



ÅRSREDOVISNING 2025

bokab

SAMVERKAN FÖR FÖRETAGS- OCH BOSTADSETBLERING

INNEHÅLL:

VD-ordet	3
Hänt 2025	4
Nordic Fastening Group	5
Häktet	6
Villatomter och verksamhetsmark	7
Johan Wiman	8
Bokabs styrelse om 2025	9
Strategiska mål	10
Förvaltningsberättelse	11
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Noter	16
Bokabs nuvarande koncernstruktur	18
Revisionsberättelse och granskningsrapport	19
Våra projekt	20
Dammbergen	21
Åseberget	22
Kärna	24
Norra Kyrkbäcken - Bovieran	25
Kareby E6	26
Arntorp-Kareby	27
Rollsbo 3.0	28
Rollsbo Västerhöjd	29
Våra fastigheter	30
Samverkan Kungälvs näringsliv	31



Bokab – flitiga som bin!



”Staden byggs ihop genom Åseberget och Arenacentret och tillsammans med god miljö och ett stort hållbarhetstänk utvecklas och genomsyras Kungälv av en mycket stark framtidstro.”

VD HAR ORDET

Att ta fram mer företagsetableringar och arbetsplatser ihop med attraktiva platser för bostäder är några av våra mål i Bokab. Det bidrar till att stärka Kungälvs varumärke och ge företagare möjlighet att få rätt personal till sina verksamheter. Det bidrar också till att folk får enkla och bra tillgångar till arbetsplatser. Bra för alla med andra ord.

Bokab har genom åren tagit fram kanske ett av Sveriges bästa lägen för företagsetablering och arbetsplatser i Rollsbo, Solbräcke och Arntorp. Det är en mångfald av företag på näraliggande områden som Bokab fortsätter att utveckla. Att bo, arbeta och driva företag i Kungälv innebär bra infrastruktur, variation på bostäder och arbetsplatser, naturen med skog och hav, närheten till Göteborg och snart ett stort arenacentrum med allehanda sportaktiviteter. Allt samlat inom några få kilometer från centrum. Staden byggs ihop genom Åseberget och Arenacentret och tillsammans med god miljö och ett stort hållbarhetstänk utvecklas och genomsyras Kungälv av en mycket stark framtidstro.

Trots rådande lågkonjunktur ser vi att fler företag fortfarande vill etablera och starta nya verksamheter i Kungälv. Vi får kontinuerligt nya förfrågningar om mer företagsmark även om det minskat under året. Det visar ändå på Kungälvs attraktiva läge i regionen där E6:an och närhet till Göteborg är stora faktorer.

Vi väntar fortfarande med stor spänning på var Trafikverket skall placera det nya motet på E6 vid Kareby då det bestämmer hur mycket verksamhetsmark och nya arbetsplatser det blir i Kareby E6 som vårt projekt heter. Motets placering kommer att innebära en mycket stor avlastning av Karebyvägen och Rollsbotorget och ger äntligen alla företag i Arntorp och boende i Kareby/Arntorp bra pendlingsmöjligheter om det kommer på rätt ställe. Här tycker vi att en busshållplats för pendling på E6:an borde finnas och vi lovar att hjälpa till med parkeringsplatser för detta ändamål. Även utveckling av mer villatomter och småhus i Arntorp blir enklare när motet kommer. Om motet däremot kommer på fel ställe kan det äventyra mycket av det vi ovan beskriver. Vi gör allt vi kan för



att ge företagare och personal i Arntorp möjlighet till att kunna åka kollektivt och skapa ännu mer anställningar.

Vi arbetar hårt med Rollsbo 3.0 då vi vill ge företagare i området möjlighet att expandera på både bredden och höjden om möjligt även att ge större utrymme för handelsverksamhet i området är en av punkterna vi arbetar för. Av alla de 30 detaljplaner som finns här med olika regler hoppas vi det blir mer konsekvent och mer modernt upplägg på det nya sättet. Vi hoppas även kunna erbjuda ytterligare tomter till företag inom Rollsbo. En detaljplan (Etapp 1a) är klar och det blev ett fantastiskt bra utfall för de företagare som var med i planen.

Åseberget! Kungälvs mest innovativa och spännande platser att bo på i framtiden? Det är det vi hoppas och jobbar för skall ske. Vi är klara med planprogram och arbetar nu med detaljplan som efter förseningar skall vara klar i slutet av 2027.

Sedan har vi villatomter på gång i Dammbergen, Kärna och även i Arntorp i Kareby. Det dröjer tyvärr men vi gör allt vi kan för att få fram det så snart som möjligt. Villatomterna i Kärna är på samråd sedan i november.

Läs mer på vår hemsida om våra projekt för verksamheter och villatomter. Vi försöker att uppdatera hemsidan kontinuerligt.

Lars Pettersson, VD

HÄNT UNDER 2025

Under 2025 har vi på Bokab varit mycket aktiva när det kommer till olika former av marknadsföringsinsatser och event. Här följer ett axplock av vad vi åstadkommit under ett mycket intensivt och spännande år.



Annonsering i Kungälv-Posten

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

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



Markköp för framtida behov

Bokab har under året forstätt sitt strategiska arbete kring inköp för framtida exploatering av verksamheter och bostäder i kommunen.



Kungälvsmässan 11-13 september

I september var det dags för Kungälvsmässan, och vi från Bokab fanns på plats med en monter där vi presenterade våra pågående och kommande projekt för intresserade mässbesökare.



Morronpasset 27 november

I november medverkade vi i Morronpasset, mötesplatsen för företagare i Kungälv kommun. Temat var "Att skapa en attraktiv kommun kan vi bara göra tillsammans".



Nordic Fastening Group AB bygger till – och får ökat fäste i Kungälv

Genom ett nära samarbete mellan Bokab och Nordic Fastening Group har man lyckats omarbota den gamla detaljplanen från 30 till 50 procents byggrätt i Rollsbo Företagspark. Därmed kan företaget bygga till och bli kvar i Kungälv.

– Detta är ytterligare ett bra exempel på god samverkan för att stärka företagsklimatet i kommunen och få fler företag att stanna kvar och etablera sig här. På detta sätt ger Bokab ytterligare företagare möjlighet att etablera sig i kommunen då vi kunde ge Nordic Fastening Group mer byggrätt på sin egen tomt i stället för att behöva köpa till mark av oss. Bra för Nordic Fastening Group, bra för Bokab och bra för alla som vill ha jobb i Kungälv, säger Bokabs vd Lasse Petersson.

Nordic Fastening Group AB består av två framgångsrika företag som blivit ett. Man har gått från ett källarföretag i början av 1990-talet till att i dag vara ett väletablerat bolag på den nordiska marknaden. Företaget produktutvecklar, importerar, tillverkar och säljer produkter för alla typer av infästningsbehov

inom verksamheter som stål- och betongbyggnation, infrastruktur, energi och övrig industri.

I dag ingår man i den norska koncernen Koppernaes AS, och har ett 50-tal anställda. Genom att man, efter flera års arbete, fått till stånd en utökad byggrätt på sin befintliga tomt – likt alla nya tomter i området som Bokab tagit fram – kan man nu bygga ut sin verksamhet med ytterligare 3 500 kvm som adderas till de befintliga 6 500 kvm för att kunna fortsätta sin tillväxtresa i Kungälv.

– Vi lämnade in vår bygglovsansökan under hösten 2025 och vi hoppas kunna påbörja byggnationen i början av 2026, säger Anders Karlman på Nordic Fastening Group.

– Tack till Bokab för ett gott samarbete som gör det möjligt för oss att växa och fortsätta vår verksamhet i Kungälv.



Lars Pettersson, Bokab och Anders Karlman, Nordic Fastening Group har haft ett givande samarbete kring utökad byggrätt.



Nytt häkte till Kungälv – kan skapa över 300 arbetstillfällen

Kriminalvården planerar att etablera ett nytt, modernt häkte i Kungälv. Efter flera års dialog och en intensiv och snabb planprocess är en avsiktsförklaring nu tecknad mellan Kriminalvården, Bokab och Kungälvs kommun. Satsningen ger hundratals nya arbetstillfällen och innebär en investering på omkring tre miljarder kronor.

Det nya häktet planeras på Solbräcke, bakom Swedish Match, på en cirka 30 000 kvadratmeter stor tomt med ett strategiskt läge intill E6:an och goda kollektivtrafikförbindelser. Här kan Kriminalvården uppföra en anläggning om cirka 35 000 kvadratmeter fördelad över tio våningar.

Behovet av ytterligare häktesplatser i Stor-Göteborg har identifierats genom en nationell etableringsanalys. När Kriminalvården efterfrågade etableringsmark var Kungälv snabbt på bollen.

– Kungälv har varit både lyhörda och snabba i hanteringen. Bokab har drivit processen tillsammans med kommunen på ett föredömligt sätt, och vi har fått stort gehör för våra önskemål. Det här är ett mycket bra samarbete, säger Glen Ewertzh, projektledare på fastighetsavdelningen vid Kriminalvården.

Häktet i Kungälv blir ett pilotprojekt utifrån en ny nationell standard för hur framtidens häkten ska utformas. Anläggningen planeras rymma 250 rum, med möjlighet till viss dubbelbeläggning, vilket innebär upp till 396 platser. Totalt kommer etableringen generera över 300 arbetstillfällen när verksamheten är i gång.

Ett häkte är en plats där personer vistas i väntan på rättegång, under pågående utredning eller efter att de gripits eller anhållits. Verksamheten är en viktig del av rättskedjan och präglas av höga säkerhetskrav.

– Det är viktigt att poängtera att ett häkte inte är en farlig

verksamhet. Det rör sig sällan eller aldrig obehöriga i ett sådant område. Det blir en diskret och trygg etablering, säger Glen Ewertzh.

För Bokab har arbetet varit intensivt. Ett exploatörsdrivet detaljplanearbete pågår och samrådsförslag togs fram på rekordtid, efter endast två till tre månaders utredningar kring bland annat naturinventering, arkeologi, dagvatten och trafik.

– Vi har bra kompetens "in house" och mycket duktiga konsulter inom detaljplaneläggning. Vi har nu även ett starkt koncept inom kommunen där både politiken och samhällsbyggnad föredömligt ställt upp och arbetat nära oss i processen. Utan detta samarbete hade vi aldrig lyckats på denna korta tid. Att vi kunnat leverera underlag så snabbt har varit en avgörande faktor, säger Lasse Pettersson, vd på Bokab.

Målet är att detaljplanen ska vara färdig under 2026. Därefter gör Kriminalvården en upphandling av ägare för förvärv av marken och byggentreprenör. Kriminalvården skall inte äga några fastigheter utan hyr dem när de väl är färdigställda. Byggstart planeras till första kvartalet 2028 och verksamheten beräknas stå klar under 2032.

Etableringen innebär inte bara en betydande investering utan också ett viktigt tillskott av arbetstillfällen och stärkt samhällsservice. För Kungälv är det ännu ett kvitto på att kommunen är en mycket attraktiv plats för näringsliv såväl som strategiska och samhällsviktiga etableringar.

VI ERBJUDER VILLATOMTER OCH VERKSAMHETSMARK

Bokab är ett av Kungälvs kommun helägda 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!

Villatomtkö

Nu är den digitaliserade villatomtkön inne på sitt tredje år och de absolut flesta kunderna hanterar sina betalningar enkelt och smidigt. Vi har fått högre transparens och användarvänlighet för kunderna och mindre administration med bland annat betalningarna och registreringar för oss. Våra kunder ser det väldigt positivt att de enkelt kan logga in och se sin köplats samt betala sin årsavgift i januari.

Mark för villatomter

Vi har under året arbetat hårt med förstudier på marken mellan Ullstorp och Käreby. Detaljplan för villatomter på Kärna Västerhöjd har nu gått ut på samråd. Vi har köpt in mer mark i Kärna som vi fortfarande väntar på plantillstånd på. Detaljplanen för de efterlängttade villatomterna i Dammsbergen har varit på samråd och nu gör vi lite mer artinventeringar. Dessa områden kommer bli ett välbehövligt tillskott med attraktiva villatomter för våra kunder i villatomtkön. Läs mer om respektive område under projektbeskrivningarna.

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.

VÅRA KONTAKTUPPGIFTER

Pia-Marie Parkrud

Ekonomi & administration
Tel: 0303-23 90 83

Johan Wiman

Mark- & projektansvarig
Tel: 0709-28 82 62

Lars Pettersson

VD
Tel: 0706-32 90 89

Kontakta oss gärna på bokab@kungalv.se

www.bokab.nu



Snabba beslut och långsiktiga värden – Johan Wiman om Bokabs roll i Kungälvs utveckling

Med lång erfarenhet av mark- och exploateringsfrågor och en bakgrund som både snickare och socialpedagog har Johan Wiman klivit in i Bokab med ett tydligt uppdrag: att skapa förutsättningar för ett växande och attraktivt Kungälv. Sedan september 2025 är han mark- och projektansvarig i bolaget – i en roll där tempo, samverkan och helhetssyn står i centrum.



Vad består ditt uppdrag på Bokab av?

– I grunden handlar det om att driva detaljplanearbeten, förhandla med markägare och köpa in mark för både verksamheter och villatomter. Allt görs med målet att Kungälv ska vara en attraktiv kommun att etablera sig i och att bo i.

Du har en bred bakgrund. Hur har den format ditt sätt att arbeta?

– Jag har arbetat med mark- och exploateringsfrågor i över 20 år och kommer närmast från GBJ Bygg, där mitt uppdrag var att bygga upp en markbank och driva projekt från tidiga skeden till genomförande. Tillsammans med min bakgrund som snickare och utbildad socialpedagog har det gett mig både en praktisk förståelse och en god förmåga att se helheter, strukturer och människor – något som är centralt i mitt arbete idag.

Varför valde du Bokab?

– Jag lärde känna Bokab genom ett projekt för bostäder som vi fick via en utlyst tävling. Jag hade också sedan tidigare samarbetat med Bokab i ett projekt i Kärna. När Bokab hörde av sig och frågade om jag var intresserad av att börja här väcktes min nyfikenhet. Jag ville testa hur det är att arbeta i ett kommunalt bolag och lämnade in min ansökan om tjänsten och fick jobbet.

Hur har tiden på Bokab varit hittills?

– Jag har varit här i ungefär ett halvår och trivs väldigt bra – det är både roligt och intressant. Bokab är en liten organisation med hög kompetens, som är snabbfotad och flexibel. Vi gör i grunden samma jobb som kommunen skulle kunna göra, men betydligt snabbare. Beslut fattas direkt, över skrivbordet, och alla arbetar mot samma mål.

Hur ser du på styrelsens roll i arbetet?

– Styrelsen fungerar väldigt bra. Trots att den är politiskt sammansatt är arbetssättet helt opolitiskt. Den är engagerad, ger oss bra förutsättningar för att utveckla verksamheten och har ett tydligt fokus på att nå uppställda mål. I förlängningen gynnar det Kungälvs kommun.

Vilka projekt arbetar ni med just nu?

– Vi jobbar med att ta fram över hundra villatomter i Arntorp och Kärna inom ett par år. Parallellt driver vi två större verksamhetsområden samt projekt Åseberget, där vi just nu tar fram samrådsunderlag för bland annat vägar, hustyper, vatten och artskydd. Om allt går enligt plan kan vi sätta spaden i backen om cirka två år. Vi håller även på att ta fram en ny detaljplan för Kriminalvårdens nya häkte.

Vad ger dig energi utanför jobbet?

– Jag spelar gärna golf och har precis bytt till Lerjedalens Golfklubb. Fotboll är också ett stort intresse, särskilt ÖIS – avancemanget till Allsvenskan var förstås extra roligt. Dessutom tycker jag om att resa och se mig om i världen.

FAKTA JOHAN WIMAN

Ålder: 59 år.

Familj: Fru, två egna barn och två bonusbarn

Bor: Björboholm, Lerums kommun.

På Bokab sedan: September 2025.

Funktion: Mark- och projektansvarig.

Bakgrund: Utbildad socialpedagog och snickare, över 20 års erfarenhet av mark- och exploateringsfrågor.

Intressen: Golf, fotboll (ÖIS) och resor.

BOKABS STYRELSE OM 2025

1/ Vad minns du bäst av 2025?

2/ Vad ser du som Bokabs största utmaning framöver?

3/ Beskriv Bokabs styrka med tre nyckelord.

MIKAEL MALM

1/ Häktet! Det är roligt att Bokab kan bidra med upp till 300 nya arbetsplatser. Jag vill även nämna Bovieran, som har skrivit kontrakt och sålt.

2/ Jag upplever att kommunanställda inom vissa organisationer inte fullt ut förstår det politiska uppdraget, vilket gör det svårare för bolagen att realisera det som behöver göras. Vi hoppas att den nya ÖP:en speglar en ljus framtid för näringslivet och dess utveckling.

3/ Snabba, effektiva och förtroendeingivande (vi håller vad vi lovar).



CATHRINE MÅNSSON

1/ Häktet och att vi bidrar med 300 nya arbetsplatser Även Bovieran – ett nytt boendekoncept i kommunen.

2/ Den nya ÖP:en kopplat till anskaffning av verksamhetsmark. Var det nya motor vägsmotet hamnar påverkar tillgången till verksamhetsmark.

3/ Effektiva (arbetar snabbt med korta beslutsvägar inom bolaget), pålitliga (vi håller det vi lovar) och solida (stabila och motståndskraftiga).



THOMAS LOONG

1/ Bovieran kom ut till försäljning och intresset var stort, vilket visade att Bokabs satsning var rätt. Häktet som kommer att byggas i Kungälv genererar cirka 300 arbetstillfällen. Kommunen, Kriminalvården och Bokab med flera har gjort ett fantastiskt arbete med att få häktet till Kungälv.

2/ Att få fram villatomter till alla som har väntat länge – i dag har vi cirka 1 100 personer/familjer i kö. ÖP 2050, som är ute på remiss, saknade tillräckligt med verksamhetsmark. Vi hoppas att den reviderade versionen som kommer i sommar ger bättre förutsättningar för utveckling av verksamhetsmark.

3/ Nyfikna, drivande och resultatriktade.



OLLE BJÖRNSTRÖM

1/ Arbetet med häktet.

2/ Tillgången till ny mark för exploatering.

3/ Personalen, samarbetsklimatet i styrelsen och det framåtblickande arbetssättet.



ROGER BOSTRÖM

1/ Det enträgna arbetet med att få Trafikverket att förstå Bokabs förslag till placering av Karebymotet. Tyvärr vet vi ännu inte om vi har lyckats.

2/ Att få politiken att säkerställa behovet av verksamhetsmark i ÖP 2050 samt att den kommunala organisationen arbetar mer effektivt för att säkerställa att vår kommun får fler etableringar.

3/ Framåtutlade, effektiva och målinriktade.



Bolagets arbete med mål 2025

Bokab informerar om målarbete på styrelsemöten samt i ägardialoger vid varje Tertial. En dokumenterad uppföljning av samtliga mål enligt nedan görs på styrelsemöte i december. Under året har vi dokumenterat uppföljningarna i tertialrapport och i bokslutsredovisningen.

👍 Bokabs långsiktiga mål – arbete under året

Bolagets 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 2025 Årsredovisning". En kort sammanfattning av arbetet med årets mål är att vi har god måluppfyllelse i samtliga mål förutom målsättningen att lyckas ta fram nya villatomter varje år vilket vi ej lyckats med under 2025.

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

Bolaget arbetar med de kommunala målen på samma sätt som bolagets egna långsiktiga mål. Uppföljning av målen har skett under året och är antecknade i separat dokument – "Kommunens Strategiska mål – uppföljning 2025".

En sammanfattning av arbetet med årets mål är att vi har god måluppfyllelse, där vi har påverkansmöjlighet, i samtliga av kommunens strategiska mål.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

AGENDA 2030

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen och verkställande direktören för Bokab får härmed avge årsredovisning för år 2025. Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat angivits.

Bolagets uppdrag

Bokab har sedan slutet av 60-talet, när vi började ta fram detaljplaner för Rollsbo bedrivit markexploatering och där tillhörande markförvaltning i kommunen. Bokab skall som exploateringsbolag bidra till kommunens långsiktiga strategiska mål och utveckling genom att förvalta/förädla/hyra ut, förvärva, uppföra och avyttra fastigheter, företrädesvis mark för utveckling och exploatering samt ansvara för tomtkän för villatomter inklusive all försäljning till denna. Detta bidrar att göra Kungälv både attraktivt och robust. Företaget hanterar också all villatomtförsäljning och ansvarar för kommunens villatomtkö.

Väsentliga händelser 2025

Bokab har under året arbetat med tio projekt innefattande verksamhetsmark, villatomter och bostäder. Kareby E6, Arntorp, Rollsbo 3.0 och Kärna företagspark är projekt för verksamhetsmark som kommer om några år. Rollsbo 3.0 innebär att vi uppdaterar de flesta av alla de 30 detaljplaner som finns för att kunna erbjuda företagare bättre möjligheter att kunna expandera och växa. En etapp är klar en annan väntar på att få gå ut på samråd.

Samtliga projekt, förutom Kärna, beräknas få god avkastning. Vi fortsätter att köpa mark för framtida etableringar.

Vi har tagit fram en ny uppdaterad Markstrategi som vi skall samverka med inom koncernen om. Det kommer troligen snart att vara ett enormt stort tryck på mer verksamhetsmark vilket vi skall vara redo för. Just nu är det lite stilla på marknaden även om vissa företag fortfarande letar mark och gärna skulle vilja köpa om vi hade haft någon mark kvar.

Ny strategi för att, på ett så effektivt och kostnadseffektivt sätt som möjligt utan avkall på utförande, driva exploateringsdrivna detaljplaner har tagits beslut om i vår styrelse då vi numera är en koncern och bör ha ett gemensamt koncerntänk i dessa frågor. Strategin har översänts till kommunen för deras synpunkter.

Ny ÖP har gått ut på samråd den 3 december. Vi menar att det saknas verksamhetsmark i ÖP för att kunna möta behovet av företagetableringar och arbetstillfällen nära våra bostadsområden för att undvika pendling i största möjligaste mån. Vi skall lämna förslag på fler verksamhetsområden till förvaltningen.

Vi anstränger oss för att skapa hållbara områden både för verksamheter och bostäder. Åseberget som är vårt stora bostadsprojekt för över 2 000 lägenheter och även en del verksamhetslokaler satsar vi mycket på miljö, hållbarhet och innovation. Åseberget skall bli så attraktivt och innovativt att vi får folk i alla åldrar att vilja bo här. Vi får se hur våra planer håller och om vi lyckas. Just nu håller vi på med detaljplan och skall göra så till slutet av 2027.

Villatomtkön är för året ca 1 100 familjer. Dammsbergen och Kärna är två exempel på områden där Bokab utvecklar cirka 130 nya tomter. Vi arbetar hårt med att få fram detaljplan för bägge platserna. Kärna hoppas vi bli klara med till 2026. Dammsbergen tar troligen ytterligare ett år, 2027, innan den är klar. Vi har

tidigare fått plantillstånd för ett nytt småhusområde i Arntorp där vi nu är klara med förstudier för kommunen att granska för vidare samråd. Både regeringen och Kungälv's politiska ledning har uttryckt önskemål om att öka takten med nya detaljplaner för småhus. Vi gör vad vi kan och hjälper kommunens planavdelning där vi har möjlighet.

När Trafikverket bestämmer sig var motet på E6 skall ligga i Kareby/Arntorp så kommer områden runt Kareby att utvecklas enormt. Tidigare har vi ett positivt planbesked för verksamheter på platsen. Detta område (projekt) har vi döpt till Kareby E6. Ett fantastiskt område för verksamheter och nya arbetsplatser. Läs mer på vår hemsida om projektet.

Detaljplan i Rollsbo 3.0 Etapp 1A har vunnit laga kraft och det blev precis så bra som både vi och företagarna önskade.

Vi har sålt mark till Balder som skall uppföra "Bovieran". 54 lägenheter med glasad innergård och tropiska trädgårdar skall berika Kungälv. Bredvid Bovieran förhandlar vi med ytterligare en aktör att bygga mer lägenheter. Vi håller nu på med att flytta VA:s spillvattenledning så att Bovieran kan komma i gång med sin byggnation.

Våra 4 bebyggda fastigheter är Båtmansgårde äldreboende, Nedre Fontinskolan och Bagaregatan 6 socialmedicinsk mottagning samt Bokabhuset (vårt kontor) löper på väl och vi arbetar mycket med både underhåll och skötsel. På äldreboendet håller vi på med tvätt av tak och fasader. Vi skall byta hissar och bygga ny förbindelsegång för att säkerställa nya krav från räddningstjänsten. Hela byggnaden skall också sprinklas.

På skolan har vi arbetat med att byta ut utebelysningen samt gjort allehanda mindre arbeten inne i fastigheten.

Ägarförhållande

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

Styrelsens säte

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

Ekonomi

Långsiktigt ser vi positivt på ekonomin i bolaget. Ekonomin följer vår plan även om det tar längre tid att nå resultat. Stora investeringar i kommande exploateringsprojekt på Åseberget (Bostäder) och Dammsbergen (Villatomter och småhus) jämte övriga exploateringsprojekt innebär nya lånebehov under ett antal år. Samtliga projekt finansierar sig själva samt vår övriga verksamhet. Vårt mål är att långtidsplanen som sträcker sig fram till 2043 kommer att generera en god avkastning och därmed möjlighet till god utdelning till koncernen (kommunen), under förutsättning att projekten realiserar. Vi ser också möjlighet att amortera av samtliga lån vid projektens realiserande.

Resultaträkning

Personal

Under större delen av året har vi varit tre heltidsanställda.

Styrelsen

Styrelsen består av fem ledamöter.

Resultat

Resultatet för Bokab skiljer sig redovisningsmässigt från budget och tidigare prognoser men kan möjliggöra utdelning till ABK enligt tidigare prognos på ca 1 500 000 kr. Orsaken är att markförsäljning i december till Balder (Bovieran) ej skall räknas in i redovisningen förrän 2026 när tillträdet sker. Däremot beskattas vi för intäkten 2025.

Bolagets utveckling de senaste fem åren

	2021	2022	2023	2024	2025
Hysesintäkter, arrenden, tomtkän, arvoden m.m.	12 869	8 076	8 127	8 921	9 505
Resultatredovisade exploateringsintäkter	36 633	28 615	1 154	-1 816	6 897
Resultat efter finansiella poster	15 018	9 911	4 329	8 367	6 327
Årets resultat	8 851	5 795	10 122	8 568	5 309
Balansomslutning	210 763	252 223	228 731	237 634	224 892
Soliditet (Not 15)	22 %	20 %	24 %	25 %	28 %
Medelantal anställda	4	4	4	4	3

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	45 986	8 568	54 554
Resultatdisp. enligt beslut av årsstämma			8 568	-8 568	
Utdelning till aktieägare			-2 188		-2 188
Årets vinst				5 309	5 309
Belopp vid årets utgång	4 000	340	52 366	5 309	57 675

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	52 366 459 kr
Årets resultat	5 308 979 kr
Totalt	57 675 438 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	1 592 694 kr *
Balanseras i ny räkning	56 082 744 kr
Totalt	57 675 438 kr

* Bolagets soliditet uppgår till 28 % 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 anförs i ABL 17 kap 3 § 2 – 3 (försiktighetsregeln).

	NOT	25-12-31	24-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	16 402	7 106
Aktiverat arbete för egen räkning		1 137	1 096
Övriga rörelseintäkter	3	1 244	5 994
Summa rörelseintäkter		18 783	14 196
RÖRELSENS KOSTNADER			
Exploateringskostnader		-10 287	2 485
Övriga externa kostnader		-5 458	-4 867
Personalkostnader	4	-5 599	-5 922
Avskrivningar		-2 137	-2 137
Övriga rörelsekostnader	5	-927	-5 442
Summa rörelsekostnader		-24 408	-15 883
Rörelseresultat		-5 625	-1 687
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		13 500	15 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 653	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 201	-4 978
Summa finansiella poster		11 952	10 054
Resultat efter finansiella poster		6 327	8 367
Bokslutsdispositioner	6	0	1 000
Resultat före skatt		6 327	9 367
Skatt på årets resultat	7	-1 018	-799
ÅRETS RESULTAT		5 309	8 568

Balansräkning

Tillgångar	NOT	25-12-31	24-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	55 752	57 889
Summa materiella anläggningstillgångar		55 752	57 889
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	9	50	50
Fordringar hos koncernföretag	10	37 723	35 053
Uppskjuten skattefordran	11	557	463
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 330	35 566
Summa anläggningstillgångar		94 082	93 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Lager			
Lager av råvaror		2 521	3 448
Övriga lagertillgångar	12	127 109	125 485
Summa varulager		129 630	128 933
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		517	12 733
Skattefordran		457	2 286
Övriga kortfristiga fordringar		160	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46	227
Summa kortfristiga fordringar		1 180	15 246
Summa omsättningstillgångar		130 810	144 179
SUMMA TILLGÅNGAR		224 892	237 634

Eget kapital & skulder	NOT	25-12-31	24-12-31
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		52 366	45 986
Årets resultat		5 309	8 568
Summa fritt eget kapital		57 675	54 554
Summa eget kapital		62 015	58 894
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	6	1 592	1 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		7 620	15 029
Skuld till koncernföretag		100 000	35 000
Övriga skulder	13	27 820	28 268
Summa långfristiga skulder		135 440	78 297
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		866	850
Skuld till koncernföretag		18 352	94 479
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		197	169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	6 430	3 353
Summa kortfristiga skulder		25 845	98 851
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		224 892	237 634

Noter

1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) 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

Intäkten tas i samband med att köparen tillträder marken och erlägger slutbetalning. Först då anses väsentliga risker och förmåner med markens ägande ha övergått på köparen. Eventuella förskott skuldförs och intäktsredovisas först i samband med tillträde.

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	50-75
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 bruttobeloppet i balansräkningen.

Ersättning till anställda

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

2. Nettoomsättning

	25-12-31	24-12-31
Hysesintäkter, arrenden, tomtkö, arvoden m.m.	9 505	8 921
Resultatavräknade exploateringsområden	6 897	-1 815
Total nettoomsättning	16 402	7 106

3. Övriga rörelseintäkter

	25-12-31	24-12-31
Intäkter mark dotterföretag	0	3 717
Vidarefakt. intäkter, markarbeten dotterföretag	0	0
Intäkter grusförsäljning	1 244	2 277
Totalt	1 244	5 994

4. Personal

	25-12-31			24-12-31		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
Medelantal anställda	1	2	3	1	3	4
Könsfördelning i styrelse och ledning	1	5	6	1	5	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader	25-12-31	24-12-31
Styrelse & VD	1 782	1 625
Övriga	1 381	1 830
Pensionskostnader, VD	716	708
Pensionskostnader, övriga	315	355
Övriga sociala kostnader	987	1 076
Totala löner och andra ersättningar m.m.	5 181	5 594

Avtal om avgångsvederlag

Enligt vd:s anställningsavtal utgår vid uppsägning från bolagets sida ett avgångsvederlag.

5. Övriga rörelsekostnader

	25-12-31	24-12-31
Kostnader såld mark dotterföretag	0	3 717
Vidarefakt. kostnader, markarbeten dotterföretag	0	0
Kostnader grusförsäljning	927	1 725
Totalt	927	5 442

6. Bokslutsdispositioner

	25-12-31	24-12-31
Periodiseringsfond 2022 (tax 23)	2 592	2 592
Periodiseringsfond 2024 (tax 25)	-1 000	-1 000
Totalt	1 592	1 592

7. Skatt på årets resultat

	25-12-31	24-12-31
Skatt på årets resultat	-1 075	0
Uppskjuten skattefordran	94	86
Skatt pga ändrad beskattning	-37	-885
Totalt	-1 018	-799

8. Byggnader och mark

	25-12-31	24-12-31
Ingående anskaffningsvärde	71 428	70 370
Årets inköp	0	1 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	71 428	71 428

Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 539	-11 402
Årets avskrivningar	-2 137	-2 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 676	-13 539

Redovisat värde, byggnader och mark	55 752	57 889
--	---------------	---------------

9. Andelar i koncernföretag

	25-12-31	24-12-31
Bohusläns Förvaltning AB, org.nr: 559328-2980. Totalt 500 st aktier motsvarande 100% av rösterna och andelarna i bolaget.		

Ingående anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	50	50
Redovisat värde	50	50

10. Fordringar hos koncernföretag

	25-12-31	24-12-31
Ingående anskaffningsvärde	35 053	41 490
Årets tillkommande fordringar	27 969	7 876
Årets reglerade fordringar	-25 299	-14 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	37 723	35 053

11. Uppskjuten skattefordran

	25-12-31	24-12-31
Byggnader och mark		
Temporär skillnad	2 704	2 250
Uppskjuten skattefordran	557	463

12. Varulager – Exploateringsfastigheter

	25-12-31	24-12-31
Nedlagda exploateringskostnader	362 994	354 639
Avgår, resultatavräknad del/ förlustreservation	-247 819	-237 083
Avgår: Förskottsbetalning	11 934	7 929
Totalt nedlagda oavräknade expl.kostnader	127 109	125 485

13. Övriga långfristiga skulder

	25-12-31	24-12-31
Tillkommande exploateringskostnader	27 820	28 268
Totalt tillkommande exploateringskostnader	27 820	28 268
Inga skulder förfaller efter 5 år.		

14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	25-12-31	24-12-31
Semesterlöneskuld	212	141
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	6 218	3 212
Totalt	6 430	3 353

15. Definitioner – Soliditet

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

16. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

17. Vinstdisposition

Till årsstämman's förfogande står följande vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	52 366 459 kr
Årets resultat	5 308 979 kr
Totalt	57 675 438 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	1 592 694 kr
Balanseras i ny räkning	56 082 744 kr
Totalt	57 675 438 kr

Underskrifter

Kungälv, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mikael Malm <i>Styrelsens ordförande</i>	Thomas Loong <i>Styrelsens vice ordförande</i>	Roger Boström <i>Ledamot</i>	Olle Björnström <i>Ledamot</i>	Cathrine Månsson <i>Ledamot</i>	Lars Pettersson <i>Verkställande direktör</i>
---	---	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	--

Vår granskningsberättelse har avgivits den 20 februari 2026

Christina Carlsson <i>Lekmannarevisor</i>	Thomas Karlsson <i>Lekmannarevisor</i>
--	---

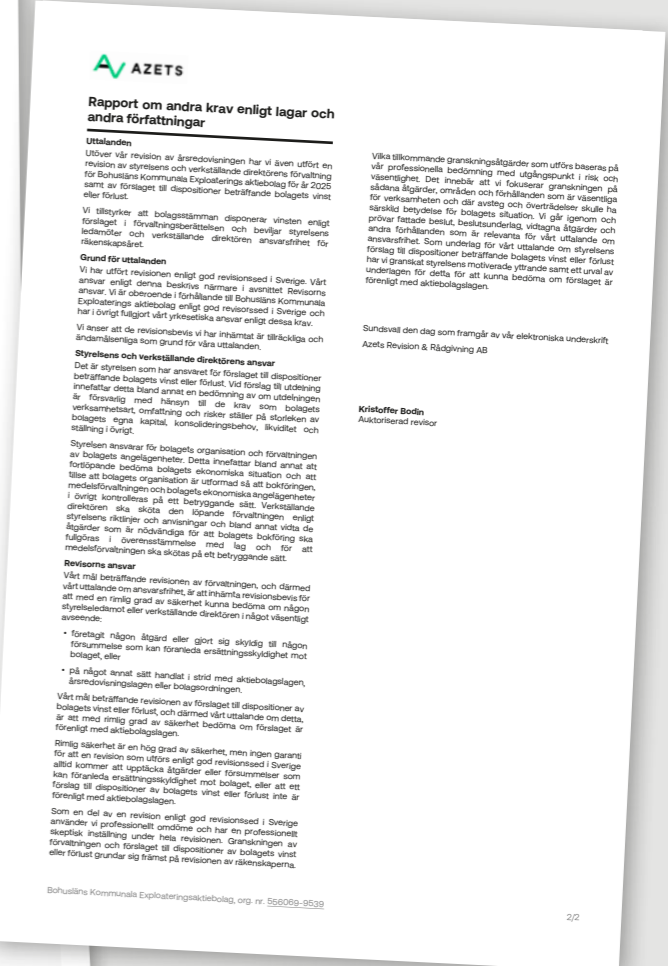
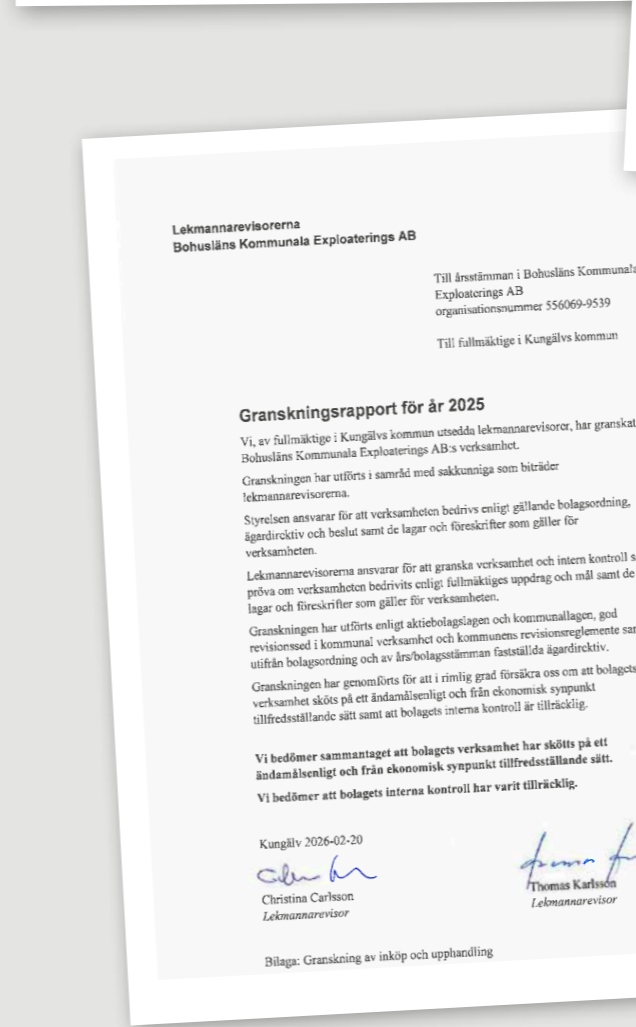
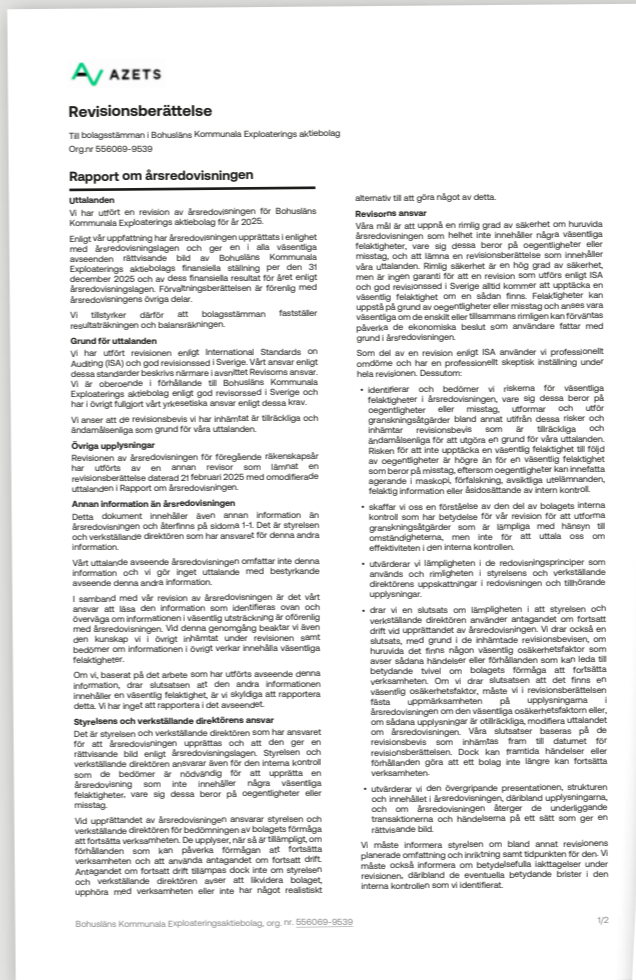
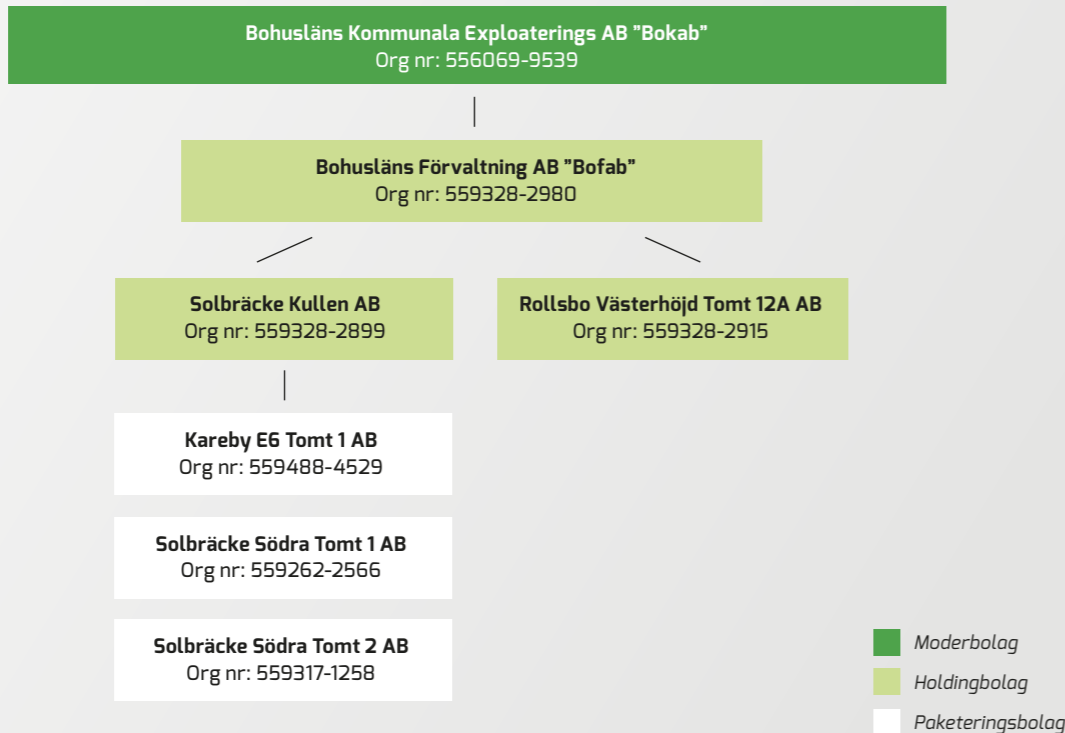
Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristoffer Bodin
Auktoriserad revisor, Azets Revision & Rådgivning AB

18. 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.

Bokabs nuvarande koncernstruktur

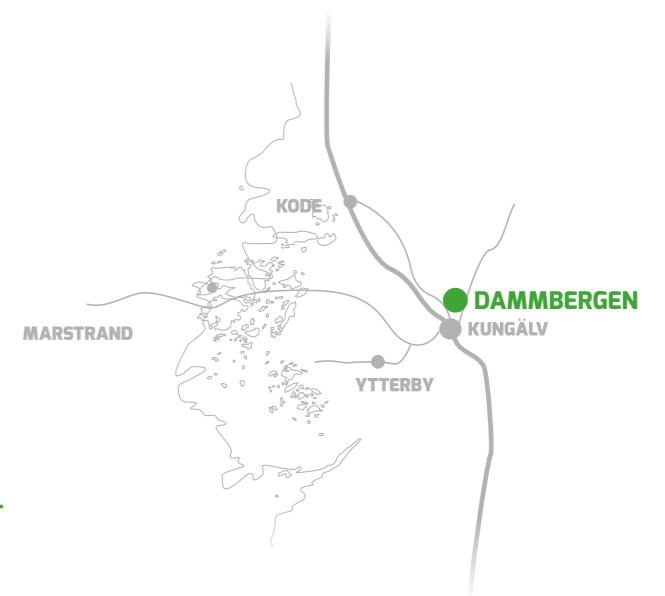


Våra projekt

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.



Dammbergen Nybyggnation av villatomter



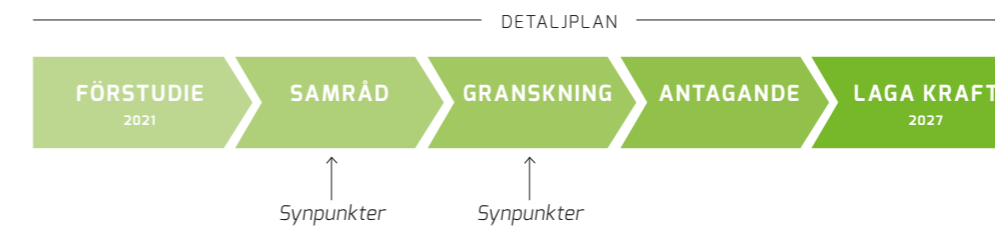
Vi har under 2025 fortsatt att arbeta med detaljplanen för området och även haft planen på samråd. Vi har fortfarande möjlighet till ca 80 villatomter och ca 90 småhus/parhus/radhus. Totalt ca 170 nya småhus på berget. Vi har sedan tidigare färdigställt utredningar för naturinventeringar, arkeologi, vatten-avlopp, dagvatten och trafik med gatustruktur och har en färdig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för kommunens olika enheter att tycka till om. Vi gör i vår fördjupad artinventering i området vilket ytterligare fördröjer färdigställandet.

Efterfrågan av villatomter ökar hela tiden och är väldigt stor i centralt belägna delar av Kungälv. Dammerbergen är därmed mycket efterlängtad av dem som står i kommunens tomtkö och vi får ofta

påringningar där man undrar när det är klart. Villatomtkön är relativt stabil på drygt 1100 familjer.

Fler villatomter i Dammerbergen 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 cykelbana 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 är att arbeta med terrängen för att skapa bostadsområden som så naturligt som möjligt smälter in i området.





FAKTA OM ÅSEBERGET

- 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 i såväl bostadsrätts- som hyresrättsform.
- Exploatörer: Förbo AB, Derome AB, AB Tornstaden, Klöver AB och Peab Bostad AB samt Bokab.



Åseberget

Ett unikt stads- utvecklingsprojekt



Vårt största projekt är Åseberget, ca 300 000 kvm, med ca 2 000 lägenheter och verksamhetslokaler som ligger direkt väster om E6:an vid Kungälvsmotet.

En möjlighet för Kungälv att på ett modernt sätt exponera sig mot E6 men också att bygga ihop Ytterby med Kungälv centrum. Till och med GC-koppling Munkegårde och Ulvegårde till Rollsbo och Arenan är med i planerna. Kommunens stora Arenaprojekt gynnas mycket av att Åseberget bebyggs och självklart alla företagare i Rollsbo som kommer att få enklare att anställa folk vilket vi vet är ett problem idag. Att bo på Åseberget innebär nära till allt!

Platsen är fantastisk med sin natur och sitt läge med en vidunderlig utsikt. Processen med att planera Åseberget skiljer sig markant från ett traditionellt tillvägagångssätt. Normalt sett görs planarbetet innan eventuella exploatörer tillfrågas. Här har vi vänt på ordningen och i stället bjudit in exploatörerna innan planarbetet påbörjas för att höra deras synpunkter, tankar och idéer. På så sätt säkerställer vi att man verkligen vill vara med och bygga när planarbetet är klart. En process och ett arbetssätt som verkligen berikar projektet genom att alla får komma till tals och dela med sig av sina erfarenheter.

Vi har genomfört och fortsätter vårt arbete för att få del av synpunkter om vad som ska finnas på berget.

Vi arbetar hårt med detaljplanering som skulle vara klar slutet av 2026 men som man ser en förskjutning på till 2027. Efter det börjar vi bygga alla vägar, broar och annat som behövs för att kunna bygga husen och allt övrigt som behövs i en stadsdel.

Vi vet att Kungälv är en mycket attraktiv plats att bo och verka på. Närheten till Göteborg gör kommunen extra intressant. Den blandade byggnationen vi får på Åseberget gör att vi kommer att få en bra mix av gamla och unga – och inte minst många barnfamiljer. Vårt nya köpcentrum i Kungälv behöver också mer underlag och om vi kan bidra med över 5 000 fler människor skulle det innebära ytterligare en garanti för att affärsidkare och restauranger får tillräckligt kundunderlag. Arbeta, sporta, simma, titta på ishockey och bandy samt handla och gå på restaurang inom någon kilometer från bostaden är en fantastisk förutsättning som Åseberget kan tillskapa.

Läs gärna mer på vår hemsida under Åseberget.



Utsikt över Kungälv från Åseberget.

Kärna Verksamhets- område

30 000 kvm mark

Bokab har 2022 fått ett positivt planbesked för att göra nytt verksamhetsområde beläget vid Lyckevägen i Kärna. Planområdet kommer preciseras i detaljplanläggningen och vi har förhoppning om en färdig detaljplan under 2027.

En arkeologisk utredning och naturvärdesinventering har tidigare utförts.

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 30 000 kvm ny verksamhetsmark vilket i sin tur har potential att generera 50-100 nya arbetstillfällen.

Verksamhetsområdet nordväst om fotbollsplanen, markerat med **E**, får vi avvakta med tills vi är klara med vatten och avloppsfrågan i området.

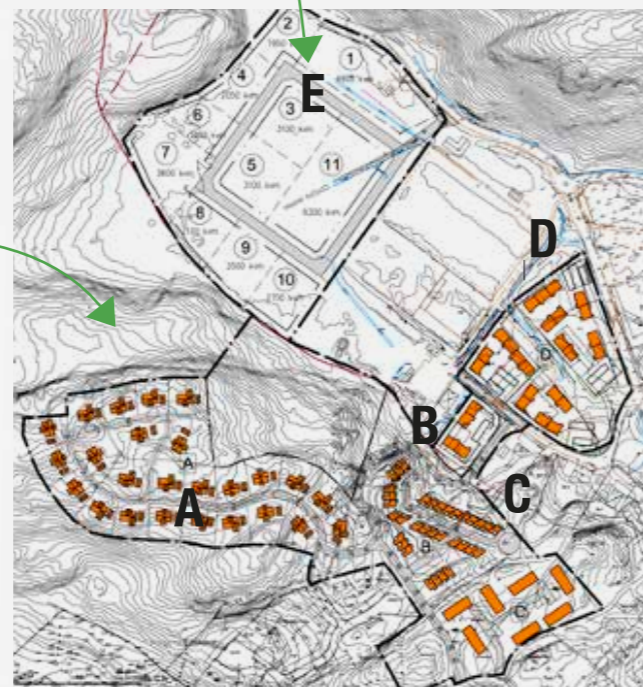


Kärna Västerhöjden

30 villatomter

Nu är planen för villatomterna och radhus i den norra delen ute på samråd. Vi har under 2025 arbetat mycket med att få till det sista i projektet och att alla skall vara trygga i att vår nya etablering blir bra för alla parter. Planen består av ca 30 nya villatomter på ca 800 kvm styck. Vi arbetar ihop med en annan exploatör, VM AB, som gör nya radhus. Gå in på kommunens eller vår hemsida för att läsa mer.

GBJ AB:s gamla skoltomt där det skall bli lägenheter ligger kvar i den gamla planen och ändras bara avseende det och går därför inte med i detta samråd.

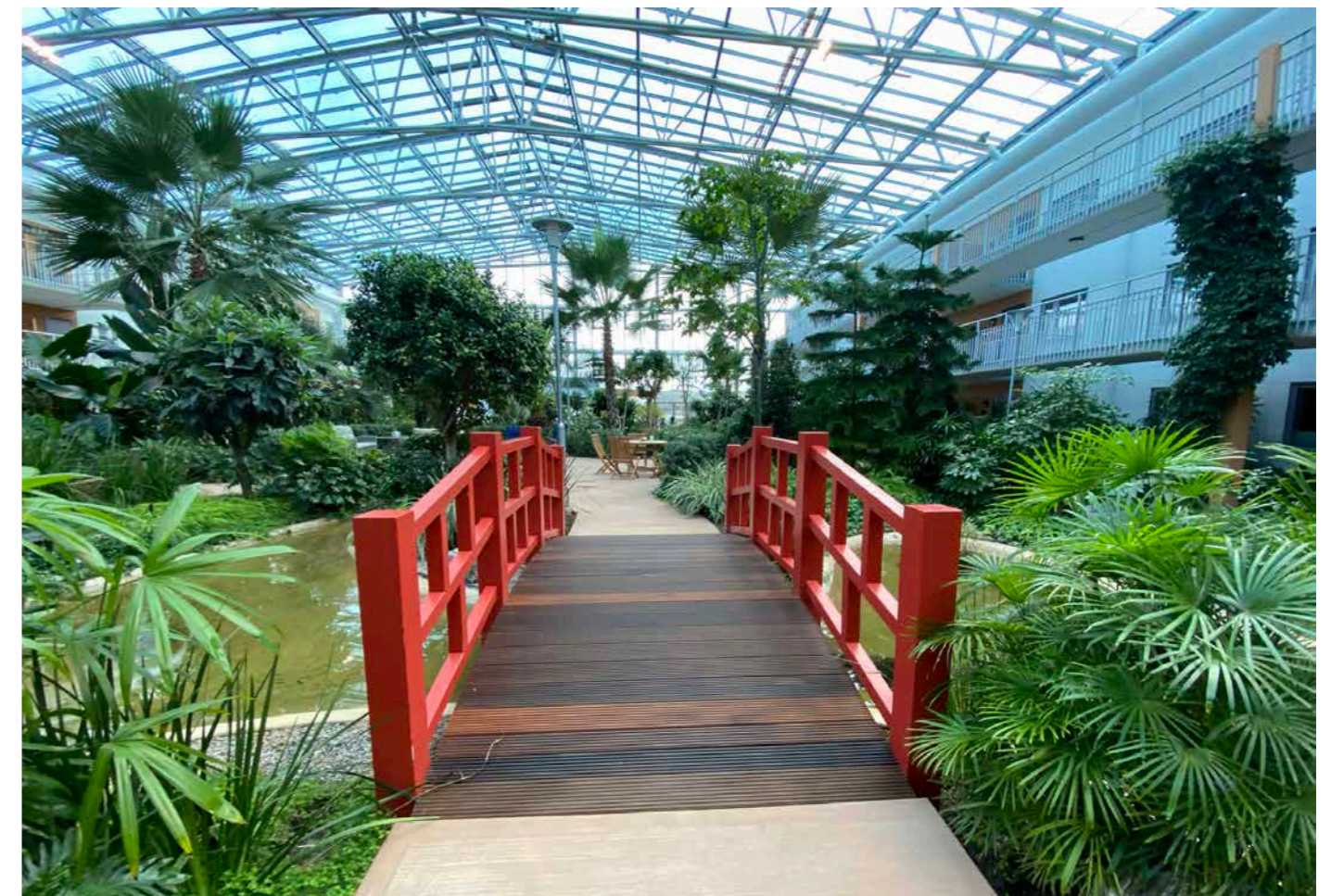
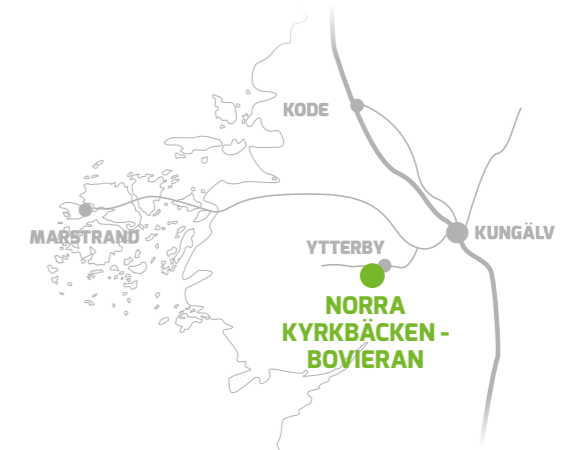


Norra Kyrkbäcken-Bovieran

Nytt seniorboende i Ytterby

Området ligger i direkt anslutning till Ytterbyhemmets äldreboende vid Kyrkbäcken. Dels blir det ett nytt konceptboende som Balder bygger (Bovieran) som inte har funnits i Kungälv tidigare och kommer berika utbudet av hur man kan bo i kommunen. I Bovieran ligger fokus på gemenskap, social samvaro och trygghet. Ett hem i Bovieran är lite som att bo vid Rivieran, inte minst tack vare den inglasade vinterträdgården med exotiska växter. Det nya boendet är ytterligare ett projekt som gjorts möjligt genom ett proaktivt arbete av Bokab för att utveckla Kungälv som en attraktiv ort att bo och verka på. Vill ni veta mer om Bovieran så kontakta Balder via deras hemsida. Även marken söder om Bovieran håller vi på att försälja vilket innebär ytterligare fina bostäder.

Just nu flyttar vi och VA den stora spillvattenledningen som ligger mitt i marken där det skall byggas och flytten beräknas vara klar i slutet av mars 2026 då byggherrarna kan sätta i gång med sina hus.



Kareby E6

Ny mark för företagsetablering

Inom markerat område ser vi ett av Kungälv's få 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.

Vi har önskemål från både företagare och boende i Kungälv att göra mer områden för verksamhetsmark och nya arbetsplatser. Vi har därför föreslagit Trafikverket att man tittar på ett alternativ vid den gamla bron vid södra området samt utökar redan befintlig väg mellan E6 och Karebyvägen till en ny modern väg. Trafikverket gjorde redan 1972 ett förslag på att bredda bron för mer genomfart. Här är bra markförhållanden vilket innebär en bra ekonomi för projektet. Placerar man motet här ger det möjlighet för oss i Kungälv att få bättre lokaltrafik till Leröy och alla andra arbetsplatser och kanske upp till 1 000 nya arbetstillfällen i det nya området. En säker och bra placering som ger Kungälv både intäkter på kort och lång sikt.

Gå gärna in på vår hemsida så ser ni hur vi tänker avseende placering av nytt mot och väg mellan E6 och Karebyvägen. Ni ser också det som Trafikverket har som förslag. Har ni synpunkter på de olika förslagen så meddela gärna kommunen eller Trafikverket hur ni ser på de olika förslagen. Vi hoppas och tror att motet i Kareby blir ett enormt lyft för hela Kungälv och speciellt Kareby med omnejd och stor avlastning av Karebyvägen och Rollsbomotet till glädje för alla som jobbar i Rollsbo.

Redan i början av 2000-talet påpekade man stora miljö- och infrastrukturella vinster med ett nytt mot till Kungälv's verksamhetsområde.

Vi kämpar med att nå Sveriges lägsta arbetslöshet och då måste vi skapa både bra arbetsområden tillika bra bostadsområden. 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.

VINSTER KOPPLADE TILL DE HÅLLBARA MÅLEN FÖR AGENDA 2030 I DETTA PROJEKT

- Nära trafikleder – stora miljövinster p.g.a. minimal körning för transportfordon – mindre dieselsläpp – 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 naturvårdessynpunkt.
- Del av intäkter går till miljökompenserande åtgärder i form av plantering av träd, buskar, främjar biodlare, 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?

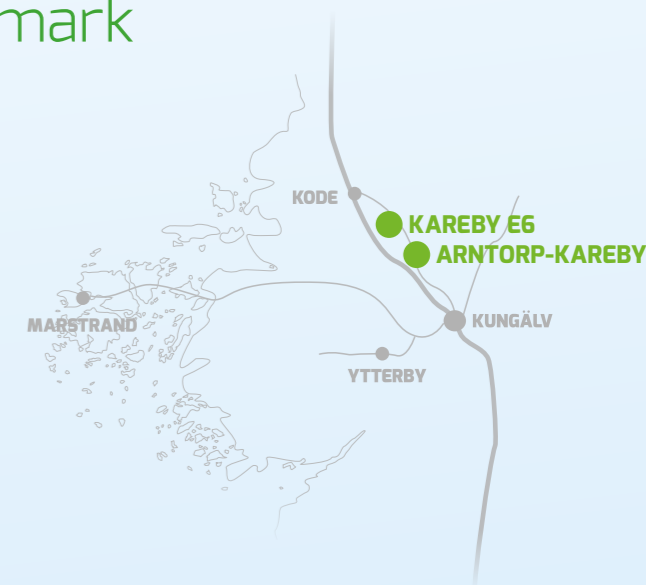


Arntorp-Kareby

Bostäder och verksamhetsmark

Bokab har tagit initiativ till att skapa förutsättningar för att fortsätta utbyggnaden av nytt bostadsområde i Arntorp samt förtäta det befintliga verksamhetsområdet i Arntorp.

I dagsläget råder det stor brist på nya verksamhetsytor liksom tomter för småhus i Kungälv. Den kommunala bostadskön växer för varje år och nya småhusområden med god tillgänglighet samt med relativ närhet till centralorten är väldigt få för att inte säga obefintliga i planhänseende. Områdena ligger strategiskt mycket väl till det kommande Karebymotet som kommer koppla samman Kareby och Arntorp med nya avfarter till E6 och väg ut mot Ytterby-Marstrand.



ARNTORP 2 VERKSAMHETSMARK

Ansökan avser planläggning för ny verksamhetsmark i Arntorp. Området är ca 25 000 kvm. Även här har vi erhållit plantillstånd och även här har vi nu gjort klart alla undersökningar i förstudier i projektet för att kunna erbjuda ett enkelt planarbete när vi får starttillstånd.

KAREBY BOSTÄDER

Ansökan avser planläggning för ca 19 villatomter/småhus om ca 800 kvm per tomt. Här drog vi tillbaka planansökan för att göra lite fler förstudier för att kunna påvisa det fina läget innan vi lämnar till politiken genom utskottet för samhällsbyggnad (USU) att besluta om plantillstånd.

ARNTORP BOSTÄDER

Ansökan avser planläggning för framtagandet av villatomter och småhus. Här har vi erhållit plantillstånd och vi har nu gjort klart alla olika undersökningar i förstudier för att kunna erbjuda kommunen ett enkelt planarbete när vi får starttillstånd. Vi tror på ca 75 - 85 villatomter och småhus.

Rollsbo 3.0

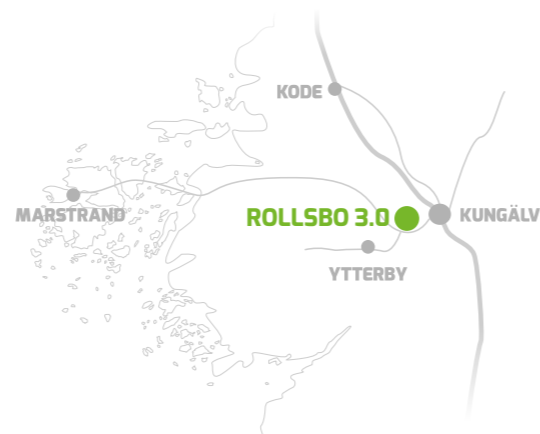
Förtätning och uppgradering

Ett av de viktigaste projekten för hela Kungälv? Bokab har tagit på sig att genomföra ett omfattande och tidskrävande arbete med att utreda alla detaljplaner i hela Rollsbo industriområde. Det handlar om ett 30-tal olika detaljplaner från olika tider i Rollsbos långa historia. Bakgrunden till detta är att ett antal verksamhetsutövare har ansökt om planändringar för att främst kunna utöka sina verksamheter på plats för de är helt enkelt trångboddade. I vissa fall vill verksamheterna gärna vara kvar men de går i tankarna att flytta sin verksamhet till annan ort då de har utvecklingsmöjligheter där men inte på plats här i Kungälv-Rollsbo.

Man har haft svårt att som egen aktör komma fram med sina planer. Därför sätter vi in alla önskemål i ett större sammanhang och gör en utredning för hela Rollsbo. Syftet med Rollsbo 3.0 är att hitta alla de obebbyggda områdena som bland annat är prickad mark och grönområden i gamla planer samt utöka byggrätter på befintliga fastigheter. Högre byggnadshöjder och större byggyta ihop med olika äganderättsformer kan komma att bli aktuellt i vissa fall.

En genomgående förändring i Rollsbo är att även handel som med tiden har utökats bör vara uppdaterade i våra detaljplaner. Vi utreder ett handelsstråk som utgår från framkomligheten trafikmässigt dit kommande handel i första hand kan hänvisas till.

Alla ändringar och förnyelser ska ske i den mån att det går att leva



upp till nuvarande säkerhetskrav som bland annat lastning/lossning och parkering på fastigheten. Brandsäkerheten är även ett övergripande viktigt krav som måste säkras i detaljplan och i bygglovsprövningen. Vi tror att med detta arbete kan Rollsbo förnyas, förändras och förbättras då nya byggrätter, byggnadshöjder och nya bestämmelser kan få Rollsbo att motsvara nuläget och det framtida läget som väntar bakom hörnet.

Just nu har vi en plan helt klar vilket är Rollsbo 3.0 Etapp 1a. Utfallet blev fantastiskt för de företagare som är i planen och kan nyttja de nya reglerna till en bråkdel av det skulle kosta att köpa mer mark för att bygga på. Win-Win för alla parter. Etapp 1b väntar fortfarande på att gå ut på samråd där vi har stora markområden att sälja. Vi har även påbörjat Etapp 2.



Rollsbo Västerhöjd

120 000 kvm verksamhetsmark

Förra året blev projektet färdigställt och nu bebyggs de sista tomterna i området.

Det ekonomiska utfallet blev mycket bra för både Bokabs och kommunens del vilket innebär att vi kan satsa på nya områden för företag och med det få ännu fler människor i arbete i Kungälv.

Vi önskar återigen alla nya företag som etablerar i vårt nya område stort lycka till.



Avslutat projekt!

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. Vi har förlängt vår Drift- och Skötselavtal med Riksbyggen i två år till. Under året har bland annat Nedre Fontin har fått ny ytterbelysning. Liljeborg nya ljudabsorbenter. Bokabhuset fått ny hyresgäst bestående av företagarna, KMN och NyföretagarCentrum. Båtmansgården har vi beskurit träden, gjort en utvändigt tvätt av både tak och fasader. Vi planerar även en ny förbindelsegång och så skall en hiss renoveras och en bytas ut.

KUNGÄLV
SJUKHUS

KONGAHÄLLA

KUNGÄLV
CENTRUM

E6, mot Oslo

E6, mot Göteborg

Bagareg. 6, Liljeborg

Hyresgäst: Kungälv kommun, socialmedicinsk mottagning, Mini-Maria, stödboende och jourlägenheter.
Storlek: 815 kvm



Fontinv. 38, Nedre Fontin

Hyresgäst: Montessoriskolan Älvkullen
Storlek: 1530 kvm



Trädgårdsg. 9, Bokabhuset

Hyresgäst: Bokabs kontor och två externa hyresgäster.
Storlek: 430 kvm



Bagareg. 2-4, Båtmansgården

Hyresgäst: Kungälv kommun, äldreboende
Storlek: 4 390 kvm



Joakim Svensson (Företagarna), Lars Pettersson (Bokab), Roger Boström (Nyföretagarcentrum och Kungälv Marstrand Näringsliv) och Pia-Marie Parkrud (Bokab) står starka tillsammans.

Samverkan som stärker Kungälvs näringsliv

Sedan sommaren 2025 är Nyföretagarcentrum, Företagarna och Kungälv Marstrand Näringsliv (KMN) samlade i Bokabs lokaler på Trädgårdsgatan 9 i Kungälv. Tillsammans med Bokab skapas därmed förbättrade förutsättningar för att stärka det lokala näringslivet och företagandet i kommunen.

Bokabs vd Lars Pettersson har under lång tid haft en vision om att samla dessa organisationer på ett och samma ställe, i syfte att öka samsynen och fördjupa samverkan kring näringslivsfrågor i Kungälv.

– Genom att finnas under samma tak skapas en naturlig mötesplats där vi kan utbyta erfarenheter, bygga relationer och nå varandras målgrupper. Det ger också bättre förutsättningar att utveckla samarbetet med kommunens näringslivsenhet och därigenom stärka Kungälvs position i Svenskt Näringslivs mätning Lokalt företagsklimat, säger Lars Pettersson.

Företagarna samlar och företräder små och medelstora företag. Lokalt fungerar organisationen som en mötesplats för nätverkande, erfarenhetsutbyte och stöd i frågor som rör företagande. De bedriver även påverkansarbete gentemot kommunen för att förbättra villkoren för det lokala näringslivet.

Nyföretagarcentrum riktar sig till personer som vill starta eget och erbjuder lokalt kostnadsfri rådgivning, workshops och mentor-

skap. Verksamheten fokuserar på att hjälpa blivande entreprenörer att utveckla hållbara affärsidéer och komma igång på ett tryggt och långsiktigt sätt.

Kungälv Marstrand Näringsliv verkar för att utveckla Kungälv som en attraktiv plats att mötas, handla och ta del av upplevelser som skapar förutsättningar för en livskraftig handel och servicesektor. Organisationen fungerar även som ett konstruktivt bollplank gentemot kommunen i frågor som rör näringslivs- och centrumutveckling.

Bokabs vision är att vara ett av de bästa alternativen för etablering av företag och bostäder inom Göteborgsregionen, genom att kontinuerligt bidra till ett attraktivt utbud av etableringsmark och villatomter.

När flera centrala aktörer samlas under samma tak stärks förutsättningarna för ökad samverkan, nya initiativ och ett mer levande näringsliv i Kungälv.



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 storlagen 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