

ÅRSREDOVISNING 2019



bokab

SAMVERKAN FÖR FÖRETAGS-, HANDELS- OCH BOSTADSETABLERING

VD har ordet



*Pla-Marie Parkrud,
ekonomi & administration*

*Lars Pettersson
VD*

*Claes Hellström,
köp- och säljansvarig mark*

*Daniel Åhman,
mark- & exploateringsingenjör*

INNEHÅLL: VD-ORDET 2 | HÄNT 2019 4 | ATMOSFÄRHUS 6 | FAM. NERBORN 7 | KWA ISOLERTEKNIK 8 | ENTREPRENÖREN RABI 9 | ALLT FÖR BADRUMMET 10

Det går fortsatt bra för Kungälv! Tillväxten är stor och det strategiska läget utanför Göteborg med närhet till havet och naturen är i världsklass! På www.platsenkungalv.se kan man se vilken fantastisk plats Kungälv är.

Bokab trummar på för att kunna erbjuda Kungälvs företagare och privatpersoner ännu mer mark än de man genom åren tagit fram.

Önskan om att etablera sig i Kungälv är fortfarande på topp. Förklaringen är troligen Kungälvs strategiska läge i Västra Götaland samt att det numera finns det mesta man kan tänka sig. Detta endast 15 minuter från Göteborg och med E6:an som ger en fantastisk fin exponering av våra verksamhetsområden. Kongahälla Center med alla nya bostäder bredvid och de nya etableringarna av RUSTA och JULA i Rollsbo bidrar också.

Bokab har snart klart med de drygt 110 000 m² verksamhetsmark i Västra Rollsbo man planlagt sedan 2014. Fler arbetstillfällen i Kungälv betyder i sin tur ett allt större mer underlag till alla de bostäder som på senare tid tagits fram. Hela västra regionen behöver mark för verksamheter och vi har företag från hela Sverige som vill etablera sig hos oss. Tyvärr har förseningar i planen gjort att vi får revidera både försäljningsintäkter såväl som färdigställandetid.

Bokab har i år utökat sitt markinnehav ytterligare och vi är mycket aktiva med att både köpa in mer mark samt förädla den mark vi har för näringsliv och bostäder. Vi har i nuläget åtta nya möjliga utbyggnadsområden fördelade på verksamhetsmark och mark för bostadsändamål. Egna såväl som i samarbete med privata aktörer. Att nämna några är Rollsbokrysset, förtätning inom Arntorps industriområde samt förtätning i Rollsbo, där dessa tre platser gemensamt

kan bli upp emot 75 000 m² och därmed erbjuda många arbetsplatser till Kungälv.

Vi fortsätter utveckla våra färdigheter avseende byggherredrivna detaljplaner. På det sättet avlastas kommunens tjänstemän avsevärt och planerna blir till fullo finansierade av byggherrarna. Att sälja mark för industri samt villabebyggelse är också en intäkt för kommunen som kommer kommuninvånarna till godo i form av bättre infrastruktur såsom vatten och avlopp, vägar samt cykelbanor utan att belasta kommunkassan. Mycket viktigt då man idag behöver öka på intäkterna samt minska utgifterna i kommunen.

Åseberget är ett fantastiskt projekt som Bokab tagit fram ihop med sex andra företag för att skapa en helt ny stadsdel i Kungälv. Vi hoppas på att få lov att starta planeringen för området då vi räknar med ca 6–7 år innan första bostaden kan stå klar.

Östra Ullstorp har blivit mycket väl mottaget. Vi höll ett öppet hus där vi önskade få inspel på hur man vill att vi skall bygga Kungälvs finaste villaområde. Det kom över 100 personer och nästan alla var mycket positiva som också gav oss en massa inspel

om vad man vill med området. Kanske upp till 200 tomter i en fantastisk terräng kan bli verklighet inom en inte allt för lång framtid. Vår tomtkö ökar hela tiden och det är ett stort tryck på att vi skall ta fram mer mark för eget byggande. Vi kämpar på allt vad vi kan. Läs mer om det i våra projekt på hemsidan. Projektet heter *Villatomter Östra Ullstorp*.

Bokab och Kungälv mot nya utmaningar 2020 – nu kör vi!

Följ oss gärna på LinkedIn och bokab.nu

Lars Pettersson, VD Bokab

Hänt under 2019!

Det har hänt mycket på Bokab under 2019. Nedan följer ett litet axplock av vad vi företagit oss under året.

Fortsatt arbete i Åsebergsprojektet

I ett så stort utvecklingsprojekt som Åseberget är det många pusselbitar som ska falla på plats innan det kan bli verklighet. Mycket tid och kraft har ägnats åt detta bakom kulisserna under 2019. Betänk att vi pratar om uppemot 2000 bostäder i olika boendeformer, vilket gör projektet till Kungälv's kanske mest spännande utvecklingsprojekt i modern tid. Inte minst våra tankar om en linbana till och från området har väckt en hel del uppmärksamhet...



Nya tomter till salu

Med hjälp av en enklare vykortskampanj har vi under året salufört nya villatomter i Åseby/Kode.





Annonsering i Kungälv-Posten

Likt föregående år har vi även under 2019 marknadsfört oss i Kungälv-Posten genom att lyfta fram goda kundcase och ett gott samarbete under rubriken Samverkan!

Marknadsföring av Kungälv kommun

För att få en bättre bild av hur vår omvärld uppfattar Kungälv kommun och hur medborgarna uppfattar denna har Kungälv arbetat fram ett så kallat platsvarumärke under 2019. Syftet är att främja bland annat besöksnäring, inflyttning och näringsliv. Bakom satsningen står KMN, lokala fastighetsägare, Fastighetsägarna GFR, Kungälvsbostäder, Bokab, Kungälv Energi och Kungälv kommun

 www.platsenkungalv.se



Information på hemsidan

Hemsidan är navet i vår kommunikation. Här sker kontinuerlig uppdatering med nyheter, aktiviteter och pågående/kommande projekt med mera.





Atmosfärhus bryter ny mark i Kungälv

– BYGGER 136 HYRESRÄTTER MED LÅG HYRA

Carl Duberg,
Atmosfärhus

Lars Pettersson,
VD Bokab

Torbjörn Svensson,
Atmosfärhus

Atmosfärhus är en tämligen ny stjärna på fastighetshimmeln. Deras filosofi handlar om att bygga små hyresrätter med låg hyra och ha ett långsiktigt ägande. Ett av deras första och riktigt stora projekt hamnade på Enekullen i Kungälv där det nu byggs för fullt.

Totalt pratar vi om 136 hyresrätter fördelade på ettor, tvåor och treor om 35–72 m².

– Vi vill att alla ska kunna ta sig in på bostadsmarknaden till en rimlig hyra, säger Torbjörn Svensson som tillsammans med kollegan Carl Duberg äger och driver det "unga" och Göteborgsbaserade fastighetsbolaget som nu utmanar gamla konventioner i branschen.

Vad är då en rimlig hyra?

– Vi kan erbjuda en hyra som ligger 30–40 procent under vad de etablerade bolagen erbjuder för nyproduktion – och detta med en bra standard.

Hur är detta möjligt?, frågar sig kanske vän av ordning.

Framgångsfaktorerna för Atmosfärhus är fem till antalet enligt Carl Duberg.

– Genom att vi har ett hyrestak och bygger energieffektivt får vi ett statligt investeringsstöd. Vi jobbar också med återanvänd projektering och bygger kostnadseffektivt. Lägg därtill ett snabbt handläggande av

detalplanen, rätt markvärde och låga overhead-kostnader – och du har vår affärsidé i ett nötskal, förklarar Carl.

Och säg den kommun som inte nappar på detta koncept för att få till stånd fler hyresrätter. Först ut var Kungälvs kommun som tillsammans med Bokab skapade förutsättningar för snabb byggnation på Enekullen. Ett område som tidigare inte ansetts vara så attraktivt.

Tongången är en annan nu, när gallring av den mörka skogen är gjord och byggnationen av de fyra huskropparna om fem och sex våningar börjar torna upp sig.

– Läget är perfekt med gång- och cykelavstånd till det mesta och med en busshållplats precis utanför dörren, säger Torbjörn.

Husen på Enekullsvägen är prefabricerade koncepthus, där entreprenören JSB återanvänder samma projektering från bygge till bygge. Spaden för projektet sattes i backen i januari 2019 och i oktober 2020 är det dags för inflyttning.

Vad avgjorde då valet av Kungälv som en lämplig etablering?

– Dels var Kungälvs kommun intresserade, dels fanns mark att tillgå via Bokab. Sedan har den delvis byggherredrivna detalplanen gjort att vi kunnat korta handläggningen från normalt två år till under ett år. Vi har haft ett mycket gott trepartssamarbete där såväl Kungälvs kommun som Bokab "pushat" på för att projektet ska bli verklighet. Vi tror också att vår ambition med ett långsiktigt ägande talat till vår fördel, avslutar en glad och nöjd byggherre.



Tega Ängar passade familjen Nerborn perfekt

Kungälvsparet Robin och Lisa Nerborn var en av 14 lyckliga familjer som blev tilldelade en tomt på Tega Ängar när det projektet låg ute till försäljning för ett par år sedan. På senhösten 2019 var det så dags för inflyttning i den nya villan – och då tillsammans med ettårige Frank i flyttlasset...

– Vi är supernöjda med allting, säger Robin Nerborn när han sammanfattar de senaste årens händelser. För det har onekligen hänt en hel del för Robin och Lisa sedan de vid årsskiftet 2017/2018 bestämde sig för att köpa en tomt och bygga på Tega Ängar. Per omgående började arbetet med att skissa på drömvillan, hitta en lämplig entreprenör, söka bygglov och fixa lån på banken och allt annat som man gör när man bygger nytt. I samma veva väntade de dessutom barn...

Berätta lite om processen!

– Lisa och jag bodde i en lägenhet på Ytterby Torg sedan 2008 och gick väl och närde en dröm om att få bygga ett eget hus någon gång. När då projekten Tega Västergård och Tega Ängar i Ytterby dök upp blev vi väldigt intresserade och tog kontakt med Claes Hellström på Bokab. Med facit i hand kan man väl säga att vi hade lite tur i oturen att missa Tega Västergård för att istället få napp på Tega Ängar som vi tyckte var en mycket fin plats med lagom bebyggelse.

I samarbete med Vårgårdahus togs sedan den nya villan, en enligt Robin modern enplansvilla i trä med liggande panel i vitt, utan spröjsade fönster och med svarta betongpannor på taket.

– Vi hittade ett kataloghus hos en annan husleverantör och skraddarsydde detta ihop med Vårgårdahus. Vi är jättenöjda.

Huset, som är på 120 m² och med en boyta om 106 m², rymmer tre sovrum, allrum och en öppen planlösning med kök och vardagsrum i ett. Bygget tog sin början tidigt 2019 och i oktober samma år var det dags för inflyttning. Då som nämnts med ytterligare en familjemedlem – Frank, nu ett och ett halvt år gammal.

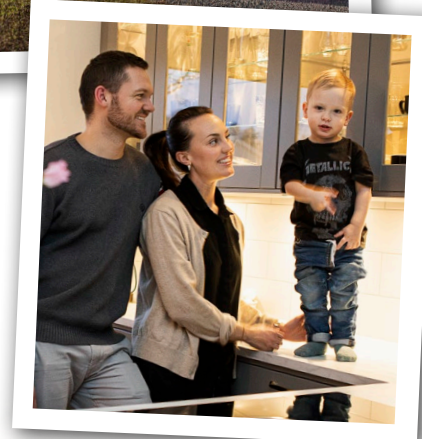
Hur känns det då?

– Jättebra, även om det återstår en hel del arbete på utsidan av huset. Men något ska man väl ha att göra i vår, säger Robin och skrattar.

– Sedan planerar vi ju ett garage också vad det lider. Även detta ska vi lösa själva så gott det går...

Har ni gjort mycket själva i övrigt?

– Nej, egentligen inte. Det var nästan en helhetsentreprenad även om vi fixade markarbetet genom egna kontakter. Vi hade så att säga gjort vårt jobb redan innan byggprocessen körde igång. Nu njuter vi bara av vårt nya drömboende!



Robin, Frank och Lisa i sitt härliga kök.



Conny Allansson,
KWA

Daniel Åhman,
Bokab

Christer Wikstrand,
KWA

Kristian Karlsson,
KWA

KWA Isolerteknik har hittat hem

Allt sedan hösten 2019 finns KWA Isolerteknik AB etablerade på Signalgatan 10 i Kungälv. Då gick nämligen flyttlasset från Hisings Backa till helt nyinköpta lokaler på Rollsbo Industriområde. Därmed har Kungälvsson Christer Wikstrand hittat hem med sitt företag som han äger tillsammans med sina två kompanjoner.

– Det här känns jättebra, säger Christer som utöver sitt delägarskap även är VD och ansvarig för affärsområdet industri-, plåt- och marinisolering.

Utöver detta "ben" sysslar KWA Isolerteknik även med VVS-isolering samt brand- och ventilationsisolering. Ansvarig för dessa delar är Christers två delägarkompanjoner Kristian Karlsson och Conny Allansson. Tillsammans förfogar man över en personalstyrka om ca 30 pers och har en omsättning runt 50 MSEK, vilket ytterligare stärker Kungälvss position som en attraktiv kommun att etablera sig i.

Något som bidrog till flytten var att man med sin verkstad och sitt lager på Ringön på Hisingen dels var trångbodda, dels satt på ett rivningskontrakt. Likaså ville man gärna "flytta ihop" med sitt kontor som fanns på Exportgatan.

Eftersom Christer bor i Kungälv tog han kontakt med Bokab och Claes Hellström som tipsade om en framtida tomt på Rollsbo Västerhöjd. Christer och KWA var dock i den sitsen att man inte kunde vänta. Under resans gång dök det istället upp ett annat alternativ via en privat mäklare. Detta

alternativ fanns på Signalgatan 10A och på platsen fanns redan en byggnad. Till saken hör att den intilliggande fastigheten tillhörde Bokab, något som tilltalade gänget på KWA, varför man föreslog ett samlat köp på det villkoret att Bokab-tomten i detaljplanen skulle kunna göras om från grönområde till verksamhetsmark. Sagt och gjort!

– Bra jobbat av Bokab – snabb handläggning och snabba beslut. Det gillar jag.

I skrivande stund (januari 2020) pågår upprustning av den befintliga byggnaden för att iordningställa en komplett verkstad och få kontorsdelen inredd och klar för gemensam inflyttning. Under 2019 inleddes markarbetet på den övriga fastigheten för eventuellt framtida bruk. Så nu finns alla möjligheter för det framgångsrika företaget att växa då man dels disponerar en markyta om totalt ca 4500 m² och dels en befintlig byggnad om drygt 500 m².

KWA Isolerteknik är ett tämligen "ungt" företag då det grundades så sent som 2014, men sett till antalet år som ägartrion i branschen har så är man mycket garvade. Lägg därtill att man snabbt vuxit från 10 till 35 medarbetare – och man förstår att

företaget gör gott ifrån sig.

– Mycket handlar om personligt engagemang, kvalitativt utförda arbeten, bra kontakter ässå lite tur förstås, säger Christer och skattar.

Företagets specialitet är att i huvudsak erbjuda skräddarsydda speciallösningar inom de olika affärsområdena. Något som kunderna uppskattar. Och det är inte vilka kunder som helst vi pratar om, utan till exempel Volvo, Göteborg Energi, Mölndals Energi och ett antal raffinaderier. KWA verkar från Falkenberg i syd, upp mot Dalsland i norr och Ulricehamn inåt landet.

– Man kan säga att vi är där kunden vill att vi ska vara, så egentligen finns det inga begränsningar, förtydligar Christer.

Och med tanke på att Christer och kompani gillar utmaningar så tror vi inte att det är stopp för KWA:s expansion framöver heller – vare sig geografiskt eller i breddning av sitt erbjudande.

– Vi är bland annat fortsatt intresserade av tomten på Rollsbo Västerhöjd när den processen kommit så långt, förtydligar Christer.

Entreprenör ända ut i finger- spetsarna

Att verka utan att synas. Det har varit Rabi Karzoumis signum alltsedan han gav sig in i branschen som entreprenör och egenföretagare. Han startade med två tomma händer och har idag en koncern om ett dussintal bolag inom logistik och fastigheter till uthyrning för privat bruk och olika former av näringsverksamhet.

Rabi och hans familj kom till Sverige från Libanon såsom krigsflyktingar 1982. Rabi var då fem år och kom att växa upp i Bergsjön strax utanför Göteborg tillsammans med sina fem syskon. Skolgången var lite trasslig och det var inte utan att han var sugen på att börja arbeta direkt efter gymnasiet.

– Jag började jobba på ett bemanningsföretag såsom lagerarbetare, men insåg snart att jag kunde göra det bättre, varför jag slutade efter tre månader och startade eget inom samma bransch, berättar Rabi.

Genom goda kontakter skaffade han kompisar som var villiga att arbeta hårt, och snabbt växte kundstocken med stora etablerade företag i behov av lager, transporter och logistik. Företaget LSL Logistics, med tredjepartslogistik som affärsidé, hade sett dagens ljus. Idag finns man i en nyrenoverad fastighet på Rollsbo Industriområde med lager och transportfordon och med ytterligare välrenommerade kunder i portföljen.

”Bokab har varit fantastiska. Lätta att ha att göra med och snabba till återkoppling.”

Rabi Karzoumi.



Rabi Karzoumi skakar hand med Bokabs Claes Hellström vid en av de nyförvärvade tomterna på Rollsbo.

I samband med sitt första fastighetsförvärf fick han också smak för fastighetsbranschen och idag äger han ett flertal privatfastigheter i Göteborg som han hyr ut till privatpersoner.

När det kommer till näringsfastigheter har Rabi framför allt fastnat för Kungälv då kommunen ligger bra till rent logistiskt med närheten till Göteborg och dess hamnar, prisbilden är fortfarande konkurrenskraftig och det finns en god samarbetspartner i form av Bokab.

– De har varit fantastiska. Lätta att ha att göra med och snabba till återkoppling.

Utöver LSL Logistics, på Traktorgatan, äger han numera även två andra industrifastigheter på Rollsbo Industriområde med ett tiotal näringsidkare. Nyligen har han också köpt två obebyggda tomter på Rollsbo (Bigården och Kopplingen) om totalt ca 10 000 m². Tanken är att exploatera dessa under år 2020. På Kopplingen sker byggstart i februari och på Bigården planerar man starta till sommaren.

Nyckeln till framgång stavas enligt Rabi hårt arbete och en förstående familj.

– Det blir långa dagar och kvällar med mobilen på fickan och datorn ständigt påslagen. Ett högt pris kan tyckas, men så länge familjen – min fru och våra tre döttrar – är med på noterna och vi kan unna oss lite extra på fritiden är det värt det, säger Rabi innan han måste ila iväg till nästa möte...

Allt för badrummet samlat på Arntorp

Ytterligare ett företag väljer att samla hela sin verksamhet i Kungälv. Nu handlar det om Duschprodukter AB som på allvar slår ner sina bopålar på Arntorp efter att tidigare varit splittrade mellan Gårdsten och just Kungälv.

Duschprodukter AB är ett familjeföretag som grundades redan 1974 av Nils Larsson och som driver två dotterbolag med egna varumärken, Arrow och Duschy. Duschy-verksamheten har funnits på Solbräckegatan sedan 2011, efter att man några år tidigare köpt den aktuella marken av Bokab. Men nu väljer man alltså att flytta hit även Arrow och centralisera hela den svenska verksamheten med kontor, lager och montering på ett och samma ställe. För tillfället pågår en nybyggnation om 5 000 m² för att få tillräckligt med plats. Det slutgiltiga flyttlasset är tänkt att gå sommaren 2020, då den nya anläggningen ska stå helt färdig. Till förfogande har man ytterligare 17 000 m² på en intilliggande fastighet som även den, mycket insiktsfullt, förvärvades 2009. Så det finns onekligen plats för kommande expansion...

– Vi tror på en ljus framtid, säger Tony Larsdal som tillsammans med teamet omkring sig

är på god väg att axla ansvaret fullt ut efter sin far Nils, som en gång i tiden startade företaget på Hisingen och designade produkterna i sin egen källare. Idag är verksamhetens hjärta den nya logistikanläggningen i Kungälv, med egen tillverkning i egenägda fabriker i Estland och Kina. Total omsättning i koncernen är runt 100 MSEK.

– Pappa Nils finns allt fortfarande med på ett hörn, men det verkar som om han har fullt förtroende för oss nu, säger Tony och skrattar.

Duschprodukter AB handhar alltså varumärkena Arrow och Duschy, där det sistnämnda med Tony som VD ägnar sig åt att tillverka och leverera kvalitetsduschar och badrumsinredning såsom duschdraperier, toaletsitsar, badrums mattor, trådhyllor, vågar, tvålumpar, duschkabiner och mycket mer. I Sverige finner man produkterna i byggbutiker som exempelvis Bolist och K-Rauta, men huvuddelen av försäljningen sker i utlandet genom

majoritetsägda försäljningsbolag och agenter runt om i Europa.

Arrow å sin sida, med Jan Larsson som VD, fokuserar på den svenska marknaden med ett brett sortiment inom duschväggar, ångbastur, handduktorkar, takduschset och handduschar, där målgruppen i första hand är fastighetsbolag och fastighetsägare. Försäljningen sker via återförsäljare och grossister runt om i landet.

Nysatsningen i Kungälv har gett de båda bolagens VD:ar blodad tand och för tillfället pågår en översyn och breddning av sortimenten för att möta marknadens ökade krav – inte minst när det kommer till design. Lika så förbereder man ökade satsningar på nya marknader där bland annat Norge spås ha en enorm potential. Just nu ligger dock fokus på att få allt på plats på Solbräckegatan 39. Vi säger: Välkomna till Kungälv!



Jan Larsson,
Arrow

Marcus Hansson,
EGC AB

Tony Larsdal,
Duschprodukter AB

Claes Hellström,
Bokab

FAKTA PIA-MARIE PARKRUD

Ålder: 46 år.

Familj: Man och två barn, 10 och 12 år.

Bor i: Hus i centrala Kungälv.

Jobbar med: Ekonomi och administration.

Pia-Marie bär på Bokabs historik

Om det är någon som personifierar Bokab så är det Pia-Marie Parkrud. Inte minst om man ser till antalet verksamhetsår på bolaget. Hon tog nämligen anställning där redan 1994 och är fortfarande kvar – även om hon gjorde en utflykt till Kungälvsbostäder i början av 2000-talet.

– Så är det faktiskt. Bokabs roll skulle ses över 2001 och framtiden var oviss, varför jag tog steget över till Kungälvsbostäder under en tid.

Längtan tillbaka till gemenskapen på Bokab blev för stark. 2011 tog hon därför steget tillbaka igen. Något hon aldrig ångrar.

– Jag trivs i Bokabs lilla och tajta organisation där man utöver sina utpekade arbetsuppgifter, i mitt fall att ha koll på ekonomin och övrig administration, hjälps åt där det behövs.

Allt i syfte att bidra till utvecklingen av Kungälv som kommun när det kommer till olika former av näringslivsverksamheter och bostäder.

Då Pia-Marie varit med sedan 1990-talet kan hon vittna om Bokabs olika uppdrag under åren.

– När jag anställdes hade vi, utöver exploateringsdelen, även näringslivsfrågor

och turistverksamheten på vårt bord, men i takt med tiden avknoppades de två sistnämnda benen.

Idag är vårt huvudsakliga uppdrag att ta fram verksamhetsmark till företag som vill etablera sig i kommunen samt tillgodose tomtkönen med villatomter. 2010 tog Bokab även över ansvaret för kommunens villatomtkö från Bostadsbyrån. Det är roligt att på nära håll se hur nya områden "öppnas upp" och bidrar till en positiv samhällsutveckling för kommunen.

När Pia-Marie inte jobbar gillar hon att resa, umgås med familj, släkt och vänner, fixa med hus och trädgård och inte minst lunchträna med sina kollegor på Bokab.

– Jag vet att Pia-Marie inte är en person av stora ord, men jag vill verkligen understryka hennes betydelse för Bokabs framgångsrika utveckling genom åren. Lika mycket för hennes positiva sätt gentemot alla våra kontakter och mot oss som medarbetare, säger Lars Pettersson, VD på Bokab.





Styrelsen 2019

Anton Nyblom

Kungälv den 20 februari 2020

Lennart Kristiansson
Styrelsens ordförande

Lennart Martinsson

Mikael Malm

Thomas Loong

Anton Nyblom

Lars Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 21 mars 2020 av KPMG AB

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsberättelse har avgivits den 21 mars 2020

Christina Carlsson
Lekmannarevisor

Martin Paterson
Lekmannarevisor

Förvaltningsberättelse 2019

Styrelsen och verkställande direktören för Bokab får härmed avge årsredovisning för år 2019. Alla belopp redovisas i tusental kronor (tkr) om inget annat angivits.

Bolagets uppdrag

Våra ägardirektiv är väl skrivna och ger oss i Bokab en stor spelplan för att skapa nytta för kommunen och dess medborgare.

- *Bolaget skall inom ramen för av kommunen givna direktiv skapa förutsättningar för etablering och byggnation enligt av kommunfullmäktige antagna mål.*
- *Bolaget skall bidra till att förverkliga kommunfullmäktiges strategiska mål.*
- *Bolaget skall bedriva markexploatering och därtill hörande markförvaltning i kommunen.*
- *Bolaget skall som exploateringsbolag bidra till kommunens långsiktiga utveckling genom att förvalta/förädla, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering.*
- *Bolaget skall aktivt driva exploatering och etablering i kommunen och verka som ett utvecklingsbolag.*
- *Bolaget skall också hantera all villatomtförsäljning och ansvara för villatomtkön.*

Vår vision bygger på att bolaget skall vara det bästa alternativet vid etablering av företag och bostäder inom Göteborgsregionen, där vi kontinuerligt bidrar till ett attraktivt utbud av etableringsmark. Alla Bokabs kunder - stora som små - ska ges samma höga servicenivå.

Väsentliga händelser 2019

Bokab har köpt in ytterligare drygt 100 000 m² mark mellan Ullstorp och Olseröd där bolaget vill exploatera upp till 200 villatomter ihop med kommunen som äger markområdet intill.

Det har arbetats mycket hårt med att få klart planen för ytterligare industrimark i Rollsbo Västerhöjd i pågående byggherredrivna detaljplanen. Hela markområdet är numera också skogsavverkat.

Bokab har erhållit planbesked för tre stycken byggherredrivna detaljplaner. Det är villatomter i Östra Ullstorp, verksamhetsmark vid Rollsbokrysset samt bostadsmark för Bovieran och ytterligare vårdboende i Ytterby.

Vi har sålt två tomter för verksamhetsmark på sammanlagt 9 158 m² vilka varit i vår ägo länge. Vi har sålt en villatomt i Åseby och skall under året sälja resterande tre som vi fått förhandsbesked på.

Vi har haft ca 14 tillträden på villatomter i Tega Ängar. I Tega Västergård har samtliga nu tillträtt villatomterna.

Vi håller på med ett markområde på ca 30 000 m² för verksamheter inom befintlig detaljplan för Rollsbo och hoppas på att erhålla bygglov för dessa under 2020.

Vi har lokaliserat ca 17 000 m² mark i befintliga detaljplanen för Solbräcke som vi arbetar med att få göra om till verksamhetsmark.

Ägarförhållande

Bokab (Bohusläns Kommunala Exploatering AB – 556069-9539) är ett helägt kommunalt bolag som ägs av Kungälv kommun.

Styrelsens säte

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

Etableringsmark för verksamheter & framtida utveckling

All vår detaljpanelagda mark är nu slutsåld.

Bokabs nästa verksamhetsområde med ca 110 000 m² mark har försenats och planeras nu vara tillgängligt för försäljning i början av 2020. Ett område på totalt ca 318 000 m² och plats för minst 50 företag av varierande storlek. Området är beläget på berg och ger förutsättningar för stabila och kostnadseffektiva grundläggningar. Något som efterfrågas då man vill bygga kompakta anläggningar och lagra på höjden. Detaljplanen har färdigställts under året och planen vinner laga kraft i början på 2020 om allt går som planerat varefter infrastrukturbygget med sprängning och byggnation av gator, VA och el sker med start under 2020. Exploateringsavtal samt VA-avtal är beslutade och klara. Här tar vi exploitörer på oss att förbättra utfarten till Marstrandsvägen med en extra körfil till samt att utföra en rondell i Rollsbomotets östra del.

Vi har lokaliserat ytterligare 30 000 m² mark inom befintlig detaljplan för industri i Rollsbo som vi tror kan göras om till verksamheter från nuvarande område för väg och el-reservat. I Plan- och Bygglagen finns en paragraf vi hänvisar till som bör ge oss möjlighet att bygga ut planen med fler verksamheter.

På liknande sätt har vi lokaliserat ca 17 000 m² mark inom befintlig plan i Solbräcke som efter utförd naturinventering visar sig mycket väl lämpad att göra om till verksamhetsmark.

I Rollsbokrysset, som vi kallar området som gränsar till kommunens nya planerade område för idrottsplatscenter, har vi påbörjat en förstudie då vi fått planbesked beviljat. Vi gör planen byggherredriven och vi planerar ca 30 000 m² kvartersmark för handel/verksamheter.

Vi har tidigare analyserat och värderat utpekade områden i översiktsplanen och ser behovet av att ta nästa steg i planeringen. Kommunen ser nu över planen och blickar fram emot 2030–2060. Under tiden för vi förhandlingar med markägare för att kunna initiera förslag till nya detaljplaner och områden för både verksamheter, handel och bostäder.

Etableringsmark för bostäder & framtida utveckling

Kommunen har ambitiösa planer för att öka byggandet i de centrala delarna av staden. Det är uteslutande flerbostadshus. Här ser vi på Bokab behovet av det mark- och naturnära boendet. Både med villabebyggelse men också med någon form av radhus. Mark för villabebyggelse letar vi med ljus och lykta efter och har lokaliserat ett utmärkt läge som vi vill ta fram ihop med kommunen för ytterligare upp till 200 villatomter.

Vi letar också upp andra områden i de olika kommundelarna där vi kan se en möjlig bebyggelse för villor.

Vårt långsiktiga projekt med en helt ny stadsdel i Kungälv med närhet till allt heter Åseberget. Projektet som många andra kommuner och aktörer tittat på då vi har ett nytt tänk i att bygga denna stadsdel. Här har Bokab ihop med sex andra företag satsat både pengar och kunskap i att driva fram ytterligare bostäder i alla upplåtelseformer för att bidra till Kungälvs behov av fler människor och bostäder. Vi avvaktar fortfarande besked från kommunen att få starta projektet.

Om något år sätter vi igång med planeringen för 55+boende, Boveran, i Ytterby och bredvid det troligen ett trygghetsboende. Det blir en enkel plan med goda förutsättningar till att bli ett verkligt toppenområde för denna kategori.

Ekonomi

Långsiktigt ser vi mycket ljust på ekonomin i bolaget. Bolaget har fortfarande kvarstående avtalade exploateringsåtaganden såsom toppbeläggning av gator, byggande av GC-stråk, avstyckningar m.m. avseende bolagets aktiverade exploateringsområden, samtidigt som ett stort innehav av tomtmark finns. Vi räknar med mycket stora investeringskostnader för att markbereda nya industriområdet i Rollsbo Västerhöjd.

Personal

Under året har vi varit fyra heltidsanställda.

Styrelsen

Under maj tillträdde den nya styrelsen som bestått av fem ledamöter.

Resultat

Årets resultat efter skatt och upplösande av periodiseringsfonder visar på ett noll-resultat vilket understiger budget. Årets tänkta försäljningar avseende villatomter i Åseby samt verksamhetsmark i Rollsbo har försenats och faller ut först 2020, vilket bidrar i hög grad till detta. Vi har också fått skriva ner förväntade intäkter i en befintlig industriplan. Vi har fortsatt att genomföra ett antal investeringar som gång- och cykelvägar i Rollsbo för att minska våra långfristiga skulder.

BOLAGETS UTVECKLING DE SENASTE FEM ÅREN	2015	2016	2017	2018	2019
Hysesintäkter, arrenden, tomtkän, arvoden m.m.	478	501	975	7 667	7 595
Resultatredovisade exploateringsintäkter	9 537	34 215	50 616	15 257	8 192
Resultat efter finansiella poster	385	1 821	2 128	5 424	-1 767
Årets resultat	1 053	1 066	1 566	3 073	6
Balansomslutning	65 381	68 155	158 952	157 606	144 961
Soliditet (Not 11)	44 %	44 %	20 %	22 %	23 %
Medelantal anställda	3	3	4	4	4

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT	S:A FRITT EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 000	340	25 181	3 073	28 254
Resultatdisp. enligt beslut av årsstämma			3 073	-3 073	0
Utdelning till aktieägare			-217		-217
Årets vinst				6	6
Belopp vid årets utgång	4 000	340	28 037	6	28 043

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	28 036 476 kr
Årets resultat	5 679 kr
Totalt	28 042 155 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	*217 000 kr
Balanseras i ny räkning	27 825 155 kr
Totalt	28 042 155 kr

** Den föreslagna utdelningen överensstämmer med kommunfullmäktiges beslut 1999-10-25 om årlig utdelning ur företagets disponibla vinstmedel/årets vinst, motsvarande 5 % av bundet eget kapital.*

Bolagets soliditet uppgår till 23 % efter föreslagen 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 anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

	NOT	19-12-31	18-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	15 787	22 924
Aktiverat arbete för egen räkning		1 885	2 071
Summa rörelseintäkter		17 672	24 995
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-12 686	-13 741
Personalkostnader	4	-4 758	-4 516
Avskrivningar		-1 675	-1 636
Summa rörelsekostnader		-19 119	-19 893
Rörelseresultat		-1 447	5 102
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350	-310
Summa finansiella poster		-320	323
Resultat efter finansiella poster		-1 767	5 425
Bokslutsdispositioner	5	1 847	-1 415
Resultat före skatt		80	4 010
Skatt på årets resultat		-74	-937
ÅRETS RESULTAT		6	3 073

Balansräkning

Tillgångar

	NOT	19-12-31	18-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	61 251	62 474
Pågående ny-, till- och ombyggnader	7	192	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 443	62 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 443	62 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Övriga lagertillgångar	8	45 954	57 605
Summa varulager		45 954	57 605
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 632	5 612
Övriga kortfristiga fordringar		2 075	1 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153	227
Summa kortfristiga fordringar		10 860	7 189
Kassa och bank		26 704	30 338
Summa omsättningstillgångar		83 518	95 132
SUMMA TILLGÅNGAR		144 961	157 606

Eget kapital & skulder

	NOT	19-12-31	18-12-31
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		28 036	25 181
Årets resultat		6	3 073
Summa fritt eget kapital		28 042	28 254
Summa eget kapital		32 382	32 594
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	5	1 783	3 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till koncernföretag		70 000	70 000
Övriga skulder	9	37 840	48 460
Summa långfristiga skulder		107 840	118 460
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		553	499
Skuld till koncernföretag		123	132
Skatteskulder		537	773
Övriga skulder		190	139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 553	1 379
Summa kortfristiga skulder		2 956	2 922
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		144 961	157 606

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Komponentavskrivning tillämpas avseende bolagets byggnader som utgör specialenheter. Väsentliga komponenter 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 övervakningsanord	10
Övriga komponenter	20
Hysesgästanpassningar	10

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.

Företaget har inga väsentliga temporära skillnader förutom de som återspeglas i obeskattade reserver.

Uppskjutna skatteskulder som är hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

Ersättning till anställda

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

2. Nettoomsättning

	19-12-31	18-12-31
Hyresintäkter, arrenden, tomtkö, arvoden m.m	7 595	7 667
Resultatavräknade exploateringsområden	8 192	15 257
Total nettoomsättning	15 787	22 924

3. Övriga externa kostnader

	19-12-31	18-12-31
Resultatavräknade kostnader expl.områden	-8 095	-8 851
Övriga externa kostnader	-4 591	-4 890
Totalt	-12 686	-13 741

4. Personal

	19-12-31			18-12-31		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
Medelantal anställda	1	3	4	1	3	4
Könsfördelning i styrelse och ledning	0	6	6	1	5	6
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader	19-12-31			18-12-31		
Styrelse & VD	1 077			1 004		
Övriga	1 620			1 752		
Pensionskostnader, VD	589			396		
Pensionskostnader, övriga	286			260		
Övriga sociala kostnader	867			765		
Totala löner och andra ersättningar m.m.	4 439			4 177		
Avtal om avgångsvederlag						
Enligt VD:s anställningavtal utgår vid uppsägning från bolagets sida ett avgångsvederlag.						

5. Bokslutsdispositioner

	19-12-31	18-12-31
Periodiseringsfond 2014 (tax 15)	0	610
Periodiseringsfond 2015 (tax 16)	0	480
Periodiseringsfond 2016 (tax 17)	0	450
Periodiseringsfond 2017 (tax 18)	368	675
Periodiseringsfond 2018 (tax 19)	1 415	1 415
	1 783	3 630

6. Byggnader och mark

	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärde	64 110	61 700
Årets inköp	452	2 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 562	64 110
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 636	0
Årets avskrivningar	-1 675	-1 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 311	-1 636
Redovisat värde byggnader och mark	61 251	62 474

7. Pågående ny-, till och ombyggnader

	19-12-31	18-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	192	0
Utgående anskaffningsvärde		
Redovisat värde, pågående ny-, till- & ombyggnader	192	0

8. Varulager – Exploateringsfastigheter

	19-12-31	18-12-31
Nedlagda exploateringskostnader	233 933	241 453
Avgår, resultatavräknad del/förlustreservation	-187 802	-183 666
Avgår: Förskottsbetalning	-177	-182
Totalt nedlagda oavräknade expl.kostnader	45 954	57 605

9. Övriga långfristiga skulder

	19-12-31	18-12-31
Tillkommande exploateringskostnader	37 840	48 460
Totalt tillkommande exploateringskostnader	37 840	48 460

Inga skulder förfaller efter 5 år.

10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	19-12-31	18-12-31
Semesterlöneskuld	201	157
Förutbetalda intäkter	1 352	1 222
Totalt	1 553	1 379

11. Definitioner – Soliditet

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

12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

13. Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	28 036 476 kr
Årets resultat	5 679 kr
Totalt	28 042 155 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	* 217 000 kr
Balanseras i ny räkning	27 825 155 kr
Totalt	28 042 155 kr

Positiva planbesked

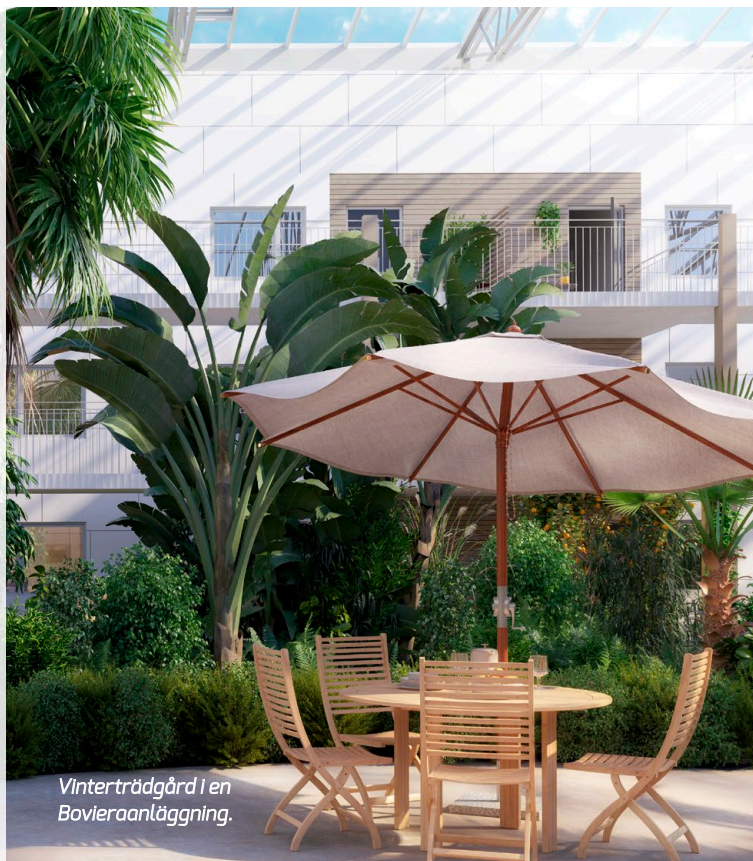
– FÖR BYGGHERREDRIVEN PLANPROCESS

Bokab har under året sökt fyra och hittills fått tre positiva planbesked från kommunen att påbörja byggherredriven planprocess för detaljplaner enligt följande:

Bovieran

Bovieran kontaktade Bokab då de sökte efter en plats att uppföra ett eller två 55+ seniorboende någonstans i Kungälv. Bovieran har ett mycket väl fungerande koncept som redan finns på ett 20-tal olika platser i Sverige, men konstigt nog ännu inte i Kungälv. Bokab föreslog en plats nedanför Ytterbyhemmet mot bäcken som en lämplig placering, med tanke på all befintlig service inom bekvämt promenadavstånd och med möjlighet till samordning med Ytterbyhemmet om så önskas.

Det finns även tankar om ett korttidsboende med inriktning mot rehabilitering inom detaljplanen. Ansökan gjordes för att ändra den befintliga detaljplanen till bostadsändamål för 54 bostäder och 30–50 rehabiliteringslägenheter, något kommunen gav ett positivt planbesked till och under nu kända förutsättningar hoppas kunna påbörja 2021.



Vinterträdgård i en Bovieraanläggning.

Solbräcke

Efterfrågan av industrimark är väldigt hög i Kungälv, och en stor fördel med det föreslagna planområdet är att en förtätning kan ske i befintligt industriområde med infrastruktur som är utbyggd och att de befintliga verksamheterna får en möjlighet att växa på plats samt eventuell möjlighet för nyetablering. Bokab ansöker därför om planläggning (ändring av gällande detaljplan) för att tillskapa ca 14 000 m² industrimark.

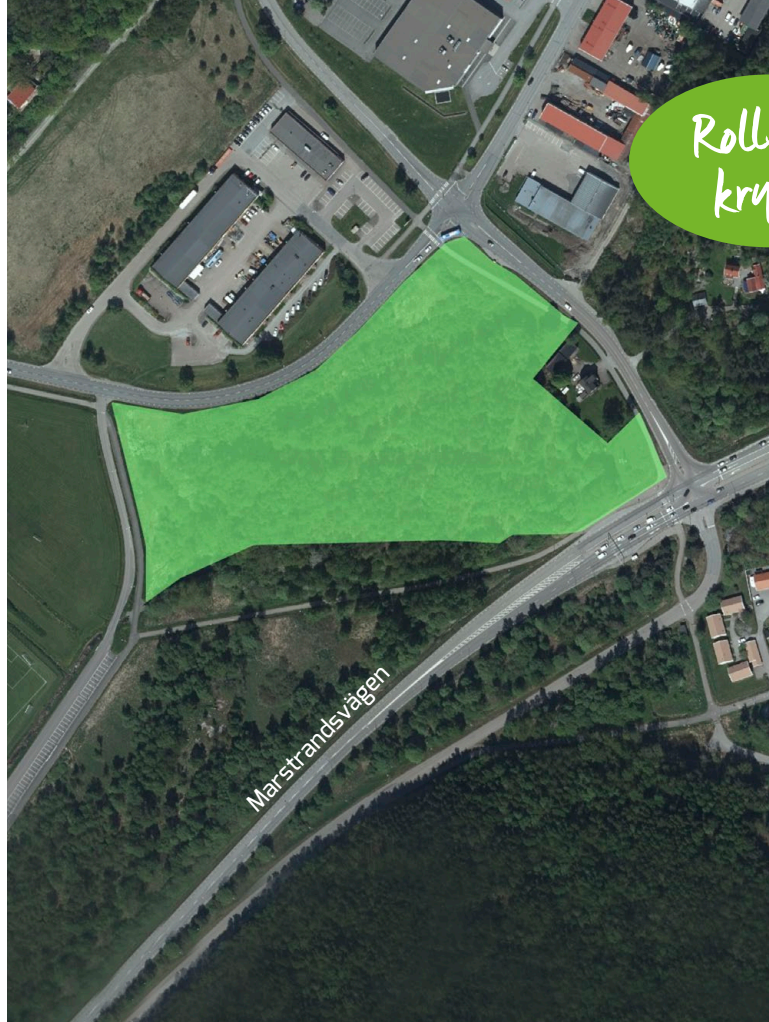
Hela planområdet om ca 20 000 m² utgörs av naturmark med en grandunge uppe på en bergsknalle som är ca fem meter hög från E6

räknat. Bergsknallen bildar en bergskontur ut mot E6, vilken med fördel kan behållas intakt – både av säkerhetsskäl och för att dölja bakomliggande befintlig verksamhet.

De gällande bestämmelserna för byggnation föreslås att med endast marginell förändring gälla även för det nya området och därmed blir utformningen av nybyggnationen liknande den redan gällande detaljplanen.

Naturcentrum AB har upprättat en ny naturvärdesinventering och i sin slutbedömning kommit fram till att planområdet är lämpligt för förtätning av industriområde med hänsyn till den biologiska mångfalden och som naturvärdesobjekt.





Rollsbo- krysset

Bokab har sedan lång tid tillbaka lokaliserat detta utmärkta läge för handels- och verksamhetsområde och ansökte 2018 om planbesked för att kunna bygga på marken vid Rollsbokrysset. Vi önskade driva planen i så kallad byggherredriven plan och det beviljade politikerna med start 2019.

Området har en mycket god exponering och kan lätt nås med kollektivtrafik samt genom det väl utbyggda cykelvägnätet. Området kommer att bidra till en utmärkt entré för Rollsbo industriområde med gång- och cykelavstånd från centrum. På ena sidan hela Rollsbo med 5 000 arbetsplatser och på andra sidan pågår byggnation av 136 nya lägenheter att läggas till hela Komarken och övriga Kungälv. Att Marstrandsvägen går strax utanför gör området optimalt för de verksamheter som planeras. När sedan Åseberget i framtiden kommer att byggas blir platsen ett nav ur många olika aspekter – att det gränsar till Ytterns idrottsplats gör saken ännu bättre, då vi planerar en affär i området. Kommunen diskuterar också att göra en stor satsning på ett idrottsplatscenter och det välkomnar vi då det skulle innebära stora synergivinster för bägge parter. Området har en yta om 35 000 m². Vi hoppas vara klara med planeringen av området inom något år.

Östra Ullstorp

Ansökan avsåg en planläggning för att kunna skapa förutsättningar för nybyggnation av ca 200 nya bostäder inom ett område som är ca 330 000 m² stort. Efterfrågan av villatomter för småhusbebyggelse är väldigt stor, speciellt i centralt belägna delar av Kungälv. Bokab kommer verka för större tomter om 800–1 000 m² där både större och mindre hus är tillåtna och där tomtköparna själva får välja vem och hur man ska bygga husen. Planområdets avgränsning samt eventuella indelning i användningsområden kommer att studeras mer ingående i planprocessen.

En planering och utbyggnad av området skulle kunna innebära att man får en naturlig övergång från Ullstorp till Olseröd via en trygg och säker gång- och cykelbana, genom skog och natur i stället för att välja bilen och köra runt hela berget.

Genom att den lokala kompetensen involveras i planprocessen kan naturområden, stigar och andra naturfenomen bevaras på ett bra sätt inom och runt planområdet.

En befintlig fornlämning inom området kan både tillgängliggöras och säkras genom skydd i detaljplanen. Området är kuperat och planarbetet bör sikta in sig på att skapa bostadsområden som så naturligt som möjligt smälter in i området.

Kommunen och Bokab äger ca 50 % var av det föreslagna planområdet och därmed finns utmärkta möjligheter att samverka för att ta fram tomter till den kommunala villatomtkön, skola, förskola och övriga boendeformer som eventuellt behövs i Kungälv.

Detta kan bli det största småhusområdet på väldigt länge med så centralt läge i Kungälv.



200 villatomter i Östra Ullstorp

Under 2019 förvärvade Bokab ett område mellan Ullstorp och Olseröd där det på sikt kan bli tal om byggnation av uppemot 200 bostäder. Onekligen ett välkommet tillskott till alla de 900 personer som står i Bokabs villatomtkö.



Östra Ullstorp

Området skulle innebära att man får en naturlig övergång från Ullstorp till Olseröd via en trygg och säker gång- och cykelbana med skog och natur nära inpå. Man skulle kunna ta sig med cykel eller till fots från Ullstorp ner till skolan i Munkegärde avsevärt enklare än idag. Runt Ullstorp och Olseröd finns idag mycket stora områden för friluftsliv där det nya villaområdet tar plats mellan dessa områden. Det kommer också att finnas många stora grönområden kvar efter att området kompletterats. Området ifråga är kuperat och Bokab vill med hjälp av terrängen skapa områden som naturligt smälter in i omgivningarna. Såväl gamla fastighetsägare som nya boende får tillgång till fina rekreationsområden. Bokab vill också ge de kommande köparna chans att bygga "drömvillan" utan för många restriktioner. Vi kommer att anlita kunniga planhandläggare och ta hjälp av de personer som idag bor i närområdena. Vi har tidigare lokaliserat några fornlämningar, vilka vi kommer att ta tillvara och förhoppningsvis göra mer tillgängliga för allmänheten.

Redan idag har folk hört av sig till Bokab för att fråga när området blir klart. Det är både sådana som idag bor i Ullstorp men i lite mindre hus eller bostadsrätter som vill göra "boendekarriär" då familjen blivit större, men också folk i vår tomtkö som väntar på sin drömtomt i Kungälv. Bokab har fått ett positivt planbesked och under hösten 2019 har vi startat upp planarbetet för området. År 2020 sker så en förstudie och ett samråd innan det under 2021 är tid för granskning och antagande, och förhoppningsvis kan planen vinna laga kraft 2022. De därpå följande två åren byggs i så fall all infrastruktur, tomterna läggs ut och fördelas i tomtkön, innan bygglov och byggnation tar vid. Allt detta informerades det om vid ett välbesökt och positivt dialogmöte för berörda och intressenter, som Bokab tillsammans med Ramböll bjöd in till i december 2019.

Rollsbo växer västerut

Västerhöjd är ett mycket efterlängtat verksamhetsområde som blir fortsättningen på Rollsbo i västlig riktning. Projektet ägs av Bokab ihop med Ytterbygg. Planprocessen för Västerhöjd började 2014 och pågår ännu. I mars 2020 har planen förhoppningsvis vunnit laga kraft och vi kan sätta igång med alla markarbeten. Det finns ett mycket stort behov av tomter för verksamhetsändamål och särskilt av tomter som ligger på berg. Vi har strävat efter en flexibel detaljplan för att byggnation och tomtindelning i så stor utsträckning som möjligt ska kunna uppfylla köparens önskemål.

När området väl är utbyggt beräknas det bidra upp till kanske 1 000 nya arbetsplatser, vilket är jätteviktigt för Kungälv.

Inte minst med tanke på att väldigt många vid Orkla kommer att förlora sitt arbete om några år, samt att alla bostäder som byggs i Kungälv genererar mycket folk som gärna ser sin arbetsplats på hemmfronten. Miljövinster av att arbeta där man

bor är också mycket stora.

Hela planområdet är 704 000 m² stort varav 320 000 m² är verksamhetsmark där Bokab äger 111 000 m². Bokab kommer att sälja sin del av området som tomter, medan Ytterbygg bygger för dem som hellre vill hyra sin anläggning.

Vi räknar med att det tar cirka två år att planera våra tomter och bygga ut vägar, vatten och avlopp på Bokabs del av området. Det innebär att våra nya fastighetsägare kan räkna med att börja bygga någon gång 2022–2023.

Tidigt i processen förstod vi att området måste göras i ordning i dess helhet, då där är väldigt mycket berg och därmed sprängning som måste göras. Så istället för att varje företag gör i ordning sin mark och spränger på sina tomter, så gör vi det direkt i en enda stor entreprenad. Det minskar kostnaderna, men gör också att vi måste ta höjd för detta när vi säljer våra tomter. På industriområde med lerjord får fastighetsägaren själv betala allt markarbete på sin tomt och påla sin byggnad samt gjuta en tjockare betongplatta. Nu blir det både billigare och enklare för fastighetsägaren med mark- och grundarbetena.



Vid utgrävningarna fann man denna resliga sten.





KUNGÄLV

www.platsenkungalv.se

bokab

Uddevallavägen 1, 442 30 Kungälv

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

Org nr: 556069-9539