



# Galären®

FÖR LIVET I STADEN

**ÅRSREDOVISNING 2022**  
POPULÄRVERSION



## Ägare

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

## Styrelse

Carl Erik Tählin, ordförande, född 1948,  
VD AB Galären

Gunnar Tählin, född 1959, VD,  
ledamot Max Burgers AB och Luleå Lokaltrafik AB

Örjan Lindström, född 1969, Vice VD,  
ledamot Fastighetsägarna MittNord

Magnus Bjuhr, född 1974, Vice VD

Lennart Karlsson, född 1954, ledamot,  
ordförande HEBA Fastighets AB

Louise Tählin, född 1981, ledamot

Philip Tählin, född 1997, ledamot

Cecilia Tählin, född 1987, adjungerad under året

## Ledningsgrupp

Gunnar Tählin, VD

Örjan Lindström, Ekonomi och finanschef/Vice VD

Magnus Bjuhr, Projektchef/Vice VD

Marie Karlsson Tählin, Projektledare Design & Arkitektur

Veronika Johansson, Kommunikationschef

Jenny Öhman, HR och utbildningschef

## Produktion

Galären i samarbete med Yours kommunikationsbyrå  
och Autumn Leaves Communication.

Tryckt på miljövänligt papper hos Lule Grafiska.

Fotograf: Patrik Öhman, Viveka Österman och Jennie Lind.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>För livet i staden</b> .....	4	<b>Lokaler</b> .....	28
<b>Året som gått</b> .....	5	Affärsområde lokaler .....	29
<b>Året i siffror</b> .....	6	Lokalprojekten.....	34
<b>VD-ord</b> .....	8	Galärens lokalbestånd 2022 .....	38
<b>Hållbarhet</b> .....	10	<b>Besöksnäring</b> .....	40
Ekologisk hållbarhet .....	11	Affärsområde besöksnäring .....	41
Social hållbarhet.....	14	<b>Finansiell rapportering</b> .....	42
Ekonomisk hållbarhet .....	19	Galärens koncernredovisning .....	43
<b>Bostäder</b> .....	20	Koncernresultat.....	44
Affärsområde bostäder .....	21	Nyckeltal.....	45
Bostadsprojekten.....	24	Koncernbalans.....	46
Galärens bostadsbestånd 2022 .....	26		

# FÖR LIVET I STADEN

Galären är ett fastighetsbolag med stark lokal förankring. Företaget grundades 1988 i Luleå och har i dag ca 30 anställda. Vi äger och förvaltar ca 100 000 kvm lokaler och drygt 600 bostäder.

Vår inriktning är en ansvarsfull och framsynt fastighetsutveckling. Förutom att bidra till stadens tillväxt med nya attraktioner och stöd till kultur- och idrottsliv, satsar vi på ett fastighetsbestånd med spännande arkitektur.

Vi vill göra Luleå till en bättre, roligare och mer hållbar stad. Vi förädlar, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella lokaler, alltid med vår vision för ögonen: Att ge staden liv.

## Vår värdegrund



### Affärsidé

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



### Värdegrund

Galärens DNA:  
Delaktig,  
Nytänkande,  
Ansvarsfull.



### Mission

Galären ska utmana och vårda staden arkitektoniskt, tekniskt, socialt och långsiktigt hållbart.



### Vision

Den goda staden.

### Vårt varumärke

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

### Galärenkoncernen

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

# Året som gått

## KAMPANJ FÖR KÄRLEKEN:

### Kärleks-partner

Under 2022 lanserades en kampanj för ett inkluderande och kärleksfullt Luleå. Tillsammans med mediebolaget Norr Media gjorde vi gemensam sak för att få fler företag att stötta Luleå Pride.

## NYTT UTÖKAT PRIS:

### Kultur- och samhällsbyggnadspris

2018 instiftade Galären ett särskilt samhällsbyggnadspris i syfte att premiera goda idéer för det lokala samhällsbygget. 2022 utökades priset till ett kultur- och samhällsbyggnadspris. Ett pris där kulturen och arkitekturen står i fokus vartannat år.

## 5-ÅRSJUBILEUM:

### Floras kulle

Den 25 oktober 2017 invigdes Floras Kulle Trygghetsboende med 47 bostäder på Köpmangatan 65 i centrala Luleå. I oktober 2022 firades 5-årsjubileet tillsammans med trivselvärdar och hyresgäster i boendets gemensamhetslokaler.

## VARUMÄRKESKÄNNEDOM:

- 95 % har kännedom om Galären
- 81,2 % har sett Galärens reklam/marknadsföring någonstans
- 70,1 % anser att vi ofta syns i annonser och annan reklam
- 62,5 % menar att Galären ofta nämns i media
- 92,3 % vet att Galären hyr ut bostäder
- 93,5 % vet att Galären hyr ut lokaler för affärsverksamheter

## NY FASTIGHET:

En ny fastighet förvärvades under året, Ytterviken 17:44. Ett strategiskt förvärv av en lokalfastighet ett stenkast från Luleå tekniska universitet och Luleå Science Park.

## LOKALHYRESGÄSTER, ETT AXPLOCK:

### Skutviken

2 145 kvm har hyrts ut och anpassats för SKF's verksamhet. Ca 100 medarbetare flyttar till Ålgatan 10 med plats för kontor, labb och testmiljöer. SKF är en av världens ledande leverantörer inom lager, tätningar, service och smörjsystem.

### Notviksstan

Ett nytt hyresavtal tecknades med Securitas Sverige AB om 1 260 kvm kontors- och lagerlokaler. Securitas är ett svenskt säkerhetsföretag och är en del av Securitas-koncernen som finns i 46 länder världen över och sysselsätter mer än 345 000 medarbetare.

### Centrum

SSEA Svensk Samverkansentreprenad AB, projektutvecklare och totalentreprenör nyetablerar sig i Luleå och har tecknat hyresavtal för en yta om 163 kvm i bottenplanet i kontorshuset i kvarteret Hägern.

## INVESTERING I NYA LOKALER:

### 10.000 kvm

Företagen i Norrbotten är i behov av både större och bättre utformade lokaler för att möta den stora efterfrågan i den gröna omställningen. Under 2022 startade Galären ett antal lokalprojekt runt om i Luleå. Den totala investeringen omfattade 10 000 kvm lokaler och 210 miljoner kronor.

## SVERIGES LÄGSTA BOENDEKOSTAD:

Luleå är den billigaste kommunen att bo i sett till driftskostnaderna enligt Nils Holgersson-rapporten 2022. Med en kostnad på 1 718 kr per lägenhet och månad är Luleå 1 156 kr billigare per månad än den dyraste kommunen i undersökningen.

## INVIGNING AV GALÄRENS KONTOR:

Efter 2,5 år i de nya lokalerna fick Galärens kontor invigas. Det firades med 120 gäster, mingel, visning av lokalerna, föreläsningar, mat, fika och DJ.

## VINNARE

Lule Stassteater tog hem Galärens Kultur- och samhällsbyggnadspris 2022.

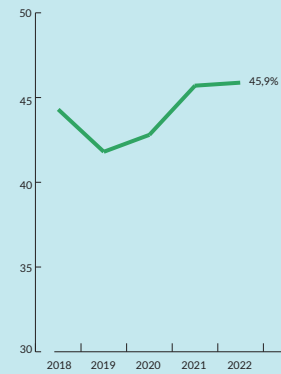
# Galären 2022

## ÅRET I SIFFROR

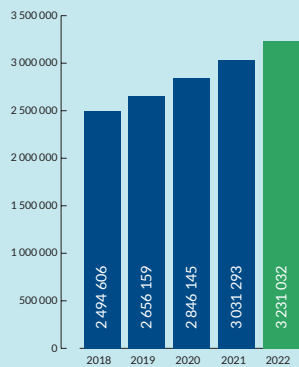
### Fastigheternas marknadsvärde, tkr



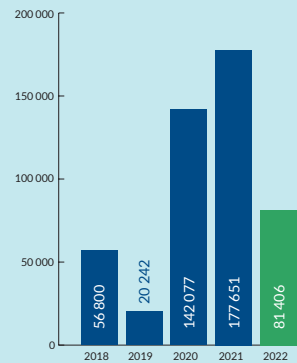
### Justerad soliditet, %



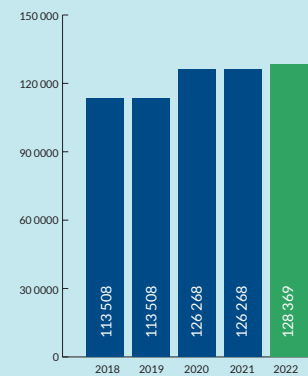
### Balansomslutning, tkr



### Resultat före skatt, tkr



### Total uthyrningsbar yta, kvm



## Nyckeltal på koncernnivå

103 204  
TKR

Bruttoresultat

59 525  
TKR

Resultat före  
värdeförändring

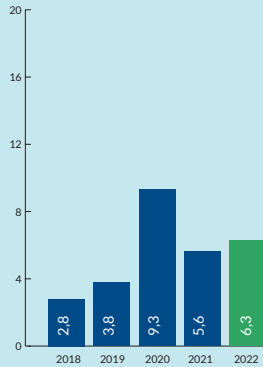
611  
ST

Bostäder

131 072  
TKR

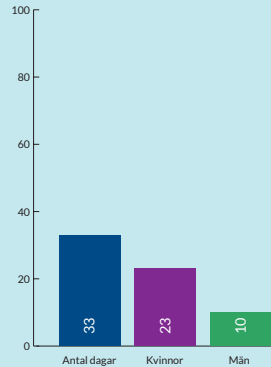
Ombyggnad/  
nybyggnation

### Sjukfrånvaro, dagar



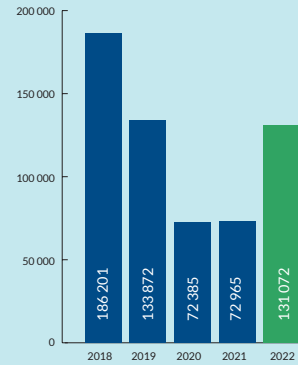
Korttidsfrånvaron uppgick under 2022 till 6,3 dagar per anställd. Baseras på 26 medarbetare. Avser moderbolaget.

### Vård av barn, dagar

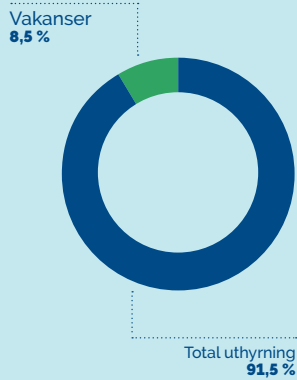


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 33 dagar. Uttagen föräldraleddighet omfattade 196 dagar. Avser moderbolaget.

### Ombyggnation, nybyggnation, tkr

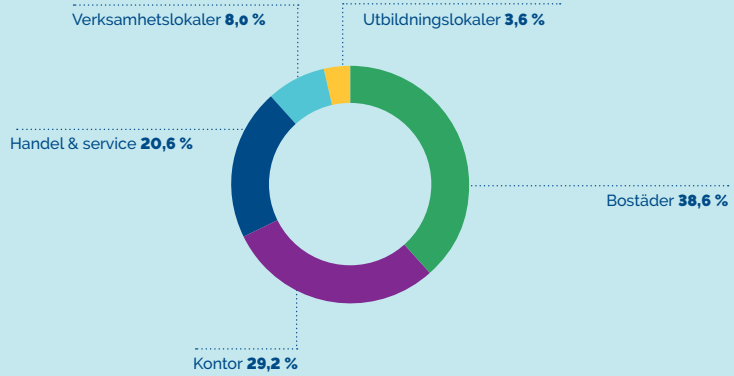


### Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler, %



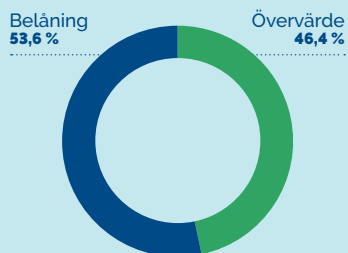
### Intäkternas fördelning, %

Avseende fastighetsförvaltningen



### Belåningsgrad/ marknadsvärde, %

Belåning i förhållande till marknadsvärde



**220 216**

NETTOOMSÄTTNING

(varav 62 262 tkr avser intäkter från operatörsverksamheten)

**81 406**

RESULTAT FÖRE SKATT

Finansiella nyckeltal, 2018-2022 avser Galären i Luleå Koncernen.

# Ett framgångsrikt år, med smolk i bägaren

Vi lever i en orolig och osäker tid. Rysslands krig i Ukraina, energikris, stigande räntor, inflation, ekonomiskt pressade hushåll och minskat byggande. Det är med blandade känslor Galären åter gör ett starkt bokslut med positiva siffror.

Som fastighetsbolag har Galären två huvudsakliga affärsinriktningar: Bostäder och lokaler. När det gäller det senare är marknaden växande. Man skulle kunna säga att det nästan råder byggfeber inom affärsområdet.

Men Galärens ambition att växa mer inom segmentet bostäder har allvarligt försvårats. De senaste tio åren har vi tagit stora steg inom bostadssektorn. Men i likhet med de flesta fastighetsutvecklare kan vi i dag inte starta nya bostadsprojekt i den takt vi önskar eftersom byggkostnaderna skjutit i höjden på ett dramatiskt sätt.

Materialkostnaderna har de två senaste åren ökat med nära 25 procent, enligt SCB:s byggkostnadsindex. Det är den högsta ökningstakten sedan 1974. Till detta ska läggas ökade kostnader för räntor, transporter, drivmedel och energi vilket sammantaget skapar en byggkostnad som är mycket svår att kompensera med hyresintäkter.


Ett annat aber är politiskt. Bostadsbyggandet behandlas orättvist ur skattesynpunkt. Allt byggande är momspliktigt med 25 procent, men som fastighetsbolag får vi inte lyfta momsen på samma sätt som exempelvis de

kontrakterade byggtreprenörerna får göra. Momsen blir alltså en fördyrande faktor som dels minskar byggandet, dels landar på de boendes hyresavier. Det här är en viktig anledning till att bostadsbyggandet sjunker i hela landet. Enligt Boverket råder underskott av bostäder i 204 av landets 290 kommuner.

Luleå är i mycket stort behov av nya bostäder. 2022 ökade befolkningen med 400 personer. Men kommunen måste stadigt växa med minst 1 000 personer om året, under en lång följd av år framöver, för att kunna möta de stora behov som följer med de många industrietableringarna. Bostadsbrist är det sista Luleå behöver i en situation då det lokala näringslivet och kommunen har osedvanligt goda förutsättningar för tillväxt.

Tyvärr är byggvolymerna för bostäder i Luleå traditionellt lägre än på andra platser i norra Sverige, exempelvis Umeå. En orsak till detta är att Luleå har för få byggföretag, vilket kommunledningen tidigare verkade aktivt för att ändra på. Med fler byggföretag – gärna från södra delen av Sverige eller från andra länder – ökar både priskonkurrensen och tillgången på kompetens. Fler byggtreprenörer till Luleå skulle ge byggandet av bostäder en välbehövlig skjuts.





Galären är inte bara Luleås största familjeägda fastighetsbolag, vi är också ett av branschens starkaste lokala varumärken. 95 procent av Luleåborna har kännedom om oss, enligt vår senaste varumärkesundersökning. Men det är inte bara kännedomen som är hög. Luleåborna har också goda kunskaper om vår verksamhet. Exempelvis vet 94 procent att vi hyr ut affärslokaler och 92 att vi hyr ut bostäder. Det är höga siffror som vi är mycket tacksamma för. Galären kommer därtill på en överlägsen förstaplats när undersökningens slumpmässigt utvalda respondenter rankar vilket fastighetsbolag i Luleå som har den högsta standarden.

Av årsredovisningen framgår att Galären har stabil, god ekonomi. Resultatet för året landar på 81 miljoner kronor vilket är glädjande med tanke på att vi gjort nedskrivningar på fastighetsvärdena. Finansiellt har vi säkrat merparten av räntekostnaderna långsiktigt. Även elenergikostnaderna är till stor del säkrade för flera år framöver till nytta för såväl företagskunder som bostadshyresgäster. Trots geopolitisk oro och turbulens på byggmarknaden har Galären en stark finansiell ställning.

Även om bokslutet för 2022 är till stor belåtenhet, blickar vi framåt med en känsla av smolk i bägaren. Rysslands krig är inte bara djupt orättfärdigt mot det ukrainska folket. Det skapar också säkerhetspolitisk oro, driver på inflationen och påverkar tillväxten långt bortom krigszonen.

Det är inte sannolikt att den allmänna osäkerheten generellt drabbar de omfattande miljardinves- teringar som hamnar i Luleå som en följd av den gröna industriella omställningen. Men jag vill ändå upprepa oron för vår lokala bostadsmarknad: Luleå kommer att få det svårt att klara den planerade expansionen och befolkningstillväxten utan politiska insatser både centralt och lokalt för att attrahera fler byggbolag att etablera sig här.

Låt oss hoppas att 2023 blir startskottet för en bättre framtid, internationellt, nationellt och lokalt.

**GALÄREN I LULEÅ AB**  
Luleå, juni 2023

Gunnar Tämlin, vd

A woman with glasses, wearing a dark winter jacket, stands on a balcony looking out over a snowy town. The scene is captured in a blue-tinted, low-angle shot. The town below is covered in snow, with several buildings and trees visible. The background shows a large body of water under a clear sky.

**1**

**HÅLLBARHET**

# Ekologisk hållbarhet

**I allt vi gör är hållbarheten vår bas. Det är vår skyldighet att ta ansvar för den påverkan vi har på omvärlden.**

**Galärens hus är sunda för människor och miljö.**

DE OLIKA CERTIFIERINGSSYSTEMEN:



**GreenBuilding**  
GreenBuilding fokuserar på låg energianvändning och energieffektivisering.

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



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

Galären är ett familjeägt företag som äger, förädlar och förvaltar egna fastigheter. Som fastighetsutvecklare vill vi uppnå balans mellan ekologiska, sociala och ekonomiska faktorer. I allt vi gör, i stort och smått, är hållbarheten vår bas. Det är vår skyldighet att på olika sätt ta ansvar för den påverkan vi har på omvärlden för att inte äventyra möjligheterna för framtida generationer.

## Biologisk mångfald

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

I de nya fågelholkarna i kvarteret Hägern på Varvet som satts upp för att stimulera biologisk mångfald i en urban miljö, flyttade vår första vingbeklädda hyresgäst in under 2022. Under året har vi även satt upp fågelholkar på Notviksstan.

## Miljöcertifieringar

Galärens hus ska vara sunda för miljö och människa. Både vid nyproduktion och renoveringar görs genomgripande energieffektiviseringar, vilket minskar energiåtgången med minst 25 procent. Nyproduktion av bostäder genomförs mot kraven för miljöcertifieringen Miljöbyggnad nivå silver samt om- och nyproduktion av lokaler inom ramen för GreenBuilding. Insatserna är ofta mer långtgående än certifieringskraven. Flera av Galärens fastigheter har certifierats enligt standardiserade certifieringssystem och utöver dessa uppfyller flertalet energikraven för miljöcertifiering. Vi har beslutat att även certifiera våra övriga fastigheter inom SGBC:s certifieringssystem Miljöbyggnad iDrift. En certifiering som är applicerbar på byggnader i drift och omfattar fem områden: inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick.

## Solceller

2019 genomfördes Galärens första solcellsprojekt med en helt ny energianläggning med 122 solcellspaneler i kvarteret Hägern. Under 2021 monterades solcellspaneler på ytterligare åtta av Galärens bostadsfastigheter: Torsken 5, Hönan 8, Flundran 7, Gersen 3, Gersen 4, Sparven 14, Sparven 17 och Sparven 18. Bostadsfastigheten Ankan 12 fick solceller på taket under 2022. Utöver detta kommer solcellspaneler även att anläggas på fasaden till Vattenormen 2 på Skutviken under 2023.

Den närproducerade elen från solcellspanelerna används i Galärens egna fastigheter.

## Hållbarhetsplanering

Hållbarhetsplanering är en integrerad del i Galärens verksamhet. Vi tar fram särskilda hållbarhets-pm som följer byggprocessen från start till mål för de flesta av våra fastighetsprojekt. Våra hållbarhets-pm berättar om hur vi tagit hänsyn till, tagit vara på eller ser möjligheter i hållbarhetsfaktorer, både i och runt omkring projekten. De områden vi fokuserar på är ekologisk hållbarhet, ekosystem, hållbart byggande, social hållbarhet, ekonomisk hållbarhet, design och arkitektur.

## Energieffektiviseringar

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av energianvändningen i Sverige. Galären arbetar intensivt med investeringar i energieffektivisering och drift-optimering, både för att hushålla med resurser och för att skapa en mer hälsosam inomhusmiljö. Vi genomför åtgärder i både stort och smått som totalt sett har stora positiva effekter i form av tydligt minskad energiförbrukning.

## Individuell mätning av förbrukning i bostäderna

En del av Galärens hållbarhetsarbete infattar individuell mätning av förbrukningen. På alla bostadsfastigheter tillämpas individuell mätning av el genom de egna lägenhetsabonnemangen. På flera av fastigheterna tillämpas även individuell mätning och debitering (IMD) av varmt och kallt vatten. IMD införs successivt på hela beståndet i samband med större renoveringar. Den individuella mätningen gör att hyresgästernas vanor påverkas positivt, att konsumtionen av både el och vatten minskar och att hyresgästen kan påverka sin egen månadskostnad.

## Källsortering

Förutom energieffektiviseringar och individuell mätning av förbrukningar innebär Galärens hållbarhetsarbete även miljö- och resursförbättrande åtgärder. Ett exempel på det är att se till att så mycket som möjligt av vårt eget och våra hyresgästers avfall återvinns och att allt sorteras på rätt sätt. Detta åstadkoms genom att utrusta alla lägenheter med källsorteringssatser, dela ut avfallshanteringskassar och miljötrattar till alla hushåll i beståndet, bättre skyltning och information, städning och rengöring av miljöstationer, kameraövervakning och bättre rondering. Vi effektiviserar även källsorteringen i våra miljöstationer genom att löpande se över vilka fraktioner vi har och matchar dem med tömningsschemat. Vid behov justerar vi antalet fraktioner. Och i vissa fall bygger vi helt nya miljöstationer. Allt avfall som hanteras i byggprocessen sorteras i olika fraktioner.

## Återbruk

Över tid har Galären använt hela fastigheter, delar av fastigheter, fyllnadsmassor, möbler, inredning och övrig utrustning till återbruk. Material och massor har skänkts bort till intresserade privatpersoner och medarbetare utan kostnad mot avhämtning. Detta för att i största mån undvika att sakerna går till deponi och för att de ska få nytt liv någon annanstans.

## Attraktiv och hållbar arkitektur

Galären lägger stor vikt vid en god arkitektur. Byggnaders exteriörer som interiörer samt utemiljöer planeras och utformas efter höga krav på gestaltning. Form, ljus, funktion och materialval är grunden för en arkitektur som bidrar till samhällsnytta, god livsmiljö och ger våra fastigheter en lång livscykel.

Hus, bostäder och lokaler ska ha estetiska kvaliteter och vara långsiktigt hållbara. Detta synsätt följer byggprocessen när vi bygger om, bygger till och bygger nytt. För att uppmärksamma andra goda initiativ i lokalsamhället delas vårt Kultur- och samhällsbyggnadspris ut, vilket fokuserar på arkitektur vartannat år. Läs mer på sid 15.



# Social hållbarhet

**Vi arbetar för att ge den stad som kunderna, våra samarbetspartners och Luleåborna verkar i, liv.**

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

## Sociala insatser

Galärens sociala insatser består i att stötta enskilda initiativ, föreningar och organisationer som ger staden liv. Varje år fördelas engagemang och ekonomiska medel till lokala verksamheter inom kultur, idrott, samhällsbyggnad och företagande. Stöttning av lokal ungdomsidrott sker genom våra egna medarbetare. Alla medarbetare hos Galären har möjligheten att sponsra en hälsofrämjande förening för ungdomar i Luleå kommun med upp till 3 000 kr vartannat år. Den här medarbetarsponsringen utgör en del av Galärens sociala engagemang och gör att våra medarbetare själva kan vara med och påverka ändamål.

## Kampanj för ett kärleksfullt Luleå

Under 2022 lanserades en kampanj för ett inkluderande och kärleksfullt Luleå. Tillsammans med mediebolaget Norr Media, gjorde vi gemensam sak för att få fler företag att stötta Luleå Pride. Kampanjen gick under temat "Bli vår kärlekspartner" där företag lockades att gå in som sponsorer och därigenom stötta RFSL och Luleå Prides arbete för kärleken, för mångfald och allas rätt att älska och vara den de vill. Förutom att Luleå Pride skulle få fler sponsorer var målet med kampanjen att tillsammans kunna göra en ännu större folkfest i staden under prideveckan i augusti. Vi såg till att kampanjen, som startade på alla hjärtans dag, fick stor spridning via Norr Medias titlar NSD, Norrbottens-Kuriren, Norrbottens Affärer och Extra Luleå samt i andra digitala kanaler.

## Luleå Pride

Måndag den 15 augusti till söndag den 21 augusti stundade Luleå Pride 2022. Under prideveckans fredag och lördag engagerades medarbetarna på Galären att finnas på plats i Stadsparken. Här hade vi vår utställarplats Galärenparken med gott om plats att hänga på, tävlingar och annat roligt. Luleå Pride är en viktig händelse för oss på Galären då vi tycker att alla människor ska ges möjligheter att leva på lika villkor. Vi vill ha en inkluderande stad med mångfald och en acceptans för allas rätt att vara olika. Galären har valt att vara samarbetspartner till Luleå Pride varje år sedan starten 2012.

Under 2022 engagerade vi oss bland annat i följande verksamheter:

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



Vinnaren av Galärens Kultur- och samhällsbyggnadspris 2022 blev Lule Stassteater.

## Galärens Kultur- och samhällsbyggnadspris

2018 instiftade Galären ett särskilt samhällsbyggnadspris i syfte att premiera goda idéer för det lokala samhällsbygget. 2022 utökades priset till ett kultur- och samhällsbyggnadspris. Ett pris där kulturen och arkitekturen står i fokus vartannat år. Priset på 50 000 kronor tilldelas det företag, den organisation, den eller de personer som med arkitektur, design eller annan konstnärlig gestaltning ger staden liv. Vinnaren av priset för 2022 blev Lule Stassteater. De tog hem priset med följande motivering:

”I snart fem decennier har teatern förenat höga konstnärliga ambitioner med hjärtat på rätta stället. Oavsett kulturklimat har teatern hållit fast vid sin grundidé, att hylla annorlundaskap och stå upp för barn och barns rättigheter. Lule Stassteater är en sann kulturambassadör som berör och berikar livet mellan husen”.

2022 års jury bestod av Marie Karlsson Tåhlin, Projektledare Design och Arkitektur på Galären, Veronika Johansson, Kommunikationschef på Galären, Helene Lindberg, Lindbergs Konst & Ram, Berndt Tiberg, Autumn Leaves Communication samt Peppe Bergström Hesselbom, Kulturchef på Region Norrbotten.

## Om Galärens Kultur- och samhällsbyggnadspris:

*Luleås byggnader, miljöer och kulturutbud bidrar i hög grad till människors upplevelser av staden. Hur staden gestaltas påverkar hur den uppfattas av både Luleåbor och besökare. Gestaltning av byggnader och miljöer förmedlar trygghet, attraktion och visioner. En vital kultursektor visar på stadens öppenhet och tolerans. I samspelet mellan kultur och samhällsbyggnad skapas goda förutsättningar för tillväxt. Det handlar om att skapa upplevelser, medvetenhet, attraktivitet, hållbarhet och funktion så att kultur och samhällsbyggande tillsammans bidrar till stadens utveckling. En utveckling som stimulerar livet i och mellan husen.*



### Förlängt kultursamarbete

I maj 2021 inledde Galären och Lule Stassteater ett nytt kultursamarbete. Redan efter ett år valde de båda verksamheterna att fortsätta sin samverkan för att bidra till stadens utveckling och livet mellan husen genom kulturen. Under året tecknades ett avtal om ett förlängt samarbete i ytterligare 3 år.

Lule Stassteater är en av Sveriges äldsta fria professionella teatergrupper som startade redan 1975 och är kanske mest känd för sin julkalender som spelas i Luleås stadspark varje år i december. Men de bedriver även en verksamhet med sjukhusclowner, teaterkurser och turnerande scenkonst för barn och unga över hela Norrbotten.

### Nominering

Inför Luleå Business Awards 2022 nominerades Galären till priset som Årets Tillväxtföretag. Priset tilldelas det företag inom Luleå kommun som bäst lyckats kombinera tillväxt med positiva resultat. Juryns motivering till vår nominering löd:

”Galären i Luleå AB nomineras för deras fokus på hållbarhet, jämställdhet och social hållbarhet. De har startat en rad förbättringsprojekt inom energi-effektivisering, driftoptimering och inom miljö för att hushålla med resurser och skapa en mer hälsosam inom miljö. Åtgärderna har även fått positiva effekter i form av minskad energiförbrukning. De har även en överenskommelse med Luleå kommun sedan 2016 att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända. De har även varit guldsponsorer till Luleå Pride och varje år fördelar de ut över en miljon kronor som stöd till lokala verksamheter inom idrott, kultur, samhällsbyggnad och företagande – verksamheter som ger Luleå liv.”

Vinnaren bland de tre nominerade företagen i vår priskategori tillkännagavs under Luleå Business Awards galakväll den 3 juni och blev Unik Sweden AB.

### Galäreensparker

Galären har under flera år bidragit med sparkar till isvägen runt Luleås centrumhalvö. Sparkarna lånas ut gratis till Luleåbor och besökare under isbanans säsong och finns utplacerade vid sparkeringsplatserna på isen. Sparkarna verkar varumärkesbyggande och bidrar till utövandet av hälsofrämjande aktiviteter.

### Brandskydd

Galären bedriver systematiskt brandskyddsarbete i fastigheterna. Samtliga bostäder har utrustats med brandvarnare och brandfilt. Hyresgäster informeras både muntligt och skriftligt vid inflyttning om regler och vad som gäller för att förhindra och motverka brandtillbud och även hur man som boende agerar vid en eventuell brand. När det gäller lokaler och lokalhyresgäster så ställer både vi som hyresvärd och lagstiftningen krav på att hyresgästen ska bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i lokalen. Regelbundna brandövningar och släckningsövningar genomförs tillsammans med all personal.

### Galärens relationer med omvärlden

Två större undersökningar visar hur Galären uppfattas av omvärlden: Nöjd-kund-indexmätning och varumärkesundersökning. Undersökningarna genomförs omlott vartannat år. NKI genomförs bland hyresgästerna och varumärkeskännedomen mäts bland Luleåborna.

### Kundundersökning

Vartannat år genomför Galären kundundersökningar (NKI) med samtliga bostads- och lokalhyresgäster. Sedan 2014 har AktivBo anlåtits för att genomföra den opartiska kvalitetsundersökningen. Syftet med undersökningen är att ta reda på hur hyresgästerna upplever kvaliteten på Galärens service och deras åsikter om hur Galären sköter sitt åtagande som fastighetsägare och förvaltare. Resultatet ger en sammanfattande bild av vad hyresgästerna tycker om påverkbara områden och ger ett viktigt underlag till Galärens förbättringsarbete. Vi fokuserar kontinuerligt på att bli än bättre som värd och förvaltare.

Resultatet sammanvägs i ett nationellt index bland de deltagande fastighetsbolagen i undersökningen vilket gör att man får en extern benchmark i branschen. Den senaste hyresgästundersökningen genomfördes under hösten 2021.



**Bostadshyresgäster**

91 procent av bostadshyresgästerna trivs mycket bra eller ganska bra i sin lägenhet och 93 procent uppger att de trivs i kvarteret/bostadsområdet. 85 procent trivs bra med oss som hyresvärd och 88 procent kan tänka sig att rekommendera oss till andra. 82 procent tycker att vi mår om de boende. Galären får även goda betyg när det gäller exempelvis kontorets öppettider, felanmälan, kundbemötande och trygghet i området/trapphusen.

**88 %**

AV BOSTADSHYRESGÄSTERNA KAN TÄNKA SIG ATT REKOMMENDERA OSS TILL ANDRA

**91 %**

AV BOSTADSHYRESGÄSTERNA TRIVS BRA I SINA LÄGENHETER

**Lokalhyresgäster**

92 procent trivs mycket bra eller ganska bra i lokalerna, 95 procent trivs i fastigheten och 97 procent i området. 90 procent trivs bra med Galären som hyresvärd och 83 procent har rekommenderat oss till andra. 85 procent tycker att vi är mån om dem som lokalhyresgäster och 71 procent tycker att de får valuta för hyran.

Samtliga hyresgäster tycker att det går ganska bra eller mycket bra att komma fram på telefon och att de får tag på rätt person och får svar på sina frågor.

**95 %**

AV LOKALHYRESGÄSTERNA TRIVS I SIN FASTIGHET

**97 %**

AV LOKALHYRESGÄSTERNA TRIVS I OMRÅDET DE HYR LOKAL I

**Varumärkesundersökning**

Vartannat år genomförs den lokala varumärkesmätningen i Luleå kommun. Undersökningen fokuserar på kännedom och kunskaper om varumärket Galären hos ett representativt urval Luleåbor. Den senaste undersökningen genomfördes under Q4 2022.

Företaget Marknadsprofilen fick, precis som tidigare år, uppdraget att genomföra de 300 telefonintervjuerna i undersökningen. Till höger följer ett utdrag ur resultatet i undersökningen från 2022.

**95%**

HAR HÖRT TALAS OM ETT FÖRETAG SOM HETER GALÄREN

**92%**

VET ATT GALÄREN HYR UT BOSTÄDER

**94%**

VET ATT GALÄREN HYR UT LOKALER FÖR AFFÄRSVERKSAMHETER

**75%**

VET ATT VI HYR UT PARKERINGSPLATSER

**47%**

VET ATT VI HYR UT FÖRRÅD

**81%**

HAR SETT GALÄRENS REKLAM/ MARKNADSFÖRING NÅGONSTANS

**63%**

MENAR ATT GALÄREN OFTA NÄMNS I MEDIA

**70%**

ANSER ATT VI OFTA SYNS I ANNONSER OCH ANNAN REKLAM

**32%**

MENAR ATT GALÄREN OFTA SYNS PÅ SOCIALA MEDIER

**52%**

HAR BESÖKT HEMSIDAN, OCH 91 PROCENT AV DEM ANSER ATT DE HITTADE DEN INFORMATION DE SÖKTE

**32%**

ANSER ATT GALÄREN DELTAR I UTVECKLINGEN AV LULEÅ



NÄR DE SVARANDE FÅR SÄGA VEM DE TROR HAR HÖGST STANDARD I LULEÅ KOMMER GALÄREN PÅ EN FÖRSTAPLACERING.

## Hyresgästerna

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

En rad kundaktiviteter genomförs för att stärka relationen med lokalhyresgästerna. Vid sidan av personliga kundbesök och uppföljningar har vi ordnat representationsaktiviteter vid hemmamatcher för elitserielagen Luleå Basket, BC Luleå och Luleå Hockeys dam- och herrlag samt vid lunch- och middagsmöten på stan och vid speciella kundevent, som exempelvis invigningen av Galärens egna lokaler.

## Mångfald

Sedan många år tillbaka har Galären en överenskommen med Luleå kommun om att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyanlända. De bostäderna fördelas av kommunen själva. Målet är att integrera de nyanlända i samhället och i många fall skrivs lägenheten över på de nya Luleåfamiljerna. Utöver detta fördelar Galären bostäder till alla bostadssökande oavsett vem man är.

## Medarbetarna – Galärens viktigaste resurs

Galärens medarbetare är företagets viktigaste resurs och grunden för framgång. Därför lägger vi stor vikt vid strategiskt HR-arbete. Dels för att stimulera den befintliga arbetsmiljön, dels för att förvalta kompetensförsörjningen framåt. Det är avgörande att satsa resurser, tid och energi på frågor som rör eller berör medarbetarna, men även frågor som rör vårt arbetsgivarvarumärke för att vi ska kunna attrahera ny arbetskraft när vi behöver den.

Som anställd i Galären ska man känna sig trygg i sin anställning och uppfatta att villkoren är goda jämfört med marknaden i övrigt när det gäller lönesättning och andra förmåner. Arbetet i Galären ska kännas meningsfullt, begripligt och hanterbart. Det är faktorer som vi aktivt jobbar med i alla sammanhang.

Hälsa är ett område som individen själv bestämmer över, men Galären bidrar med en gratis friskvårdstimme i veckan på betald arbetstid samt ytterligare en timme friskvårdstid för de som tränar en timme på fritiden.

Alla anställda omfattas av företagshälsovård och sjukvårdsförsäkring där ett nära samarbete med både Hermelinen och DKV möjliggör ett individanpassat stöd vid behov. Alla medarbetare erbjuds en årlig hälsoundersökning hos Hermelinen.

Våra medarbetare uppmanas att ta ut tid för barnledighet eller vård av barn. Blir man sjuk erbjuds ett

extra ekonomiskt stöd efter den 14:e dagen. På samma sätt utgår ett extra stöd vid föräldraledighet. Vi vill medverka till att hela livssituationen fungerar och det inbegriper även familj och fritid. Det kan till exempel handla om att kunna ta ut sin ledighet, men också att känna att arbetet ryms under arbetstid.

Arbetsplatsträffar genomförs var 8:e vecka, varannan gång med efterföljande after work. Under APT presenteras nyheter och information och medarbetarna bjuds in till att bidra med innehåll. VD har löpande kommunicerat viktiga händelser under året via mail och intranätet har fyllts med aktuella nyheter.

Inför sommaren anordnades en gemensam after work på terrassen tillsammans med de andra lokalhyresgästerna i huset och deras medarbetare. Syftet var att alla grannar skulle lära känna varandra bättre. På plats bjöd det på mat från grillen med tillhörande dryck. I slutet av året stängde vi kontoret en halv dag och bjöd våra medarbetare på jullunch, underhållning och aktiviteter samt avslutande middag på Kärngården i Bälinge.

## Sommarjobb till ungdomar

Varje sommar anställer vi på Galären ett antal ungdomar för att få hjälp med arbeten i och runt omkring fastigheterna. Syftet är att skapa trivsamma miljöer där våra hyresgäster bor och verkar. Men vi vill också ge ungdomarna en god introduktion i arbetslivet. De ska få förståelse för hur det är att vara på en arbetsplats och att representera det företag man jobbar för. Arbetet som ungdomarna utför är noga planerat under året. Allt för att de ska ha betydelsefulla uppgifter att utföra under sitt sommararbete. Arbetsuppgifterna består av allt från plantering av blommor och övrig trädgårdsskötsel till målning och städning. Under det tre veckor långa sommarjobbet har ungdomarna en eller två arbetsledare som vägleder dem, fördelar arbetsuppgifter och ger dem dagligt stöd i arbetet.

## Digitalisering

Framtiden inom fastighetsbranschen är i stora delar digitaliserad och autonom vilket ställer krav på nya system, nya och utvecklade lösningar och innovativ kompetens. Med hjälp av ny, smart och skräddarsydd teknik är Galärens sikte inställt på högre effektivitet och hållbarhet genom digitalisering.



## Ekonomisk hållbarhet

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

### Långsiktigt värdeskapande

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

### Riskeliminerande finanspolicy

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



**2**

**BOSTÄDER**

# Affärsområde bostäder

**I Luleå beräknas behovet till över 1 000 nya bostäder per år och målet är att växa till 100 000 Luleåbor.**

Bostadsbehovet i den norra regionen är stort. Bara i Luleå beräknas behovet till över 1 000 nya bostäder per år. Utöver detta behövs en beredskap för ytterligare 2 500 bostäder. Behovet blir dessutom än mer påtagligt på grund av samhällsomvandlingen i norr.

## Luleås befolkning

Luleås befolkning ökade med 377 personer under 2022 och folkmängden var 79 244 personer vid årets slut. Kommunen har haft en ökning på i snitt 450 personer årligen de senaste sju åren. Men vi behöver bli fler. Luleå kommun siktar på att växa och målet är 100 000 Luleåbor år 2040. Det innebär att fler måste flytta till de norra regionerna, både från övriga delar av Sverige, och från andra länder. Men en befolkningsökning är avhängd att samtliga bostadsplaner i kommunen färdigställs.

## Satsningar på bostäder i Luleå

Tillväxten i kommunen är stark. Det märks bland annat tydligt när det kommer till antalet kommunala markanvisningar och planuppdrag som har visat sig fördubblats det senaste året.

Luleå kommun bygger för 100 000 invånare. För att kunna få befolkningen att öka behövs fler bostäder. På de flesta av Luleås områden pågår och planeras hundratals stora och små byggprojekt med småhusbebyggelse, nya småhustomter, radhus och flerfamiljshus med både bostadsrätter och hyresrätter. Med en kraftigt ökad bostadsproduktion kan inflyttningen säkras för de studenter och barnfamiljer som väljer att stanna kvar och för de som ska flytta hit för att bli delaktiga i den gröna samhällsomvandlingen. Galären har planlagda och potentiella byggrätter för mer än 1 000 nya lägenheter.

Kommunens långsiktiga plan för centrum innebär att fler människor ska bo och arbeta här. Till år 2040 ska de ca 10 000 personer som bor i centrum öka med ytterligare 6 000. De centrala utvecklingsområden som kommer att förtätas med både bostäder och arbetsplatser är Östra stranden bakom järnvägsstationen, området som ligger vid Kuststad och ett område vid Skutviken/Röda havet som delvis kommer att fyllas igen.

Luleå kommuns medborgarundersökning för 2022 visar att 94 procent tycker att kommunen är en mycket eller ganska bra plats att bo och leva på och 71 procent kan rekommendera andra som inte bor i kommunen att flytta hit. Goda betyg som kan ge Luleå förutsättningar för att attrahera nya invånare.

## Sveriges lägsta boendekostnader

Den årliga Nils Holgersson-rapporten jämför kostnader för sophämtning, vatten och avlopp, el och uppvärmning i landets samtliga 290 kommuner. Syftet är att redovisa de prisskillnader som finns mellan olika kommuner och målet är att skapa debatt som kan leda till sänkta priser.

Rapporten för 2022 visade att de sammanslagna kostnaderna för driften har ökat med 14 procent det senaste året i riket som helhet, medan ökningen i Luleå enbart låg på 10 procent. Trots ökade driftskostnader är Luleå Sveriges billigaste kommun att bo i. Med en kostnad på 1 718 kr per lägenhet och månad är Luleå 1 156 kr billigare per månad än den dyraste kommunen. Boendekostnaden i Luleå är 26 procent lägre än medeltalet för landet.

## Det egna bostadsbeståndet och dess förvaltning

Den långsiktiga planen är att Galären ska fördubbla sitt bostadsbestånd, från drygt 600 till 1 200 lägenheter. Förutsättningarna i vår omvärld har dock gjort att takten har tagits ner. Under 2022 har Galären inte haft någon nyproduktion av bostäder med anledning av ökade bygg- och räntekostnader. Vi har dock arbetat med planeringen för flera nya projekt samt investerat i befintliga bostadsbyggnader.

I Galärens bostadsbestånd finns traditionella hyresrätter, möblerade, inredda och utrustade företagslägenheter samt lägenheter i trygghetsboende och stödboende. Bostadsfastigheterna är koncentrerade till centrumhalvön, men kommer på sikt att sträcka sig till andra stadsnära områden såsom Bergviken och Kronan.

Det befintliga bostadsbeståndet uppgraderas kontinuerligt med nya lösningar och renoveringar. Under 2022 har vi bland annat börjat erbjuda tillval till bostaden även i befintligt bestånd.

Galärens förvaltningsorganisation utgörs av en förvaltningschef, två förvaltare och två kundtjänstadministratörer. Fastighetskötsel och rondering utförs av externa resurser med tre personer på heltid. Under 2023 är målsättningen att fastighetskötseln ska utgöras av egna resurser. Kontrakterade entreprenörer har uppdrag att utföra arbeten på fastigheterna. Exempel på detta är städning av allmänna utrymmen, snöskottning, halkbekämpning, taks-kottning och trädgårdsskötsel. Vid behov utförs även installations- och reparationsarbeten.

Förutom en god fastighetsförvaltning tar Galären aktivt ansvar även för livet mellan husen. Det handlar om allt från att applicera lokalytor i markplanet för en mer levande och trygg gatumiljö runt om fastigheten till att bjuda på konstnärlig utsmyckning eller addera

parkliknande miljöer på innergårdarna med sittytor, plantering av blommor och träd, odlingslådor, grillar, aktiviteter och spel.

## 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 lokalhyresgäster men även till andra företag. Idag finns 6 företagslägenheter i kvarteret Sparven och under 2023 avser Galären att tillföra fler företagslägenheter i andra fastigheter då efterfrågan på den typen av bostäder har ökat.

## Bostadsrenoveringar

Galären investerar ständigt i omfattande renoveringar och nyproduktioner i bostadsfastigheterna för att skapa ett hållbart bestånd av moderna bostäder. Galären bygger, utvecklar och förvaltar boenden att trivas i. Inga större rotrenoveringsprojekt var aktuella under året. Däremot renoverades ett antal lägenheter.

## Årets hyresförhandlingar

Hyresjusteringen för bostadshyran för 2022 blev klar under maj månad. Ökade kostnader för drift och underhåll innebar att hyran för Galärens bostäder justerades med 1,75 procent från den 1 juni. Hyresjusteringen ligger i nivå med den förhandling som fastighetsägare och Hyresgästföreningen kommit överens om i de flesta kommuner i Sverige. Hyresjusteringen motsvarade en ökad intäkt med 789 tkr.

## 5-årsjubileum på Floras Kulle Trygghetsboende

Fem år har gått sedan Galären öppnade upp sitt första trygghetsboende. Den 25 oktober 2017 invigdes Floras Kulle Trygghetsboende med 47 bostäder på Köpmangatan 65 i centrala Luleå. I oktober 2022 firades 5-årsjubileet tillsammans med trivselvärdar och hyresgäster i boendets gemensamhetslokaler. Under jubileumskvällen den 22 oktober bjöds det på bubbel i glasen, god mat från Hotell Savoy och gräddtårta till efterrätt. Efter middagen bjöds hyresgästerna på underhållning av Piteåduon Let's Dance.

Floras Kulle Trygghetsboende erbjuder en boendemiljö med liv och rörelse och gemensamma aktiviteter för de hyresgäster som fyllt 65 år.



## BOSTADSPROJEKTEN

Bostadsprojekten står inför stora utmaningar i form av ränteläget, inflation, höga materialpriser och låg tillgång på byggföretag. Därför har Galärens planerade bostadsprojekt ännu inte kunnat realiserats. Tillgången på attraktiva byggrätter tryggar dock framtiden.

### Nyproduktion i kvarteret Gäddan

Galärens fastighet Gäddan 8 har ett bra läge i hörnet Varvsgatan och Kungsgatan, vilket ger oss stora möjligheter att skapa en attraktiv övergång från den nya bebyggelsen i Södra Hamn till centrumkärnan. Fastigheten utgörs idag av ett äldre bostadshus med sex lägenheter och en parkering med tidsbegränsat bygglov.

Planerna på nyproduktionen i kvarteret 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 kommunen i början av 2021 och förhoppningen är att byggnationerna ska kunna påbörjas inom några år efter genomförd detaljplanprocess.

### Nytt trygghetsboende på Bergviken

Redan för åtta år sedan anmälde Galären intresse till Luleå kommun att få bygga bostäder i kvarteret Dagdkåpan på Bergviken. I konkurrens med andra byggaktörer fick Galären uppdraget att utveckla projektet för ett trygghetsboende. Planerna omfattar

133 trygghetslägenheter i fyra huskroppar med loftgångar, restaurang och året-runt-öppen, inglasad vinterträdgård med aktivitetsytor, mötesplatser, utegym och odlingslotter. Dessutom planeras gemensamma utrymmen med bland annat pool, bastu, tvättstudio och vinkällare. Lägenheterna utgörs av ettor, tvåor och treor på 35–71 kvm och anpassas för hyresgäster från 65 år.

Bygglov beviljades hösten 2019 efter en detaljplaneändring, 2020 förvärvade Galären fastigheten av kommunen och fastigheten tillträdde 2021. Den planerade projektstarten har blivit skjuten på då både räntor och byggpriser är för höga.

### 90 nya bostäder i Kronans stadsdelscentrum

Galärens projekt i kvarteret Raggsockan i Kronans stadsdelscentrum omfattar ett flerbostadshus med 90 hyreslägenheter 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. År 2030, när området är fullt utbyggt räknar Luleå kommun med att 7 000 personer bor i området.

Marktilldelning har erhållits under andra kvartalet 2021. Kommunstyrelsen tog under fjärde kvartalet 2021 beslut om att Galären ska få etablera ett trygghetsboende i kvarteret.

**Galärens planerade bostadsprojekt har ännu inte kunnat realiserats på grund av bland annat ränteläget, inflation och höga materialpriser. Tillgången på attraktiva byggrätter tryggar dock framtiden.**



## Förtätning i kvarteret Flundran

Galären äger fastigheterna Flundran 6 och 7 med en gemensam tomtyta på ca 2 800 kvm. Flundran 6 innehåller ett äldre hus, Amber hotell och Flundran 7 har ett hotell i markplan och 3–4 våningar med bostäder ovanpå.

Projektet med förtätning i kvarteret genom nyproduktion omfattar 22 bostäder med 1–3 rum och kök, 18 boenden för long stay och ca 21 p-platser i garage samt ett erforderligt antal klimatskyddade cykelparkeringar. Detaljplanen ställdes ut under andra kvartalet 2022.

## Utveckling av kvarteret Gersen

Sedan ett antal år tillbaka finns planer för ett 6 våningar högt bostadshus i kvarteret Gersen. Läget mot 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 Galärens förvärv av fastigheten Gersen 2 kan projektet utvecklas till att omfatta ett helt kvarter.

## Nya bostäder på Munkebergs strand

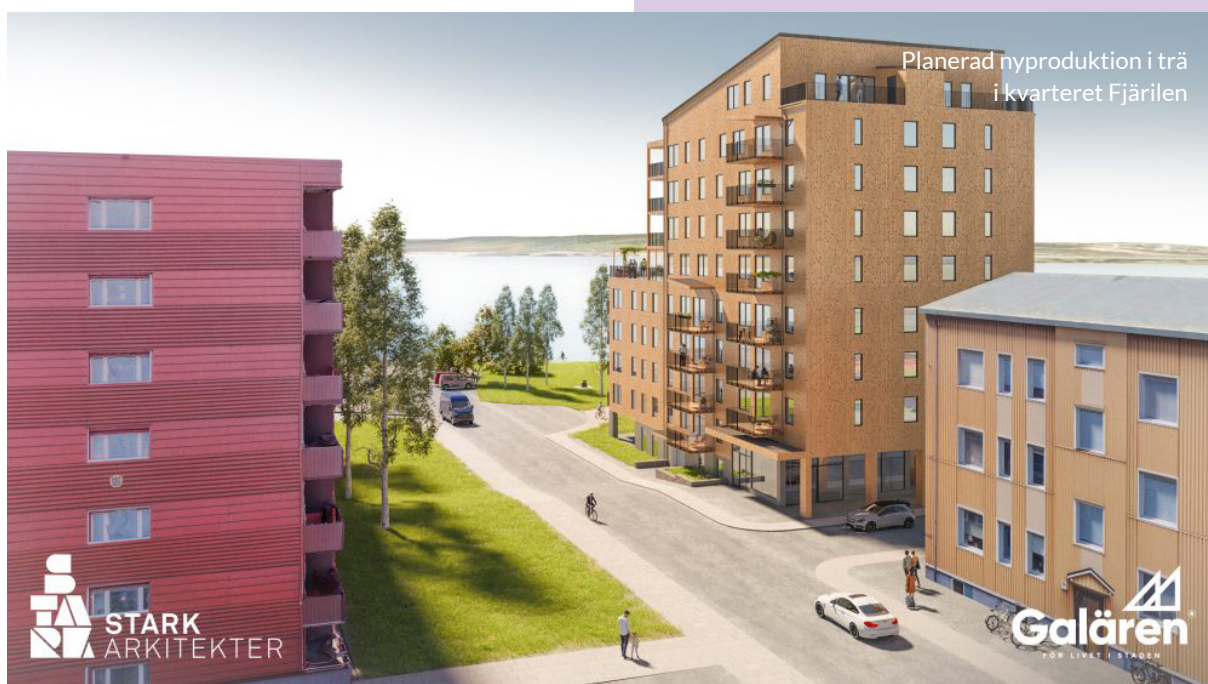
2018 tecknades en avsiktsförklaring av Galären, HSB, Riksbyggen, Rikshem och Samhällsbyggnadsbolaget med Luleå kommun för framtida utveckling av det nya bostadsområdet Munkeberg Strand i Luleå. Galärens del av bostadsprojektet kan komma att omfatta ca 200 lägenheter. Luleå kommun utreder projektets förutsättningar,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

## Planerad nyproduktion i trä i kvarteret Fjärilen

I december 2020 förvärvade Galären fastigheten Fjärilen 3 på Hornsgatan 12 på Varvet i Luleå, ett stenkast från kvarteret Hägern. På fastigheten finns ett äldre kontorshus i dåligt skick med en tomtyta på ca 800 kvm.

Här vill vi skapa en bostadsvolym helt i trä med varmgarage under mark, gemensamhetslokaler och en stor terrass i bästa solläge. Förslaget uppskattas ge 38 lägenheter fördelat på 21 treor, 15 fyror och 2 femmor med en total bostadsyta om drygt 3 000 kvm. Samtliga lägenheter får en egen större balkong och en invändig takhöjd om 2,7 meter. Detta kombineras med extra höjd på fönstren för att maximera dagsljusinsläppet. Träfasaden skapar en vacker exteriör arkitektur, bidrar till ett bra inomhusklimat, reducerar klimatavtrycket och binder koldioxid.

Planerna lämnades in till kommunen tillsammans med en hemställan om ändrad detaljplan i februari. Kommunstyrelsen har under 2022 tagit beslut om att ge plankontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan med de skisser vi har lämnat in som underlag.



# Galärens bostads- bestånd 2022

- 1 Sparven 17**  
Stationsgatan 29 A-H  
Stationsgatan 27, E-K  
Köpmangatan 20 A-N  
88 lägenheter
- 2 Hönan 8**  
Stationsgatan 33, 35  
Rådhusorget 2 A, B  
Rådhusorget 4 B  
64 lägenheter
- 2 Hönan 8**  
Möjlig nybyggnad  
på gården:  
22 lägenheter
- 3 Ankan 12**  
Kyrkogatan 1  
18 lägenheter
- 4 Vargen 4**  
Hermelinsgatan 29 A, B, 31  
Lulsundsgatan 20 A, B  
Lulsundsgatan 18  
68 lägenheter
- 4 Vargen 4**  
Möjlig nybyggnad:  
200 lägenheter
- 4 Vargen 4**  
Magasinsgatan 13 A  
Magasinsgatan 15 A, B, C  
16 lägenheter
- 5 Torsken 5**  
Hermelinsgatan 17 A  
Storgatan 52 B  
Köpmangatan 65 A-P  
72 lägenheter
- 6 Gersen 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  
Möjlig nybyggnad:  
Ytterligare 50 lägenheter
- 8 Gäddan 8**  
Kungsgatan 2  
6 lägenheter
- 8 Gäddan 8**  
Möjlig nybyggnad:  
78 lägenheter
- 9 Flundran 7**  
Hermelinsgatan 10 A, B  
Stationsgatan 65 A, B  
41 lägenheter
- 9 Flundran 7**  
Möjlig nybyggnad:  
40 lägenheter
- 10 Hägern 11**  
V:a Varvsgatan 18  
127 lägenheter
- 11 Mesen 14**  
Trädgårdsgatan 13  
Möjlig nybyggnad:  
50 lägenheter
- 12 Valen**  
Stationsgatan 62 A-D  
Kungsgatan 10  
15 lägenheter
- 12 Valen**  
Möjlig nybyggnad:  
70 lägenheter
- 13 Rådjuret 1**  
Gammelstadsvägen 4  
6 lägenheter
- 13 Rådjuret 1, 2, 8**  
Möjlig nybyggnad:  
100-150 lägenheter
- 14 Rådjuret 2**  
Kungsgatan 45  
3 lägenheter
- 15 Rådjuret 8**  
Skomakargatan 58  
3 lägenheter
- 16 Bergviken Trygghetsboende**  
Detaljplan klar  
133 planerade lägenheter
- 17 Kronan Trygghetsboende**  
Detaljplan klar  
90 planerade lägenheter
- 18 Munkeberg Strand**  
Möjlig nybyggnad:  
200 lägenheter
- 19 Fjärilen 3**  
Möjlig nybyggnad:  
38 lägenheter

● Befintliga  
fastigheter

● Nyproduktion  
planerad/möjlig



BERGSTRÖMSKA  
→ GÅRDEN →

**3**

**LOKALER**

# Affärsområde lokaler

**Över 1 000 miljarder ska investeras i regionen. En stor del av dessa utgår från Luleå.**

Den gröna omställningen som ska ske i Sverige har sitt epicentrum i den norra regionen. Flera av de stora industrisatsningarna har sitt säte i Norrbotten och inte minst i Luleå. Att alla blickar nu är vända mot norr öppnar upp för nya möjligheter, utveckling och expansion.

## Ett bra företagsklimat för tillväxt

De närmaste 10 åren kommer över 1 070 miljarder kronor att investeras i norra Sverige. Luleå befinner sig i händelsernas centrum med de gröna stålsatsningarna, en hamn som växer och ett tekniskt universitet med ca 19 500 studenter och anställda. Norra Sverige har en nyckelroll i omställningen som ska göra Sverige till världens första fossilfria land.

Ett gott företagsklimat där nya företag vill etablera sig och befintliga kan växa är en förutsättning för tillväxt. Luleå kommun har under flera år tappat placeringar i årliga mätningar om Sveriges företagsklimat. Kommunen kraftsamlade för att vända trenden och satsade två miljoner kronor under 2022 till insatser för att förbättra företagsklimatet. Målet är att senast 2025 vara topp 50 när Sveriges företagsklimat mäts.

## Nya områden med industrisatsningar

Satsningar på grönt stål, infrastruktur och industri är högaktuella. Några av satsningarna är utbyggnad av Norrbottenbanan med 27 mil ny kustnära järnväg mellan Umeå och Luleå som kommer att göra det snabbare, säkrare och mer miljövänligt att resa och transportera gods i hela landet. LKAB bygger en ny industripark på Svartön för att utvinna sällsynta jordartsmetaller och fosfor ur restprodukter från gruvindustrin.

Talga Group ska bygga en fabrik som ska producera anodprodukter för grönare litiumjonbatterier. Catena AB (publ) och Logistic Contractor, två av landets största industribyggare, har etablerat sig i Luleå. Den spanska koncernen Grupo Fertiberia planerar produktion av fossilfri konstgödsel

och grön ammoniak i Luleå-Boden. Ozoneair bygger en ny anläggning i Luleå och tar hem stora delar av sin tillverkning som nu ligger i Asien. SSAB har beslutat att tidigarelägga sin gröna omställning med 15 år. Masugnen ska ersättas med en ljusbågsugn och ett valsverk. Det nya stålverket ska byggas samtidigt som det gamla fortsätter sin verksamhet. SSAB, LKAB och Vattenfalls pilotanläggning HYBRIT tillverkar redan fossilfritt stål och man bygger ett vätgaslager i Svartöberget.

Luleå Hamn är Sveriges tredje största transporthamn. Projekt Malmporten kommer göra att Luleå Hamn tredubblar sin kapacitet från runt 8 miljoner till 25 miljoner ton gods per år. I Sverige har det inte gjorts ett större marint infrastrukturprojekt sedan Göta kanal byggdes.

### Framsynta industrisatsningar i grannkommunerna

H2 Green Steel bygger en helt ny anläggning för tillverkning av fossilfritt stål mellan Boden och Luleå. Ståltillverkningen kommer att sysselsätta runt 1 500 personer och är en investering på ca 30 miljarder.

I Markbygden i Piteå kommun etableras Europas största landbaserade vindkraftpark. Den första etappen omfattar 300 vindkraftverk. Fullt utbyggd kommer de totalt 700–800 vindkraftverken i Markbygden att stå för 6–8 procent av Sveriges elproduktion. Den totala investeringsvolymen uppgår till ca 60 miljarder kronor.

I Skellefteå producerar Northvolt litiumjonbatterier för elbilar och lagring av energi. När fabriken är helt utbyggd ska verksamheten täcka en yta på 50 000 kvm och engagera 4 000 personer. Målet för Northvolt är 80 procent mindre CO<sup>2</sup>-utsläpp jämfört med battericeller tillverkade med kolkraft. När hela Northvolt Ett är i drift ska fabriken kunna leverera 60 gigawattimmar per år, vilket räcker till att tillverka ungefär en miljon elbilar.

### Ödesfrågor i den gröna omställningen

Flera av de stora ödesfrågorna i den gröna omställningen är inte ännu besvarade. Bostadsbristen, energiförsörjningen, tillståndsprocesserna, inflyttningen, kompetensförsörjningen, kampen om markens nyttjande, kulturens plats och infrastruktur är frågor som måste lösas. Den stora utmaningen ligger i att allt sker parallellt och att det handlar om stora volymer och knappt om tid.

Omvandlingen kommer dock att ge stora synergieffekter på utbildning, tjänsteföretag, omvårdnad, besöksnäring, bostadsbyggande och andra sektorer.

# +1%

är prognosen för bygginvesteringarna i Norrbotten 2023. Vårt län är en av de två regioner där prognosen visar en ökning.

### Stark byggsektor i norr

Norrlandsfondens konjunkturbarometer visade att byggföretagen, i motsats till övriga branscher, signalerade om ett stärkt läge i Norrbotten. Synen på orderstockarnas storlek var dock relativt oförändrad, i stället gjordes positiva bedömningar om hur antalet anställda kommer att utvecklas framöver.

Bygginvesteringarna i bostäder, lokaler och anläggningar i Sverige väntas minska med 10 procent under 2023. Samtidigt som Norrbottens framtidsutsikter är bäst i landet. Vårt län är en av de två regioner där prognosen faktiskt visar en ökning av investeringarna. Bransch- och arbetsgivarorganisationen Byggföretagen summerar investeringarna 2021 till 17,2 miljarder kronor, prognosen för 2022 visar en väntad ökning med 8 procent och prognosen för 2023 är en ökning på 1 procent i Norrbotten. Anledningen till den positiva utvecklingen tros vara att norra Sverige inte har en lika stor nedgång i bostadsbyggandet och att regionens stora industrisatsningar håller uppe investeringsnivåerna i framför allt Norrbotten.

**Den gröna omställningen som ska ske i Sverige har sitt epicentrum i norra Sverige.** Flera av de stora industrisatsningarna har sitt säte i Norrbotten, men även i Luleå.

# STOR LULEÅREGION

Luleåregionen har 173 300 invånare och är den största befolkningskoncentrationen norr om Uppsala med pendlingsöverskott på cirka 5 000 personer per dag. Inom dagavstånd från Luleå bor en halv miljon människor.

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



# HÄR BYGGER VI FÖR NYA HYRESGÄSTER

som vill att kunder  
och medarbetare  
ska trivas.

  
**Galären**  
FÖR LIVET I STADEN



## Näringsliv med bredd

Luleå har en diversifierad arbetsmarknad. De största arbetsgivarna är Luleå kommun, Region Norrbotten, LTU, SSAB, Försvarsmakten, Ferruform, Trafikverket och Telia. De flesta, 63 procent av Luleåborna arbetar inom tjänstenärings.

Besöksnäringen i Luleå har, efter några tunga pandemiår, återigen blivit en miljardindustri. I staden finns över 1 100 hotellrum och flera nya hotellrum planeras för att klara en ökad efterfrågan. Under 2022 spenderades 537 442 kommersiella gästnätter i Luleå. Det innebär en ökning med 5 procent från det tidigare rekordåret 2019 och är ett historiskt högt resultat.

Luleå tekniska universitet omsätter totalt 1,9 miljarder kronor per år och engagerar 1 840 anställda och har 17 670 studenter. Här finns 270 professorer och 66 forskningsämnen inom teknik, naturvetenskap, ekonomi, hälsovetenskap, samhällsvetenskap, utbildningsvetenskap, humaniora och konst. Luleå tekniska universitet är involverade i flera av de högaktuella forskningsprojekt som är en del av de mångmiljardbelopp som investeras i Norrbotten och Västerbotten för ett mer hållbart samhälle nationellt och globalt.

Luleå Airport hade den starkaste utvecklingen bland de regionala flygplatserna under 2022, med totalt 911 872 passagerare. Detta är en ökning med 91 procent jämfört med 2021. Toppnoteringen för Luleå Airport ligger omkring 1,2 miljoner resenärer.

I Luleå finns en väl utbyggd samhällsservice med barnomsorg, skolor, vård för äldre och rekreation. Sunderby sjukhus är både lokalsjukhus och länssjukhus. I staden finns även ett flertal myndigheter med centrala funktioner som Bergsstaten, Skatteverket, Pensionsmyndigheten, Tillväxtverket, Trafikverket och Tullverket.

Luleå är en av de kommuner i Sverige som satsar mest på kultur. Det lokala kultur- och nöjeslivet är på en god nivå jämfört med riket i stort visar kommunens medborgarundersökning. Här finns flertalet mötesplatser som Kulturens hus, Norrbottensteatern, Ebeneser, Norrbottens museum, Coop Arena och Luleå Energi Arena.

IT-sektorn är mycket expansiv och Luleåregionen är ledande i Europa inom energieffektiva datacenter tack vare våra förnybara och pålitliga elleveranser. Facebook har sedan etableringen i Luleå fördubblat volymerna på sina datacenterhallar på Porsön/Ytterviken.

## Nytt fastighetsförvärv

Den 25 maj förvärvade Galärenkoncernen en industrifastighet på Ytterviken i Luleå. Affären avser ett strategiskt förvärv av tomträtten Ytterviken 17:44 på Torpslingan 23 ett stenkast från Luleå tekniska universitet och Luleå Science Park. Fastigheten är 8 000 kvm. På tomten finns två byggnadskroppar om ca 900 kvm varm lokalyta och ett kall yta om ca 240 kvm.

Byggnaderna är uppförda för lätt industri och är anpassade för den verksamhet som bedrivs idag.

Galären ser framtida utvecklingsmöjligheter för fastigheten. Området har växt i popularitet genom närheten till LTU och är ett område där vi sedan tidigare äger ett flertal fastigheter och vår ambition är att utöka på lokalsidan på strategiskt utvalda områden i Luleå. Tomträtten friköptes under 2022.

# 1 000 miljarder kronor

ska investeras bara inom industriprojekt och kommunikationer i norra Sverige. Som huvudstad i Luleåregionen – med centrumläge för den gröna industrirevolutionen – har Luleå ett exceptionellt bra läge.

## Stor efterfrågan på lokaler

Företagen i Norrbotten är i behov av både större och bättre utformade lokaler för att möta den stora efterfrågan i den gröna omställningen. Även företag från andra delar av Sverige och världen hittar till norr på grund av den expansiva fas som regionen är inne i. Investeringarna i norra Sverige uppgår till över 1 000 miljarder kronor. Som huvudstad i Luleåregionen – med centrumläge för den gröna industrirevolutionen – har Luleå ett exceptionellt bra läge, både geografiskt och affärsmässigt. En av många effekter av det gynnsamma investeringsklimatet är ökad efterfrågan på lokaler.

# LOKALPROJEKTEN

Under 2022 startade byggnationerna av 10 000 kvm lokaler. Lokalprojekten finns lokaliserade i Galärens strategiskt utvalda områden i Luleå. Den totala investeringen uppgår till 210 miljoner kronor. De stora lokalprojekt som varit aktuella under 2022:

## Nyproduktion och ombyggnad på fastigheten Bindaren 20

**Hyresgäst:** Luleå Miljöresurs AB

**Område:** Ytterviken

**Yta:** 4 516 kvm

**Investering:** 70 Mkr

## Nyproduktion ihop med befintlig byggnad på Vändskivan 5D

**Hyresgäst:** DEKRA Automotive och Industrial

**Område:** Notviksstan

**Yta:** 787 kvm

**Investering:** 25 Mkr

## Ombyggnation av befintlig byggnad på fastigheten Vändskivan 5D

**Hyresgäst:** Solar Sverige AB

**Område:** Notviksstan

**Yta:** 917 kvm

**Investering:** 9 Mkr

## Ombyggnation av befintlig fastighet på Vattenormen 2

**Hyresgäst:** SKF

**Område:** Skutviken

**Yta:** 2 145 kvm

**Investering:** 42 Mkr

## Nyproduktion av en hall på fastigheten Vändskivan 5A

**Hyresgäst:** Padel Social Club

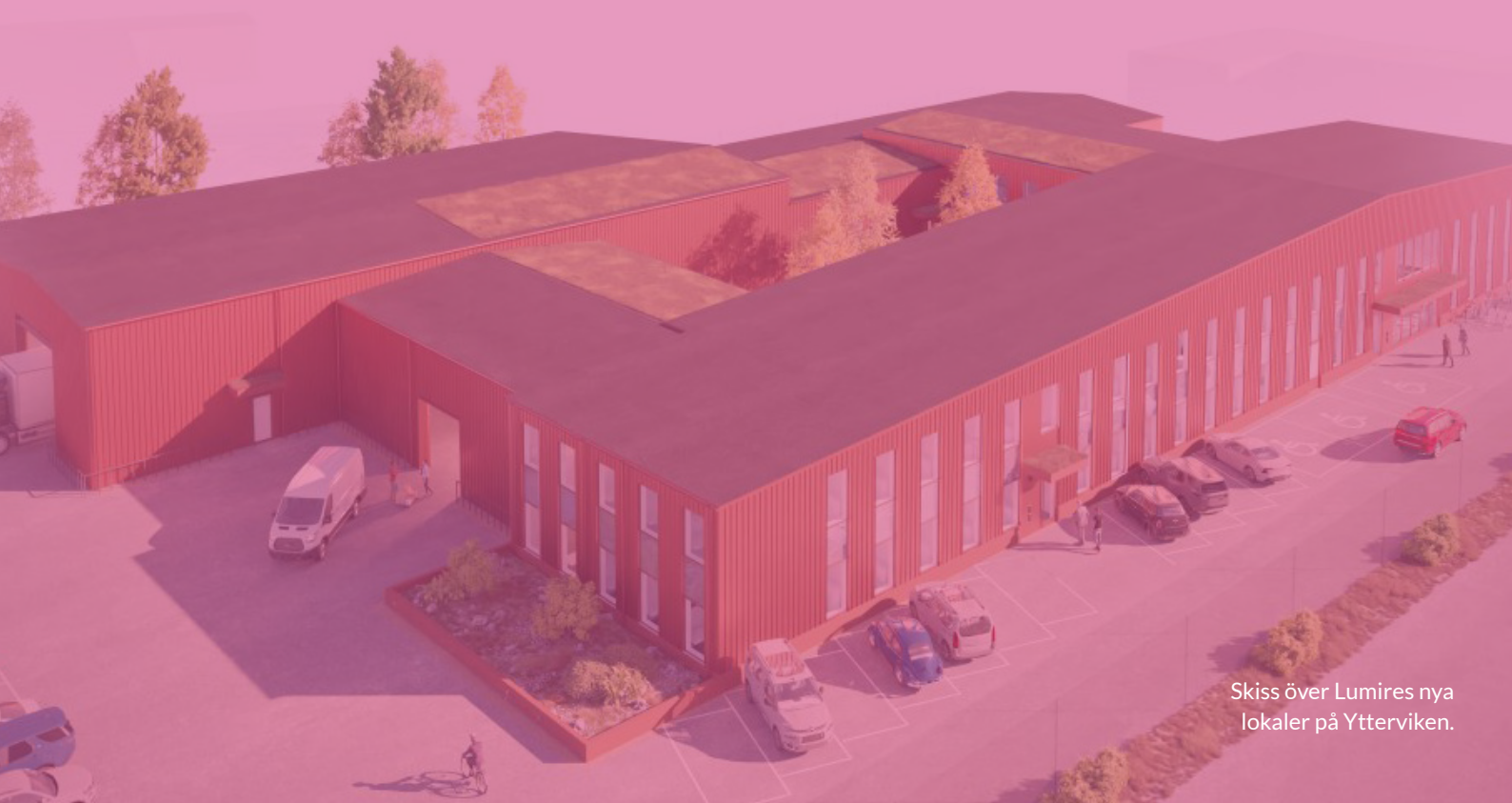
**Område:** Notviksstan

**Yta:** 1 666 kvm

**Investering:** 25 Mkr

---

Utöver dessa lokalprojekt har ett flertal mindre investeringar utförts på våra lokalfastigheter för att anpassa lokalerna mot våra kunders önskemål och krav. Dels under pågående avtal, men även i samband med nyinflyttning.



Skiss över Lumires nya lokaler på Ytterviken.

## CENTRUM

En god mix av verksamheter gynnar stadens utveckling. Näringslivet i centrum domineras av handel, kontor, restauranger, caféer, hotell och kulturliv. Galären verkar aktivt för att utveckla attraktionskraften i Luleå centrum. I vårt bestånd finns allt från butiker till hotell, restauranger och kontor. Under året har flertalet uthyrningar gjorts i centrum:

**SSEA** SSEA Svensk Samverkansentreprenad AB nyetablerar sig i Luleå och har tecknat hyresavtal för en yta om 163 kvm i bottenplanet i kontorshuset i kvarteret Hägern. Avtalet är tecknat på 5 år. Lokalerna har byggts om för verksamheten och de flyttade in i juli 2022. SSEA är projektutvecklare och totalentreprenör och har en gedigen erfarenhet av att genomföra stora, tekniskt avancerade projekt inom områdena samhällsfastigheter, hotell, kontor, handel och träbyggnad. En kompetens som behövs i den växande regionen.



**Izakaya** Ett 7-årigt avtal har tecknats med Izakaya Restaurang AB som ny hyresgäst i restauranglokalen om 322 kvm i två plan på Köpmangatan 18 i kvarteret Sparven. Verksamheten öppnade upp under hösten och erbjuder asiatisk mat där både det koreanska och japanska köket tar plats.



**Karl-August & Co Deli** Den 14 oktober öppnade Gusto Café & deli upp portarna till sin nya deli- och matbar på Rådstugatan 7 i Bergströmska gården. Här möter fransk bistro italiensk torghandel i en sömlös kombination där besökarna kan köpa med sig lyx hem eller sätta sig ner i cafédelen för både mat och fika. Delin kompletteras med uteservering på innergården under sommaren.

**EnRival** Rekryteringsföretaget EnRival AB tecknade under december månad ett hyresavtal för en lokal om 106 kvm på fastigheten Valen 7. Avtalet är tecknat på 3 år och börjar att gälla från och med den 1 februari 2023.

**Mindre kontorsuthyrningar** På fastigheten Fjärilen 3 har ett antal mindre kontorsuthyrningar genomförts under 2022.

## SKUTVIKEN-NOTVIKSSTAN

Skutviken och Notviksstan erbjuder ett attraktivt affärsområde intill Luleås stora infartsled med direktanslutning till universitetet, Luleå Science Park och stora bostadsområden. Området exponeras för 30 000 fordonsrörelser per dag. Affärslivet utgörs av livsmedel, bilhandel, butiker, kontor, friskvård, restauranger, arenor och B2B. Under året har flertalet uthyrningar gjorts i området:

**Max Burgers** Sedan 2009 har MAX Burgers AB suttit i Galärens lokaler i Luleå centrum, men på grund av behovet av större lokaler väljer man nu en omlokalisering till Skutviken. Här kommer man att samla 75 personer från Luleåkontorets befintliga funktioner såsom IT, ekonomi och administration. De nya lokalerna ger även utrymme för fler anställda då MAX expanderar kraftigt på alla sina marknader. Ett 7-årigt hyresavtal har tecknats om de ca 1 953 kvm.

**Securitas** Ett nytt hyresavtal tecknades med Securitas Sverige AB om 1 260 kvm kontors- och lagerlokaler. Securitas är ett svenskt säkerhetsföretag och den svenska verksamheten är en del av Securitaskoncernen som finns i 46 länder världen över och sysselsätter mer än 345 000 medarbetare. Under 2020 förvärvade Securitas STANLEY Security och de båda verksamheterna sammanförs i de nya lokalerna på Notviksstan.

**SKF** 2 145 kvm har hyrts ut och anpassats för SKF's verksamhet. Ca 100 medarbetare flyttar till ca 2 145 kvm nya lokaler på Ålgatan 10 med gott om plats för kontor, labb och testmiljöer. Kontraktet är på 8 år. SKF är en av världens ledande leverantörer inom lager, tätningar, service och smörjsystem. Bolaget är verksamt i över 130 länder.

**Padel Social Club** Kantboll AB har tecknat avtal för 1 666 kvm för sin padelanläggning på Vändskivan 5A. Den har åstadkommit genom ombyggnation samt nyproduktion av en helt ny volym på fastigheten.

**Buketten** Vinterbells AB undertecknade ett nytt hyreskontrakt för lokalen om ca 500 kvm på Hummergatan 3 under september med inflyttning i slutet av året. Med denna etablering, öppnar Vera Vinterbell, ägare av Buketten i Piteå, sin andra butik med blommor, växter och inredning.

**Kommunals A-kassa** Kommunals arbetslöshetskassa var i behov av fler kontorsplatser och valde därför att utöka sina lokaler med den vakanta lokalytan vägg i vägg. I och med utökningen tar de till sig 305 kvm. Den nya ytan är totalt 1 410 kvm och en förlängning av avtalet har genomförts.



**Bastard Burgers** Bastard Burgers utökar ytan för sitt huvudkontor på Ormen 6 och Ålgatan 17 med 232 kvm. I och med utökningen förlängs avtalet och verksamheten hyr nu totalt 1 026 kvm.

## YTTERVIKEN

Område med utbildning, forskning, it och B2B. Närhet till Luleå tekniska universitet, Luleå Science Park och Facebook. Uthyrning som är aktuell på Ytterviken:

**Lumire** Luleå Miljöresurs AB flyttar under andra halvan av 2023 till ca 4 516 kvm färdigbyggda lokaler på Gårdsvägen 11. Flytten är en del i omstruktureringen av Lumires verksamhet som bl a innebär att all verksamhet flyttas från Kronan för att ge plats för nya bostäder och att kommunens VA-verksamhet överförs till bolaget. Ett hundratal medarbetare kommer att arbeta på det nya kontoret. Hyresavtalet är tecknat på 12 år.



Under 2023 flyttar Luleå Miljöresurs AB  
in i nya lokaler på Gårdsvägen 11.

# Galärens Lokalbestånd 2022

Galärens fastighetsbestånd med lokaler uppgår till ca 100 000 kvm och ligger i strategiskt utvalda områden i Luleå. Lokalbeståndet är koncentrerat till centrum samt Ytterviken och Skutviken-Notviksstan. Våra lokalhyresgäster är främst verksamma inom handel, 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 17:44
- 9 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 Rävén 20
- 4 Torsken 5
- 5 Flundran 7
- 6 Flundran 6
- 7 Gäddan 8
- 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

NOTVIKSSTAN

Åkerövägen



**YTTERVIKEN**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

**SKUTVIKEN**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

**CENTRUM**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17



**4**

**BESÖKSNÄRING**



# Affärsområde besöksnäring

Under 2019 blev Galären ägare till Hotell Savoy och Alcatraz. Verksamheterna drivs i separata dotterbolag och totalt har de båda bolagen omkring 50 anställda.

## Tillväxt i besöksnäringen

Besöksnäringen är i stark tillväxt i norra Sverige. Under 2022 blev turismen återigen en miljardindustri i Norrbotten. Antalet gästnätter på kommersiella turistboenden i Norrbotten ökade med 39 procent under juni, juli och augusti jämfört med samma period föregående år. De 1,2 miljoner gästnätterna under sommaren innebar också ett besöksrekord med det största antalet gästnätter sedan 2008.

Det var de utländska turisterna som stod för ökningen och sommaren 2022 bokfördes fler utländska gästnätter i Norrbotten än före pandemin. Det totala antalet gästnätter under helåret 2022 blev 1 945 662, jämfört med 1 454 649 under 2021.

## Hotell Savoy

Hotell Savoy har anor sedan 1960-talet. I egenskap av fastighetsägare har Galären de senaste åren genomfört genomgripande ombyggnationer av de 76 hotellrummen, utökning av konferensavdelningen och en helt ny exteriör. Renoveringarna har bidragit till Luleås högsta belägningsprocent bland de större hotellen.

Från och med 2019 agerar Galären som ägare. Sedan dess har hotellets restaurang, lobby, kök, bar och konferenslounge fått en total ombyggnation med genomtänkt inredning. Under 2022 lanserades två helt nya restaurangkoncept, Ego bar och restaurang och Trattoria Montecchio. Alla de investeringarna vi genomfört som ägare bär nu frukt.

Ett detaljplanearbete pågår medförande ytterligare 60 hotellrum, utökad konferens och spa samt en takterrass med trädgård och skybar.

## Alcatraz

Den fängslande nöjesarenan Alcatraz på 10 000 kvm öppnade 2017 och blev ett spännande bidrag till besöksnäringen i Luleå. I konceptet ingår allt från go-cart, bowling, prison island, lasergame och paintball till spa, restaurang, bar, konferens, mässor och event.

Sedan Galären tog över som ägare under 2019 har viktiga investeringar genomförts i byggandet av ny gocarhall, inköp av nya eldrivna tävlingsbilar och arkadspel samt förbättring av event- och mässlokalerna. Ett antal stora företagsevent och mässor har genomförts under 2022 och de ordinarie besöken har återigen kommit i nivå pre covid.

## Affärsmöjligheter inom mötesturism

Galären och dotterbolagen står för en betydande del av mötes- och konferenskapaciteten i Luleå. Hotell Savoy, Alcatraz och Galärens kontorsfastighet på Varvet rymmer tillsammans 16 konferenslokaler där den största har kapacitet för drygt 900 gäster. Lokalerna är anpassade för såväl små affärs- och arbetsplatsträffar som större konferenser, kongresser och mässor. Därtill kan Galärens erbjudande kombineras med allt ifrån hotellboende och mat till spa, nöjesaktiviteter och underhållning.

# 6

## FINANSIELL RAPPORTERING



# Galärens koncernredovisning

**Även om Galären inte är börsnoterat innebär redovisningen enligt IFRS att vår rapportering och redovisning ger en mer jämförlig bild av koncernens resultat och nyckeltal.**

Galärenkoncernen rapporterar sedan 2014 enligt IFRS (International Financial Reporting Standards).

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

De viktigaste skillnaderna i jämförelse med Galärens traditionella redovisning är:

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

# Koncernresultat

TKR	2022	2021
Hysesintäkter	148 074	134 314
Serviceintäkter	8 406	8 268
Övriga rörelseintäkter	1 473	4 404
Intäkter från operatörsverksamhet	62 262	42 452
<b>Nettomsättning</b>	<b>220 216</b>	<b>189 438</b>
Driftskostnader	-22 307	-21 451
Underhåll	-5 190	-7 138
Fastighetsskatt	-6 767	-5 818
Uthyrning och fastighetsadministration	-20 840	-19 503
Kostnader operatörsverksamhet	-61 908	-47 514
<b>Bruttoresultat</b>	<b>103 204</b>	<b>88 014</b>
<b>Varav bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>102 849</b>	<b>93 076</b>
<b>Varav bruttoresultat operatörsverksamhet</b>	<b>354</b>	<b>-5 062</b>
Central administration	-10 488	-10 722
Finansiella intäkter	8	146
Finansiella kostnader	-33 199	-32 025
<b>Resultat före värdeförändringar</b>	<b>59 525</b>	<b>45 413</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-71 967	109 371
Värdeförändring finansiella instrument	93 848	22 867
<b>Resultat före skatt</b>	<b>81 406</b>	<b>177 651</b>
Aktuell skatt	-152	0
Uppskjuten skatt	-16 262	-42 028
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>64 992</b>	<b>135 623</b>

# Nyckeltal

NYCKELTAL PÅ KONCERNNIVÅ (TKR)	2022	2021
Nettoomsättning	220 216	189 438
Bruttoresultat	103 204	88 014
Resultat före skatt	81 406	177 651
Balansomslutning	3 231 032	3 031 293
Medelantal anställda, moderbolaget	26	27
Justerad soliditet, %	45,9	45,7
Fastigheternas marknadsvärde	3 122 800	3 048 400
Direktavkastning, %	3,6	3,3
Överskottsgrad, förvaltningsfastigheter, %	65,1	63,3
Belåningsgrad, %	53,6	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,90	2,54
<b>Investeringar</b>		
Ombyggnation/hyresgästanpassning	131 072	72 965
Förvärv	13 754	11 049
Försäljning	-	-
<b>Intäkternas fördelning i % (avseende fastighetsförvaltningen)</b>		
Bostäder	38,6	43,9
Kontor	29,2	26,4
Handel & service	20,6	21,4
Verksamhetslokaler	8,0	4,4
Utbildningslokaler	3,6	3,9
<b>Summa</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Total uthyrningsbar yta	128 369	126 268
Kontraktsmässig uthyrningsgrad lokaler i %	91,5	92,0

# Koncernbalans

TKR	2022	2021
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	4 314	4 314
Immateriella anläggningstillgångar	181	378
Rörelsefastigheter	150 547	152 057
Förvaltningsfastigheter	2 870 400	2 799 400
Materiella anläggningstillgångar	17 773	20 233
Nyttjanderättstillgång	4 203	6 061
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 264	1 264
Fordringar på koncernföretag	7 249	-
Derivatinstrument	80 935	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 136 866</b>	<b>2 983 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Varulager	948	423
Kundfordran	6 314	5 313
Aktuella skattefordringar	10 843	16 959
Övriga fordringar	6 359	1 507
Interima fordringar	3 776	3 388
Likvida medel	65 926	19 997
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>94 166</b>	<b>47 586</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 231 032</b>	<b>3 031 293</b>

# Koncernbalans

TKR	2022	2021
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	10 950	10 950
Reserver	88 803	88 803
Balanserad vinst	1 062 860	997 868
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 162 613</b>	<b>1 097 621</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	314 650	298 388
Derivatinstrument	-	12 913
Långfristiga räntebärande skulder	1 644 622	1 529 183
Leasingskuld	3 881	5 557
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 963 153</b>	<b>1 846 042</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	35 792	17 762
Kortfristiga räntebärande skulder	29 438	28 742
Kortfristig leasingskuld	1 086	881
Övriga skulder	2 654	1 778
Interima skulder	36 295	38 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>105 266</b>	<b>87 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 231 032</b>	<b>3 031 293</b>

**GER  
STADEN  
LIV.**

  
**Galären**<sup>®</sup>  
FÖR LIVET I STADEN