



GALÄREN ÅRSREDOVISNING 2017



ÅRSREDOVISNING 2017 POPULÄRVERSION

VÅR VISION ÄR DEN GODA STADEN

*2017 beslutade Galären om en ny affärsplan.
Planen är en grundbult för affärsverksamheten och är vägledande
för vårt processorienterade arbetssätt att skapa kundnytta.*

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

FOTO: Samtliga foton på fastigheter, lokaler och bostäder har hämtats från Galärens byggprojekt och byggproduktioner. Foto: Jennie Pettersson om annat ej anges.

ARKITEKTRITNINGAR: Tirsén & Aili Arkitekter.

PRODUKTION: Autumn Leaves Communication AB och Berger & Pihl AB. Texter på sidan 5 är delvis hämtade från Luleå Kommuns stadsmiljöprogram för Luleå centrum.

TRYCK: Lule Grafiska. Tryckt på miljövänligt papper.

Den goda staden. En stad består av byggnader, människor, gator, parker, kvarter, verksamheter och liv och rörelse. För oss är den goda staden en tät och tillgänglig livsmiljö med närhet till natur och landsbygd.

Att Galären som fastighetsägare månar om en god stad är vare sig förvånande eller originellt. Vem skulle ens komma på tanken att värna om motsatsen?

Vår inriktning är att få bidra till ett Luleå där boende och besökare trivs. Där miljön är attraktiv, trygg och hållbar. Där det finns ett rikt och varierat utbud av handel, nöjen, kultur, service, verksamheter och bostäder. Där utrymmet är generöst för acceptans och tolerans.

Tillsammans med kommun, hyresgäster och andra intressenter verkar vi för den goda staden.



STADENS ARV

Luleå centrum formades efter stadsbranden 1888. Då fick staden en rätvinklig rutnätsstruktur och gator i tre olika bredder för att skapa variation i stadsmiljön.

Städers offentliga rum är oftast mer långlivade än enskilda byggnader. Det gäller även Luleå. Gator, torg och parker är en viktig del av stadens kulturarv.

Bebyggelsen skickar också signaler om stadens identitet. Arkitektur- och kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer ska bevaras för framtiden. Det gäller både Luleås äldsta bebyggelse (exempelvis kyrkstaden i Gammelstad och Bergströmska gården) och mer sentida (exempelvis Shopping och Pontusbadet).

Rutnätsstrukturen ger Luleå en nära kontakt med vatten. Utsikt över vatten är vackert och viktigt för att gestalta att centrum är beläget på en halvö. För stadsbilden är det angeläget att bevara stadens klassiska siktlinjer.

Luleå har två monumentala infarter där staden presenteras på långt håll för tillresande. Fasaderna mot vattnet med byggnader, belysning och planteringar är mycket betydelsefulla för Luleås karaktär.

STADEN VÄXER

Åren 2012-2016 färdigställdes närmare 1 800 bostäder i Luleå. 2017 blev ytterligare 600 bostäder inflyttningsklara. 2018 beräknas att cirka 800 nya bostäder tillkommer. Bostadsproduktionen ska fortsätta kommande år med bland annat utbyggnad på Kronan, som tillsammans med Centrum är den stadsdel som växer mest.

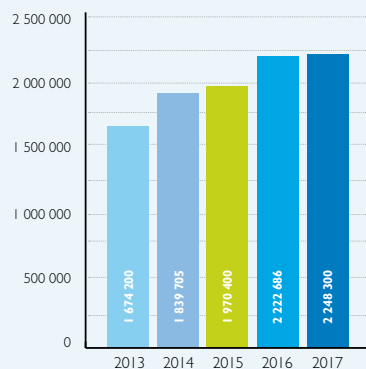
Men mer bostäder kräver parallella investeringar under jord. Den pågående utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet, Östra Länken, är ett av Luleås största infrastrukturprojekt som beräknas kosta runt en halv miljard kronor. Där de nya ledningarna dras fram följer även nya parkområden och nya trafiklösningar.

Den intensiva byggtakten innebär att Luleå kommun arbetar för fullt med att ta fram detaljplaner som öppnar för olika aktörer att bygga nytt. Årsskiftet 2016-2017 fanns färdiga planer för drygt 1 100 bostäder – studentlägenheter, hyreslägenheter, bostadsrätter, villor och trygghetsbostäder. De sistnämnda skapar en bostadscirkulation som frigör villor till barnfamiljer och lägenheter till ungdomar.

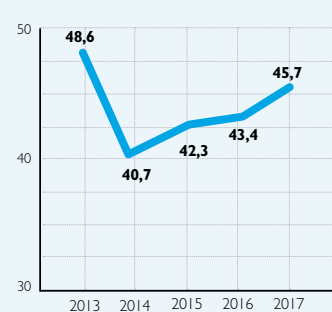
Galären 2017

ÅRET I SIFFROR

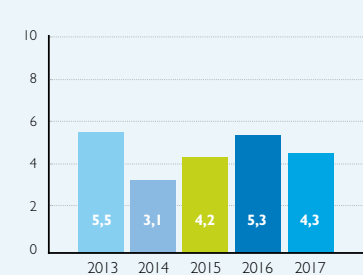
Fastigheternas marknadsvärde, tkr



Justerad soliditet, %

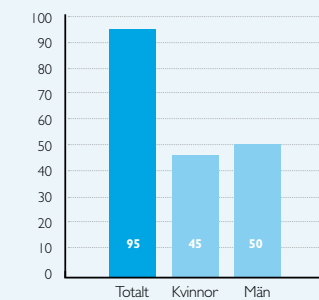


Sjukfrånvaro, %



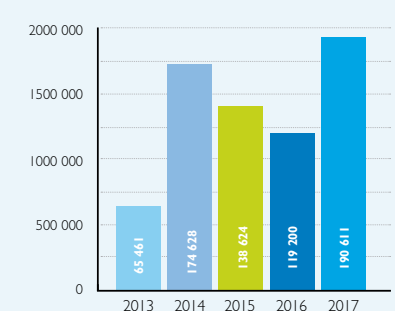
Korttidsfrånvaron uppgick under 2017 till 4,3 dagar per anställd. Baseras på 30 medarbetare, varav 11 kvinnor.

Vård av barn, dagar

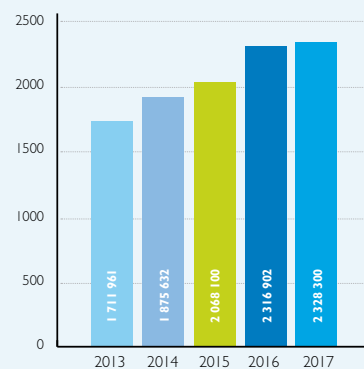


Uttagen ledighet för vård av barn uppgick till 95 dagar. Uttagen föräldraledighet omfattade 685 dagar.

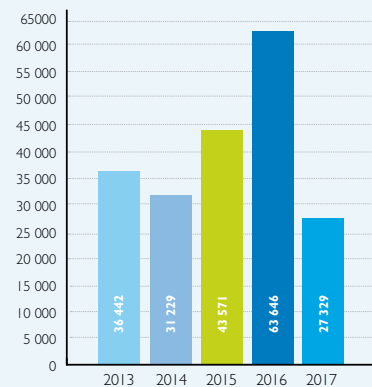
Ombyggnation/Nybyggnation, tkr



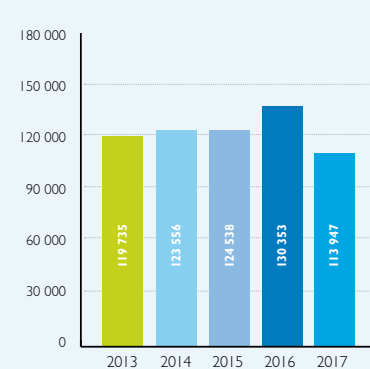
Balansomslutning, tkr



Förvaltningsresultat, tkr

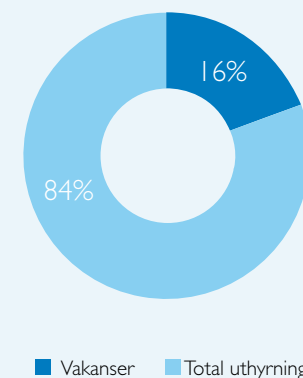


Totalt uthyrbar yta, kvm

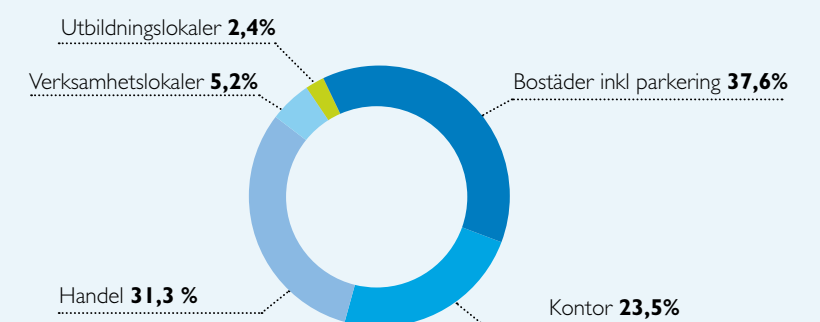


Lokaler utgör ca 84 168 kvm uthyrbar yta

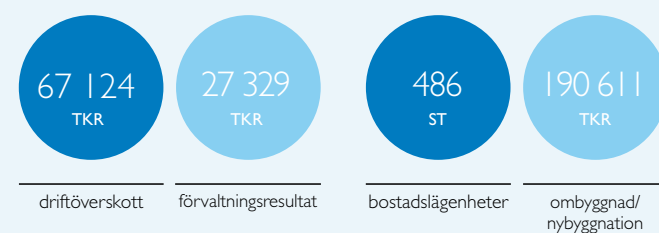
Kontraktmässig uthyrningsgrad lokaler, %



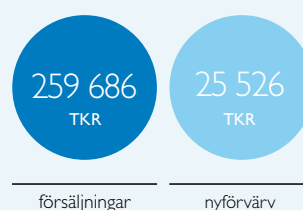
Intäkternas fördelning %



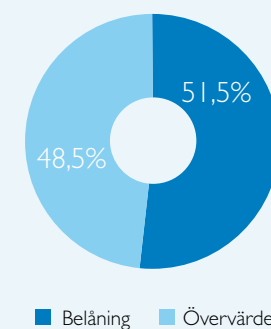
NYCKELTAL PÅ KONCERNIVÅ



INVESTERINGAR



Belåningsgrad/marknadsvärde, %
Belåning i förhållande till marknadsvärde



123 720 27 329

Nettoomsättning

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet är lägre än tidigare år, till stora delar påverkat av att ett fastighetsbestånd avyttrats under fjärde kvartalet. Avyttringen har minskat årets intäkter med ca 5 Mkr men även ökat kostnaderna med ca 4 Mkr, i form av transaktionskostnader och belöning till anställda. Året har även belastats med ca 7 Mkr i reservationer för osäkra fordringar på leverantörer.

Innehåll



HÅLLBARHET

VD kommentar.....	10
HÅLLBARHET	14
Miljöansvar	16
Energieffektivisering	16
Hållbar markanvändning mm	16
Attraktiv stadsmiljö mm	16
Miljöcertifieringar.....	16
Utmärkelser	16
GreenBuilding, Miljöbyggnad, Svanen	17
Socialt ansvar	18
Arbetsmiljö och likabehandling.....	18
Engagemang och delaktighet.....	18
Kulturella bidrag.....	18
Ekonomiskt ansvar.....	19



LOKALER

LOKALER	20
Konjunkturen.....	21
Luleåregionen	22
Stadsdelar för affärer.....	22
Fastighetsaffär	22
Miljöcertifierade lokaler	22
Relationen med lokalhyresgästerna	22
Branschindex lokalhyresgäster.....	23
Centrum.....	25
Skutviken-Notviksstan.....	26
Ytterviken.....	26
Alcatraz.....	28



BOSTÄDER

BOSTÄDER	30
Befolkningsutveckling.....	31
Galärens nya bostäder.....	31
Renoveringar.....	32
Relationen med bostadshyresgäster.....	32
Brandskydd.....	32
Bostadshyror	32
Branschindex 2017.....	33
Brf radiomasten	34
Floras kulle trygghetsboende.....	34
Konstnärlig utsmyckning.....	34
Luleås nya punkthus.....	34
Bostadskvarter renoveras.....	36
Nytt bostadshus projekteras.....	36
Trygghetsboende på Bergviken	36
Andra bostadsprojekt	36



Foto: Magnus Stenlin, Lulebild

KONCERNREDOVISNING

FINANSIELL RAPPORTERING	38
KONCERNRESULTAT	x
NYCKELTAL	x
KONCERNBALANS	x
BOLAGSLEDNING	45



VD KOMMENTERAR VERKSAMHETSÅRET:

VIKTIGT ATT FÅ BIDRA TILL DEN GODA STADEN, TILL LIVET I HUSEN OCH MELLAN DEM.

2017 blev ännu ett framgångsrikt år för Galären. På projektsidan färdigställdes två stora byggprojekt förutom flera mindre: Trygghetsboendet Floras Kulle och det nya upplevelsecentret Alcatraz.

Gunnar Tåhlin hos en av Galärens hyresgäster, det dygnet-runt-öppna gymmet Hermelinen 24.

– Det finns mycket att lyfta fram från året vi har bakom oss. Vår nya, genomarbetade affärsplan kan visa sig vara en av årets största bedrifter. Som strategiskt dokument ska den i vart fall inte underskattas, säger vd Gunnar Tåhlin

Affärsplanen har tagit flera år att arbeta fram. För bolaget är den en vägvisare både när det gäller affäretik och affärsinriktning, hur Galären som fastighetsutvecklare kan bidra till det lokala samhället, en god stad där människor vill vistas, utvecklas och leva sina liv.

– Vi vill bidra till livet både i husen och mellan dem, till ett öppet och humanistiskt gaturum där människor är trygga och trivs. Men det räcker inte med läpparnas bekännelse. Det är där affärsplanen kommer in i bilden.

HÅLLBAR VISION

Galären eftersträvar en långsiktig hållbarhet som börjar inifrån. Att medarbetarna trivs och med engagemang och nytänkande själva lever visionen om den goda staden.

– Nytänkande är en del av vårt DNA, det håller oss i utvecklingens framkant, menar Gunnar Tåhlin. Ett exempel är parkeringshuset Karpen, där vi föreslagit kommunen en total ombyggnation.

Galären vill förvandla en av Luleås mindre framträdande byggnader till ett av centrumets vackraste kvarter; Karpen skulle bli en hållbar byggnad med många funktioner: Bostäder, butiker, service, kontor, varmgarage istället för kallgarage, smarta energilösningar som laddmöjligheter och solceller och mycket annat.

– Centrum skulle få ett arkitektoniskt lyft med upplysta gator och lokaler i gatuplan som ger centrala staden nytt liv.

NYTT NÖJESKONCEPT

Den goda staden innebär också en miljö där alla åldrar och alla intressen får plats. Det är ingen slump att Galären engagerade sig helhjärtat i hotellentreprenören Stefan Karlssons idé att i Luleå bygga Alcatraz, en helt ny typ av nöjescenter.

– Alcatraz byggdes rekordsnabbt, det tog knappt ett år att förvandla 10 000 kvm lagerlokal till ett av Sveriges mest spännande nöjespalats. Här finns ett nytt nöjeskoncept med bl a loppmarknad, Spa, food court, bowling, go-cart och många andra upplevelser.

Kärnan utgörs av Prison Island, en förminskad version av cellerna i det anrika fängelset Alcatraz utanför San Francisco. Runt kärnan pågår mängder av aktiviteter året runt.

Alcatraz har dessutom sportbar, café, konferenslokaler, utomhuspool, paintball, laserspel, showscen – allt i en samlad anläggning. Till våren kommer verksamheten även att bedrivas med nya aktiviteter utomhus.

ATTRAKTIONSKRAFT HELA ÅRET

Många menar att Alcatraz kommer att få stor betydelse för Luleås besöksnäring och bidra till den goda staden där fler vill verka och bo.

Galärens vd är en av dem som menar att Alcatraz kommer att locka besökare både från närmarknaden och marknader längre bort. Något som kan skapa positiv spinn-off för hotell och restauranger, taxi och olika typer av aktivitetsföretag.

– Alcatraz är inte säsonsberoende som många andra attraktioner, säger Gunnar Tåhlin. Anläggningen är inte beroende av att solen skiner och den har samma attraktionsförmåga om snön vräker ner.

CENTRALT TRYGGHETSBOENDE

2017 blev trygghetsboendet Floras Kulle helt färdigt efter drygt två års byggnationer. Det komplexa projektet i kvarteret Torsken 5 omfattande fyra huskroppar som byggdes om, byggdes på och byggdes samman med en helt ny sjuvåningsbyggnad. Resultatet blev en helt ny boendemiljö, som även inkluderar ny restaurang och nya butiker i gatuplan.

Inflyttningen påbörjades redan vid årsskiftet men på hösten blev efterarbetena klara liksom den konstnärliga utsmyckningen.

– Bostäderna har klassats som Miljöbyggnad nivå silver och har många energismarta lösningar som är bra för både boende och miljö. Det är också ett exempel på den goda staden.

KONST I BOSTADSMILJÖER

Konstnären Pilar de Burgos fick uppdraget att skapa kvarterets konstnärliga utsmyckning.

– I alla nya bostadsprojekt investerar vi i en försköning av utemiljön. Vi menar att konst ska vara en del av samhället. Därför ska den kunna upplevas offentligt av alla, säger Gunnar Tåhlin. En särskild konstgrupp jobbar med våra tävlingsupphandlingar av konst och låter konstnärerna skapa fritt i dialog med byggprojektledare, administratörer och arkitekter.

Det magnifika konstverket i kvarteret Torsken heter ”Finna min plats” och utgörs av en klängväxt som slingrar sig längs husfasaderna till innergården. Konstverket har skapats av drygt 100 kvadratmeter kopparplåt och 1 000 LED-dioder.

TRYGGT LIVSSTILSBOENDE

– Under 2018 vinner detaljplanen för vårt planerade trygghetsboende på Bergviken laga kraft, berättar Gunnar Tåhlin. Där tänker vi satsa på större lägenheter, varmgarage, inomhuspool, vinterträdgård och en publik restaurang. Bostäderna får egen balkong och odlingsmöjligheter.

Trygghetsboendet på Bergviken ska bli ett livsstilsboende för äldre, där minst den ena parten är 65 år eller äldre. Mycket idéarbete och tankekraft har investerats i en attraktiv och hållbar boendemiljö.



MILJÖSMART PUNKTHUS

– Det har vi också gjort i det bostadshus vi påbörjat i kvarteret Hägern. Med sina 15 våningar blir huset högst på Centrumhalvön.

Punkthuset byggs med en solcellsanläggning som kan producera egen el till de 126 lägenheterna och till Coop Norrbottens butik i gatuplanet. Även här bygger Galären hållbart för certifiering som Miljöbyggnad nivå silver.

NÖDVÄNDIGT OMBYGGNADSPROJEKT

Under 2017 påbörjades omfattande ombyggnationer av de befintliga hyreshusen i kvarteret Gersen. Husen byggdes för över 60 år sedan och har aldrig renoverats.

– Dels gör vi en genomgripande ombyggnad av de befintliga 4 trapphusen och omvandlar de 34 gamla lägenheterna till 42 nya bostäder i samma kvarter, dels bygger vi nytt.

Renoveringen omfattar inte minst energieffektiva lösningar som ger en sund inomhusmiljö. Det handlar om allt från isolerade fönster och klimatsmart ventilation till LED-belysning, energisnåla vitvaror och lägenhetsanknutna mätare för kallt och varmt vatten.

Galären uppgraderar således boendemiljön till dagens krav och standard med nya planlösningar, delade lägenheter och nya gemensamma funktioner i allmänna utrymmen.

HÅLLBART FÖR GAMMALT OCH NYTT

Parallellt ligger Galären i startgroparna för ett nytt bostadshus på 5 våningar i samma kvarter utefter Varvsleden.

– Det nya bostadshuset tar höjd för att kunna miljöcertifieras. Det blir 22 mindre lägenheter, två nya lokaler som vänder sig mot gatan, innergård i en upphöjd parkmiljö, tvättstuga, cykelgarage, moderna lösningar för källsortering och mycket annat som bidrar till hög boendekvalitet i den goda staden, säger Gunnar Tåhlin.

ARKITEKTUR SOM UTMANAR

Den goda staden är också beroende av god arkitektur. Av hus och andra byggnader som gestaltar och exponerar olika stilar.

Att utmana och vårda staden arkitektoniskt, tekniskt, socialt och långsiktigt hållbart är Galärens mission. Det betyder att företaget vill sticka ut hakan ibland och utmana Luleåborna. Men Galären anser sig inte ha tolkningsföreträde, det ligger alltid i betraktarens öga att exempelvis bedöma vad som är vackert eller estetiskt tilltalande.

– Generellt tror jag att vi pratar för lite om arkitekturen vi har runt omkring oss, säger Gunnar Tåhlin. Byggherrar, arkitekter och beställare måste bli duktigare på att kommunicera de arkitektoniska värdena när något ska rivas, förändras eller uppföras.

INTENSIVT VERKSAMHETSÅR

2017 blev ett intensivt verksamhetsår, inte minst för att lika mycket arbete lades ner utanför som på kontoret. Internt har bolaget utvecklat en ny affärsplan som brutits ner på avdelningsnivå och ett nytt helintegrerat affärssystem har implementerats med bokföring, hyra, budget, förvaltning och kundportal. Dessutom har en rad åtgärdsplaner planerats och påbörjats för att hos hyresgästerna följa upp NKI-undersökningarna.

Under hösten fullföljdes den planerade försäljningen av den bolagspakterade fastighetsportfölj Galären tidigare under året träffat avtal om med NP3 Fastigheter.

– Försäljningen innebär att Galären väljer en minskad exponering mot främst handelsfastigheter. Förskjutningen är strategiskt motiverad för att vi successivt ska växla upp produktionen av hyresbostäder, men även att vi har flera kommande projekt som riktar sig mot handel, kommenterar Gunnar Tåhlin. Som fastighetsutvecklare står vi bakom kommunledningens satsningar på Luleås tillväxt. I den ekvationen är tillgången på fler bostäder helt avgörande.

Försäljningen till NP3 gav ett gynnsamt nettoresultat, vilket innebar att Galären fick utrymme att göra en särskild insats för medarbetarna; I december fick alla anställda varsin extra bonus utöver lön med 50 000 kr.

– Alla medarbetare har bidragit till att vi gjort ett extra bra resultat, då känns det bra att vi ägare visar på en tydlig uppskattning säger Gunnar Tåhlin.

MÅNGA BYGGER DEN GODA STADEN

2018 blir i vissa avseenden ett annorlunda verksamhetsår för Galären i Luleå. Dels firar Galären i Luleå 30-årsjubileum under hösten, dels genomför bolaget fortsatt stora investeringar för att bidra till den lokala tillväxten.

Här är Galären bara en av många som bidrar till utvecklingen: Heimstaden, Rikshem, HSB, Lerstenen, Riksbyggen, Hemsö och Lulebo är exempel på andra aktörer som bygger hyresrätter, bostadsrätter, social service och kommersiella lokaler.

– Som fastighetsbolag vill vi vara en av medspelarna för Luleås utveckling. Alla har vi samma mål, att Luleå blir synonymt med ”den goda staden”.

Galärens nya policy för intern, systematisk arbetsmiljö är vägledande för att skapa en trygg och säker arbetsmiljö för medarbetarna.

Som företag tar vi ansvar för den påverkan vår verksamhet har på vår omvärld, miljön, klimatet och våra intressenter. Intressenterna är alla aktörer i ett samhälle som vi påverkar och blir påverkad av; medarbetare, ägare, samarbetspartners, kunder, kommunen, media och exempelvis organisationer inom sport och kultur.

Vi påverkas av den omvärld vi verkar i och styrs i vår planering av Sveriges miljömål och svensk lagstiftning inom bl a mänskliga rättigheter, miljö, klimat, arbetsmiljö och byggregler. Vi styrs även av globala initiativ som Global Compact, FNs 17 hållbarhetsmål, ILO och GRI.

I hållbarhetsarbetet ser vi över vilken påverkan företagets verksamhet har på miljö och människor, exempelvis genom att sträva efter att hushålla med resurser och minimera negativ miljöpåverkan. Vi väger in mänskliga rättigheter och arbetsvillkor i relationen med olika intressenter. Vi gör även ekonomiska hänsynstaganden och analyserar det värde vi genererar till det samhälle vi verkar i.

Under 2017 har vi arbetat vidare med ständiga förbättringar inom olika ledningssystem, bl a arbetsmiljö och energi. Vi tog under året fram en ny affärsplan med våra hållbarhetsmål. Ett hållbarhetsprogram – med de hållbarhetsaspekter vi ska bevaka enligt affärsplanen – togs fram i december och ska vägleda oss i alla projekt under 2018 och framåt.

Vi har målet att hållbarhetsredovisa enligt GRI om ett par år och har successivt börjat med att styra vår planering, målstyrning, uppföljning och rapportering mot kraven i GRI (Global Reporting Initiative).

Som företag engagerar vi oss i samhällsutvecklingen och Luleås framtid. Vi vill bidra till Luleå som en god stad där människor trivs och utvecklas.

Vi är ett familjeföretag som äger och förvaltar våra fastigheter och därför är det viktigt att våra fastigheter är långsiktigt hållbara.

Galären vill vara en föregångare för fastighetsbranschen. Vår ambition är att ständigt bli ännu bättre, än mer hållbara.

Hållbarhet

Hållbarhet är viktigt för Galären. Den handlar om att hitta en balans mellan miljömässiga, sociala och ekonomiska faktorer så att vi kan möta dagens behov utan att äventyra möjligheterna för framtida generationer.

MILJÖPÅVERKAN

Inom miljöområdet vill vi arbeta så mycket som möjligt inom de områden där vi påverkar miljön som mest. Ambitionen är att förebygga och minska vår negativa miljöpåverkan. Vi måste ha koll på miljölagstiftningen, Sveriges miljömål och de globala initiativ som sker på miljöområdet.

Där vi påverkar mest är inom energi, inneklimat, material, avfallshantering och transporter. Vi arbetar även med att minska vår klimatpåverkan och tar successivt steg för att bli bättre och minska våra utsläpp av växthusgaser.

Som ett led i att minska vår direkta klimatpåverkan har vi installerat en mängd laddstationer samt uppgraderat företagets vagnpark till elbilar eller laddhybrider. I dag utgörs förvaltningens samtliga arbetsfordon och företagets poolbilar av elbilar. Alla tjänstebilar är elhybrider med låga CO²-utsläpp. Vi försöker planera beställningar och fastighetsskötarens ronderingar för att minska mängden lokala resor.

- Vi har samarbetsavtal med Luleå Energi om leveranser av grön vattenkraft
- Samtliga fastigheter är anslutna till Luleås fjärrvärmenät

ENERGIEFFEKTIVISERING

Under verksamhetsåret startade vi en rad olika förbättringsprojekt inom energieffektivisering, driftoptimering och inomhusmiljö för att hushålla med resurser och skapa en mer hälsosam inomhusmiljö. Många av projekten löper över flera år. Redan i dag kan vi se positiva effekter i form av minskad energiförbrukning för de fastigheter som genomgått en driftoptimering. Detta är en del av vårt kontinuerliga arbete för att minska energianvändningen i våra fastigheter.

HÅLLBAR MARKANVÄNDNING MM

Våra samarbetspartners måste använda sig av databaserna BASTA eller Byggarbetsbedömningen för att säkerställa att inga hälso- eller miljöfarliga material byggs in i nyproduktion eller ROT-projekt.

Vi arbetar även med ekosystemtjänster och hållbar markanvändning i våra projekt där ambitionen är att påverka den biologiska mångfalden positivt. Exempelvis bygger vi sällan på orörd naturmark och vi använder sedumtak som minskar belastningen på dagvattenssystemet, förbättrar mikroklimatet och attraherar insekter och fåglar; Sedumtak finns bl a på bostadsfastigheterna i kvarteret Sparven, Torsken och Radiomasten.

ATTRAKTIV STADSMILJÖ MM

Arkitektonisk utformning och konstnärlig utsmyckning präglar alla våra bostads- och lokalprojekt, se Kulturella bidrag sidan 18.

Vi arbetar systematiskt med att öka kvalitet och effektivitet i våra processer, bl a för att säkerställa hur vi arbetar med miljö- och hälsofrågor.

NKI-undersökningarna från 2016 och 2017 vägleder oss i arbetet med vad våra intressenter anser vara viktigt inom miljö och boendemiljö. Det har bl a initierat ett projekt inom hantering av hushållsavfall.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Att arbeta med miljöcertifieringar är ett sätt att kvalitetssäkra vårt arbete.

Galären har länge haft höga hållbarhetsambitioner. Den tid och de pengar vi investerar i miljöarbetet är värdefulla strategiska investeringar för framtiden.

I många år har vi tagit investeringar för att vara först på lokalmarknaden att testa miljöcertifieringar som är nya för fastighets- och byggbranschen i norra Sverige. Det har bidragit till energibesparingar, mindre klimatpåverkan och hälsosammare inomhusmiljö för våra hyresgäster parallellt med att vi kunnat utveckla och förbättra processer och arbetsmetoder, vilket i sin tur skapat en högre kvalitet.

Miljö- och certifieringssystemen är en viktig bekräftelse på att vi gör rätt saker på rätt sätt. Vi har valt att arbeta med systemen Green Building, Miljöbyggnad och Svanen.



UTMÄRKELSER

Galären har senaste decenniet tilldelats en rad utmärkelser för hållbarhet och ansvarsfull miljöplanering, bland annat de här:

Luleå kommuns företagastipendium, Stora Bygg-priset, Årets Fastighetsprofil, Luleå kommuns miljönämnds stipendium för hållbar utveckling, Tyréns Samhällsbyggnadspris, Näringslivets pris (Energipriset), Näringslivets Pris (Årets varumärke) samt Region Norrbottens och Almi Företagspartners miljöpris.

Våra certifieringar

GREENBUILDING

EU-certifiering som riktar sig till fastighetsägare och förvaltare som vill effektivisera energianvändningen i lokaler och bostäder. Kravet är att byggnaden använder 25% mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler: www.sgbc.se

- Vargen 2 (Galären)
- Råven 20 (Hotell Savoy, Coop m fl)
- Vändskivan 5A (Lindab)

MILJÖBYGGNAD

Certifieringssystem med 16 indikatorer för energi, inomhusmiljö och material för bostäder och lokaler, som baseras på svenska byggregler och svensk byggpraxis. www.sgbc.se

- Sparven 14, Hus A
- Torsken 5, Hus C och D
- Hågern 11, Hus B (under produktion)

SVANEN

Systemet ställer krav på energi, inomhusmiljö, material och på avfallshantering under byggproduktion och i drift. Svanen ställer även krav på kvalitetsstyrning i byggprocessen och på överlämnande av byggnaden till boende och förvaltning/drift. www.svanen.se

- Brf Radiomasten, etapp I och 2

Foto: Magnus Stenlin, Lulebild



SOCIAL PÅVERKAN

Socialt ansvar innebär bl a att vi värnar om god arbetsmiljö och goda arbetsförhållanden, har tydliga etiska riktlinjer, motverkar diskriminering samt främjar jämställdhet och mångfald och en positiv attityd till nyanlända i Sverige.

Vi månar om medarbetare, hyresgäster och samhälle. Sedan 2016 har vi en överenskom-melse med Luleå kommun om att erbjuda 25 procent av de lediga lägenheterna till nyan-lända. Bostäderna fördelas av kommunen, där-utöver fördelar Galären på egen hand bostäder till alla kategorier av bostadsökande.

ARBETSMILJÖ OCH LIKABEHANDLING

Tillsammans med medarbetare och Jobbhälsan har Galären tagit fram en policy för internt, systematiskt arbetsmiljöarbete. Policyn är väg-ledande för det gemensamma arbetet att skapa en trygg och säker arbetsmiljö och för att före-bygga arbetsskador och arbetsrelaterad ohälsa.

Som en del i arbetsmiljöpolicyn upprättade Galären 2017 en policy för likabehandling. Syftet är att klargöra Galärens syn på likabe-handling och att alla i bolaget ska samverka aktivt för en jämställd arbetsplats, där det finns en mångfald av människor med olika bakgrund och erfarenheter och som är fri från diskrimine-ring och trakasserier.

Galärens policy för rehabilitering slår fast att arbete är en grund för livskvaliteten. Som arbetsgivare har vi ansvar att skapa bra arbets-förhållanden och förebyggande insatser som medverkar till minskad frånvaro och ett aktivt rehabiliterings- och anpassningsarbete. Rehabi-litering omfattar alla åtgärder som vidtas i syfte att en medarbetare ska återvinna sin arbetsför-måga och kunna återgå till och fungera i sitt arbete vare sig rehabiliteringen är av medicinsk, social eller yrkesmässig art.

ENGAGEMANG OCH DELAKTIGHET

Galären vill ha engagerade och delaktiga med-arbetare som upplever god balans mellan arbete och privatliv. Några exempel på hur vi försöker få våra medarbetare att må bra och utvecklas:

Under verksamhetsåret investerade Galären 750 454 kronor i utbildning och kompetens-utveckling för medarbetarna (25 132 kronor per anställd).

Företaget bekostar sjukvårdsförsäkring och företagshälsövård för samtliga medarbetare;

Gratis friskvård en timme i veckan på betald arbetstid. Medarbetare som dessutom tränar

en timme på fritiden får ytterligare en frisk-vårdstimme i veckan på arbetstid;

Det ska vara enkelt att kombinera arbete och familjeliv. Därför uppmanas alla medarbetare att ta ut tid för barnledighet och vård av barn vid behov;

Det interna informationsutbytet utökas med regelbundna kontorsmöten, arbetsplatsträffar och ett nytt intranät, Inhouse. Intranätet utveck-las successivt med bl a ett digitalt arbetsarkiv, dagliga interna nyheter, chatfunktion och gemensamma kalendrar.

KULTURELLA BIDRAG

2017 invigdes två konstnärliga utsmyckningar som Galären upphandlat året före.

Den ena var konstnären Lena Kriströms skulptur ”Evighet” som tillägnats en publik plats framför kvarteret Radiomasten på Mjölkudden. Skulp-turen är ca 2,5 meter hög och gjord i magnetit. Evighetsvridningen visar att allt hänger ihop och att vi själva finns mitt i.

Den andra var konstnären Pilar de Burgos konstverk ”Finna min plats” i kvarteret Torsken 5, där trygghetsboendet Floras Kulle ligger. Konstverket har en visuell rörelse i form av en klängväxt som slingrande söker sin plats från fastighetens fasader till innergården. Konst-verket är ett av Luleås största och har skapats av 112 kvadratmeter kopparplåt och 1 000 LED-lampor.

Under året sponsrade Galären en rad aktiviteter och event, bl a Kulturnatten, Musikens Makt och Luleå Pridefestival. Galären sponsrade även organisationer och företag som Luleå Basket, Vilda Kidz, Norrbottensteatern, Luleå Näringslivs företagarkost, Luleå Hockey och BC Luleå.

Pilar de Burgos ”Finna min plats” är ett av Luleås största konstverk



EKONOMISK PÅVERKAN

För att överleva och utvecklas som företag måste vi i vår verksamhet och i våra projekt leverera värde till våra kunder, företaget och samhället i stort.

Galären är en ekonomiskt stabil, familjeägd fastighetskoncern. Sedan flera år är bolagets finanser värderade med högsta kreditvärdig-het. Vi verkar utifrån övertygelsen att lön-samhet och koncernens ekonomiska ut-veckling stärker den miljömässiga och sociala hållbarheten.

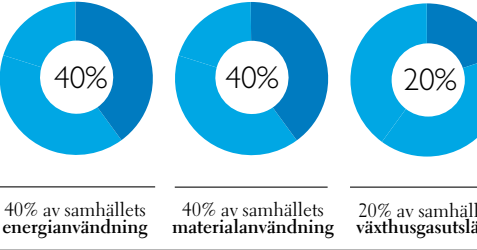
Långsiktigt och hållbart värdeskapande sker genom investeringar och ständig utveckling av ett fastighetsbestånd med hög kvalitet. Finansiell stabilitet utgör grunden för koncernens verksamhet.

Koncernen har sedan flera år en implemente-rad finanspolicy som verkar riskeliminande. Vi värnar om en god affärssed och hög etik i relationerna. Varumärket Galären ska upp-fattas som ekonomiskt ansvarstagande och ett värde för samhället.

2017 tog företagsledningen fram en ny affärs-plan som också antogs av styrelsen. Affärs-planen är resultatet av ett omfattande analys-och strategiarbete. Planen är en grundbult för affärsverksamheten och för de processer som Galärens avdelningar initierar och genomför.

Där det finns efterfrågan och möjlighet vill vi bidra med hållbara värden till samhället vi verkar i. Vi kommer att fortsätta bygga bo-städer för specifika grupper av människor och att bygga för liv mellan husen i form av butiker, restauranger och sociala aktiviteter.

Bygg och fastighetssektorn står för:



Lokaler

Luleåregionen med ca 170 000 invånare är den största befolkningskoncentrationen norr om Stockholm. Luleå karaktäriseras som en tjänstestad där 78% arbetar inom tjänstesektorn. Inom dagsavstånd bor en halv miljon människor. Köpkraften i regionen är stark och länet är ett av landets största investeringslän både i reella tal och per capita. Norrbotten har landets näst högsta bruttoregionalprodukt per invånare, BRP.

- Fastighetsägare ska vara flexibla, lyhörda och snabba. Det är Galären, säger lokalhyresgästen och hotell-entreprenören Stefan Karlsson som i Luleå driver Savoy Hotell och Alcatraz.

Affärsområdet lokaler omfattar hela värdekedjan från förvärv och fastighetsanalys till förädling, uthyrning och förvaltning. Galärens lokaler anpassas för kontor, butiker, hotell, restauranger, nöjen och rekreation, lager, logistik samt utbildning och offentliga verksamheter. Volymen kommersiella lokaler har under året minskat till 84 106 m² sedan Galären avyttrat 9 fastigheter, bl a samtliga på handelsområdet Storheden.

KONJUNKTUREN

2017 uppvisade Sverige stark tillväxt. Drivkraften i ekonomin utgjordes främst av inhemsk efterfrågan med bruttoinvesteringar och stark hushållskonsumtion, men andra kvartalet kom exporten att agera draglok för ekonomin och tillväxten, summerar Norrlandsfondens konjunkturbarometer.

Utvecklingen gav avtryck i det norrländska näringslivet. Konjunkturen förbättrades väsentligt och var under året starkare än normalt. Efter ett kraftigt uppsving för främst verkstadsindustrin fick även det norrbottniska näringslivet en rejäl högkonjunktur.

Industriföretagen i Norrbotten förväntar sig att högkonjunkturen består även 2018. Orderingen från den utländska marknaden ser ut att öka måttligt medan orderingen från den inhemska marknaden förväntas bli oförändrad. Företagen tror att sysselsättningen ligger kvar på samma nivå.

Den norrbottniska byggbranschen spår att konjunkturen förbättras något våren 2018. Många byggföretag tror att efterfrågan kan mötas med befintlig personalstyrka. Fastighetsbranschens konjunkturindex visar på högkonjunktur i hela Norrland för andra året rad.

Sällanköpshandeln i Norrbotten förväntas bli oförändrad på en god nivå. En tydlig trend är att centrumhandeln i Luleå är på uppgång. En rapport från Fastighetsägarna visar på ett trendbrott i hela landet efter att handeln senaste decenniet haft svårt att hävda sig mot externa handelscenter. Omsättningen i Luleås stadskärna ökar mest av landets 50 undersökta kommuner.

Köpkraft på stark lokalkmarknad

700

NYA INVÅNARE I LULEÅ 2017

77 470

FOLKMÄNGD LULEÅ KOMMUN

170 000

FOLKMÄNGD INOM 45 MINUTER

Varuexporten från länet ökade 2017 efter en svag utveckling året innan. Även inom turismnäringsen utvecklades konjunkturindex positivt. Högkonjunkturen inom IT- och konsultbranscherna uppvisar inga tecken på dämpning. Dock är bristen på arbetskraft fortsatt stor och allt fler företag signalerar svårigheter att hitta personal med rätt kompetens.

Aktuell arbetslöshetsstatistik från SCB och Arbetsförmedlingen visar att sysselsättningen ökar i hela länet, utöver pensionsavgångarna. Länet's åldersdemografi, och det stora flyktmottagandet under 2015, medför ett ökat behov av personal inom ett flertal områden, exempelvis barnomsorg, utbildning, hälso- och sjukvård. Den bedömda sysselsättningsökningen kommer i huvudsak att öka inom offentliga tjänster men chanserna till jobb bedöms också som goda i näringslivet.

LULEÅREGIONEN

Regionen omfattar kommunerna Luleå, Piteå, Älvsbyn, Boden och Kalix och har 170 000 invånare. Regionen har världsledande basindustri inom stål, trä, vattenkraft och papper. Här finns en stark informations- och kommunikationsbransch med elektronikpets. Regionen är Norrlands nav för livsmedelsproduktion och rymmer även Sveriges största småhustillverkare.

Luleå är regionhuvudstad med drygt 77 000 invånare. Tillväxtnmålet är att befolkningen ska öka med 10 000 personer. Arbetslösheten i Luleå är 6,5% jämfört med 7,0% inskrivna arbetslösa i Norrbotten och 7,5% i hela riket. Arbetslösheten bland unga är också lägre i Luleå än i riket.

STADSDELAR FÖR AFFÄRER

Tjänstesektorn och handeln är starka näringar som huvudsakligen är förlagda till Centrum, Ytterviken, Notviksstan och Storheden.

På dessa områden finns merparten av Luleås små och medelstora företag. Galärens fastighetsbestånd för lokaler är affärsstrategiskt koncentrerat till Centrum, Ytterviken och Skutviken-Notviksstan.

FASTIGHETSÄFFÄR

Fastighetsbeståndet på Storheden avvecklades under året när sammanlagt 9 fastigheter såldes till NP3 Fastigheter. 5 av fastigheterna låg på Storhedens handelsområde, 2 i Ytterviken och resterande 2 fastigheter i Skutviken.

Försäljningen var affärsstrategiskt viktig eftersom Galären planerar omfattande investeringar på företagets fokusområden, från Centrum till universitetet, samt att öka investeringarna i nyproduktion av bostäder.

MILJÖCERTIFIERADE LOKALER

Följande fastigheter i Galärens bestånd har certifieras enligt miljösystemet GreenBuilding:

- Råven 20 (Max huvudkontor, Hotell Savoy, Coop m fl)
- Vargen 20 (Galären)

RELATIONEN MED LOKALHYRESGÄSTERNA

Galären har en löpande dialog med befintliga och presumtiva lokalhyresgäster. Dels i form av muntligt informationsutbyte och kontakter via marknadsavdelningen, förvaltare, fastighets-skötare och annan personal. Dels i form av mekanisk kommunikation i traditionella och digitala media.

Ett antal kundaktiviteter genomfördes under året. I juni gjordes den traditionella båtutflykten med lokalhyresgäster och samarbetspartners.

Särskilda kundevent har också genomförts på Norrbottens Teatern och i samband med hemmamatcher för elitserielagen Luleå Basket, BC Luleå och Luleå Hockey.

Digitala nyhetsbrevet NEWS har distribuerats till våra lokalhyresgäster fyra gånger under 2017. Nyhetsbrevet kommer att utvecklas under 2018. Ett utvecklingsarbete kommer även att påbörjas med hemsidan för att förbättra informationen till våra lokalhyresgäster.



Galären som förvaltare.

86%

ÄR TRYGGA
I SINA LOKALER

90%

UPPSKATTAR
SOPHANTERINGEN

33%

MER FASTIGHETS-
INFORMATIONBRANSCHINDEX
LOKALHYRESGÄSTER

Kunderna har för fjärde året i rad erbjudits att delta i AktivBo:s hyresgästundersökning Branschindex. Syftet är att ta reda på hur hyresgästerna uppfattar Galären som förvaltare. Svarsfrekvensen uppgick till 45 procent, vilket är högre än i fjolårets mätning.

89 procent av hyresgästerna är nöjda med vårt sätt att ta kunden på allvar, vilket är en stor ökning jämfört med mätningen år 2016. Samtliga tycker att det går bra att komma fram på telefon och att få svar på mail. Alla anser sig ha blivit väl bemötta vid senaste kontakten.

33 procent önskar bättre information om vad som ska hända i fastigheten. 91 procent upplever ett bra bemötande av fastighetsskötaren eller reparatören vid felanmälan. 86 procent är nöjda med tryggheten i lokalen. 67 procent ger bra betyg på frågorna inom rent och snyggt. Här ser vi bland annat att 51 procent önskar bättre städning av gården. Glädjande att se är dock att 90 procent är nöjda med sophanteringen i fastigheten, vilket är en stor ökning jämfört med föregående mätning.

71 procent ger bra betyg på frågedelen som handlar om att hyresgästen får hjälp när det behövs. 94 procent anser att det går bra att anmäla ett fel till oss och 59 procent upplever att felet blir åtgärdat inom rimlig tid.

När det gäller förvaltningen, är 85 procent nöjda med temperaturen under vinterhalvåret medan 59 procent är nöjda med den på sommarhalvåret. Betyget för lokalens utrustning, där fastighetsägaren är ansvarig, ligger på 79 procent. 70 procent anser att underhållet av allmänna utrymmen är bra. 60 procent anser att Galären bidrar till en hållbar utveckling.

Sammanfattningsvis nådde vi störst förbättring jämfört med 2016 när det gäller:

- Information i samband med reparation/renovering +26 procent (totalt 76 procent)
- Sophantering i fastigheten +22 (90)
- Få personligt besök +17 (92)

Galären arbetar med ett systematiskt åtgärdsprogram för att förbättra kundupplevelsen av vår förvaltning och vårt bemötande. Vårt mål är att upgradera den kundupplevda kvaliteten så att vår förvaltning ligger i paritet med de bästa förvaltningsbolagen i riket.



CENTRUM

Centrum utgörs av Luleås centrumhalvö. Näringslivet domineras av handel, kontor, restauranger, hotell och kulturliv. Bland lokalhyresgästerna märks hotellen Savoy och Naran, MAX, Coop Norrbotten, Tirsén & Aili Arkitekter och Tapas de Papa.

Bergströmska gården invigdes formellt i januari, men verksamheten i huset kom igång redan våren 2016. Galären förvärvade fastigheten 2012 och har genomfört ett omfattande och pietetsfullt renoveringsarbete för att återskapa den kulturminnesmärkta fastigheten.

Senab, en av Nordens ledande leverantörer av inredning för offentlig miljö, etablerade sig i Luleå under hösten. Galären färdigställer renovering av kundanpassade butikslokaler på Timmermansgatan i Centrum med beräknad inflyttning våren 2018.

På Hotell Savoy planeras en utbyggnad med fler konferensytor, dubblering av hotellrummen och skybar. Byggstart beräknas till hösten 2018.

Thai Shopen har flyttat till nya lokaler på Hermelinsgatan i Centrum.

Taverna Gusto är en ny italiensk restaurang i Luleå. Restaurangen som ligger i Bergströmska gården har samma ägare som framgångsrika Bastard Burgers och Tapas de Papa. Bastard Burgers har under året expanderat verksamheten i utbyggda lokaler.

Under våren expanderade sushirestaurangen Odod till ännu en adress. Förutom restaurangen i Hotell Naran finns systerkrogen Odod Art i en helt ny lokal på Kungsgatan. Odod Art erbjuder en asiatisk meny med högre touch.

SKUTVIKEN-NOTVIKSSTAN

Stadsdelen ligger mellan Bodenvägen och Malmbanan – från regionhuset i öster till Bodenvägens rondell i väster. Skutviken-Notviksstan är direkt beläget mot Luleås infartsled med 30 000 dagliga fordonsrörelser. Näringslivet domineras av livsmedel, bilhandel, butiker, kontor, restauranger, arenor och B2B.

Bland Galärens hyresgäster märks Pensionsmyndigheten, Kommunals A-kassa, Region Norrbotten, Luleå Hockey, Englunds Bil, Leklust, Svenska Kakel, Assemblin, Lemminkäinen, Lindab, Flügger Färg och Alcatraz.

Tannak International har omlokaliserat sig till nya lokaler på Skutviken.

Länsteknik är ny hyresgäst och har med 105 anställda flyttat till renoverade kontorslokaler på Skutviken. Länsteknik är Region Norrbottens interna organisation för IT och medicinsk teknik.

- Fastighetsbolaget Heimstaden hyr flyttat till nyrenoverat kontor på Skutviken. Bolaget är en ny aktör på Luleås bostadsmarknad sedan köpet av 1 300 lägenheter från Lulebo.
- Galären kundanpassar nya kontorslokaler för Riksbyggen på Skutviken. Inflyttningen beräknas våren 2018.
- Årets största lokalanpassning gjordes för nya upplevelsecentret Alcatraz. Projektet presenteras utförligt på sidorna 28-29.

YTTERVIKEN

Stadsdelen ligger i direkt anslutning till Porsön med Luleå tekniska universitet, Luleå Science Park, Facebook, Tulldata och Scania/Ferruform. Området karaktäriseras av högre utbildning och forskning, ICT-kuster (information- och kommunikationsteknologi) samt tillverkningsindustri och B2B.

Universitetet är forskningsledande inom informations- och kommunikationsteknologi, metallurgi, gruvteknik, energiteknik och förnybar energi. 17 000 studenter, forskare och anställda verkar vid universitetet.

Bland Galärens hyresgäster på Ytterviken märks Bevego, Lernia, Dekra, Movant och Hyreslandslaget.



ALCATRAZ

– FÄNGSLANDE ÄVENTYR
I UNIK SATSNING

I december invigdes det nya upplevelsecentret Alcatraz. Anläggningen är en av de största i sitt slag och erbjuder en myriad av nöjen, upplevelser och möten för privatpersoner och företag, för alla åldrar och intressen. Satsningen kan karaktäriseras som en betydelsefull investering för både Luleå-regionen och besöksnäringen.

Bakom Alcatraz står hotellentreprenören Stefan Karlsson, Nöjeshallen, som tillsammans med Galären investerat 120 miljoner kronor i det 10 000 kvadratmeter stora nöjespalatset på Skutviken. Fastigheten har helt byggts om och anpassats för det nya ändamålet. Vilket betyder en totalrenovering från fasader till minsta detalj i inredningen.

Multiarenan Alcatraz omfattar en rad olika aktivitetskoncept som pågår samtidigt: Konferenser och större företagsevent, scenshower och dansgalor, restauranger och barer, Spa, stor godisbutik samt loppmarknad och nöjesaktiviteter i ett brett utbud.

Det breda utbudet av nöjesaktiviteter omfattar allt från paintball-arena med autentiskt ånglok, spelhallar, gokartbana och bowling till virtual reality, digitala simulatorer och Prison Island. Det senare en minikopia av fängelset Alcatraz med celler och miljöer för spel som kan liknas vid TV-programmet Fångarna på fortet.



10 000

KVM

NORRLANDS STÖSTA
UPPLEVSECENTER



120

MILJONER KRONOR
HAR TOTALT INVESTERATS
I BYGGET AV ALCATRAZ.



– Galären värnar om estetik och god arkitektur. Som samhällsbyggare tar de ansvar för Luleås utveckling, säger arkitekterna Bengt Aili och Charlotta Selberg på Tirsén & Aili Arkitekter.

Bostäder

Luleå är en bra plats att bo på. Det är också billigt att bo här sett till kostnader för el, VA, uppvärmning och sophämtning. Den årliga Nils Holgersson-rapporten rankar Luleå som Sveriges billigaste kommun att bo i.

Luleå kommuns mål är att befolkningen ska öka med 10 000 till 85 000 invånare inom ett knappt decennium. Därför byggs det mycket i Luleå. Fler bostäder ger befolkningstillväxt och många aktörer är involverade i utvecklingen av både nya bostäder och nya bostadsområden.

Kronan och Centrum är de stadsdelar som växer mest. På Kronan byggs skola, sporthall och nya bostadskvarter. Satsningen formar en komplett stadsdel – en liten stad i staden med blandade boendeformer och eget centrum. När Kronan är fullt utbyggd år 2030 har närmare 2 000 nya bostäder skapats för 10 000 boende.

Bostadsbyggandet i Luleå baseras på den lokala tillväxtstrategin. Den tar hänsyn till hållbarhetsaspekter och Luleås unika kvalitet med attraktiva lägen. Strategin ska också uppfylla förväntningarna på en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar stad.

BEFOLKNINGSUTVECKLING

Kommunens prognos till 2020 beräknar att folkmängden ökar bland de yngsta (0-15 år), yngre medelålders (24-34) och de äldsta. Den sk universitetsåldern (19-24 år) antas inte öka men även fortsatt utgöra en stor andel av befolkningen.

Arbetspendling görs dagligen av 14 000 pendlare, främst till och från kommunerna inom Luleå-regionen (Luleå, Piteå, Älvsbyn, Boden, Kalix).

De ca 77 000 Luleåborna representerar 97 ursprungliga nationaliteter. Cirka 10 procent av befolkningen har utländsk bakgrund jämfört med nära 18 procent i riket. De vanligaste ursprungsländerna i Luleå är Finland, Thailand, Iran, Irak och Norge.

GALÄRENS NYA BOSTÄDER

Galären är en liten aktör på bostadsmarknaden. Beståndet utgörs för närvarande av ca 500 hyreslägenheter i elva fastigheter på Centrumhalvön. 340 nya bostäder ingår i Galärens aktuella byggprojekt. Inom några år förväntas beståndet dubblas.

Byggnation pågår av ett nytt punkthus i kvarteret Hägern 11 på Varvet. Fastigheten rymmer 126 lägenheter, underjordsgarage och livsmedelsbutik i markplan. Detaljplan har antagits på Bergviken, varför Galären påbörjat projekteringen för ett nytt trygghetsboende med drygt 100 lägenheter. Detaljplanen är även antagen i kvarteret Gersen 3 där Galären planerar för byggstart av 22 nya hyresbostäder.

RENOVERINGAR

Galären investerar löpande i omfattande renoveringar i befintliga bostadshus. ROT och andra åtgärder syftar till att skapa ett hållbart bestånd av moderna bostäder. Vi bygger, utvecklar och förvaltar boenden att trivas i. Satsningarna är ett bidrag till Luleå som den goda staden.

RELATIONEN MED BOSTADSHYRESGÄSTER

Som fastighetsägare och hyresvärd eftersträvar vi ett stort mått av socialt ansvarstagande. Det återspeglas i våra kontakter med hyresgästerna, vårdande förvaltning och fastighetskötsel, sponsring av lokala aktiviteter som ökar trivselen för våra boende. Vi bistår även med bostäder till utrikes födda och nyanlända Luleåbor.

Cirka 1 000 personer bor hos Galären. Överlag är hyresgästerna nöjda med oss som förvaltare och värd, men vi har stor förbättringspotential och arbetar målmedvetet för att på sikt placera oss i branschens rikstopp.

Vi har löpande dialog med hyresgästerna. Dels i form av muntligt informationsutbyte och kontakter via förvaltare, fastighetsskötare och annan personal. Dels i form av digital kommunikation via portalen Mina sidor på Galärens hemsida och andra kanaler. Bland dessa märks det digitala nyhetsbrevet Bo-Nytt som utkommit med 4 nummer under verksamhetsåret.

Riktad information till hyresgästerna går även ut via hemsidan, anslag i trapphus och personligt adresserade meddelanden. En översyn av den mekaniska kommunikationen pågår för närvarande med planer att successivt utveckla mer effektiva kanaler för dialogen med hyresgästerna.

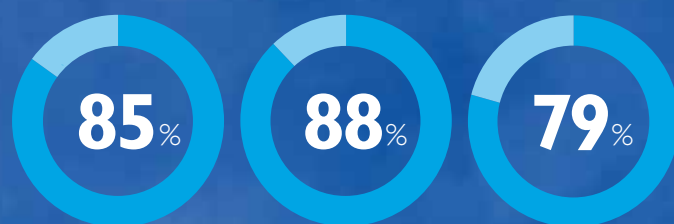
BRANDSKYDD

Samtliga bostadslägenheter har utrustats med brandfiltar och brandvarnare för att ge de boende bättre brandskydd. Brandfilten har delats ut i en specialförpackning tillsammans med information om det personliga handhavandet.

BOSTADSHYROR

Förhandlingarna mellan Galären och Hyresgästföreningen avseende hyran för 2017 blev klara i april. Samtliga bostäder fick en hyreshöjning med 0,84% från 1 april.

Galären som förvaltare.

TRYGGA
HYRESGÄSTERHYRESGÄSTERNAS
PÅ ALLVARBRA TRAPPHUS-
STÄDNING

85%

BRA INFORMATION
TILL HYRESGÄSTERNAS

97%

BRA BEMÖTANDE VID
FELANMÄLAN

76%

tillgängliga tvättider



62%

rent & snyggt



59%

källsortering



67%

inomhustemperatur



78%

lägenhetsutrustning

BRANSCHINDEX 2017

Bostadshyresgästerna har för fjärde året i rad erbjudits att delta i AktivBo:s hyresgästundersökning Branschindex. Syftet är att ta reda på hur hyresgästerna uppfattar Galären som förvaltare. Svarsfrekvensen uppgick till 55 procent, vilket är högre än i fjolårets mätning.

På frågedelen om att ta kunden på allvar angav 88 procent att de är nöjda. 85 procent tycker att informationen från oss på Galären är bra. Ett mycket högt betyg får frågan angående bemötandet från reparatören vid felanmälan, där 97 procent är nöjda. 88 procent tycker att våra telefontider är bra.

På frågedelen som handlar om trygghet ser vi att närmare 85 procent är nöjda.

62 procent ger bra betyg på frågorna inom rent och snyggt. 59 procent anser att möjligheterna till källsortering är bra. Drygt hälften önskar en bättre sophantering. 79 procent anger att trapphusstädningen är bra.

Totalt sett ger närmare 82 procent bra betyg på frågedelen som handlar om att hyresgästen får hjälp när det behövs. 92 procent anser att det går bra att anmäla ett fel till oss och 80 procent upplever att felet blir reparerat inom rimlig tid.

Hyresgästerna ger ökat betyg på många frågedelar inom förvaltningspolicy. Vi ser dock även många utmaningar där vi måste förbättra oss. 67 procent är nöjda med temperaturen under sommaren. Betyget för lägenhetens utrustning har gått från 75 till 78 procent nöjda hyresgäster. Att få passande tvättider upplevs ha blivit svårare med 76 procent nöjda hyresgäster. 82 procent anser att trapphuset underhålls väl.

Sammanfattningsvis nådde vi störst förbättring jämfört med 2016 när det gäller:

- Information om klottersanering +10 procent (totalt 90 procent)
- Trivsel med förvaltningen +10 (85)
- Tillsyn/städning källare/vind +9 (60)

Galären arbetar med ett systematiskt åtgärdsprogram för att förbättra kundupplevelsen av förvaltning och bemötande. Vårt mål är att uppgradera den kundupplevda kvaliteten så att vår förvaltning ligger i paritet med de bästa förvaltningsbolagen i riket.

BRF RADIOMASTEN

Vid årsskiftet 2016-2017 påbörjades inflyttningen i andra etappen vid stadsradhusen i kvarteret Radiomasten. Galären flyttade över försäljningen från egen regi till Svensk Fastighetsförmedling. Ett radhus var ledigt i januari 2017.

Brf Radiomasten är de första Svanenmärkta bostäderna i norra Sverige. De 45 stadsradhusen är 164 kvm fördelade över tre våningar samt egen uteplats och takterrass. Husen nominerades till 2016 års arkitekturpris av Sveriges Arkitekter Övre Norrland.

2017 invigdes konstnären Lena Kriströms skulptur "Evighet" längs Mjölkuddsvägen, i direkt anslutning till stadsradhusen. Den konstnärliga utsmyckningen är en del i Galärens uttalade ambition att komplettera all nyproduktion av bostäder med specialbeställd konst.

FLORAS KULLE TRYGGHETSBOENDE

Efter tre år färdigställdes det omfattande byggprojektet i kvarteret Torsken 5. Fyra huskroppar byggdes samman med bl a 62 bostäder, varav 47 i det nya trygghetsboendet Floras Kulle. Trygghetsboendet är anpassat för hushåll där minst ena parten är 70 år eller äldre. Lägenheterna är utformade som traditionella bostäder med generösare mått i kök, hall och badrum. I lokaliteterna ingår gemensamhetsutrymmen, gästlägenhet, bastu, relax mm. En trivselsvård består de boende med olika former av aktiviteter.

KONSTNÄRLIG UTSMYCKNING

Kvarteret Torsken 5 färdigställdes helt under hösten när invigningen förrättades av konstnären Pilar de Burgos konstverk "Finna min plats". Konstverket slingrar sig längs fasaderna till innergården, det är konstruerat av 112 kvadratmeter kopparplåt och 1 000 LED-lampor. "Finna min plats" är Luleås näst största konstverk.

LULEÅS NYA PUNKTHUS

I maj startade bygget av Galärens punkthus på Varvsgatan i fastigheten Hägern 11. Huset blir 15 våningar högt – Luleås högsta hus i centrum – och omfattar 126 hyresbostäder, garage under jord samt en livsmedelsbutik för Coop i gatuplan.

Punkthuset byggs för att klara miljökraven Miljöbyggnad nivå silver. Det utrustas bl a med solceller för energiförsörjningen. Hyresgäster kommer att kunna ladda bilen eller cykeln med el i de varma garagen.

Projektet planerades för flera år sedan men har försejats på grund av att detaljplanen överklagades. Totalentreprenör för punkthuset är Selbergs Entreprenad. Byggbkostnaden uppskattas till närmare 300 miljoner kronor. Inflyttning är planerad till hösten 2019.



Foto: Magnus Stenlin, Lulebild



Foto: Magnus Stenlin, Lulebild



Bild: Tirsén & Aili Arkitekter



Bild: Tirsén & Aili Arkitekter



Bild: Tirsén & Aili Arkitekter



BOSTADSKVARTER RENOVERAS

Sedan sommaren pågår omfattande renoveringar i kvarteret Gersen. Totalrenoveringen avser bostadshuset inklusive samtliga lägenheter och gemensamhetsutrymmen på Sandviksgatan 66A och 66B samt Varvsgatan 61A och 61B. Åtgärderna ska bidra till en markant kvalitetshöjning.

De ursprungliga delarna av husen byggdes på 1940- och 50-talet. De flesta lägenheterna har aldrig renoverats. Renoveringen är nödvändig för en anpassning till dagens krav på boendemiljö och standard med bland annat nya planlösningar.

Investeringar görs i energieffektiva lösningar för en sund inomhusmiljö. Huset får exempelvis nya isolerande fönster, klimatsmart ventilation, LED-belysning, nya vitvaror och mycket annat. Lägenheterna utrustas med individuella mätare för varmt och kallt vatten för att spara energi och fördela kostnaderna rättvist mellan hyresgästerna.

NYTT BOSTADSHUS PROJEKTERAS

Luleå kommun har antagit en detaljplan för kvarteret Gersen. Det innebär att Galären startat projekteringen av ett nytt 6-våningars bostadshus utmed Varvsgatan.

Huset omfattar 22 hyreslägenheter i mindre storlekar, som det är stor efterfrågan på. Dessutom skapas lokaler för två butiker samt en attraktiv innergård i upphöjd parkmiljö. I markplan byggs en ljus tvättstuga, cykel- och carportar.

TRYGGHETSBOENDE PÅ BERGVIKEN

Kommunen har även antagit ny detaljplan för Bergviken. Här planerar Galären för ett nytt trygghetsboende på tomten Daggkåpan 2 – en markanvisning som föregicks av en arkitekturtävling. Projektet omfattar cirka 100 trygghetslägenheter i en byggnad som anpassas för miljöcertifiering.

FLER PLANERADE BOSTÄDER

På kartan på sidan 37 framgår var Galärens bestånd av bostadsfastigheter finns på Centrumhalvön samt var Galären planerar att bygga till och bygga nytt för att skapa fler centralt belägna bostäder:

- Nybyggnad Mesen 14: 45 lägenheter i möjlig nybyggnad
- Nybyggnad Hönan 8: 32 mindre lägenheter i möjlig nybyggnad på gården
- Nybyggnad Vargen 4: 150 lägenheter i ny- och påbyggnad av befintliga fastigheter
- Nybyggnad Gäddan 8: 60 lägenheter i möjlig nybyggnad

ANDRA BOSTADSPROJEKT

Bland övriga bostadsprojekt märks bl a följande:

- P-huset Karpen: Galären har lämnat in förslag på en total ombyggnation där den nuvarande byggnaden kompletteras med bostäder och butiker.
- Kvarteret Bävern: Stadsomvandlingsprojekt med bostäder och kommersiella lokaler i området intill nuvarande brandstationen.



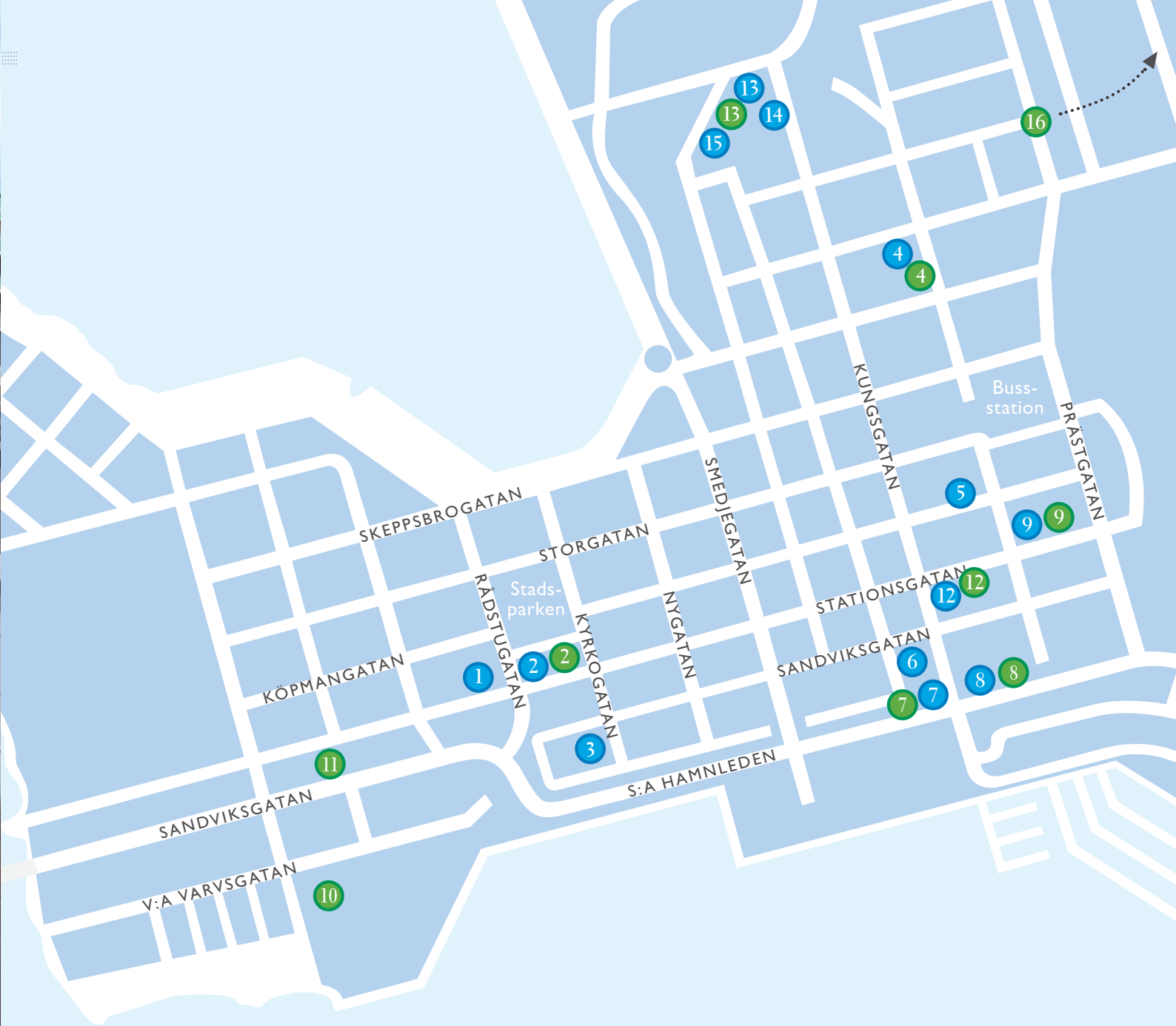
Bild: Tirsén & Allt Arkitekter



Bild: Tirsén & Allt Arkitekter



Bild: Tirsén & Allt Arkitekter



- 1 Sparven 17**
Stationsgatan 29 A-H.
Stationsgatan 27 E-K.
Köpmangatan 20 A-N.
88 lägenheter

2 Hönan 8
Stationsgatan 33 och 35.
Rådhusgatan 2 A, B och
Rådhusgatan 4 B
64 lägenheter

3 Ankan 12
Kyrkogatan 1
18 lägenheter

4 Vargen 4
Hermelinsgatan 29 A, B, 31
Lulsundsgatan 20 A, B
Lulsundsgatan 18
88 lägenheter
- 4 Vargen 4**
Möjlig nybyggnad:
150 lägenheter

5 Torsken 5
Hermelinsgatan 17 A, B
Storgatan 52 B
Köpmangatan 65 A, B
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
Planerad nybyggnad:
21 lägenheter

8 Gäddan 8
Varvsgatan 67 och
Kungsgatan 2
8 lägenheter
- 8 Gäddan 8**
Möjlig nybyggnad:
60 lägenheter

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

9 Flundran 7
Möjlig nybyggnad
30 lägenheter

10 Hägern 11
Pågående nybyggnad
V:a Varvsgatan 18
124 lägenheter

11 Mesen 14
Möjlig nybyggnad
Trädgårdsgatan 13
45 lägenheter

12 Valen
Kungsgatan/Stationsgatan
15 lägenheter
- 12 Valen**
Möjlig nybyggnad
50 lägenheter

13 Rådjuret 1
Gammelstadsvägen 4
7 lägenheter

13 Rådjuret 1
Möjlig nybyggnad
75 lägenheter

14 Rådjuret 2
Kungsgatan 45
3 lägenheter

15 Rådjuret 8
Skomakargatan 58
3 lägenheter

**16 Bergviken
Trygghetsboende**
Detaljplan pågår
100 planerade lägenheter.

Finansiell rapportering

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

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

De viktigaste förändringarna i samband med övergången till IFRS är:

- Den finansiella information och upplysningar som måste rapporteras har väsentligt ökat i jämförelse med tidigare redovisningsregler;
- Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS till bedömt marknadsvärde. För att fastställa värdet görs externa värderingar av alla fastigheter i koncernens bestånd. Tidigare redovisades förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Detta innebär även att resultatraden "av- och nedskrivningar" utgått ur resultaträkningen;
- 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 övergången även ändrat resultaträkningen till en funktionsindeldad uppställningsform. På följande sidor redovisas resultat- och balansräkning från koncernredovisningen samt väsentliga nyckeltal.

KONCERNRESULTAT, tkr

	2017	2016
Tkr	JAN-DEC	JAN-DEC
Hysesintäkter	123 720	118 906
Övriga rörelseintäkter	910	2 746
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-19 578	-18 952
Underhåll	-5 707	-7 909
Tomträttsavgäld	-2	-1
Fastighetsskatt	-4 687	-5 008
Uthyrning och fastighetsadministration	-27 531	-19 587
Driftsöverskott	67 124	70 194
Central administration	-9876	-7 776
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0
Resultat från övriga fordringar som är anl.tillg.	0	26 683
Ränteintäkter	7	10
Räntekostnader	-29 927	-25 465
Förvaltningsresultat	27 329	63 646
Resultat fastighetsförsäljningar	0	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	69 163	87097
Värdeförändring finansiella instrument	14 769	-9 362
Resultat före skatt	111 260	141 381
Aktuell skatt	-5	-20
Uppskjuten skatt	-24217	-27 572
Resultat efter skatt	87 039	113 789

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

NYCKELTAL, tkr

	2017	2016
Nyckeltal på koncernivå (tkr)		
Nettoomsättning	123 720	118 906
Driftöverskott	67 124	70 194
Förvaltningsresultat	27 329	63 646
Balansomslutning	2 328 306	2 316 902
Medelantal anställda	30	29
Justerad soliditet, %	45,7	43,5
Fastigheternas Marknadsvärde	2 248 300	2 222 686
Direktavkastning, %	3,0	3,3
Överskottsgrad, %	54,3	59,0
Belåningsgrad, %	51,5	55,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	2,41
Investeringar		
Ombyggnad/hyresgästanpassning	190 611	119 289
Nyförvärv	25 526	45 899
Försäljning	-259 686	0
Intäkternas fördelning i %		
Bostäder	37,6	30,9
Kontor	23,5	14,3
Handel	31,3	20,5
Verksamhetslokaler	5,2	32,3
Utbildningslokaler	2,4	2,0
Summa	100	100
Total uthyrningsbar yta*	113 947	130 353
Ytmässig uthyrningsgrad lokaler**	83,8%	82,0%
Ytmässig vakansgrad lokaler	19%	24%

* Ca 104 000 kvm utgör lokaler
 ** Uthyningsgraden avser kontrakterade lokalytor

KONCERNBALANS, tkr

	2017	2016
Tkr	31 DEC	31 DEC
Anläggningstillgångar		
Goodwill	0	0
Förvaltningsfastigheter	2 248 300	2 222 686
Materiella anläggningstillgångar	3 913	1 185
Summa anläggningstillgångar	2 252 213	2 223 871
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 055	40 298
Andra långfristiga fordringar	0	12 777
	3 055	53 075
Omsättningstillgångar		
Kundfordran	611	4 813
Aktuella skattefordringar	0	5 964
Övriga fordringar	7 060	10 508
Interima fordringar	2 275	2 962
Summa omsättningstillgångar	9 947	24 248
Kassa och bank	63 092	21 674
Summa tillgångar	2 328 306	2 322 867

KONCERNBALANS, tkr

	2017	2016
Tkr	31 DEC	31 DEC
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Reserver	9 946	9 946
Balanserad vinst	820 265	749 226
Summa eget kapital	830 710	759 672
Avsättningar		
Avsättningar för pensioner	0	74
Summa avsättningar	0	74
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	232 865	208 648
Derivat instrument	55 811	70 580
Långfristiga räntebärande skulder	1 136 331	1 220 036
Övriga långfristiga skulder	168	336
Summa långfristiga skulder	1 425 174	1 499 600
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	24 101	16 836
Skatteskulder	2 801	0
Kortfristiga räntebärande skulder	21 921	17 849
Övriga skulder	2 163	1 233
Interima skulder	21 435	27 603
Summa kortfristiga skulder	72 421	63 521
Summa eget kapital och skulder	2 328 306	2 322 867



Foto: Magnus Stenlin, Lulebild

Bolagsledning

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

STYRELSE

Carl Erik Tåhlin,
ordförande, född 1948;
VD i AB Galären

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

Catarina Tåhlin,
ledamot, född 1947

Örjan Lindström,
ledamot, född 1969

Magnus Bjuhr,
ledamot, född 1974

Louise Tåhlin,
ledamot, född 1981

Philip Tåhlin
ledamot, född 1997

Gunnar Tåhlin,
ledamot, född 1959; VD i Galären
i Luleå AB (även ledamot i styrelserna
för MAX Hamburgerrestauranger AB
och Luleå Lokaltrafik AB).

LEDNINGSGRUPP

Gunnar Tåhlin,
VD

Örjan Lindström,
CFO/vice VD

Magnus Bjuhr,
projektchef/vice VD

AFFÄRSLEDNING

Marknad: avdelningschef
Veronika Johansson

Projekt: avdelningschef
Magnus Bjuhr

Fastighet: avdelningschef
Andreas Bergström

Ekonomi/Administration: avdelningschef
Örjan Lindström

