering.....15

Återbruk av fastighet.....16

Social hållbarhet.....18

Socialt engagemang.....18

Konstnärlig utsmyckning.....19

Nyanlända.....19

Brandskydd.....19

Relationer med omvärlden.....20

Bostadshyresgäster.....20

Lokalhyresgäster.....20

Varumärkesundersökning.....20

Luleåborna.....21

Arbetsmiljö och likabehandling.....21

Engagemang och delaktighet.....21

Ekonomisk hållbarhet.....23

Långsiktigt värdeskapande.....23

Riskeliminierande finanspolicy.....23

3. Bostäder.....24

Affärsområde bostäder.....25

Befolkningen ökar.....25

Låga boendekostnader.....26

Galärens bostadsbestånd.....26

Bostadsrenoveringar.....26

Företagslägenheter.....26

Fastighetsförvärv.....26

Bostadsprojekt.....28

Största bostadssatsningen.....28

Bostäder på Munkeberg Strand.....28

Stadsdelscentrum på Kronan.....28

Trygghetsboende på Bergviken.....29

Förtätning i centrum.....29

Utveckling av kvarteret Gersen.....29

Nyproduktion Gäddan.....29

Galärens bostadsbestånd 2020.....30

4. Lokaler.....32

Affärsområde lokaler.....33

Luleåregionen.....33

Leder klimatomställningen.....33

Stark framtidstro.....34

Konjunkturläget.....34

Digital arbetsmarknadsprofil.....34

Andra viktiga sektorer.....34

Förvärv av kontorsfastighet.....34

Centrum.....35

Skutviken – Notviksstan.....36

Ytternviken.....37

Galärens lokalbestånd 2020.....38

5. Särskild vksamhet.....40

Affärsområde besöksnäring.....41

Savoy.....42

6. Finansiell rapportering.....44

Galärens koncernredovisning.....45

Koncernresultat.....46

Nyckeltal.....47

Koncernbalans.....48

Bolagsledning.....50

Produktion

Galären i samarbete med Yours kommunikationsbyrå och Autumn Leaves Communication.

Tryckt på miljövänligt papper hos Lule Grafiska.

Fotograf: Patrik Öhman, Magnus Stenlin, Karl-William Sandström och Jennie Pettersson.

Illustrator: Gabriella Takino

FÖR LIVET I STADEN

Vi är visionärer för livet i staden. Vi förädlar, förvaltar och utvecklar bostäder och affärslokaler. Vi investerar i miljö och attraktioner, 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



VARUMÄRKE:

Konst ger staden liv

Som en del av Galärens sociala hållbarhetsarbete har vi under året fortsatt satsa på att hålla konsten levande. Det gjorde vi med hjälp av en film som hänvisar till en artikelserie på webben där läsaren lär sig mer om både konstverken på våra fastigheter och konstnärerna bakom dem. Två nya konstverk adderades under 2020 i kvarteret Hägern.

KOMMUNIKATION:

402 512

personer såg kommunikationen om återbruket av Gersen i någon av kanalerna.

PUBLISHINGPRISET:

Årsredovisningen tävlar om pris

Galärens grafiska profil är färgrik och livfull och det går igen även i årsredovisningen som sticker ut i sin utformning. Vi valde att tävla med den i Publishingpriset i kategorin Årsredovisning för privat sektor.



NYA FASTIGHETER:

Gersen 2 Fjärilen 3

Två nya fastigheter förvärvades under året: Bostadsfastigheten Gersen 2 på Sandviksgatan 68 tillträdde den 14 augusti 2020. Kontorsfastigheten Fjärilen 3 på Hornsgatan 12 tillträdde 22 december 2020.

HÅLLBARHET:

Med hållbarhet i fokus får ämnet även större plats på webben. Här kan du följa vårt arbete för livet i en hållbar stad.

HYRESGÄST:

Skanska

Skanska Sverige hyr lokaler i det nya kontorshuset i Hägern. Kontorslokalerna utgör ett samlat kontor för verksamheterna i Norrbotten.

AVSLUTADE PROJEKT:

127

NYPRODUCERADE
LÄGENHETER BLEV HEM
ÅT NYA HYRESGÄSTER

Den 28 januari flyttade de första hyresgästerna in på Västra Varvsgatan 18.

TÄVLING:

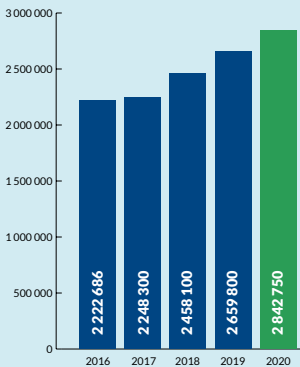
Sveriges snyggaste kontor

Vi är stolta och glada över vårt nya kontor på Hägern. Så stolta att vi deltog i tävlingen Sveriges snyggaste kontor.

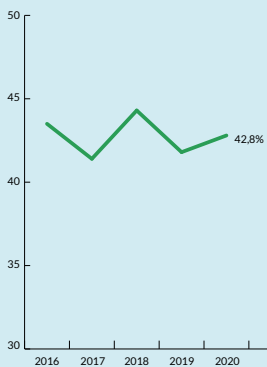
Galären 2020

ÅRET I SIFFROR

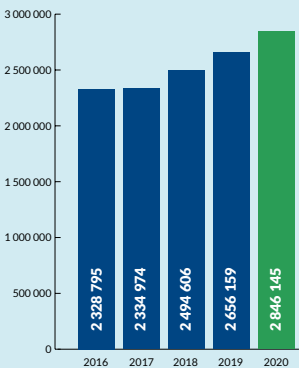
Fastigheternas marknadsvärde, tkr



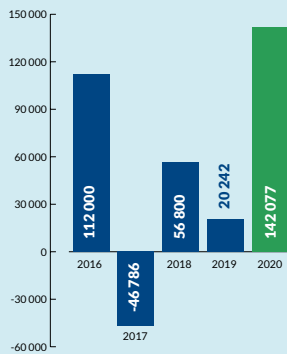
Justerad soliditet, %



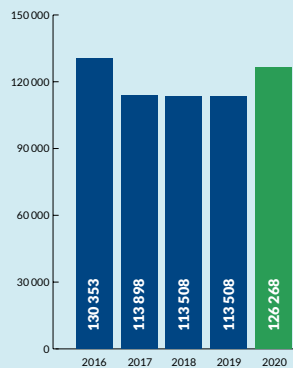
Balansomslutning tkr



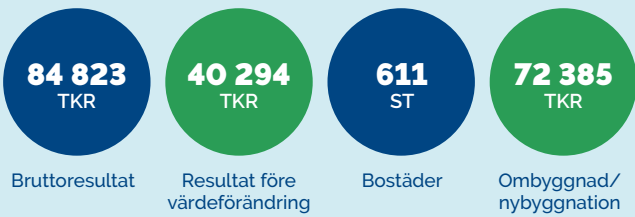
Resultat före skatt, tkr



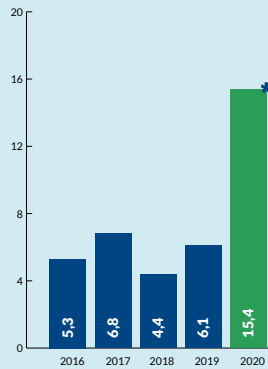
Total uthyrningsbar yta, kvm



Nyckeltal på koncernnivå



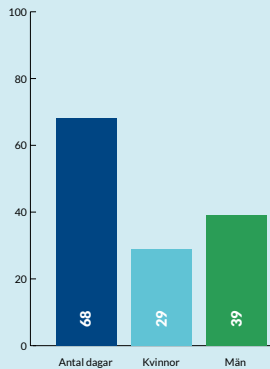
Sjukfrånvaro, %



Korttidsfrånvaron uppgick under 2020 till 9,3 dagar per anställd. Baseras på 31 medarbetare. Avser moderbolaget.

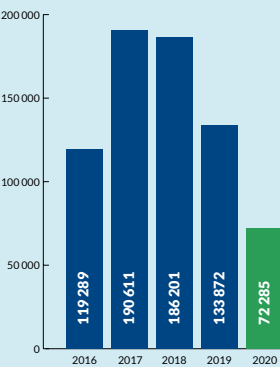
*Siffran utgör även karantän för covid-19.

Vård av barn, dagar

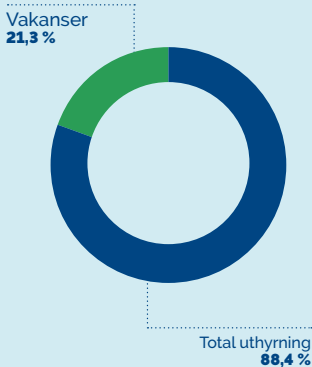


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 68 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 130 dagar. Avser moderbolaget.

Ombyggnation, nybyggnation, tkr

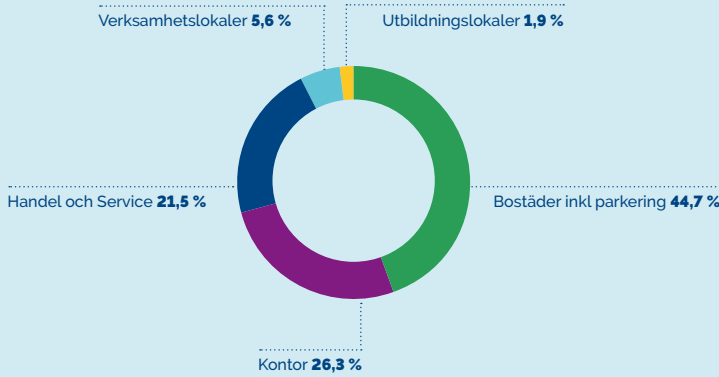


Kontraktmässig uthyrningsgrad lokaler, %



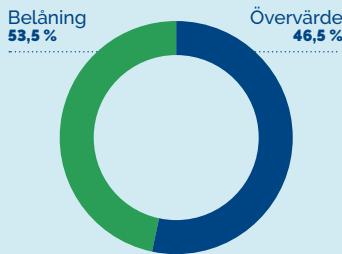
Intäkternas fördelning, %

Avseende fastighetsförvaltningen



Belåningsgrad/marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till marknadsvärde



172 293

NETTOOMSÄTTNING
(varav 34 053 tkr avser intäkter från operatörsverksamheten)

40 294

RESULTAT FÖRE
VÄRDEFÖRÄNDRING

Finansiella nyckeltal 2013-2015 avser Galären Holding Koncernen.
2016-2020 avser Galären i Luleå Koncernen.

Luleås parametrar står rätt när Norrbotten tar ledningen i klimatomställningen.

Industrins megasatsningar i Norrbotten har inte utan orsak blivit världsnyheter. De närmaste tjugo åren investeras i norra Sverige närmare 1 000 miljarder i klimatomställningen.

Den i särklass största enskilda investeringen står gruvbolaget LKAB för. I korthet ska LKAB sätta en ny världsstandard för gruvbrytning, producera koldioxidfri järnsvamp med vätgasteknik och utvinna mineraler ur gruvavfall. Det är inte bara den största omställningen i gruvbolagets 130-åriga historia, det är sannolikt också den största industriinvesteringen i Sverige någonsin.

Förnyelsen av gruvhanteringen går hand i hand med den revolutionerande utvecklingen av så kallat grönt stål. I industrisatsningen Hybrit avser SSAB, Vattenfall och LKAB att utveckla stål med vätgas i likhet med det nya bolaget H2 Green Steel som etablerar ett vätgasdrivet verk för fossilfritt stål mellan Boden och Luleå. Söder om länsgränsen byggs just nu Europas största batterifabrik, Northvolt. Detta är endast några av många omvälvande industrisatsningar som till stor del baseras på norra Sveriges tillgång på ren, effektiv energi.

Norrbotten har med eftertryck tagit ledningen i klimatomställningen. Regionens naturresurser med vatten,

malm och skog har blivit avgörande förutsättningar för att Sverige ska bli världens första fossilfria välfärdsland. Tittar vi bakåt på svensk industrihistoria ser vi en avgörande skillnad med dagens satsningar: nu kommer Norrbotten att förädla naturresurserna i länet i stället för att exportera dem för anrikning någon annanstans. Det finns all anledning att se positivt på Norrbottens framtid. Stora investeringar skapar många gynnsamma effekter. Inflyttning och befolkning ökar, i synnerhet vid kusten; den moderna människan vill bo och leva med ett varierat, urbant utbud med allt från kommersiell service till kultur. Därför kommer tillflödet att öka av entreprenörer och samhällsbyggare eftersom ett växande samhälle kräver utbyggd infrastruktur med vägar, bostadsområden, omsorger, industriområden, affärslokaler och bostäder.

En färsk rapport visar att norra Sverige bara inom de närmaste fem åren behöver växa med minst 25 000 invånare. Andra prognoser pekar mot det dubbla. Viss rekrytering kan säkert göras från andra delar av landet,

men för att klara samhällets utbyggnadstakt är min bedömning att vi också måste attrahera människor från andra länder att flytta hit. Norrländska städer har ett underskott på nya svenskar jämfört med riket. Ett exempel är Stockholm med 25 procent utlandsfödda medan Luleå bara har hälften. Här finns alltså god potential för att stärka norra Sverige med både fler invånare och ny berikande kompetens.

Som fastighetsutvecklare står vi redo att bidra till Luleås ökade konkurrenskraft som följer med klimatomställningen. Jag vet att vi delar ambitionen med de andra branschföretagen. För Luleås del står alla parametrar rätt. Som regioncentra har Luleå en stark utgångsposition med universitet, utmärkta kommunikationer, rikt kulturutbud och gynnsam befolkningsstruktur.

Senaste året har Galären märkt ett rekordstort intresse för industri- och affärslokaler från företag som planerar att etablera sig i Luleå. Det är ingen tvekan att detta är ett utslag av de industriella klimatinvesteringarna, en naturlig spin-off.

Luleås befolkningen ökar stadigt och därmed också behovet av bostäder. Vi, liksom kollegorna i fastighetssektorn, skulle snabbt kunna öka produktionstakten

av bostäder, men måste konstatera att tillgången på byggare är underdimensionerad. Det är en avgörande uppgift för fastighetsbranschen att i samverkan med regionen och kommunerna locka hit fler byggföretag som har bred och djup kompetens för att bygga för ett växande Norrbotten.

De närmaste fem åren kommer Galären att fördubbla det egna fastighetsbeståndet värdemässigt. Målsättningen baseras på det faktum att vi både äger byggrätter och fått kommunala marktilldelningar för att nyproducera både hyresrätter och bostadsrätter. Vi har stabil ekonomi, tillgång till nödvändigt kapital och en stark organisation med färdiga projekt.

Parametrarna står således rätt även för Galären i en tid när Norrbotten visar vägen mot en hållbar framtid.

GALÄREN AB
Luleå, april 2021

Gunnar Tählin, vd

2 HÅLLBARHET

Familjeföretaget Galären

Galären är ett familjeföretag som äger, bygger, 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

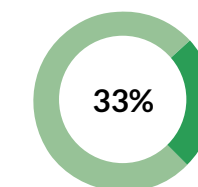
Galären är ett familjeföretag som äger, bygger, förädlar och förvaltar egna fastigheter. Vi vill vara en föregångare i fastighetsbranschen med ett hållbart förhållningssätt.

Vårt ansvar

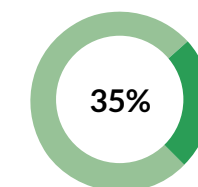
Att uppnå balans mellan miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer är grundläggande för en hållbar framtid. Dagens behov måste lösas utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

Vi vill ta ansvar för den påverkan Galären har på omvärlden, miljön, klimatet och våra intressenter.

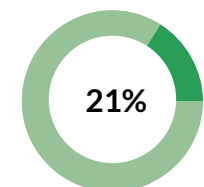
Bygg- och fastighetssektorn står för:



33% av Sveriges energianvändning.



35% av allt genererat avfall i Sverige och 22% av allt farligt avfall sedan gruvavfall räknats bort.



21% 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 samt trimmar ventilationssystem och luftflöden. I fastigheterna installeras fortlöpande nya laddstationer och den egna vagnparken utgörs av laddhybrider- och elbilar.

Arkitektur och design

Galären lägger stor vikt vid en god arkitektur. Våra hus planeras och utformas efter höga krav på gestaltning och form. Form, ljus, funktion och materialval är grunden för en arkitektur som bidrar till samhällsnytta och god livsmiljö.

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

Biologisk mångfald

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

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 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. Pga. rådande pandemi delades inget samhällsbyggnadspris ut 2020.

Galärens hus är sunda för människor och miljö.

DE OLIKA CERTIFIERINGSSYSTEMEN:



GREENBUILDING
EU-certifiering med krav på 25 procent lägre energiförbrukning än Boverkets regler för nybyggnadskrav. Bl.a. fastigheterna Vargen 2 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 Svanen.

Utöver de fastigheter som certifierats har vi många fastigheter som uppfyller energikraven för miljöcertifieringarna enligt ovan.

Solceller

Galärens första solcellsprojekt blev verklighet i samband med nyproduktionen i kvarteret Hägern. 2019 placerades en helt ny energianläggning med 122 solcellspaneler på kontorsbyggnadens tak på Västra Varvsgatan 18.

Solcellerna är strategiskt placerade för att vara som mest effektiva för att undvika skuggning och passa solens upp- och nedgång. Den närproducerade elen från solcellspanelerna ska användas i Galärens egna fastigheter.

Närmast ska solcellspaneler monteras på ytterligare åtta fastigheter; Torsken 5, Hönan 8, Flundran 7, Gersen 3, Gersen 4, Sparven 14, Sparven 17, Sparven 18 och Ankan 12. Solcellspanelerna på de sju första fastigheterna beräknas vara klara 30 juni 2021 och på Ankan 12 under hösten 2021. När projektet är färdigställt kommer 1 254 paneler upp på en total yta om 2 100 kvadratmeter. Den totala effekten på solcellsanläggningarna är 467 kW. Produktionen genererar 378 500 kWh, vilket motsvarar el till ca 63 normalstora villor.

Utöver detta anläggs även solcellspaneler på fasaden till Vattenormen 2 på Skutviken.

Hållbarhetsplanering

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

Våra hållbarhets-PM omfattar en lång rad frågor som får särskild uppmärksamhet under planering och genomförande:

Ekologiskt – allt ifrån tillgänglighet och närliggande trafikhörelser till cykelparkering, varmgarage och laddstationer för elfordon

Ekosystemtjänster – återanvänder exploaterad mark före jungfruelig, plantering av träd, uppsättning av fågelholkar, lägger sedumtak mm

Hållbart byggande – miljöcertifiering, miljökrav på materialval, ljudklassning av bostäder, källsortering mm

Socialt – kollektivtrafik, tillgänglighetsanpassningar, rekreation/friskvård, trygghetsskapande utomhusbelysning mm

Ekonomiskt – genomarbetade förfrågningsunderlag, sänkta driftskostnader, samordningsvinster, samnyttjande av lokaler, gröna hyresavtal, miljöel mm

Estetiskt – arkitektonisk gestaltning, attraktiva gårds- och boendemiljöer, grönytor, konstnärlig utsmyckning mm

De 32 laddboxarna som installerades i kvarteret Hägern var Sveriges första laddstation med uppkopplade laddboxar för elbilar och laddhybrider från Schneider Electric.



NYFÖRVARV:

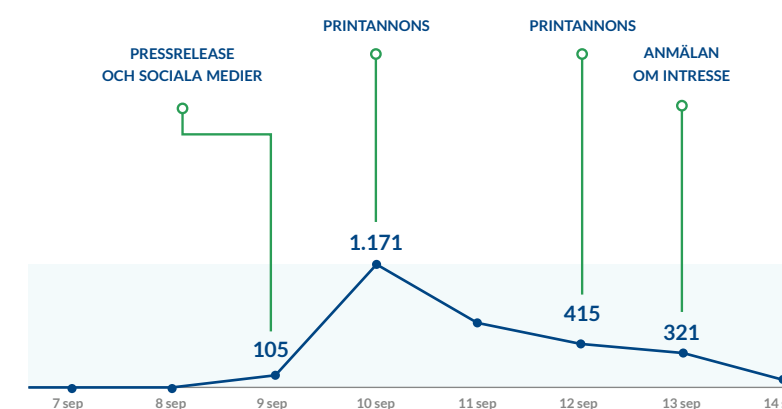
Gersen 2

Fastigheten Gersen 2 förvärvades under 2020. Stora delar av byggnaden återbrukades innan den revs vid årsskiftet 2020/2021.

**Återbruk av fastighet**

Bostadsfastigheten Gersen 2 i centrala Luleå förvärvades i juni. Då byggnaden var mögelskadad och otjänlig att bo i, beslutade Galären att riva den. Inför rivningen genomfördes en kampanj där allmänheten erbjöds att hämta material, inredning och utrustning som fortfarande kunde användas. Allt kunde hämtas kostnadsfritt mot att intressenterna anmälde sitt intresse och skötte nedmontering och avhämtning på angiven tidpunkt.

Aktiviteten syftade till att återvinna så mycket som möjligt på fastigheten före rivning. Hela budskapet, inklusive instruktioner om hur återbruket skulle gå till, genomfördes i sociala och lokala medier. Kampanjen blev succé med en räckvidd på över 402 000 kontakter (personer som sett kampanjen minst en gång) och 500 intresseanmälningar. Innerdörrar, kök, lister, fönster, vitvaror, badrumsinredning och mycket annat monterades ner och forslades bort av privatpersoner.

**Sidvisningar webb under kampanjperioden**

Social hållbarhet

Socialt ansvarstagande innebär bland annat att Galären ekonomiskt stöttar enskilda initiativ, föreningar och organisationer 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.

Socialt engagemang

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

Vi upphandlar också offentlig konst och konstnärliga utsmyckningar till Galärens nyproducerade bostadsfastigheter.

2020 medverkade vi bland annat till att ge följande verksamheter ett handtag:

- | | | |
|---------------------|----------------------|----------------|
| - Luleå Hockey | - Luleå Pride | - Folkets Bio |
| - Luleå Hockey/MSSK | - Norrbottensteatern | - Luleå Basket |
| | - Vilda Kidz | - BC Luleå |
| | | - Kulturnatten |

Konstnärlig utsmyckning

Galären upphandlar offentlig konst som uppförs i anslutning till Galärens nyproducerade bostadshus. Erkända konstnärer har skapat unika konstnärliga utsmyckningar på flera av fastigheterna; i kvarteret Sparven på Köpmangatan/Stationsgatan, intill brf Radiomasten på Mjölkudden och vid Floras Kulle trygghetsboende.

Vid det nya punkthuset i kvarteret Hägern finns ytterligare två konstverk. Det ena är ett grafiskt tryck av Gunvor Ekström (efter en idé av arkitekt Bengt Aili) med historiska motiv från Södra Hamn och Oscarsvarv. Motivet har tryckts på svart fasadskiva och upptar en väggyta om 36 kvm. Det andra är ett ljuskonstverk av Erling Johansson, Solens Cykler.

Solens Cykler är en 10 meter hög fristående skulptur i stål och plåt med rörligt LED-ljus. Skulpturen och ljussättningen symboliserar solljuset och solens rörelser från gryning till solnedgång. Konstnären Erling Johansson har med Solens Cykler återskapat minnet av solen i Norrbotten som han minns den från sin uppväxt i Sarvisvaara. Se även foto på omslaget.

Nyanlända

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 bostäder till alla bostadssökande oavsett vem man är.

Brandskydd

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



Galären har, sedan flera år tillbaka, varit en del i Norrbottensteaterns verksamhet som sponsor och samarbetspartner.

Relationer med omvärlden

Två större undersökningar visar hur Galären uppfattas av omvärlden, resultaten hjälper oss förbättra verksamheten: Nöjd-kund-indexmätningar genomförs både bland bostadshyresgästerna och lokalhyresgästerna genom AktivBo. Vi följer också upp hur Luleåborna ser på oss i en återkommande varumärkesundersökning.

Bostadshyresgäster

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

Hyresgästundersökningen genom AktivBo's Bransch-index genomförs vartannat år för att vässa fastighets-service och förvaltningskvalitet. Sammanfattningsvis är hyresgästerna överlag nöjda med Galären, men vi har förbättringspotential för att nå målet som en av landets bästa hyresvärdar.

Fjölårets mätning 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 % (den högsta förvaltningskvaliteten i undersökningen låg på 91 %). Uppföljande hyresgästundersökning genomförs 2021.

Lokalhyresgäster

En rad kundaktiviteter genomförs för att stärka relationen med lokalhyresgästerna. Personliga kundbesök och uppföljningar kompletteras med särskilda aktiviteter vid bl.a. hemmamatcher för elitserielagen. Kundaktiviteterna har dock varit begränsade under 2020 pga. rådande pandemi.

En årlig tradition hos Galären är att dela ut semlor på fettisdagen till både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster. Lokalhyresgästerna fick leverans av fettisdagsbullar till morgonfikat. Totalt delades ca 1600 semlor ut 2020.

AktivBo genomför den opartiska kvalitetsmätningen om hur vi uppfattas som hyresvärd och förvaltare även hos lokalhyresgästerna. Senaste undersökningen visar bl.a. att 80% av lokalhyresgästerna är nöjda med servicekvaliteten och att 88% värdesätter bemötande och information; 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, vi arbetar kontinuerligt med att förbättra förvaltningskvaliteten på alla områden. Uppföljning görs 2021.

VARUMÄRKES- UNDERSÖKNING



79%
KÄNNER TILL VARUMÄRKET
GALÄREN



96%
AV LULEÅBORNA VET ATT
GALÄREN HYR UT BOSTÄDER



93%
VET ATT GALÄREN HYR UT
LOKALER FÖR AFFÄRSVERKSAMHET



84%
ANSER ATT GALÄREN DELTAR I
UTVECKLINGEN AV LULEÅ



65%
ANSER ATT GALÄREN OFTA
SYNS I LOKALA MEDIA



77%
HAR SETT GALÄRENS
REKLAM/MARKNADSFÖRING



20%
UPPMÄRKSAMMAR GALÄREN
I SOCIALA MEDIER



49%
ANSER ATT GALÄREN LÄGGER STOR
VIKT VID FASTIGHETERNAS ARKITEKTUR



54%
ANSER ATT GALÄREN TAR
ANSVAR FÖR MILJÖN



74%
ANSER ATT GALÄREN HAR HÖG
STANDARD I SINA FASTIGHETER



NÄR LULEÅBORNA BEDÖMER
"HÖG STANDARD" HOS
SAMTLIGA LOKALA
FASTIGHETSBOLAG
KOMMER GALÄREN ETTA.

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 undersökningen 2020 visar bl.a. statistiken på föregående sida.

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:

- Under 2020 och kommande år ligger fokus på att utveckla de olika tekniska system som Galären investerat i. Galären riktade om strategin för kompetensutvecklingen till att främst genomföras med egna resurser internt eller externt och digitalt. Vi har jobbat med att utveckla vårt användande av exempelvis systemen Vitec, Curves, Eco Guard, Office 360 mm. Under året har vi maximerat digitala möten och nyttjat våra egna lokaler i full utsträckning. Det nya kontoret med optimerad arbetsmiljö, generösa ytor och god ventilation har gjort att Galären kunnat arbeta med full bemanning från kontoret i stället för att behöva skicka hem medarbetare på distans. Under den pågående pandemin har det möjliggjort att vi kunnat fortsätta vårt arbetssätt med kreativa, fysiska möten. Den positiva effekten av att ha en fysisk arbetsgemenskap har visat sig på olika sätt. Vi har bland annat förskönats med en mycket låg nivå av sjukfrånvaro.

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

- Gratis friskvård en timme i veckan på betald arbetstid samt ytterligare en friskvårdstimme för de som tränar en timme på fritiden. Under pandemin har en egen tillfällig gymlokal iordningställts i anslutning till kontoret. Vår samarbetspartner Hermelinen har också bistått med en stor variation på träningsprogram som våra medarbetare har haft möjligheten att genomföra hemma eller på kontorsgymmet.

- Medarbetarna uppmanas att ta ut tid för barnledighet och vård av barn. Galären som arbetsgivare vill medverka till att våra medarbetares hela livssituation ska fungera och det inbegriper både familj och fritid.

- Internt löpande informationsutbyte med arbetsplats-träffar, teammöten samt intranät med nyhetsflöde, gemensamma kalendrar, arbetsdokument, program, policies, instruktioner mm.

- I juni bjöds all personal med familjer in till en intern invigning av det nya kontoret. En inbjuden kock och serveringspersonal bjöd på grillrätter och dryck. Samkvämsytorna ute på terrassen användes för både mingel och matservering. Vid några ytterligare tillfällen under året har Galären bjudit sina medarbetare för att fira exempelvis inflyttningen av Hägern eller andra stora tilldragelser. Dessa tillställningar har följt rådande restriktioner under pandemin.



AVSLUTAT PROJEKT:

Hägern 11

Hägern är Galärens genom tidernas största bostadsprojekt. Bostadshuset är Luleås högsta hus på centrumhalvön med sina 14 våningar. Förutom de 127 hyresrätterna har det byggts garage i två plan varav ett under mark, samt en Coopbutik i markplan.

Ekonomisk hållbarhet

Vårt långsiktiga värdeskapande sker genom investeringar och utveckling av ett fastighetsbestånd av hög kvalitet.

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. 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 lokalsamhället.

3 BOSTÄDER

Affärsområde bostäder

Byggtakten i Luleå ökar snabbt, främst i den nya stadsdelen Kronan. Här byggs bostäder för 7 000 invånare fram till 2030. Om bara tre år kommer kommunen att passera 80 000 invånare, men mycket talar för att utvecklingen kan komma att gå ännu snabbare.

Luleå är Norrbottens största stad och Luleå-regionens nav. Stadsdelarna är trivsamma med innerfjärdar och Luleälven inpå knuten. Skola, omsorger och fritidssektorn är väl utbyggda. Luleå har ett stort och varierat utbud av handel, kultur, sport, hotell, restauranger, caféer och annan service.

Fram till 2025 avser Galären att utöka sitt bostadsbestånd om 611 lägenheter med ytterligare ca 500. Den långsiktiga planen omfattar totalt ca 1 200 bostäder fram till 2028.

Under året investerades 40,5 miljoner kronor i bostadsfastigheterna exkl lokaler. Reparationer och underhåll i bostäderna utgjorde 1,2 miljoner och i fastigheternas allmänna ytor 2,3. Under året förvärvades också en ny bostadsfastighet, Gersen 2.

Befolkningen ökar

Luleå, som fyller 400 år 2021, har en stadig befolkningstillväxt på ca 500 nya invånare om året. Under fjolåret uppgick folkmängden till drygt 78 500 invånare. Befolkningen består av 97 nationaliteter, varav tolv procent med utländsk bakgrund, främst från Finland, Thailand, Iran, Irak, Syrien och Norge. 14 000 personer arbetspendlar inom Luleåregionen.

Byggtakten i Luleå ökar snabbt, främst i den nya stadsdelen Kronan. Här byggs bostäder för 7 000 invånare fram till 2030. Om bara tre år kommer kommunen att passera 80 000 invånare, men mycket talar för att utvecklingen kan komma att gå ännu snabbare. Anledningen är de industriella megainvesteringar som planeras runt om i Norrbotten. För mer information om dessa, hänvisas till vd-ordet på sidan 10.

Låga boendekostnader

Flera år i rad har Luleå haft landets lägsta boende-avgifter, dvs sammanlagda kostnader för fjärrvärme, vatten/avlopp, el och avfall. Nils Holgersson-rapporten 2020 rankar Luleå som Sveriges näst billigaste kommun att bo i.

Ett flerårigt investeringsprogram på drygt en miljard pågår för fortsatt tillväxt. Bland annat byggs nya bostads- och parkområden, nya trafiklösningar, ny brandstation och nytt VA-nät.

Galärens bostadsbestånd

Galärens bostadsbestånd består av 611 lägenheter i Luleå. Bostadsfastigheterna är koncentrerade till Centrumhalvön, men kommer på sikt att sträcka sig till andra stadsnära områden som Bergviken och Kronan.

Bostadsrenoveringar

Utöver ROT-projekten genomförs löpande renoveringar av bostadsfastigheterna invändigt och utvändigt.

Företagslägenheter

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

Fastighetsförvärv

Bostadsfastigheten Gersen 2 i centrala Luleå förvärvades under året. Fastigheten på Sandviksgatan 68A och 68B är byggd 1933 och utgörs av en 853 kvm stor tomt med potentiell byggrätt samt 15 lägenheter. Eftersom fastigheten var i mycket dåligt skick ansökte Galären tidigt om rivningslov. Avsikten är att utveckla Galärens samtliga fastigheter i kvarteret och att Gersen 2 byggs samman med den ägda grannfastigheten Gersen 5.

Innan huset revs genomförde Galären en återbruks-kampanj där allmänheten erbjöds att hämta material, inredning och utrustning som fortfarande kunde användas. Läs mer om detta på sidan 17.



Företagslägenhet på Köpmangatan 20.

KOMMANDE PROJEKT:
Kronandalen

Projektet i kvarteret Raggsockan omfattar ett flerbostadshus med 90 hyreslägenheter i trygghets-boende om 1-3 rok, kommersiella ytor i markplan om ca 1 600 kvm samt parkeringar för både bilar och cyklar.



BOSTADSPROJEKT

Största bostadssatsningen

I november 2019 utfördes slutbesiktning av Galärens största bostadssatsning genom tiderna, ett punkthus på 14 våningar i kvarteret Hägern. Bygget av det 45 meter höga bostadshuset tog drygt två år. I januari 2020 flyttade de första bostadshyresgästerna in på Västra Varvsgatan 18A.

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.

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 spelas musik och här finns laddstationer för elfordon och en kommande bilpool för hyresgästerna. Coopbutiken, som öppnade hösten 2019, har fått en rad klimatsmarta lösningar som effektiv ventilation och återvinningsbar livsmedelskyla.

Bostäder på Munkebergs strand

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

Stadsdelscentrum på Kronan

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

Projektet i kvarteret Raggsöcken i Kronans stadsdelscentrum omfattar ett flerbostadshus med 90 hyreslägenheter i trygghetsboende om 1-3 rum och kök, kommersiella ytor i markplan om ca 1 600 kvm fördelat på 2-3 lokaler, parkeringsgarage för ca 40 bilplatser, 30 besöks- och kundparkeringar samt cykelparkering. Marktilldelning har erhållits under andra kvartalet 2021.

Trygghetsboende på Bergviken

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

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

För sex 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. Den 22 december 2020 förvärvade Galären fastigheten Daggkåpan 2 av kommunen. Tillträde av fastigheten sker i samband med byggstart som planeras till 2021.

Förtätning i centrum

Galären äger fastigheterna Flundran 6 och 7 som är under sammanläggning med en gemensam tomtyta på 2 808 kvm. Flundran 6 innehåller ett äldre hus, Amber hotell medan Flundran 7 har ett hotell i markplan och 3-4 våningar med bostäder.

Projektet omfattar 22 bostäder med 1-3 rum och kök, 18 boenden för long stay och ca 25 p-platser i garage. Utöver detta ordnas bl.a. parkering för kunder och besökare samt erforderligt antal klimatskyddade cykelparkeringar. Utställning av detaljplanen sker under andra kvartalet 2021.

Utveckling av kvarteret Gersen

Galären har sedan tidigare planerat för ett 6 våningar högt bostadshus i kvarteret Gersen. Läget på Varvsleden omfattar 17 mindre hyresrätter, gemensam tvättstudio, cykelförråd, p-platser, två butiker samt en attraktiv innergård i upphöjd parkmiljö. Projektet har krävt detaljplaneändring som vunnit laga kraft. I och med förvärvet av Gersen 2 kan projektet utvecklas till att omfatta ett helt kvarter. Intern förprojektering inför detaljplanearbete beräknas starta 2022.



Arkitektritning av Stark Arkitekter



Trygghetsboendet på Bergviken.
Arkitektritning av Stark Arkitekter.

Nyproduktion i Gäddan

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

Galären avser att skapa en attraktiv stadsbebyggelse med stora kvaliteter för både de boende och förbipasserande. Nybyggnationen kommer att tillföra tydliga målpunkter på båda sidor av Kungsgatan.

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

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

Galärens bostads- bestånd 2020

- 1 Sparven 17**
Stationsgatan 29 A-H
Stationsgatan 27, 27 E-K
Köpmangatan 20 A-N
88 lägenheter
- 2 Hönan 8**
Stationsgatan 33 / 35
Rådhusstorget 2 A, B
Rådhusstorget 4 B
64 lägenheter
- 2 Hönan 8**
Möjlig nybyggnad
på gården:
22 lägenheter
- 3 Ankan 12**
Kyrkogatan 1
18 lägenheter
- 4 Vargen 4**
Hermelinsgatan 29 A, B, 31
Lulsundsgatan 20 A, B
Lulsundsgatan 18
68 lägenheter
- 4 Vargen 4**
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter
- 4 Vargen 4**
Magasinsgatan 13 A
Magasinsgatan 15 A, B, C
16 lägenheter
- 5 Torsken 5**
Hermelinsgatan 17 A
Storgatan 52 B
Köpmangatan 65 A-P
72 lägenheter
- 6 Gersen 4**
Sandviksgatan 66 A, B
Varvsgatan 61 A, B, C
61 lägenheter
- 7 Gersen 3**
Varvsgatan 63 A, B
23 lägenheter

- 7 Gersen**
Detaljplan klar:
17 lägenheter
- 8 Gäddan 8**
Kungsgatan 2
6 lägenheter
- 8 Gäddan 8**
Möjlig nybyggnad:
78 lägenheter
- 9 Flundran 7**
Hermelinsgatan 10 A, B
Stationsgatan 65 A, B
41 lägenheter
- 9 Flundran 7**
Möjlig nybyggnad:
40 lägenheter
- 10 Hägern 11**
V:a Varvsgatan 18
127 lägenheter
- 11 Mesen 14**
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 klar
90 planerade lägenheter
- 18 Munkeberg Strand**
Möjlig nybyggnad:
200 lägenheter



4 LOKALER

Affärsområde lokaler

De många framtids-satsningarna i norr banar väg för att Sverige ska lyckas med klimatomställningen. Parallellt utvecklas nya tillväxtstrategier för att vår norra landsände ska kunna säkra kompetensförsörjningen.

När över 700 miljarder kronor investeras i Norrbotten ligger Luleå bra till som länets huvudstad. Staden, som fyller 400 år i år, kan snabbt få en befolkningstillväxt som överträffar tidigare prognoser.

LULEÅREGIONEN

Under de närmaste tio åren kommer omfattande investeringar att göras i industrin i Norrbotten och Luleå. Norra Sverige tar ledningen i Sveriges gröna omställning.

Luleå tekniska universitet är en mycket viktig faktor för den regionala utvecklingen som har lett fram till dessa investeringar.

Redan i dag står länet för landets näst högsta bruttoregionalprodukt, BRP. Luleåregionen med sina ca 173 000 invånare är den största befolkningskoncentrationen norr om Stockholm. Inom dagsavstånd från Luleå bor en halv miljon människor.

Leder klimatomställningen

Norra Sverige har lösningen på klimatfrågan. Här finns metaller som är nödvändiga för att bygga elfordon, solceller, batterier och annat som krävs för en grön omställning. Här finns skogen som kan ersätta fossila drivmedel. Här finns vatten- och vindkraft för att elektrifiera samhället.

I Luleå har SSAB, LKAB och Vattenfall startat Hybrit, ett revolutionerande utvecklingsarbete för att framställa stål med vätgas i stället för kol och koks. LKAB har lagt fast en ny strategi som innebär den största omställningen i företagets 130-åriga historia; med en ny världsstandard för gruvbrytning kommer LKAB att producera koldioxidfri järnsvamp och utvinna kritiska metaller ur gruvavfall. Ett nytt fossilfritt stålverk planeras mitt emellan Luleå och Boden och i Skellefteå bygger Northvolt Europas största batterifabrik.

De många framtids-satsningarna i norr banar väg för att Sverige ska lyckas med klimatomställningen. Parallellt utvecklas nya tillväxtstrategier för att vår norra landsände ska kunna säkra kompetensförsörjningen. Viktiga pusselbitar är en vital fastighetsbransch och ökad tillgång på byggentreprenörer.

Stark framtidstro

Den norrbottenska industrin går starkt där en ökande exportefterfrågan stimulerat framtidstron. Den högteknologiska basindustrin är traditionellt en grundpelare i Norrbottens näringsliv och prognoserna pekar gynnsamt uppåt.

Basnäringarna kompletteras av en positiv utveckling inom utbildning, forskning, IT, handel, service och kreativa näringar.

Konjunkturläget

Under en 10-årsperiod ska över 700 miljarder kronor investeras i gröna industrisatsningar i Norrbotten. De omfattande investeringarna förväntas ge betydande spin-off med ytterligare investeringar inom samhällets alla sektorer – från entreprenadverksamhet, bygg och bostäder till sällanköpshandel, restauranger och hotell. Läs mer om länets expansion i årsredovisningens vd-ord.

Digital arbetsmarknadsprofil

Luleå har en diversifierad arbetsmarknad. Största arbetsgivare är Luleå kommun, SSAB, Ferruform och Telia. IT-sektorn är mycket expansiv och Luleåregionen är ledande i Europa inom energieffektiva datacenter; Facebook har sedan etableringen i Luleå fördubblat volymerna på sina datacenterhallar i anslutning till universitetsområdet. Expansionen av datacenter spiller över på flertalet branscher och ger staden fler utvecklingsmöjligheter, nya arbetstillfällen och fler invånare.

Andra viktiga sektorer

Luleå har en expansiv besöksnäring som omsätter över en miljard om året. I staden finns över 1 100 hotellrum och flera nya hotellrum planeras för att klara en ökad efterfrågan.

Luleå tekniska universitet firar 50 år 2021. LTU har drygt 17 200

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

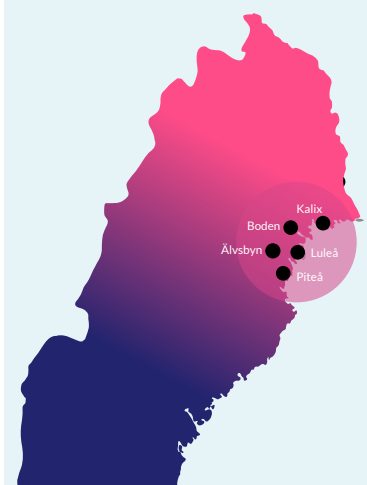
Galärens fastighetsbestånd med lokaler uppgår till ca 100 000 kvm och ligger i strategiskt utvalda områden; Centrum, Ytternäset samt Skutviken-Notviksstan. Lokalityresgästerna är främst verksamma inom tjänster, service och samhällsnytta.

4:e

största utresedestinationen från Arlanda är Luleå.

172 418

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



studenter och 1 770 anställda, varav över 267 professorer. Kvalificerad utbildning och forskning bedrivs inom teknik, samhällsvetenskap och humaniora. Universitetet har nära samarbete med det norrbottenska näringslivet. Den eftergymnasiala utbildningsnivån för Luleå ligger över riksnittet.

Luleå är ett kommunikationsnav för alla transportslag. Luleå Airport har drygt en miljon passagerare (pre covid-19); Luleå hamn, öppen för sjöfart året runt, är landets största hamn för bulkods.

Väl utbyggd samhällsservice med allt från barnomsorg och vård för äldre till skolor, rekreation och handel är också kännetecknande för Luleå. Sunderby sjukhus är både lokalsjukhus och länssjukhus. Kulturens hus, Norrbottensteatern, Norrbottens museum, Coop Arena och Luleå Energi Arena är populära mötesplatser för kultur och idrott.

Förvärv av kontorsfastighet

I slutet av året förvärvades kontorsfastigheten Fjärilen 3 på Hornsgatan 12 på Varvet i centrala Luleå. Fastigheten Fjärilen 3 utgörs av en mindre kontorsbyggnad i tre plan med drygt 600 kvm lokaler och ett drygt tiotal företagshyresgäster. Fastigheten kommer tills vidare att förvaltas i Galärens ägo. I en långsiktig plan finns utvecklingsmöjligheter med nyproduktion av bostäder på fastigheten.

CENTRUM

Näringslivet domineras av handel, kontor, restauranger, caféer, hotell och kulturliv. En god mix av verksamheter är gynnsamt för stadens utveckling. I Galärens bestånd finns allt från matbutiker till hotell, restauranger, kontor och butiker. Galären arbetar aktivt med att utveckla attraktionskraften i centrum.

Under året har flertalet uthyrningar gjorts i centrum. Bland annat till Skanska. Företagets verksamheter i Norrbotten samlas i nytt, gemensamt kontor. Våren 2021 flyttar dessa till specialanpassade ytor i det nya kontorshuset i kvarteret Hägern.

Efter 21 år i kontorsfastigheten på Lulsundsgatan flyttade Galären under våren till nya lokaler på Västra Varvsgatan i kvarteret Hägern. Lokalerna omfattar 1150 kvm och 2020 var kontoret ett bidrag i tävlingen Sveriges snyggaste kontor.



SKUTVIKEN- NOTVIKSSTAN

Attraktivt affärsområde intill norra infartsleden med direktanslutning till universitetsområdet, Luleå Science Park och stora bostadsområden. Området exponeras varje dag för mer än 30 000 fordonströrelser. Affärslivet utgörs av livsmedel, bilhandel, butiker, kontor, friskvård, restauranger, arenor och B2B.

Några av årets uthyrningar i Skutviken-Notviksstan:

Rikshem. Fastighetsföretaget har flyttat in i 700 kvm specialanpassade lokaler på Gammelstadsvägen. Drygt halva kontorsytan utgörs av nyproduktion av bl.a. kundmottagning, kontor och parkeringar med laddplatser.

Bastard Burgers. Företagets huvudkontor med nya medarbetare och fler arbetsplatser växer på Ålgatan i kvarteret Ormen. Kontoret byggs ut med fler kontorsrum, konferens, terrass mm och utökas med 263 kvm till sammanlagt 794.

Modubuild. Företaget är en av underleverantörerna till bygget av nya Facebookhallen och har hyrt lager- och produktionslokaler på Vändskivan 5D (fd Dollarstore).

Aimo Park. Parkeringsföretaget (tidigare Q-Park) har tecknat hyreskontrakt på Ostrongatan. Lokalerna omfattar 192 kvm.

Swegon Sverige. Ny hyresgäst som flyttat in i 135 kvm anpassade lokaler på Ålgatan. Företaget ingår i börsnoterade Latourkoncernen. Swegon utökar ytorna under 2021.

Padel Social Club. Ett hyresavtal tecknades om en ny padelhall om 950 kvm med fem banor på Banvägen i Notviksstan. Hyresavtalet börjar gälla efter det att bygglov har erhållits.

Arkitektteckning av Stark Arkitekter



Praktiska Gymnasiet. Mångårig hyresgäst som förnyat hyresavtalet och expanderar verksamheten till 3 215 kvm på Ålgatan i kvarteret Vattenormen 2. De nya lokalerna ger Praktiska möjlighet att samordna utbildningsverksamheten. Omfattande renoveringar genomförs, beräknad inflyttning sommaren 2021.

YTTERVIKEN

Område med utbildning, forskning, IT, tillverkningsindustri och B2B. Närhet till Luleå tekniska universitet, Luleå Science Park, Facebook och Scania/Ferruform. Under året har flertalet uthyrningar gjorts i Ytterviken, bl.a. dessa:

Lipac Liftar. Företagets etablering i Luleå sker främst pga datahallarnas expansion. Fullserviceanläggningen för liftar omfattar 751 kvm för kontor, omklädningsrum och två stora hallar.

Crown Roofing Filial. Företaget hyr 5 000 kvm mark för upplag och förvaring av material för fasadarbeten hos Facebook. I avtalet ingår även förhyrning av ett antal möblerade företagslägenheter i Galärens bestånd.

NCC. I samband med ombyggnationer i NCC:s tidigare lokaler, har företaget tecknat två hyresavtal på 138 respektive 142 kvm. Lokalerna på Ytterviken omfattar kontor inkl p-platser och byggservice.

Eitech. Utökning av befintliga lokaler från 600 till 1 000 kvm samt förlängning av avtalstiden. Lokalytorna förädlas och färdigställs under våren 2021.

Däckhuset. Verksamheten har fått större och bättre anpassade lokaler som även omfattar inhängnade uteytor. Lokalerna på Gårdsvägen 14 omfattar 750 kvm.



Galärens Lokalbestånd 2020

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

NOTVIKSSTAN

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

YTTERVIKEN

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

SKUTVIKEN

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

CENTRUM

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



5

SÄRSKILD
VERKSAMHET

Affärsområde besöksnäring

Trots pandemin kunde man se en ökning under juli och augusti jämfört med tidigare år, framför allt vad gäller aktiviteter och resor inom Sverige.

Besöksnäringen är i stark tillväxt i norra Sverige, med undantag för covid. Trots pandemin kunde man se en ökning under juli och augusti jämfört med tidigare år, framför allt vad gäller aktiviteter och resor inom Sverige. Samma tryck upplevdes under oktober månad 2020. Swedish Lapland som är en av landets mest attraktiva destinationer omsätter över sju miljarder kronor.

Sedan 2019 äger Galären Hotell Savoy och nöjesbolaget Alcatraz. Verksamheterna har ett 50-tal anställda.

Savoy

Savoy är ett av Luleås klassiska hotell med anor sedan 1960-talet. I egenskap av fastighetsägare påbörjade Galären en genomgripande ombyggnation av hotellet med bl.a. 80 hotellrum och helt ny exteriör. Renoveringarna har medfört Luleås högsta belägningsprocent bland de större hotellen. 2018 byggdes en ny konferensavdelning på 300 kvm och 2020 påbörjades arbetet med en helt ny restaurang och lobby som beräknas vara klar under våren 2021. Fler ombyggnationer är planerade, bl.a. ytterligare 80 hotellrum och en roof garden med skybar. Detaljplanearbete pågår hos kommunen.

Verksamheten på Alcatraz har bedrivits på sparlåga under 2020 med gällande restriktioner.



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:

- Finansiell information och upplysningar som måste rapporteras har väsentligt ökat i jämförelse med tidigare redovisningsregler.
- Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS till bedömt marknadsvärde. För att fastställa värdet görs externa värderingar av alla fastigheter i koncernens bestånd. Tidigare redovisades förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Detta innebär även att resultatraden "av- och nedskrivningar" utgått ur resultaträkningen. Gällande koncernens rörelsefastigheter, redovisas dessa enligt tidigare princip.
- Även koncernens finansiella instrument redovisas enligt reglerna till bedömt marknadsvärde. Galären minimerar sina risker genom att bl.a. ingå ränteswapavtal. Värdet på dessa avtal kan förändras med anledning av förändrade marknadsräntor. Tidigare har inte detta värde redovisats i koncernens resultat- och balansräkning. Den årliga värdeförändringen av ovanstående poster påverkar koncernens resultat- och balansräkning som orealiserade 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	2020	2019
Hysesintäkter	124 550	111 409
Serviceintäkter	7 280	6 836
Övriga rörelseintäkter	6 409	3 937
Intäkter från operatörsverksamhet	34 053	30 491
Nettomsättning	172 293	152 673
Driftskostnader	-19 773	-19 642
Underhåll	-7 044	-6 808
Fastighetsskatt	-5 642	-6 544
Uthyrning och fastighetsadministration	-15 213	-20 569
Kostnader fastighetsförvaltning	-47 632	-53 562
Kostnader operatörsverksamhet	-39 837	-32 708
Bruttoresultat förvaltningsfastigheter	90 607	65 065
Bruttoresultat operatörsverksamhet	-5 784	1 338
Central administration	-10 594	-9 731
Finansiella intäkter	20	9
Finansiella kostnader	-33 955	-29 186
Resultat före värdeförändringar	40 294	27 496
Värdeförändring förvaltningsfastigheter*	-96 452	-15 438
Värdeförändring finansiella instrument	5 331	8 185
Resultat före skatt	142 077	20 242
Aktuell skatt	-333	-3 277
Uppskjuten skatt	-32 199	-17 703
Resultat efter skatt	109 544	-738

Nyckeltal

NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR)	2020	2019
Nettomsättning	172 293	152 673
Bruttoresultat	84 823	66 403
Resultat före skatt	142 077	20 242
Balansomslutning	2 846 145	2 655 784
Medelantal anställda	55	63
Justerad soliditet, %	42,8	41,8
Fastigheternas marknadsvärde	2 842 750	2 659 800
Direktavkastning, %	3,5	2,6
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	65,5	55,0
Belåningsgrad, %	53,5	55,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,27	2,02
Investeringar		
Ombyggnation/hyresgästanpassning	72 385	133 872
Förvärv	23 584	0
Försäljning	0	0
Intäkternas fördelning i % (avseende fastighetsförvaltningen)		
Bostäder	44,7	34,8
Kontor	26,3	25,0
Handel & service	21,5	32,2
Verksamhetslokaler	5,6	5,9
Utbildningslokaler	1,9	2,1
Summa	100,0	100,0
Total uthyrningsbar yta	126 268	113 508
Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler i %	88,4	87,9

Koncernbalans

TKR	2020	2019
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	4 314	4 314
Immateriella anläggningstillgångar	575	772
Rörelsefastigheter	155 062	158 411
Förvaltningsfastigheter	2 606 149	2 416 000
Materiella anläggningstillgångar	16 549	16 899
Nyttjanderättstillgång	5 538	5 042
Summa anläggningstillgångar	2 788 188	2 601 437
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 278	1 258
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 278	1 258
Omsättningstillgångar		
Varulager	231	512
Kundfordran	5 616	7 110
Aktuella skattefordringar	8 469	5 112
Övriga fordringar	2 835	5 063
Interima fordringar	6 272	5 428
Summa omsättningstillgångar	23 423	23 226
Kassa och bank	33 256	29 863
SUMMA TILLGÅNGAR	2 846 145	2 655 784

Koncernbalans

TKR	2020	2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	10 950	10 950
Reserver	88 803	88 803
Balanserad vinst	862 246	752 701
Summa eget kapital	961 998	852 454
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	256 350	224 160
Derivatinstrument	35 780	41 112
Långfristiga räntebärande skulder	1 493 331	1 448 010
Leasingskuld	4 558	3 507
Övriga långfristiga skulder	0	0
Summa långfristiga skulder	1 790 029	1 716 789
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	16 056	16 256
Kortfristiga räntebärande skulder	27 699	24 925
Kortfristig leasing skuld	921	1 401
Övriga skulder	6 705	6 320
Interima skulder	42 736	37 638
Summa kortfristiga skulder	94 117	86 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 846 145	2 655 784

BOLAGSLEDNING

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

Styrelse

Carl Erik Tählin
ordförande, född 1948
VD i AB Galären

Lennart Karlsson
ledamot, född 1954
ordförande i HEBA Fastighets AB

Louise Tählin
ledamot, född 1981

Philip Tählin
ledamot, född 1997

Gunnar Tählin
ledamot, född 1959; VD

Örjan Lindström
extern vVD, född 1969

Magnus Bjuhr
extern vVD, född 1974

Ledningsgrupp

Gunnar Tählin
VD

Örjan Lindström
CFO/vice VD

Magnus Bjuhr
Projektschef/vice VD

Marie Karlsson Tählin
Projektledare design & arkitektur

Veronika Johansson
Kommunikationschef

Jimmy Westerlund
Försäljningschef

Jenny Öhman
HR och utbildningschef

**GER
STADEN
LIV.**