

ÅRSREDOVISNING 2022

bokab

SAMVERKAN FÖR FÖRETAGS-, HANDELS- OCH BOSTADSETABLERING

INNEHÅLL:

VD-ordet	3
Hänt 2022	4
Pretec	5
Jysk	6
Lasse Pettersson	7
Strategiska mål	8
Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Styrelsen	16
Villatomter och verksamhetsmark	17
Villatomtkön	18
Våra projekt	19
Rollsbo Västerhöjd	20
Åseberget	22
Kärna	24
Dammbergen	25
Norra Kyrkbäcken	26
Solbräcke "Kullen"	28
Kareby Nya	29
Våra fastigheter	30
Liljeborg	31



Bokab – flitiga som bin!



VD HAR ORDET

Kungälv är robust – ett populärt ord som mycket väl stämmer in på Kungälv och även på Bokab. Vi har i Kungälv kanske ett av Sveriges bästa lägen för företagsetablering och arbetsplatser i **Rollsbo, Solbräcke och Arntorp**. Detta breda kluster av differentierade verksamheter på närliggande områden som Bokab tagit fram genom åren och fortsätter att utveckla.

Bo, arbeta eller bedriva företag i Kungälv innebär utan inbördes rangordning: Bra infrastruktur, bostäder, arbetsplatser, naturen med skog och hav, närheten till Göteborg och snart ett stort arenacentrum med allehanda sportaktiviteter samlade inom några km från centrum. Tillsammans med god miljö och ett hållbarhetstänk ser vi positivt på framtiden.

Staden byggs ihop med planerade Åseberget och arenacentret och utvecklas och genomsyras av en mycket stark framtidstro. Detta gör att vi i Bokab fortsätter att aktivt arbeta med ny verksamhetsmark och mark för villatomter till kommunens villatomtkö.

Bokab har idag 7 projekt i gång innefattande verksamhetsmark, villatomter och bostäder. Dessa är Rollsbo Västerhöjd, Solbräcke "Kullen", Ytterby Norra Kyrkbäcken, Dammsbergen villatomter, Åseberget, Kärna verksamhetsmark samt Kärna villatomter. Vi avvaktar att kommunen kan få mer resurser till sin planavdelning så vi kan starta upp fler projekt för att erbjuda fler villatomter till tomtkön och mer mark till intresserade företagare.

Vi utvecklar också mark inom befintliga detaljplaner som oftast blir till mindre projekt. Solbräcke "Kullen" är just ett sådant område där vi själva gjorde planen. Ett annat projekt är i Rollsbo där vi ser på ett område som skulle kunna ge ca 25 000 kvm mer mark till verksamheter. Även platsen där Jysk nu etablerar är ett sådant område.

Vi har fortfarande många företag som anmält intresse att nyetablera eller utöka befintlig verksamhet. Samtidigt följer vi noga konjunkturutvecklingen och företagets fortsatta möjligheter att etablera/expandera. Vi har kontrakterat samtliga tomter i vårt nyss färdigställda Rollsbo Västerhöjd som vi önskat sälja och har fortfarande företagare som vill etablera sig. Även i Solbräcke har vi sålt all mark som vi tog fram för de företagare som tidigare önskat expandera och etablera där.

Vi ser en viss utträngning från Göteborg avseende företag där man idag behöver ta verksamhetsmark till bostäder. Vi får allt oftare, som kranskommun, förfrågningar om att etablera de som blir undanträngda.

Detta sammantaget med att företag i större utsträckning väljer att plocka hem tillverknings på grund av pandemi, krig och logistikproblem samt inledningsvis nämnda kvalitéer för boende, kommunikationer och friluftsliv ger en stor efterfrågan på mark i Kungälv.



”Vi har i Kungälv kanske ett av Sveriges bästa lägen för företagsetablering och arbetsplatser”

I vår senaste bolagsdialog med kommunen uttryckte kommunfullmäktiges ägarrepresentant önskemål att om möjligt öka takten för att få fram villatomter under nuvarande konjunkturedgång då det större bostadsbyggandet går på sparlåga. Villatomter ger möjlighet för både stora som små entreprenörer och bygghandel i Kungälv att få jobb. Byggsektorn gynnas som helhet. Vi ser positivt på detta och försöker bland annat få fram ca 125 villatomter i Dammsbergen, vilket vi tror kommer att bli ett av Kungälvs mest attraktiva områden. Även i Kärna och i Diseröd ser vi möjligheter att få fram fler villatomter.

Trots rådande konjunktursvacka ser vi mycket ljus på framtiden för Kungälv. Läs gärna mer på vår hemsida www.bokab.nu

Lars Pettersson, VD

HÄNT UNDER 2022

Under 2022 har vi på Bokab varit mycket aktiva när det kommer till olika former av marknadsföringsinsatser, studiebesök och träffar samt markköp för framtida exploatering. Här följer ett axplock av vad vi åstadkommit under ett mycket intensivt och spännande år.



Markköp för framtida behov

Under 2022 har Bokab köpt in tre fastigheter i området mellan Ullstorp och Kareby för framtida exploatering av verksamheter och bostäder i kommunen.

Chalmers, Mimers hus

I juni bjöd Bokab, konsortiet, och kommunen in allmänheten till en träff om Åseberget i Mimers hus. I ett samarbete visade blivande arkitekter på Chalmers upp förslag om utformning av berget.



Studiebesök Varberg

I november var Bokabs styrelse och personal i Varberg för ett studiebesök i ett av Deroms nya hus – ett femvåningshus i trä, ett lyckat studiebesök



Annonsering i Kungälv-Posten

Vi har fortsatt att låta tala om oss, våra kunder och olika projekt genom print- och digitalannonsering i Kungälv-Posten.



Vykort

Utskick för digitalisering av villatomtkön.



Vill du veta mer om oss och vår roll i utvecklingen av Kungälv kommun?

Kika gärna in på våra hemsidor.

 www.bokab.nu
 www.platsenkungalv.se



En stark framtidstro tog Pretec till Rollsbo Västerhöjd

Kungälvsföretaget Pretec har vuxit ur sin anläggning på Solbräcke och etablerar sig nu i stället på Rollsbo Västerhöjd, där man förvärvat en fastighet om 30 000 kvm av Bokab. VD:n Martin Falkenström har en stark framtidstro och lovar ytterligare anställningar om konjunkturen håller i sig.

Pretec har funnits i Kungälv sedan 2004. Fem år senare etablerade man sig på Solbräcke med kontor, lager och verkstad samt egen tillverkning. Idag är man på många områden ett marknadsledande företag inom fästelement för berg, tunnel, stålbygg och

prefabindustri. Just därför har man rustat sig för framtiden såsom ett av de första företagen att etablera sig på Rollsbo Västerhöjd. Spaden sattes i backen i slutet av året och inflytt är beräknad till i slutet av 2023.
– Genom etableringen på Rollsbo Väster-

FAKTA PRETEC AB

Grundat: 2004

Omsättning: 333 MSEK.

Antal anställda: Drygt 40 personer.

Typ av verksamhet: Fästelement för berg och tunnel, stålbygg och prefabindustri.

höjd hoppas vi kunna flytta fram våra positioner ytterligare för att stärka vårt erbjudande, säger Martin Falkenström.
Let's Connect!



Claes Hellström, Bokab, samt Anders Asp och Martin Falkenström från Pretec.

Jysk etablerar sig i Kungälv

Lagom till sommaren 2023 slår Jysk upp portarna till sin nya butik på Rollsbo. Onekligen en efterlängtd entré. Detta har blivit möjligt genom ett nära samarbete mellan MEKI Real Estate, Jysks etableringsavdelning och Bokab. Vi säger grattis till Kungälv!

Under en tid har det pågått en febril aktivitet på den aktuella tomten, som ligger i korsningen Bilgatan och Rollsbovägen mitt emot Byggmax och Jula. Totalt pratar vi om en fastighet om 2500 kvm, varav Jysk disponerar 1500 kvm för butik, kontor och lager samt en utvändigt yta om 200 kvm för säsongsförsäljning av utemöbler. I den övriga delen av fastigheten kommer det att finnas olika former av kontorsverksamhet.

– Det känns helt fantastiskt och det ska bli mycket spännande då Kungälv är en plats som vi kikat på länge. Här finns ett stort kundunderlag och därmed en stor potential, säger Jonathan Geijer, Jysks distriktschef i Göteborg.

Enligt planen får Jysk tillgång till lokalerna någon gång i april 2023 för att sätta sin egen prägel på inkråmet. Preliminärt öppningsdatum är satt till 29 juni, och det ska enligt Jonathan firas med stor invigningsfest med en massa fantastiska erbjudanden till alla kunder.

– Så är det! Vi vill verkligen fira det faktum att vi efter över två års process äntligen

finns på plats i Kungälv med vår 160:e butik i Sverige.

Strax efter årsskiftet påbörjas rekryteringen av anställda, och Jonathan uppskattar att det handlar om sju-åtta personer.

Etableringen har blivit möjlig genom ett målmedvetet arbete av fastighetsägaren Rabi Karzoumi och hans företag MEKI Real Estate AB. Rabi köpte den aktuella tomten av Bokab 2020 och detaljplanen medgav då endast kontorsverksamhet. Vid den här tidpunkten slog dock pandemin till med full kraft och behovet av kontorslokaler blev i det närmaste obefintligt.

– Jag var då tvungen att tänka om, och med hjälp av Bokab lyckades vi efter många om och men få kommunen att – genom en avvikelser från detaljplanen – godkänna sällanköpshandel på fastigheten. En eloge till Lasse och Claes på Bokab för deras engagemang och stöttning gentemot kommunen i den här processen. I slutändan blir vi ju alla vinnare, säger en glad Rabi Karzoumi, som parallellt med kommunkontakterna förhandlade med Jysk om en etablering.

– Jag insåg att Kungälv var en vit fläck för Jysk, då deras närmaste etableringar låg i Bäckebo, Älvängen och Stenungsund. Och de blev mycket intresserade, då de under en längre tid kikat på Kungälv som en lämplig ort att etablera sig på.

Och på den vägen är det – nu agerar Rabi och hans företag MEKI Real Estate AB byggherre för att uppföra fastigheten och sedan hyra ut den till Jysk på ett långtidskontrakt.

Så kan det gå, när många starka krafter drar åt samma håll. Snacka om bra samverkan för en fortsatt god samhällsutveckling...

I början av 2023 fanns huskroppen på plats.



Rabi Karzoumi, MEKI Real Estate AB, Jonathan Geijer, Jysk och Claes Hellström, Bokab, framför bottenplattan i oktober 2022.



Lasse och Bokab har stark medvind i seglen

Trots sin ringa storlek, sett till antalet anställda, seglar Bokab i stark medvind och levererar årligen god avkastning till kommunen. Satt att styra skutan, alltsedan 2018, är Lasse Pettersson, som till sin hjälp har en vältrimmad organisation, där alla brinner för uppgiften att bidra till den gemensamma samhällsnyttan genom att erbjuda företag verksamhetsmark och privatpersoner lämpliga villatomter. Något man lyckats väl med.

- 2 miljoner kvadratmeter mark! Det är vad vi har tagit fram sedan Bokab bildades 1959, säger Lasse, som han kallas i folkmun, och drar på smilbanden.

Under senare år stavas framgången "Bokabdriven planprocess", dvs ett koncept som går ut på att Bokab bereder och driver på planprocesser fram till beslut för kommunen – snabbt, smidigt och enkelt.

– Så är det! Genom att vi åtnjuter ett högt förtroende hos kommunens politiker och har ett bra samarbete på tjänstemannanivå, så kan vi vara kommunen till hjälp och driva på olika

former av processer för att öka takten och genomförandegraden, förklarar Lasse.

Och det var just dessa faktorer som fick Lasse att söka VD-jobbet när det blev ledigt 2018.

– Jag måste erkänna att jag hade sneplat på Bokab ett par år innan tillfället gavs, och nu har jag fått chansen att vara med och leverera till Kungälv, som hjärtat bankar lite extra för, säger han och skrattar.

– Jag tror starkt på idén om att fixa fram mark till företag, som vill växa eller etablera sig här. Kungälv kommun har det mesta i form av natur, närhet till havet och Göteborg, arbetsnära bostäder, ett strategiskt läge och ett brett utbud av handel.

Det var en kombination av dessa faktorer, som gjorde att han själv flyttade till Kungälv från Göteborg 1993. Nu vill han få andra att göra detsamma.

I grund och botten är Lasse utbildad byggnadsingenjör/-konstruktör och efter 10 år som konstruktör började han som byggnadsinspektör och sedan som chef för fastigheter på Kungälv kommun. Därefter blev det några år som VD för Tjörns Bostads AB och Tjörns Hamnar AB, innan han tillträdde jobbet som VD för Bokab.

– Jag kan säga som så att jag inte har ångrat mig en dag sedan jag kom till Bokab. Tillsammans med mina fantastiska medarbetare, som alla är lika engagerade, så har vi utvecklat Bokabkonceptet och gjort det synnerligen lönsamt för kommunen.

Kvartetten på Bokab nöjer sig inte med detta – utan ständigt plockas nya idéer och nya projekt fram. Ett, bland många, är Åseberget, som påbörjades redan 2013, och som nu, efter ett markbyte med kommunen, fått rejäl fart i seglen igen.

– Om några år påbörjar vi arbetet med infrastrukturen. De första husen, med uppemot 200 lägenheter, hoppas vi ska vara på plats runt 2027. Därefter kommer det att rulla på under många år för att landa i en helt ny stadsdel om cirka 2 000 lägenheter.

Hur länge Lasse hänger med i denna process såsom VD för Bokab återstår att se – men han har inga planer på att kasta in handduken än på ett tag.

– Inte en chans! Jag ska vara kvar tills större delen av Åseberget är klar. Likaså till Bovieran har blivit klart och att vi har fått 200 nya villatomter till tomtkön och minst 1000 nya arbetsplatser till kommunen, fastslår "skepparn" Lasse.

FAKTA LASSE PETERSSON

Ålder: 59 år.

Familj: Fru och barn.

Bor: På en hästgård i Romelanda.

Funktion: VD på Bokab.

På företaget sedan: 2018.

Bakgrund: Byggnadsingenjör/
-konstruktör.

Intressen: Segling, fritidshuset på Dyrön, jakt, hästar och att snickra.

BOKABS ARBETE MED KF:S STRATEGISKA MÅL 2022

Bolagets arbete med mål 2022

Bokab informerar om målarbete på styrelsemöten samt i ägardialoger enligt nedan. En dokumenterad uppföljning av samtliga mål görs i december varje år.

Bokabs långsiktiga mål – arbete under året

Bolaget mål och strategier för att uppnå dem är preciserade i bolagets affärsplan. Uppföljning av målen har skett under året och är antecknade i separat dokument – "långsiktiga mål – uppföljning 2022".

En kort sammanfattning av arbetet med årets mål är att vi har god måloppfyllelse i samtliga mål förutom målsättningen att lyckas ta fram nya villatomter varje år vilket vi ej lyckats med under 2022.

KF:s strategiska 4-åriga mål – arbete under året

Bolaget arbetar med de kommunala målen på samma sätt som bolagets egna långsiktiga mål. Målen är, till lika våra egna mål, också preciserade i bolagets affärsplan. Uppföljning av målen har skett i varje bolagsdialog i anslutning till tertialrapport under året och är antecknade i separat dokument – "Kommunens Strategiska mål – uppföljning 2022".

En sammanfattning av arbetet med årets mål är att vi precis som förra året har god måloppfyllelse i 5 av 8 mål och delvis måloppfyllelse i 3 av kommunens strategiska mål.

Förvaltningsberättelse 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Bokab får härmed avge årsredovisning för år 2022.

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat angivits.

Bolagets uppdrag

Bolaget skall bedriva markexploatering och därtill hörande markförvaltning i kommunen och skall som exploateringsbolag bidra till kommunens långsiktiga utveckling genom att förvalta/förädla, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering samt ansvara för tomtkönen för villatomter inklusive all försäljning till denna.

Väsentliga händelser 2022

- I Kareby Nya verksamhetsområde har vi under året köpt in ytterligare mark till det vi redan har. Här tror vi att nya på- och avfarten till E6 skall ligga och vi har ett positivt planbesked att planlägga området. Ett fantastiskt läge för verksamheter och nya arbetsplatser. Företag vill redan nu boka plats i området. Detta får vänta tills vi kommit längre i projektet och att Trafikverket bestämt plats för det nya motet.
- Vi har köpt in ett område vid Arntorp på ca 220 000 kvm för både verksamheter och villatomter.
- Vi har digitaliserat villatomtkönet vilket ger bättre transparens och tillgänglighet för alla som köar för en villatomt i Kungälv. Kommunens villatomtkö innefattar nu ca 1160 familjer vilket är mer än 2400 personer. Nästan 5% av Kungälvs befolkning väntar alltså på att få köpa en villatomt av oss eller kommunen. Vi gör allt vad vi kan för att få fram fler villatomter!
- För Dammbergen stannade arbetet med detaljplan av i början av 2020 och övergick i planprogram för villatomter då ytterligare en aktör kom med i planen. Projektet har sedan dess blivit kraftigt försenat men förhoppningsvis kan vi ta igen lite av den tiden i detaljplanearbetet för att ge alla som står i villatomtkönet möjlighet att förverkliga sin dröm. Våra utredningar visar på stora möjligheter att göra tomter så som vi hade på förslag 2019. Många ringar och frågor när det är klart. Förhoppningsvis avslutar vi planprogrammet under våren och tar fram en detaljplan under 2023 och kan kanske börja sälja tomterna 2024 - 2025.
- I Kärna håller vi på att planera för ca 25 villatomter och ett 60-tal nya radhus och småhus tillsammans med två andra byggherrar. Vi tittar också på möjligheten att lyfta/uppdatera området mellan våra områden och nya idrottshallen. Vi planerar även för ett verksamhetsområde på ca 30 000 kvm norr om fotbollsplanen. Vi tror att dessa planer kan vara klara 2024 för att området skall vara köpare tillgängligt till 2025 samtidigt som VA planeras komma till platsen.
- Verksamhetsplanen för Rollsbo Västerhöjd är nu klar. Projektet gick helt enligt plan både utseendemässigt såväl som ekonomiskt. Entreprenören höll vad de lovade och förutom en sprängolycka (med materiella skador på byggnad) har allt gått över förväntan. Glädjande för tomtköparna och även Kungälv Energi är att vi nu kan erbjuda alla i det nya verksamhetsområdet att ansluta till fjärrvärme i stället för att ha dyra, mindre miljövänliga, uppvärmningar i sina nya lokaler.

- Detaljplanen för Solbräcke "Kullen" verksamhetsområde med ca 17 000 kvm mark till företagare blev klart i december. Även detta projekt gick helt enligt plan.
- Detaljplanen, Norra Kyrkbäcken, vid Ytterbyhemmet för bland annat Bovieran tar form och vi hoppas kunna vara klara med planen under hösten 2023. 54 lägenheter med glasad innergård och tropiska trädgårdar kommer det att bli. Balder, som äger Bovieran, upplever ett mycket stort intresse från kungälvborna att köpa en lägenhet. Därför tror vi att detta bostadsprojekt kommer att byggas enligt plan trots den försämrade konjunkturen. Klart för inflyttning någon gång 2025 – det är vår målsättning.
- Åseberget framskrider bra med planprogram och vi hoppas påbörja detaljplan 2024 och vara klara med planeringen till 2026. Mycket viktigt nu när arenaområdet på Yttern görs i Kungälv. På Åseberget planerar vi för minst 2000 lägenheter där de första kan stå klara någon gång 2027. Kanske kan 250 lägenheter per år färdigställas under ca 8 år för att allt skall vara klart 2035. Då har troligen den nya avfarten vid Kareby/Arntorp och väg mellan E6 och Marstrandsvägen blivit klar och avlastar således Marstrandsvägen vilket är en stor fördel för Åseberget och alla övriga som kör mellan Stället i Ytterby och Kungälvsmotet.
- Vi förordar, från bolagets synpunkt den södra korridoren vilket vi tror avlastar Marstrandsvägen mest samt ger ytterligare en in- och utfart till Rollsbo där det stundtals idag är långa köer. Vi menar att man bör se på möjligheten att utföra på- och avfarten från E6 direkt och sedan bygga vägen mellan E6 och Marstrandsvägen. Motet behövs för våra verksamhetsområden och alla boenden öster om E6 såsom Kareby, Ullstorp, Diseröd etc. Även boende i Grokareby kan också enklare komma ut på E6 på detta sätt.
- Våra fyra fastigheter löper på bra och vi fortsätter att göra löpande underhåll samt drift och skötsel till glädje för våra hyresgäster. Under året har vi bland annat renoverat några kök i vårt äldreboende samt målat fasaden på vårt kontor. Vår kontorsfastighet är numera fullt uthyrd med två externa hyresgäster.

Ägarförhållande

Bohusläns Kommunala Exploatering AB, org.nr: 556069-9539 är ett helägt kommunalt dotterbolag till AB Kongahälla, org.nr: 556022-8404.

Styrelsens säte

Bolaget har sitt säte i Kungälvs kommun, Västra Götalands län.

Ekonomi

Långsiktigt ser vi mycket positivt på ekonomin i bolaget. Vi har haft stora investeringskostnader för att markbereda nya verksamhetsområden i Rollsbo Västerhöjd vilket nu är klart. Ekonomin följde vår plan. Vi ser framför oss mycket stora investeringar på Åseberget (bostäder) och Dammbergen (villatomter) jämte exploateringskostnader för Kareby Nya verksamhetsområde, Norra Kyrkbäcken samt förtätningar i befintliga områden. Detta innebär ekonomiska påfrest-

ningar under ett antal år fram tills vi erhåller intäkterna från försäljningar i dessa projekt. Samtliga projekt finansierar sig själva samt vår övriga verksamhet. De lån som behöver upptas under projektens exploateringsperiod garanteras av kommunen och vårt mål är att i vår långtidsplan som sträcker sig fram till och med 2034 kommer vi att generera en god avkastning och därmed utdelning till koncernen (kommunen), under förutsättning att projekten realiserar. Vi ser också möjlighet att kunna amortera av samtliga krediter vid projektens realiserande.

Personal

Under året har vi varit fyra heltidsanställda.

Styrelsen

Styrelsen består av 5 ledamöter.

Resultat

Resultatet för året blev positivt då vi hann sälja en del tomter både i nyss färdigställda Rollsbo Västerhöjd och även i Solbräcke. Projektet har en mycket god avkastning vilket gör att vi även i år kan bidra till kommunens ekonomi. Bolaget ser mycket ljust på framtiden med många, som ovan nämnts, projekt i "pipeline".

Bolagets utveckling de senaste fem åren

	2018	2019	2020	2021	2022
Hysesintäkter, arrenden, tomtkän, arvoden m.m.	7 667	7 595	7 380	12 869	8 076
Resultatredovisade exploateringsintäkter	15 257	8 192	4 483	36 633	28 615
Resultat efter finansiella poster	5 424	-1 767	45	15 018	9 911
Årets resultat	3 073	6	122	8 851	5 795
Balansomslutning	157 606	144 961	148 988	210 763	252 223
Soliditet (Not 16)	22 %	23 %	23 %	22 %	20 %
Medelantal anställda	4	4	4	4	4

Förändringar i eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT	S:A FRITT EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 000	340	27 917	8 851	36 768
Resultatdisp. enligt beslut av årsstämma			8 851	-8 851	
Utdelning till aktieägare			-2 213		-2 213
Årets resultat				5 795	5 795
Belopp vid årets utgång	4 000	340	34 555	5 795	40 350

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	34 555 031 kr
Årets resultat	5 794 681 kr
Totalt	40 349 712 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	1 448 670 kr *
Balanseras i ny räkning	38 901 042 kr
Totalt	40 349 712 kr

* Den föreslagna utdelningen överensstämmer med kommunfullmäktiges beslut den 2021-11-11. Bolagets soliditet uppgår till 20% efter föreslagna utdelning. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2 - 3 (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

	NOT	22-12-31	21-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	36 691	49 502
Aktiverat arbete för egen räkning		1 196	1 253
Övriga rörelseintäkter	3	38 927	17 974
Summa rörelseintäkter		76 814	68 729
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-19 717	-28 810
Personalkostnader	5	-5 616	-5 350
Avskrivningar		-2 037	-2 037
Övriga rörelsekostnader	6	-38 014	-17 062
Summa rörelsekostnader		-65 384	-53 259
Rörelseresultat		11 430	15 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 537	-459
Summa finansiella poster		-1 519	-452
Resultat efter finansiella poster		9 911	15 018
Bokslutsdispositioner	7	-2 592	-3 860
Resultat före skatt		7 319	11 158
Skatt på årets resultat	8	-1 524	-2 307
ÅRETS RESULTAT		5 795	8 851

Balansräkning

Tillgångar

	NOT	22-12-31	21-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	60 640	62 677
Summa materiella anläggningstillgångar		60 640	62 677
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	10	50	50
Fordringar hos koncernföretag	11	56 039	16 056
Uppskjuten skattefordran	12	298	220
Summa finansiella anläggningstillgångar		56 387	16 326
Summa anläggningstillgångar		117 027	79 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
LAGER			
Lager av råvaror		8 806	0
Övriga lagertillgångar	13	63 380	85 487
Summa varulager		72 186	85 487
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		62 818	40 491
Övriga kortfristiga fordringar		0	2 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192	141
Summa kortfristiga fordringar		63 010	42 980
Kassa och bank		0	3 293
Summa omsättningstillgångar		135 196	131 760
SUMMA TILLGÅNGAR		252 223	210 763

Eget kapital & skulder

	NOT	22-12-31	21-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (20.000 aktier à nominellt 200 kr)		4 000	4 000
Reservfond		340	340
Summa bundet eget kapital		4 340	4 340
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		34 555	27 917
Årets resultat		5 795	8 851
Summa fritt eget kapital		40 350	36 768
Summa eget kapital		44 690	41 108
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	7	8 235	5 643
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till koncernföretag		70 000	50 000
Övriga skulder	14	41 093	36 313
Summa långfristiga skulder		111 093	86 313
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		941	3 333
Skuld till koncernföretag		56 456	70 747
Skatteskulder		1 781	1 443
Övriga skulder		289	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 087	2 176
Summa kortfristiga skulder		66 554	77 699
Kassa och bank		21 651	0
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		252 223	210 763

Noter

1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1955:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Försäljning av mark

Vid markförsäljning bokas köpeskillingen upp som en intäkt i samband med att köpekontrakt har upprättats. Vanligtvis erläggs en handpenning i samband med försäljningen, slutbetalningen sker i samband med tillträdet då även köpebrev upprättas och överlämnas till köparen. I samband med att köpekontrakt skrivs har företaget överfört de väsentliga risker och fördelar med markens ägande till köparen.

I övrigt gäller följande:

Företaget behåller inte något sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och företaget utövar inte heller någon reell kontroll över den sålda marken.

Inkomsten kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen kommer att tillfalla företaget.

De utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Komponentavskrivning tillämpas avseende bolagets byggnader som utgör specialenheter. Väsentliga komponenterna skrivs av linjärt över komponentens bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas på respektive komponent::

	ANTAL ÅR
Stomme och grund	75
Värme och sanitet	25
El	30
Ytskikt och vitvaror	10
Fasad och fönster	25
Yttertak	20
Köksinredning	10
Ventilation, hissar, styr- och övervakningsanordning	10
Övriga komponenter	20
Hyresgästanpassningar	10
Markanläggning	20

Varulager

Varulagret i form av råmark och exploateringsfastigheter har upptagits med ej resultatavräknade, nedlagda kostnader fram till balansdagen. Årlig vinstavräkning sker av objekt som ej avslutats i sin helhet. I anskaffningsvärdet för råmark och exploateringsfastigheter ingår även direkt lön och sociala avgifter samt skälig andel av indirekta kostnader.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet

på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med brutobeloppet i balansräkningen.

Ersättning till anställda

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda, viket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

2. Nettoomsättning

	22-12-31	21-12-31
Hysesintäkter, arrenden, tomtkö, arvoden m.m.	8 076	12 869
Resultatavräknade exploateringsområden	28 615	36 633
Total nettoomsättning	36 691	49 502

3. Övriga rörelseintäkter

	22-12-31	21-12-31
Intäkter mark dotterföretag	0	14 018
Vidarefakt. intäkter, markarbeten dotterföretag	31 906	1 350
Intäkter grusförsäljning	7 021	2 606
Totalt	38 927	17 974

4. Övriga externa kostnader

	22-12-31	21-12-31
Resultatavräknade kostnader expl.områden	-15 500	-24 566
Övriga externa kostnader	-4 217	-4 244
Totalt	-19 717	-28 810

5. Personal

	22-12-31			21-12-31		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
Medelantal anställda	1	3	4	1	3	4
Könsfördelning i styrelse och ledning	0	6	6	0	6	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader

	22-12-31	21-12-31
Styrelse & VD	1 490	1 292
Övriga	1 815	1 744
Pensionskostnader, VD	672	681
Pensionskostnader, övriga	307	335
Övriga sociala kostnader	1 014	945
Totala löner och andra ersättningar m.m.	5 298	4 997

Avtal om avgångsvederlag

Enligt VD:s anställningavtal utgår vid uppsägning från bolagets sida ett avgångsvederlag.

6. Övriga rörelsekostnader

	22-12-31	21-12-31
Kostnader såld mark dotterföretag	0	14 018
Vidarefakt. kostnader, markarbeten dotterföretag	31 906	1 350
Kostnader grusförsäljning	6 108	1 694
Totalt	38 014	17 062

7. Bokslutsdispositioner

	22-12-31	21-12-31
Periodiseringsfond 2017 (tax 18)	368	368
Periodiseringsfond 2018 (tax 19)	1 415	1 415
Periodiseringsfond 2019 (tax 20)	0	0
Periodiseringsfond 2020 (tax 21)	0	0
Periodiseringsfond 2021 (tax 22)	3 860	3 860
Periodiseringsfond 2022 (tax 23)	2 592	0
Totalt	8 235	5 643

8. Skatt på årets resultat

	22-12-31	21-12-31
Skatt på årets resultat	-1 602	-2 386
Uppskjuten skattefordran	78	56
Skatt pga ändrad beskattning	0	23
Totalt	-1 524	-2 307

9. Byggnader och mark

	22-12-31	21-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 986	68 868
Årets inköp	0	1 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	69 986	69 986

Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 309	-5 272
Årets avskrivningar	-2 037	-2 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 346	-7 309

Redovisat värde, byggnader och mark **60 640** **62 677**

10. Andelar i koncernföretag

	22-12-31	21-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50	0
Årets anskaffningar	0	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	50	50

11. Fordringar hos koncernföretag

	22-12-31	21-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 056	0
Årets anskaffningar	39 983	16 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	56 039	16 056

12. Uppskjuten skattefordran

	22-12-31	21-12-31
Byggnader och mark		
Temporär skillnad	1 447	1 068
Uppskjuten skattefordran	298	220

13. Varulager – Exploateringsfastigheter

	22-12-31	21-12-31
Nedlagda exploateringskostnader	289 030	302 274
Avgår, resultatavräknad del/förlustreservation	-227 058	-216 338
Avgår: Förskottsbetalning	1 408	-449
Totalt nedlagda oavräknade expl.kostnader	63 380	85 487

14. Övriga långfristiga skulder

	22-12-31	21-12-31
Tillkommande exploateringskostnader	41 093	36 313
Totalt tillkommande exploateringskostnader	41 093	36 313

Inga skulder förfaller efter 5 år.

15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	22-12-31	21-12-31
Semesterlöneskuld	233	263
Förutbetalda intäkter	6 854	1 913
Totalt	7 087	2 176

16. Definitioner – Soliditet

Det egna kapitalet samt obeskattade reserver exkl. latent skatteskuld i procent av summan av totala tillgångar.

17. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

18. Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	34 555 031 kr
Årets resultat	5 794 681 kr
Totalt	40 349 712 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	1 448 670 kr
Balanseras i ny räkning	38 901 042 kr
Totalt	40 349 712 kr

19. Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till AB Kongahälla, org.nr: 556022-8404 med säte i Kungälv. AB Kongahälla upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen som bolaget ingår i.

STYRELSEN 2022



Thomas Loong



Mikael Malm



Lennart Kristiansson



Lennart Martinsson



Anton Nyblom

Kungälv den 21 februari 2023

Lennart Kristiansson
Styrelsens ordförande

Thomas Loong
Styrelsens vice ordförande

Lennart Martinsson

Anton Nyblom

Mikael Malm

Lars Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 22 februari 2023 av KPMG AB

Emil Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsberättelse har avgivits den 21 februari 2023

Christina Carlsson

Anita Dentén

Vi erbjuder villatomter och verksamhetsmark

Bokab är ett av Kungälv's kommun helägt bolag med uppgift att bedriva markexploatering och därtill hörande markförvaltning. Bolaget skall bidra till kommunens långsiktiga utveckling genom att **förvalta/förädla, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering.**

Vår vision bygger på att bolaget ska vara ett av de bästa alternativen vid etablering av företag och bostäder inom Göteborgsregionen, där vi kontinuerligt bidrar till ett **attraktivt utbud av verksamhetsmark**. Alla Bokabs kunder – stora som små – ska ges samma höga servicenivå, och vår förhoppning är att alla ska trivas och ha kommit till Kungälv för att stanna.

Välkommen att prata tomt och mark med oss!

Anmäl dig till villatomtkön!

Funderar du på att bygga hus? Glöm inte att anmäla dig till villatomtkön på www.bokab.nu

Vi köper gärna mark!

Kontakta gärna oss om du har ett markområde till salu.



Pia-Marie Parkrud,
ekonomi & administration
Tel: 0303-23 90 83

Claes Hellström, köp- & säljansvarig
Tel: 0303-23 90 86

Daniel Åhman, mark- & exploateringsingenjör
Tel: 0303-23 90 85

Lars Pettersson, vd
Tel: 0706-32 90 89

Kontakta oss gärna på bokab@kungalv.se

www.bokab.nu



Villatomtkön digitaliseras

Under året har det pågått ett jobb med att ersätta vårt gamla Vitec-system med ett molnbaserat tomtkössystem. Målet har varit: högre transparens och användarvänlighet för kunderna och mindre administration med bl a betalningarna. Systemet är nu i drift och våra kunder kan enkelt logga in och se sin köplats samt betala sin årsavgift.

Mark för villatomter

Vi har under året köpt in mark mellan Ullstorp och Kareby som på sikt kommer bli ett välbehövligt tillskott med attraktiva villatomter för våra kunder i villatomtkön.

Våra projekt

Vi har många spännande projekt i vår kommun för både verksamheter, villatomter och bostäder.

Kika gärna in på www.bokab.nu för mer information om våra pågående och kommande projekt.



Rollsbo Västerhöjd

120 000 kvm verksamhetsmark

Fortsatt arbete med sprängning, terrassering och rördragningar har pågått i Västerhöjd och blev i december helt klart för Bokabs etapp. Även fjärrvärme har nu ordnats fram till alla tomter vilket är bra för det totala elbehovet i Kungälv som inte ansträngs med uppvärmning av dessa lokaler. Bra i dessa svåra el-tider.

Det är fortfarande ett mycket stort behov av mark för företagsetableringar. I Rollsbo Västerhöjd är försäljningen till 95 % klar och tillträdena påbörjade. Först ut var Pretec med ca 30 000 kvm stor tomt som redan påbörjat sin grundläggning. Näst på tur står Mainstay som kommer bygga 20 hantverkslokaler som bostadsrätter. Försäljning av dessa pågår och hälften är redan sålda. Sen kommer övriga företag att tillträda efterhand på övriga tomter och byggnation kommer pågå de närmaste åren.

Det fina med att vi gjort klart all sprängning i området är att det blir minimalt med sprängning för alla som skall etablera. Något blir det säkert men inte mycket. Vi väntar sedan på att alla skall etablera och sedan kan vi göra sista asfalteringen på våra gator och den nya GC-banan som vi byggt i området.

Hela projektet har genomsyrats av effektivitet och "hålla vad man lovar". En eloge till Kanonaden som varit totalentreprenör för vårt område och som skött allt på ett mycket bra sätt. De höll alltså vad de lovade och vi fick ett superbra område till de kostnader som vi hade kalkylerat med. Vi har kunnat hålla ett relativt lågt pris för tomterna till glädje för alla nya företagare som köper mark av oss och alla som kan få anställning hos dem.

Lycka till önskar vi på Bokab alla som etablerar på vårt nya område.

Nu är det klart!

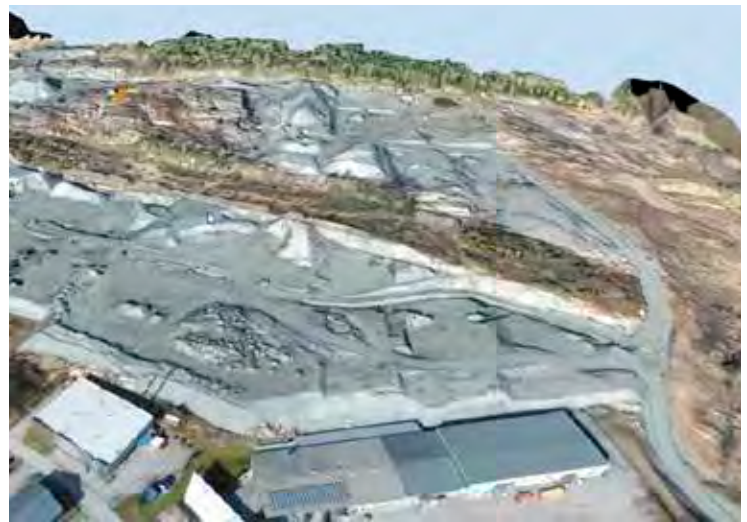




Tio ton dynamit i en stor sprängning.



250 000 ton sten i en hög.



Vy över området.



Drönbild över området.

Åseberget

Ett unikt stads-
utvecklingsprojekt



Vårt unika stadsdelsutvecklingsprojekt för över 2000 lägenheter som skall fylla berget ovanför Kungälv centrum med liv, rörelse, bostäder och vardagsäventyr. Åseberget blir länken mellan Ytterby och centrum där storslagna vyer från toppen blandas med kreativ arkitektur och aktiviteter för olika åldrar, preferenser och årstider. En spännande skådeplats i dubbel bemärkelse för olika människor.

Bebyggelsen kommer att utgöra en ny stadsdel i Kungälv med varierande bebyggelsestruktur och upplåtelseform som har fler funktioner/roller att fylla i form av något som syns visuellt över hela Kungälv och därmed även kan locka besökare till området. Området har även som funktion att knyta Rollsbo (stadens största arbetsplats) närmare stadskärnan, liksom att knyta ihop Ytterby med stadskärnan.

På Åseberget tar man kanske cykeln på 2 minuter till sin arbetsplats eller 2 minuter till arenacentret eller kanske 3 minuter till resecentrum och Kongahälla center. Kan det bli mer centralt? Nära till handel, träningsinstitut, lunchrestauranger, bilhandel, byggvaror.

Just nu håller vi på med planprogram och sedan en detaljplan. Om tre år hoppas vi vara klara med planeringen och att vi kan börja bygga infrastruktur som vägar, broar, vatten och avlopp samt allt annat som skall göras. Även husen har säkert planerats då och har vi tur kan de första husen vara klar någon gång 2027 – 2028. Sedan är tanken att bygga fram ett antal hundra lägenheter varje år tills vi kommit upp till det totala antalet. Vi har under året haft god hjälp av både Chalmers och Göteborgs universitet i projektet och fått många intressanta och bra idéer att arbeta vidare med samt bra undersökningar för marken.

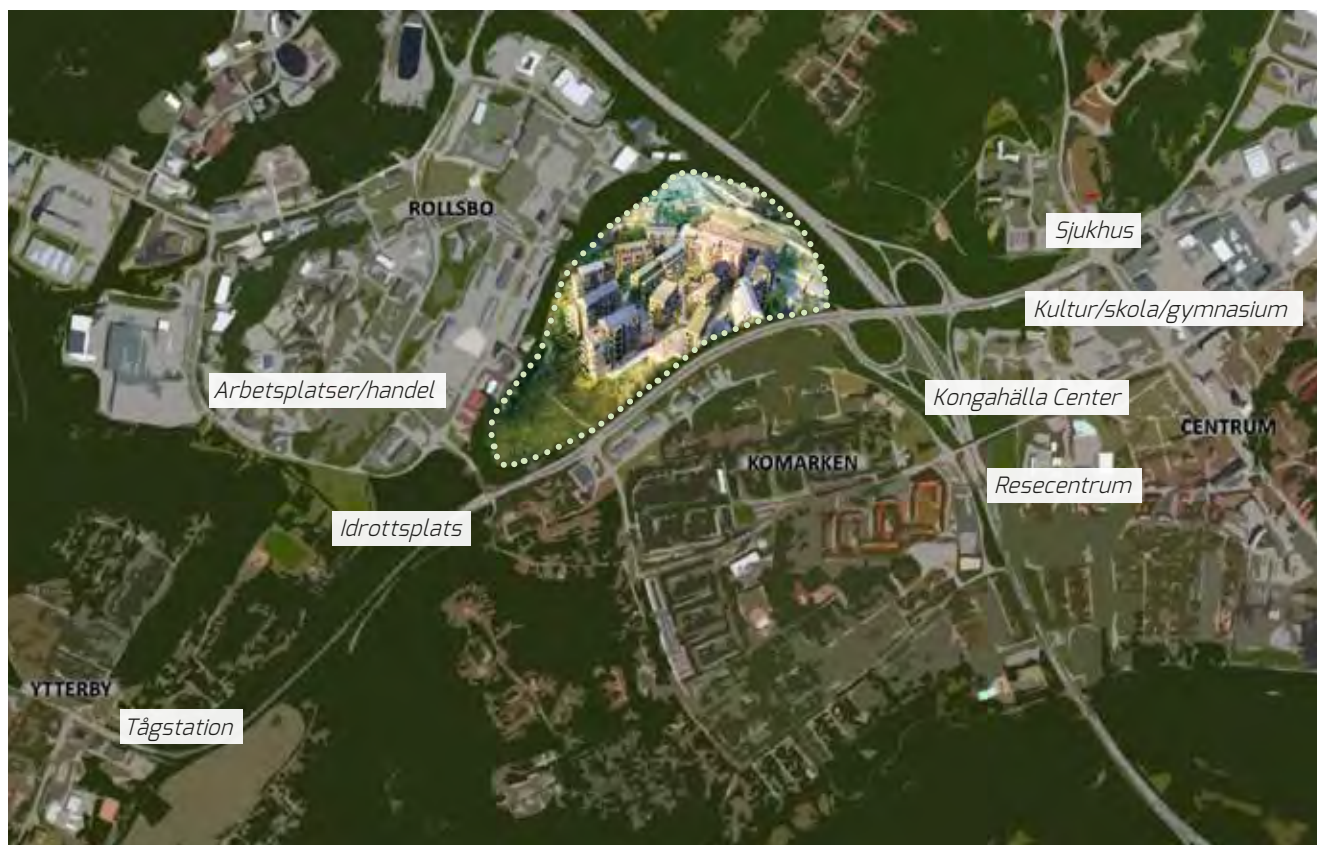
Vi har utrett trafikanslutningar till Marstrandsvägen och ner till Rollsbo, vi har gjort miljöundersökningar på och nedanför berget och allt ser bra ut för fortsatt projektering. Hitintills har allt gått som planerat vilket vi är tacksamma för.

FAKTA OM ÅSEBERGSPROJEKTET

- Ca 300 000 kvm, varav kommunägda Bokab äger ca 95 %.
- En bergsplatå, vid Infarten till Kungälv centrum, som sträcker sig från motorvägen i öster till Rollsbo verksamhetsområde i väster. Utsikt mot Komarken och älven.
- Ca 2 000 bostäder.
- Blandad bebyggelse med friliggande villor, radhus, två- och trevånings flerbostadshus och ett antal punkthus med upp till åtta våningar i såväl bostadsrätts- som hyresrättsform.
- Exploatörer: Förbo AB, HSB Göteborg, Derome AB, AB Tornstaden, Wästbygg Projektutveckling Sverige AB och Peab Bostad AB samt Bokab.

Snart lämnar vi ut projektet till några arkitektkontor som skall rita upp några olika förslag för hur berget skall bebyggas. Efter det börjar detaljplaneringen och då kan vi säkert lämna ut några tidiga skisser för att visa hur vi tänker oss.

Nu håller vi tummarna att allt flyter på bra och att den nya stadsdelen börjar byggas 2027.



Kärna Verksamhets- område

34 000 kvm mark

Bokab har under 2022 fått ett positivt planbesked för att göra nytt verksamhetsområde beläget vid Lyckevägen i Kärna. Planområdet kommer preciseras i detaljplaneläggning och vi har förhoppning om en färdig detaljplan under 2025.

Kärna är under stor utveckling gällande utbyggnad av bostäder. Flera bostadsområden är utbyggda och fler är på väg. Att kunna tillskapa nya arbetstillfällen i Kärna kan komma att innebära en stark hjälp i samhällets pågående utveckling.

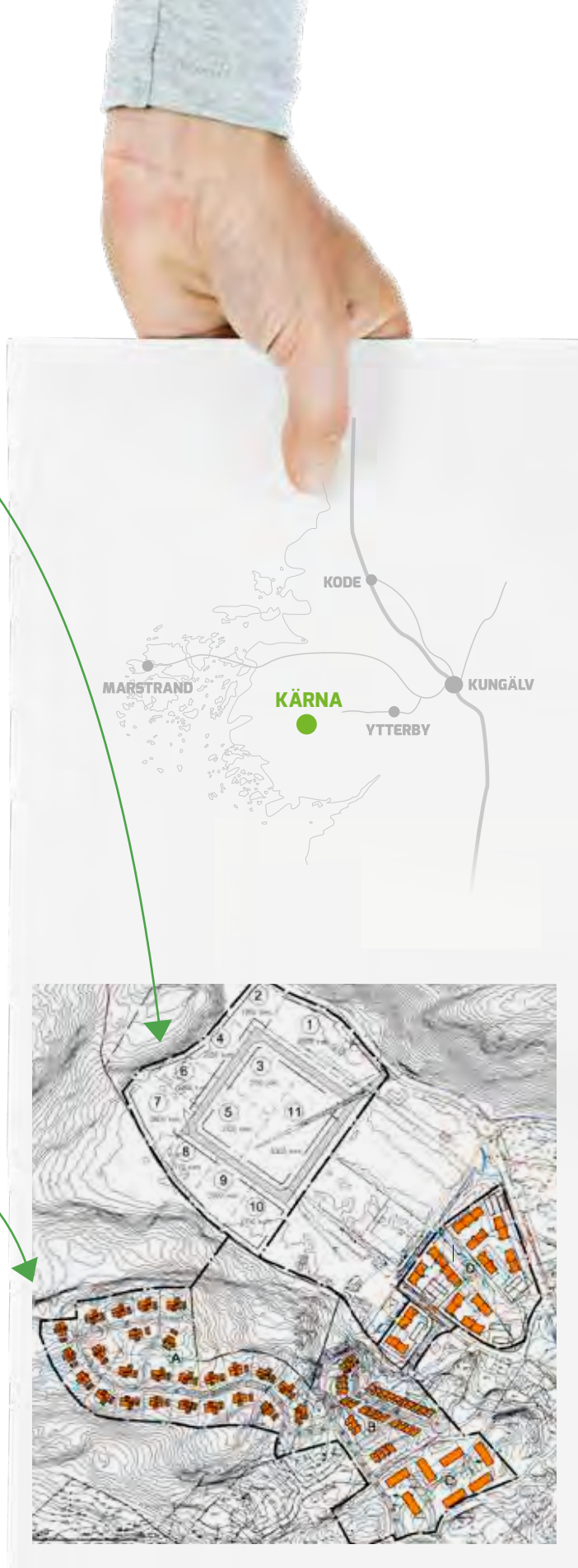
Verksamhetsområdet kan innebära 34 000 kvm ny verksamhetsmark vilket i sin tur har potential att generera 50–100 nya arbetstillfällen.

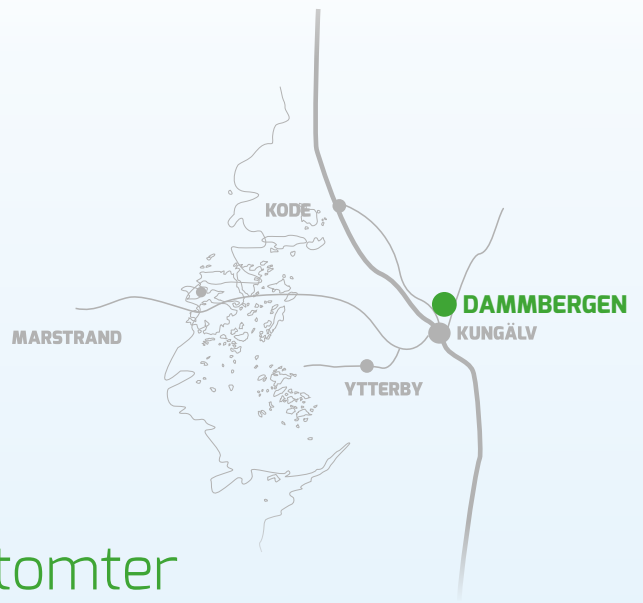
Kärna Västerhöjden 24 villatomter

Bokab har under 2021 fått ett positivt planbesked för att skapa förutsättningar för framtagande av ca 24 nya villatomter på ca 800 kvm styck, på del av fastigheten Torsby 1:8.

Bokab vill ansluta detta område till en tidigare privat planansökan som kallas Västerhöjden och tanken är då att ta fram en gemensam detaljplan som innefattar olika boendeformer där Bokab kompletterar planen med villatomter. Illustrationsritning är framtagen för att visa hur vi tänker oss en ny detaljplan i området. Planområdet kommer preciseras i kommande detaljplaneläggning och vi har förhoppning om en färdig detaljplan under 2025.

Efterfrågan av villatomter för småhusbebyggelse är väldigt hög och området skulle kunna innebära att Kärna får ett välbehövligt tillskott av villatomter.





Dammsbergen

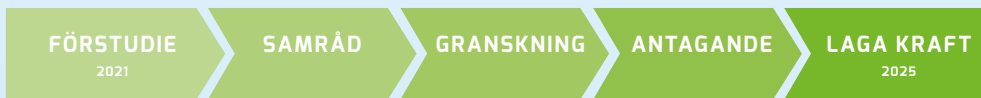
Nybyggnation av 200 villatomter

Planprogrammet har rent processmässigt stått still under året men vissa utredningar har fortgått där arkeologi, naturinventering och artinventering har slutförts och sammanställts. Efterfrågan av villatomter för framför allt villabebyggelse är väldigt stor i centralt belägna delar av Kungälv och Dammsbergen är därmed mycket efterlängtat av dem som står i kommunens tomtkö. Fler villatomter i Dammsbergen kan innebära en möjlighet för de som redan bor i området att kunna växla upp till ett större boende utan att behöva lämna Ullstorp vilket kan vara en stor fördel. En planering och

utbyggnad av området skulle kunna innebära att man får en naturlig övergång från Ullstorp till Olseröd via en trygg och säker GC-bana där skog och natur är nära inpå i stället för att välja bilen och köra runt hela berget. Området är kuperat och grunden i planarbetet bör vara att arbeta med terrängen för att skapa bostadsområden som så naturligt som möjligt smälter in i området. Kungälv's kommun och Bokab har ingått ett markbytesavtal som gör att Bokab kommer äga merparten av planområdet i framtiden.

PLANPROGRAM

DETALJPLAN



↑
Synpunkter

↑
Synpunkter

330 000 kvm
—
Uppstarts-
arbete
pågår



Norra Kyrkbäcken

Planerat seniorboende i Ytterby

Planprocessen påbörjades redan 2021 och under 2022 har trafik- och VA-utredningar varit i fokus samt flytt av kommunens ledning som går rakt igenom planområdet. Vi närmar oss ett samrådsskede som påbörjas i början av 2023, vilket innebär att vi kan få in viktiga synpunkter från olika instanser som vi kan bemöta för att få igenom detaljplanen inom en snar framtid.

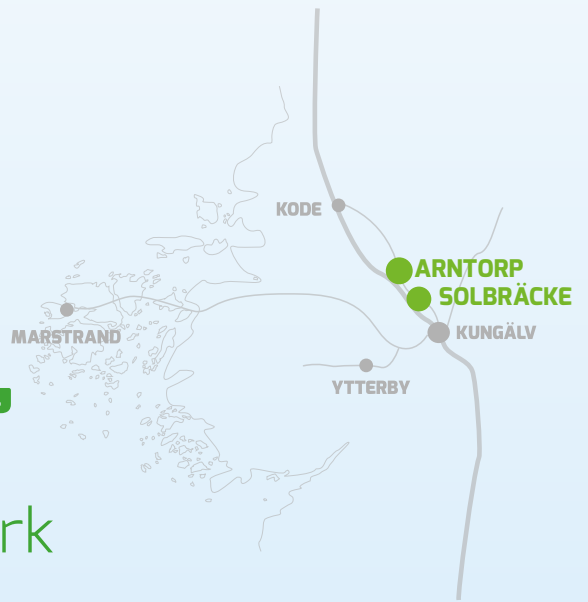


Bilderna är tagna vid ett tidigare studiebesök från Bovieran i Vänersborg.



Solbräcke "Kullen"

17 000 kvm verksamhetsmark



Ändringen av detaljplan för nyskapande av 17 000 kvm verksamhetsmark har vunnit laga kraft under året. Avstyckning och fastighetsreglering av området har påbörjats och kommer mynna ut i en ny fastighet samt reglering av mark till intilliggande verksamheter så de får möjligheten att växa på plats. Detta är goda nyheter då efterfrågan av verksamhetsmark är fortsatt väldigt hög i Kungälv och helt nya verksamhetsområden tar tid att få fram. Detta projekt gjordes med en byggherrdriven planprocess i samarbete med kommunens planhandläggare och det blev en smidig och snabb resa vilket bådär gott för liknande projekt i framtiden.



Kareby Nya

Ny mark för företagsetablering



Här ser vi ett av Kungälv's möjligheter till att få fram mer mark för företagsetableringar och fler arbetstillfällen till våra kommuninvånare. Vi ser också att det mycket väl stämmer in på Agenda 2030 och de hållbara målen.

Trafikverket skall först bestämma var det nya motet skall komma som skall förbinda E6 med Marstrandsvägen och det ser ut att placeras precis norr om vårt Arntorp-område som då är i direkt anslutning till denna mark.

Vi får troligen veta det våren 2023. Redan i början av 2000-talet påpekade man stora miljö- och infrastrukturella vinster med ett nytt mot vid Kungälv's verksamhetsområde.

Vi kämpar med att nå Sveriges lägsta arbetslöshet med utbildning, arbete, sysselsättning för de som står längst ifrån arbetsmarknaden som också har varit ett av kommunens viktigaste mål de senaste 4 åren. Marken som vi här vill planera är en förlängning av Arntorp och är lokaliserad efter många års uppsökande av nya områden. Bokab har sedan 1969 byggt upp Kungälv's verksamhetsområden för bostadsnära arbetsplatser för vårt långsiktiga hållbara tänk. I jämförelse med andra områden i Kungälv visar det sig att inga platser kan mäta sig med denna lokalisering.



Nedan är några vinster vi kopplar till de hållbara målen för agenda 2030 i detta projekt

- Nära trafikleder – stora miljövinster p.g.a. minimal körning för transportfordon – mindre dieselutsläpp – minimal trafikrisk – bostadsnära arbetsplatser.
- Upp till 750 nya arbetsplatser när Kungälv/regionen/Sverige behöver alla man kan få p.g.a. stor arbetslöshet. Både enkla och komplicerade arbetsuppgifter.
- Stort allmänt och gemensamt intresse att skapa arbeten till ungdomar och arbetslösa.
- Tar mark som är bullerstörd av tre vägar inklusive E6.
- Marken är lågt skattad ur naturvärde.
- Del av intäkter går till miljökompenserande åtgärder i form av plantering av träd, buskar, främjar bi-odlare, bygger våtmarker.
- Ansluts till det kommunala VA-systemet – bidrar till god vattenhållning.
- Hållbar industri och samhällsfunktioner. Vem vet – kanske är det ett bra läge för en brandstation om man skulle vilja flytta den befintliga?



VÅRA FASTIGHETER

Bokab äger sedan december 2017 fyra bebyggda fastigheter i centrala Kungälv. Vi vårdar och förvaltar tillsammans med Riksbyggen våra fastigheter med nöjda hyresgäster och ett bra resultat. Vi följer regelbundet upp underhållsplanerna för att bevara fastigheterna i gott skick.

KUNGÄLV
SJUKHUS

KONGAHÄLLA

KUNGÄLV
CENTRUM

Bagareg. 2-4, Båtsmansgården
Hyresgäst: Kungälv kommun, äldreboende
Storlek: 4 390 kvm



Fontinv. 38, Nedre Fontin
Hyresgäst: Montessoriskolan Älvkullen
Storlek: 1 530 kvm



Bagareg. 6, Liljeborg
Hyresgäst: Kungälv kommun,
socialmedicinsk mottagning
Storlek: 815 kvm



Trädgårdsg. 9, "Bokabhuset"
Hyresgäst: Bokabs kontor och
två externa hyresgäster.
Storlek: 430 kvm





Linda Boström flankeras av Bokabs Lars Pettersson och Claes Hellström utanför Liljeborg.

Trivsamma lokaler ger grogrund för bra behandling

Ett av Bokabs uppdrag är att äga, vårda och förvalta fastigheter. En av dessa fastigheter kallas Liljeborg och finns på Bagaregatan 6 i centrala Kungälv. Här huserar sedan många år den kommunala Vuxenmottagningen med en enhet – och man trivs alldeles förträffligt.

– Så är det! Lokalerna är väl anpassade för vår verksamhet och såväl skötsel som underhåll håller hög standard, säger Linda Boström – enhetschef för verksamheten.

Fastigheten i fråga är på 815 kvm i tre plan och här jobbar åtta personer med att hjälpa vuxna över 21 år med olika former av insatser. Det kan bland annat handla om sysselsättning och arbetsmarknadsåtgärder, att hitta en bostad eller att erbjuda olika former av behandling avseende exempelvis spel-, alkohol- och narkotikamissbruk. Verksamheten bedrivs på uppdrag av socialtjänsten.

– På mottagningen kan man få behandling, råd och stöd på olika

sätt och brukaren är själv med och bestämmer hur insatserna ska utformas, förklarar Linda.

Bokab tog över ägandet av fastigheten 2017 – och då i ett paket med tre andra fastigheter i centrala Kungälv. Uppdraget var tydligt och klart – fastigheterna skulle vårdas och förvaltas med gott resultat och med nöjda hyresgäster. Något vi vågar påstå att vi lyckats väl med!

Vårt uppdrag är att bidra till kommunens långsiktiga utveckling genom att förvalta/förädla, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering.

KUNGÄLV

– mitt i Västsveriges tillväxtregion

Kungälv är en snabbt växande kommun i Göteborgsregionen. Kommunens **strategiska läge** längs med E6:an mot Oslo och närheten till Göteborgs hamn och Landvetter flygplats har gjort att många företag valt att etablera sig här.

Kungälv är även en attraktiv plats att bosätta sig på, med tanke på **närheten till havet** och skärgården, men också den vackra landsbygden och en storslagen natur. Ett rikt kultur- och föreningsliv i kombination med småstadens alla fördelar när det gäller skolor, vård och omsorg står också till buds.



KUNGÄLV

www.platsenkungalv.se

bokab

Trädgårdsgatan 9, 442 30 Kungälv

Tel: 0303-23 80 00, www.bokab.nu

Org nr: 556069-9539