



ÅRSREDOVISNING 2024

bokab

SAMVERKAN FÖR FÖRETAGS- OCH BOSTADSETABLERING

INNEHÅLL:

VD-ordet	3
Hänt 2024	4
Göteborgs Hammarservice	5
Constellation Cold Logistics Sweden	6
Villatomter och verksamhetsmark	7
Thomas Loong	8
Övriga styrelsen om 2024	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
Rollsbo Västerhöjd	22
Rollsbo 3.0	23
Åseberget	24
Kärna	26
Norra Kyrkbäcken-Bovieran	27
Kareby E6	28
Arntorp-Kareby	29
Våra fastigheter	30
Vinsalongen	31



Bokab – flitiga som bin!



"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 arenacenter med allehanda sportaktiviteter."

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 arenacenter 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 framtidsstro.

Trots rådande lågkonjunktur ser vi att fler företag fortfarande vill etablera och starta nya verksamheter i Kungälv samtidigt som flera företag har det svårt att få hyresgäster till sina lokaler. 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 har utvärderat Rollsbo Västerhöjd och Solbräcke Kullen. Två projekt där vi tagit fram mark och sålt till företagare. Ekonomiskt har det gått över förväntan. Två fantastiska projekt utifrån nya arbetstillfällen, miljösamordning och ekonomi. Stor vinst för alla parter.

Vi väntar fortfarande med stor spänning på var Trafikverket skall placera det nya motet på E6 vid Kareby då det sätter startskottet för ytterligare ett område tre gånger så stort som Bokabs område i Rollsbo Västerhöjd. Motets placering kan innebära en avlastning av Karebyvägen och Rollsbotmotet på ett mycket bra sätt och ger äntligen alla företag i Arntorp och boende i Kareby bra pendlingsmöjligheter om det kommer på rätt ställe. Här tycker vi att en



busshållplats för pendling 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. Läs om det på vår hemsida under exploateringsprojekt – Kareby E6. 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.

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 skall vara klar i slutet av 2026 om allt går som det skall.

Sedan har vi villatomter på gång i Dammbergen och Kärna. Det dröjer tyvärr men vi gör allt vi kan för att få fram det så snart som möjligt. Ytterligare småhusområde har vi fått plantillstånd på och där gör vi förberedande arbeten för att vinna tid.

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

Lars Pettersson, VD

HÄNT UNDER 2024

Under 2024 har vi på Bokab varit mycket aktiva när det kommer till olika former av marknadsföringsinsatser, studiebesök och träffar samt markköp för framtida exploatering. Här följer ett axplock av vad vi åstadkommit under ett mycket intensivt och spännande år.



Annonsering i Kungälv-Posten

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

Informationsträff om självkörande bussar

Vi har varit på Drive Swedens träff i Göteborg och fått information kring alternativa transporter. Vi arbetar hårt med att få till självkörande bussar till Åseberget från Resecentrum och försöker få statliga bidrag för detta projekt.



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

Under 2024 har Bokab köpt in en fastighet i Kareby för framtida exploatering av verksamheter och bostäder i kommunen.



Medverkan i Morgonpasset

I augusti medverkade vi i Morgonpasset, en mötesplats för företagssamma människor i Kungälv. Temat för mötet var "Hur ser planerna ut för att öka tillgången på verksamhetsmark i Kungälv?"



Information kring verksamhetsmark

Vi har tagit fram material kring rutiner när vi säljer verksamhetsmark.



Göteborgs Hammarservice etablerar sig i Kungälv

Just nu pågår en intensiv byggnation på tomt 6 – Bokabs sista tomt – på Rollsbo Västerhöjd. Det är Göteborgs Hammarservice AB som håller på att slå ner sina bopålar där, och allt ska vara klart för inflyttning i slutet av maj.

Ännu ett företag är alltså på väg att etablera sig i Kungälv, denna gång Göteborgs Hammarservice, som arbetar med service, reparation och försäljning av hydraulhammare som generalagent för det finska kvalitetsmärket Rammer i Sverige. I mars förra året tecknade företaget ett kontrakt med Bokab för den aktuella tomten på Rollsbo Västerhöjd – en tomt på 3 500 kvm, där det snart ska stå en fastighet på 1 000 kvm med verkstad, kontor, lunchrum och ett showroom samt två fack för extern uthyrning.

Varför valde man då Kungälv som ny etableringsort? Vi ställer frågan till Robin Andersson, som tillsammans med sin bror Emil och deras far Meier driver företaget.

– Skälen var flera. Dels bor vi i Kungälv, dels var vi trångbodda i våra gamla lokaler under Angeredensbron i Hisings Kärra. Dessutom har Rollsbo Västerhöjd ett mycket strategiskt läge, så det fanns egentligen inget att tveka på, förklarar Robin.

Göteborgs Hammarservice grundades av brödernas pappa Meier på 1990-talet och har därmed en lång och etablerad närvaro i branschen. Företaget riktar sig till entreprenad- och rivningsbranschen och med sina produkter och tjänster inom försäljning, reparation, service, felsökning och installationer verkar man över hela landet. Trots att företaget endast består av familjen Andersson omsätter det uppemot 25 miljoner kronor per år.

Med etableringen på Rollsbo Västerhöjd tar man nu nästa steg i sin utveckling.

– Vi ville investera i något eget, efter att tidigare hyrt våra lokaler, och samtidigt skapa en mer tilltalande exponering av våra produkter genom vårt nya showroom, där kunderna kan besöka oss och se vårt utbud på plats, säger Robin.

Hur har då byggnationen gått?

– Helt enligt plan. Vi har ett bra samarbete med Bergman & Höök, som ansvarar för totalentreprenaden,



vilket gör att vi kan fokusera på det vi är bäst på, skrattar Robin.

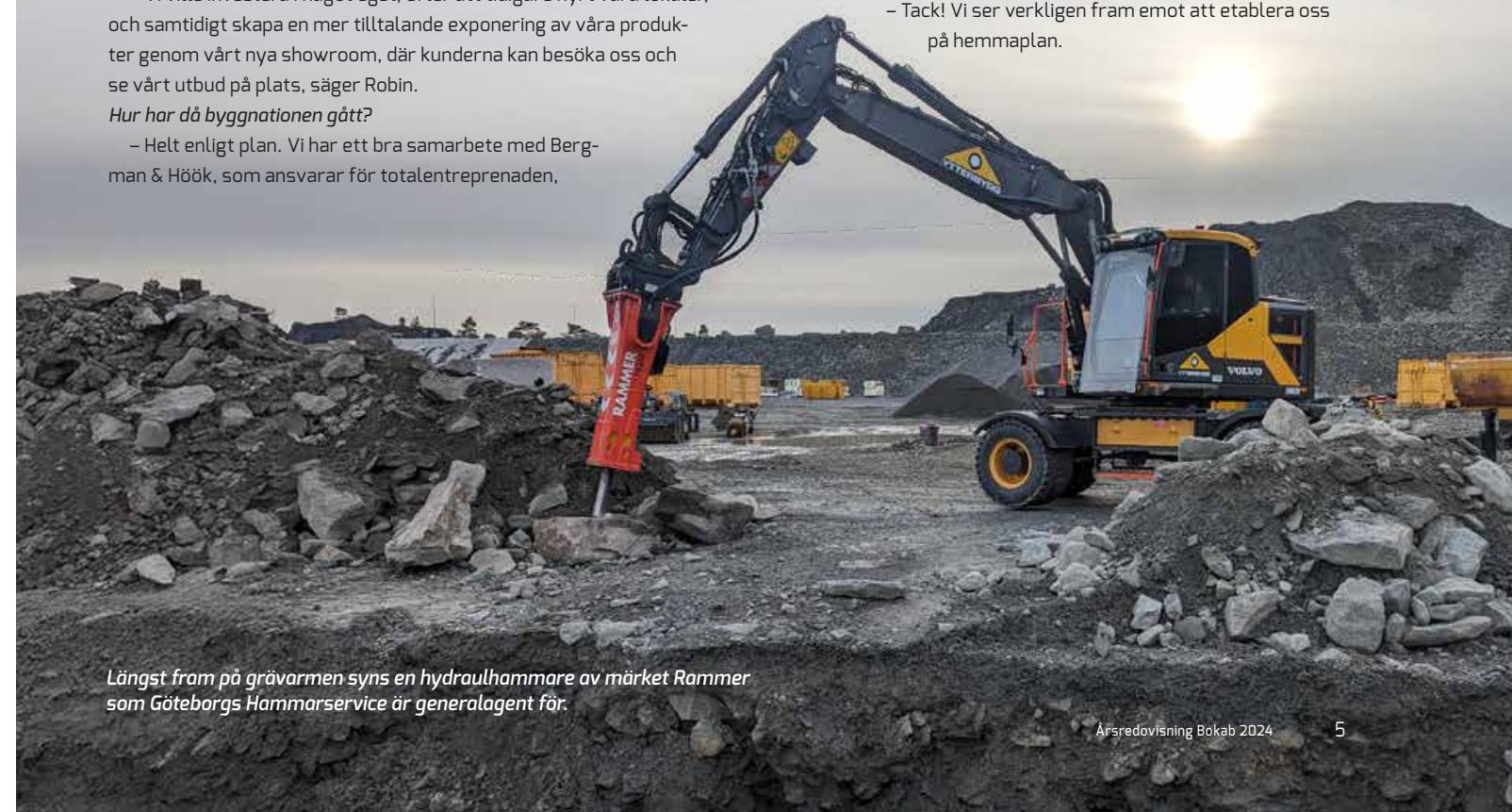
– Lite extra kul att vi fick anlita en av våra kunder med en 2,4 ton hammare för att under sex timmar knacka bort berg för att få till tomten helt innan vi kunde börja bygga.

Och hur känns det då?

– Jättespännande! Vi har aldrig byggt något tidigare, så det här blir en ny erfarenhet. Extra roligt var att vi fick tag på den här tomt via ett återbud. Jag måste också säga att Bokab har varit både smidiga och bra att samarbeta med.

Välkomna till Kungälv!

– Tack! Vi ser verkligen fram emot att etablera oss på hemmaplan.



Längst fram på grävvarmen syns en hydraulhammare av märket Rammer som Göteborgs Hammarservice är generalagent för.

32 000 frysta pallar i ny anläggning på Rollsbo

Om allt går enligt plan så kommer Constellation Cold Logistics Sweden (CCLS tidigare Göteborgs Fryshus) att bygga ett nytt fryslager i Kungälv under 2025. Då trycket i regionen är hårt vad gäller frys- och kyllagring, utökar företaget nu sitt erbjudande med en strategiskt belägen anläggning på hela 32 000 pallplatser på Rollsbo Västerhöjd.

Detta har blivit möjligt genom ett nära och gott samarbete mellan Bokab, Laki Real Estate och CCLS.

Bokab har sålt 24 500 kvm mark till Real Estate, som i sin tur lockat Göteborgs Fryshus till Rollsbo för en nyetablering.

– Det är fantastiskt kul att kunna bidra till en fortsatt positiv utveckling av Kungälv såsom en expansiv tillväxtplats för nya företag att etablera sig på, säger Rabi Karzoumi.

– All heder till Bokab för ett helhjärtat engagemang med Kungälvs bästa i fokus.

Tanken är att Göteborgs Fryshus ska sätta spaden i jorden för den nya anläggningen om 12 000 kvm under första kvartalet 2025 – och med planerad inflyttning cirka ett år senare.

Företaget erbjuder kundanpassade helhetslösningar inom frys- och kyllagring med tillhörande logistik, och man är den ledande aktören i

Västsverige på området. Flera företag i Rollsbo nyttjar redan Göteborgs Fryshus tjänster och den lokala etableringen blir bra för såväl miljön som ekonomin.

Genom etableringen befäster Rollsbo verksamhetsområde sin plats som Kungälvs största arbetsplats med idag uppemot 5 000 sysselsatta. Och mer ska det bli, när Rollsbo Västerhöjd växer genom Bokabs försorg.

– Roligt att kunna erbjuda plats till CCLS som har kunder både i Rollsbo och Arntorp, vilket utvecklar området ännu mer med bättre tillgänglighet och mindre transporter, säger Lars Pettersson, vd Bokab.

VI ERBJUDER VILLATOMTER OCH VERKSAMHETSMARK

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

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

Välkommen att prata tomt och mark med oss!

Villatomtkö

År 2023 digitaliserades villatomtkön vilket har blivit enklare och smidigare för kunderna. Högre transparens och användarvänlighet för kunderna och mindre administration. 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 fått planbesked på marken mellan Ullstorp och Kareby samt påbörjat förstudien där. Detaljplan för villatomter på Kärna Västerhöjd pågår. Vi har köpt in mer mark i Kärna som vi väntar på plantillstånd på. Detaljplanen för de efterlängtrade villatomterna i Dammsbergen är färdig att gå ut på samråd. 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

Claes Hellström

Köp- & säljansvarig
Tel: 0303-23 90 86

Lars Pettersson

VD
Tel: 0706-32 90 89

Kontakta oss gärna på bokab@kungalv.se

www.bokab.nu

Nyfikenhet är Thomas största drivkraft

Thomas Loong har alltid varit intresserad av samhällsfrågor och politik, och hans största drivkraft är nyfikenhet.

- Genom att vara nyfiken blir man upplyst och engagerad, vilket gör att man kan vara med och påverka samt bidra till en god samhällsutveckling.

Just därför passar engagemanget i Bokabs styrelse, där han har varit vice ordförande sedan 2018, honom perfekt.

- Med min bakgrund som inköpare, min erfarenhet av företagsledningsgrupper och olika styrelseuppdrag känner jag att Bokab är ett av de företag där jag bäst kan bidra med min kunskap för bolagets bästa.

Just bolagets bästa är en viktig komponent för Thomas.

- Trots att Bokabs styrelse består av personer med olika politiska ideologier, lägger vi all partipolitik åt sidan när vi träffas. Fokus ligger enbart på bolagets bästa. Vi har en mycket öppen och transparent dialog med personalen, som består av engagerade medarbetare med lokal kännedom och hög kompetens – en viktig framgångsfaktor.

Thomas började engagera sig politiskt i Liberalerna strax efter att han flyttade till Kungälv 2009. Utöver sitt engagemang i Bokab är han även ordförande för Liberalerna Kungälv, ledamot i kommunfullmäktige, BORF (räddningstjänsten) samt Göteborgsregionens Förbundsfullmäktige.

Hur ser han då på Bokabs roll idag?

- Bokab är ett bolag som har haft olika roller genom åren. Anskaffning av verksamhetsmark är en viktig del av arbetet. Genom att utveckla olika områden i kommunen, senast Rollsbo Västerhöjd, har man skapat tusentals arbetstillfällen genom åren. Nu är arbetet igång med nästa verksamhetsområde i Kareby.
- Kungälv är en attraktiv kommun med närhet till Göteborg, vilket gör att många företag vill etablera sig här. Samtidigt är det viktigt att

FAKTA THOMAS LOONG

Ålder: 62 år.

Familj: Sambon Lotta och papegojan Axel. På jakt efter en ny hund sedan storpudeln Tilda gick bort i somras.

Bor: I ett kedjehus i centrala Kungälv.

Funktion: Vice styrelseordförande i Bokab sedan maj 2018.

Yrke: Inköpare. Verksam i ett världsomspännande företag i Göteborg.

Intressen: Gillar att röra sig i naturen och besöka caféer och restauranger. Tycker även om att resa till varmare länder under vinterhalvåret och att upptäcka Sverige på sommaren.

skapa goda förutsättningar för befintliga företag att växa, och Bokab möjliggör detta genom sitt arbete.

- Bokab är också involverat i planeringen av bostäder, både lägenheter och villatomter. Åseberget och Dammbergen är några aktuella och spännande områden.

Vad ser du som Bokabs största utmaningar i framtiden?

- Att navigera i en alltmer orolig omvärld, som även påverkar det lokala klimatet i form av ekonomi och olika säkerhetshot. Företag har svårt att investera när osäkerheten är stor, och detta drabbar oss alla.

- Jag skulle gärna se att Bokab får ett utökat mandat när det gäller hanteringen av delar av kommunens verksamhet, exempelvis mark- och exploateringsfrågor samt förvaltning av vissa fastigheter, såsom förskolor och äldreboenden. Kanske kan Bokab på sikt även ta över näringslivsfrågorna.

ÖVRIGA STYRELSEN TYCKER TILL OM 2024

Här låter vi alla i styrelsen komma till tals för att dels ge sin syn på Bokabs verksamhet, dels på samarbetet mellan styrelsen och personalen under 2024.

- 1/ Vad minns du bäst från det gångna Bokab-året?
- 2/ Hur ser du på samarbetet mellan styrelsen och personalen?
- 3/ Vilken är Bokabs största utmaning på kort och lång sikt?
- 4/ Utifrån uppställda ambitioner och målbild – vilket betyg ger du Bokab på en tiogradig skala för 2024, dvs det arbete man utfört (10 är högst och 1 är lägst)?

CATHRINE MÅNSSON

- 1/ Arbetet med Åseberget, Rollsbo och diskussioner kring det nya motorvägsmotet.
- 2/ Samarbetet har varit väldigt bra.
- 3/ Att vi får igång alla de projekten som vi vill.
- 4/ 10.

OLLE BJÖRNSTRÖM

- 1/ Arbetet med Åseberget och överfarten av motorvägen Grokareby
- 2/ Vår vd håller oss hela tiden uppdaterade om det aktuella läget och detta gäller också vårt presidium vilket får stämningen i styrelsen att vara mycket god och bäddar för ett gott beslutsunderlag.
- 3/ Behovet av ny mark för verksamhetsetablering och mark för villabebyggelse. Detta gäller både på kort och lång sikt. Personer på kommunens samhällsbyggnadsenhet upplever en konkurrens från Bokab som får till följd ett bristande samarbete. Utmaningen för Bokabs del är att få till det goda samarbetet.
- 4/ Betyget från mig blir TIO.

MIKAEL MALM

- 1/ Åseberget som tar mycket tid, Bovieran som äntligen är på gång, samt alla framtida projekt som vi har för att säkra ett långsiktigt Kungälvskommun där vi kan erbjuda verksamhetsmark för företagens expansion samt trygga och säkra bostäder i form av villor och bostadshus.
- 2/ Ett mycket bra samarbete.
- 3/ Skapa förståelse och samsyn mellan tjänstepersoner i Stadshuset, gäller både lång och kort sikt.
- 4/ En 10:a.

ROGER BOSTRÖM

- 1/ Det driv som ledningen utstrålar. Bolaget genom VD visar på ett stort engagemang för att vara en viktig part i att utveckla näringslivet i kommunen
- 2/ Det fungerar mycket bra.
- 3/ Att utveckla samarbetet med kommunens planavdelning så att vi kan tillmötesgå marknadens behov av verksamhetsmark. Vi måste ha samma målbild.
- 4/ Det är utan tvivel betyget 9,9 (det måste finnas utvecklingspotential).



Bolagets arbete med mål 2024

Bokab informerar om målarbete på styrelsemöten samt i ägardialoger. 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

Bolaget mål och strategier för att uppnå dem är preciserade i bolagets affärsplan.

Uppföljning av målen har skett under året och är antecknade i separat dokument – "långsiktiga mål – uppföljning 2024 Årsredovisning". En kort sammanfattning av arbetet med årets mål är att vi har god måloppfyllelse i samtliga mål förutom målsättningen att lyckas ta fram nya villatomter varje år vilket vi ej lyckats med under 2024.

👍 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 2024".

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



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

AGENDA 2030

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen och verkställande direktören för Bokab får härmed avge årsredovisning för år 2024. 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 till hörande 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 villatomtkön.

Väsentliga händelser 2024

Bokab har under året arbetat med elva projekt innefattande verksamhetsmark, villatomter och bostäder. **Rollsbo Västerhöjd** samt **Solbräcke Kullen** är två projekt för verksamhetsområden som blev precis så bra som vi hoppades på. Totalt ca 140 000 kvm mark till ett 20-tal företag och många nya arbetsplatser blir det. **Kareby E6**, **Arntorp**, **Rollsbo 3.0** eller **Kärna företagspark** kommer på tur men det dröjer nog tyvärr några år. Vi jobbar på allt vi kan. **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. Vi går snart ut med Rollsbo 3.0 etapp 1b till samråd.

Samtliga projekt beräknas få god avkastning och **Rollsbo Västerhöjd** där det enbart kvarstår slutbetalningar gör att bolaget även i år kan bidra till kommunens samlade ekonomi. Vi har även i år fortsatt att köpa mark för framtida etableringar och projekt.

Vi anstränger oss för att skapa hållbara områden både för verksamheter och bostäder. Vi arbetar övergripande med agenda 2030. På **Åseberget** som är vårt 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 2026.

Villatomtkön är numera ökat till 1170 familjer från 1144 förra året. **Dammbergen** och **Kärna** är två exempel på områden där Bokab utvecklar cirka 150 nya tomter. Vi arbetar hårt med att få fram detaljplan för bägge platserna och hoppas bli klara med det till 2026. Vi har fått plantillstånd för ett nytt område i **Arntorp** vilket troligen dröjer innan de blir klara då allt tenderar att ta längre och längre tid innan detaljplaner blir klara. Både regeringen och Kungälv's politiska ledning har uttryckt önskemål om att öka takten med nya detaljplanen 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.

Det kommer troligen snart att vara ett enormt stort tryck på 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.

Detaljplanen vid Ytterbyhemmet med bland annat **Bovieran** har till slut vunnit laga kraft efter att Statens Fastighetsverk överklagade planen men fick fel. I sommar flyttar vi VA:s spillvattenledning så att Bovieran kan komma i gång med sin byggnation. 54 lägenheter med glasad innergård och tropiska trädgårdar skall berika Kungälv. Bredvid Bovieran skall vi bygga något mer men är fortfarande inte klart.

Våra 4 bebyggda fastigheter är **Båtmansgårde äldreboende**, **Nedre Fontinskolan** och **Liljeborg** socialmedicinsk mottagning samt **Bokabhuset (vårt kontor)**. Fastigheterna löper på väl och vi arbetar mycket med både underhåll och skötsel. På äldreboendet har vi fått nya brandkrav och får bygga om med både sprinkler och nya förbindelsegångar. På skolan har vi arbetat med att byta och bygga ut ventilationen för att få bra förutsättningar för alla lärare och elever att tillgodogöra sig nya kunskaper och hjälpa till att göra Kungälv fortsatt attraktivt och en bra plats att leva.

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 mycket positivt på ekonomin i bolaget. Ekonomin följer vår plan även om det förskjuts i tid. Stora investeringar i kommande exploateringsprojekt på Åseberget (Bostäder) och Dammbergen (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 2039 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.

Personal

Fram till juli var vi fyra heltidsanställda. Resten av året har vi varit tre.

Styrelsen

Styrelsen består av fem ledamöter.

Resultat

Resultatet för Bokab blir bättre än budgeterat på grund av ökad utdelning från Bofab. Försäljningar i Rollsbo och Solbräcke genom paketeringsbolag möjliggör detta. Det gör att vi även i år kan bidra till kommunens ekonomi.

Bolagets utveckling de senaste fem åren	2020	2021	2022	2023	2024
Hysesintäkter, arrenden, tomtkän, arvoden m.m.	7 380	12 869	8 076	8 127	8 921
Resultatredovisade exploateringsintäkter	4 483	36 633	28 615	1 154	-1 816
Resultat efter finansiella poster	45	15 018	9 911	4 329	8 367
Årets resultat	122	8 851	5 795	10 122	8 568
Balansomslutning	148 988	210 763	252 223	228 731	237 634
Soliditet (Not 16)	23 %	22 %	20 %	24 %	25 %
Medelantal anställda	4	4	4	4	4

Förändringar i eget kapital	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT	S:A FRITT EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 000	340	38 901	10 122	49 023
Resultatdisp. enligt beslut av årsstämma			10 122	-10 122	
Utdelning till aktieägare			-3 037		-3 037
Årets vinst				8 568	8 568
Belopp vid årets utgång	4 000	340	45 986	8 568	54 554

Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	45 986 635 kr
Årets resultat	8 567 625 kr
Totalt	54 554 260 kr
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägaren	2 187 801 kr *
Balanseras i ny räkning	52 366 459 kr
Totalt	54 554 260 kr

* Bolagets soliditet uppgår till 25 % 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	24-12-31	23-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	7 106	9 281
Aktiverat arbete för egen räkning		1 096	1 260
Övriga rörelseintäkter	3	5 994	7 182
Summa rörelseintäkter		14 196	17 723
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-2 382	-4 562
Personalkostnader	5	-5 922	-5 755
Avskrivningar		-2 137	-2 056
Övriga rörelsekostnader	6	-5 442	-7 247
Summa rörelsekostnader		-15 883	-19 620
Rörelseresultat		-1 687	-1 897
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från andelar i koncernföretag		15 000	11 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 978	-4 988
Summa finansiella poster		10 054	6 226
Resultat efter finansiella poster		8 367	4 329
Bokslutsdispositioner	7	1 000	5 643
Resultat före skatt		9 367	9 972
Skatt på årets resultat	8	-799	150
ÅRETS RESULTAT		8 568	10 122

Balansräkning

Tillgångar	NOT	24-12-31	23-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	57 889	58 968
Summa materiella anläggningstillgångar		57 889	58 968
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	10	50	50
Fordringar hos koncernföretag	11	35 053	41 490
Uppskjuten skattefordran	12	463	378
Summa finansiella anläggningstillgångar		35 566	41 918
Summa anläggningstillgångar		93 455	100 886
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Lager			
Lager av råvaror		3 448	5 173
Övriga lagertillgångar	13	125 485	86 581
Summa varulager		128 933	91 754
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		12 733	33 682
Skattefordran		2 286	2 062
Övriga kortfristiga fordringar		0	144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227	203
Summa kortfristiga fordringar		15 246	36 091
Summa omsättningstillgångar		144 179	127 845
SUMMA TILLGÅNGAR		237 634	228 731

Eget kapital & skulder	NOT	24-12-31	23-12-31
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		45 986	38 901
Årets resultat		8 568	10 122
Summa fritt eget kapital		54 554	49 023
Summa eget kapital		58 894	53 363
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	7	1 592	2 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		15 029	9 002
Skuld till koncernföretag		35 000	35 000
Övriga skulder	14	28 268	31 249
Summa långfristiga skulder		78 297	75 251
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		850	1 580
Skuld till koncernföretag		94 479	92 739
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		169	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 353	3 017
Summa kortfristiga skulder		98 851	97 525
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		237 634	228 731

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 upprättas. Vanligtvis erläggs en handpenning i samband med försäljningen, slutbetalningen sker i samband med tillträdet då även köpebrev upprättas och överlämnas till köpare. I samband med att köpekontrakt skrivs har företaget överfört de väsentliga risker och fördelar med markens ägande till köparen.

I övrigt gäller följande:

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

Inkomsten kan beräknas på tillförlitligt sätt.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

	ANTAL ÅR
Stomme och grund	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
Hyresgästpassningar	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

	24-12-31	23-12-31
Hysesintäkter, arrenden, tomtkö, arvoden m.m.	8 921	8 127
Resultatavräknade exploateringsområden	-1 815 *	1 154
Total nettoomsättning	7 106	9 281

* Återgång av tomt resulterat i negativa exploateringsintäkter.

3. Övriga rörelseintäkter

	24-12-31	23-12-31
Intäkter mark dotterföretag	3 717	481
Vidarefakt. intäkter, markarbeten		
dotterföretag	0	4 270
Intäkter grusförsäljning	2 277	2 431
Totalt	5 994	7 182

4. Övriga externa kostnader

	24-12-31	23-12-31
Resultatavräknade kostnader expl.områden	2 485 *	-23
Övriga externa kostnader	-4 867	-4 539
Totalt	-2 382	-4 562

* Återgång av tomt resulterat i positiva exploateringskostnader.

5. Personal

	24-12-31			23-12-31		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
<i>Medelantal anställda</i>	1	3	4	1	3	4
<i>Könsfördelning i styrelse och ledning</i>	1	5	6	1	5	6

<i>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader</i>	24-12-31	23-12-31
Styrelse & VD	1 625	1 580
Övriga	1 830	1 828
Pensionskostnader, VD	708	675
Pensionskostnader, övriga	355	313
Övriga sociala kostnader	1 076	1 054
Totala löner och andra ersättningar m.m.	5 594	5 450

Avtal om avgångsvederlag

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

6. Övriga rörelsekostnader

	24-12-31	23-12-31
Kostnader såld mark dotterföretag	3 717	481
Vidarefakt. kostnader, markarbeten		
dotterföretag	0	4 270
Kostnader grusförsäljning	1 725	2 496
Totalt	5 442	7 247

7. Bokslutsdispositioner

	24-12-31	23-12-31
Periodiseringsfond 2022 (tax 23)	2 592	2 592
Periodiseringsfond 2024 (tax 25)	-1 000	0
	1 592	2 592

8. Skatt på årets resultat

	24-12-31	23-12-31
Skatt på årets resulat	0	0
Uppskjuten skattefordran	86	80
Skatt pga ändrad beskattning	-885	70
	-799	150

9. Byggnader och mark

	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	70 370	69 986
Årets inköp	1 058	384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	71 428	70 370

Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 402	-9 346
Årets avskrivningar	-2 137	-2 056
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 539	-11 402

Redovisat värde, byggnader och mark	57 889	58 968
--	---------------	---------------

10. Andelar i koncernföretag

	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	50	50

11. Fordringar hos koncernföretag

	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 490	56 039
Årets tillkommande fordringar	7 876	0
Årets reglerade fordringar	-14 313	-14 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	35 053	41 490

12. Uppskjuten skattefordran

	24-12-31	23-12-31
Byggnader och mark		
Temporär skillnad	2 250	1 834
Uppskjuten skattefordran	463	378

13. Varulager – Exploateringsfastigheter

	24-12-31	23-12-31
Nedlagda exploateringskostnader	354 639	317 638
Avgår, resultatavräknad del/förlustreservation	-237 083	-236 925
Avgår: Förskottsbetalning	7 929	5 868
Totalt nedlagda oavräknade expl.kostnader	125 485	86 581

14. Övriga långfristiga skulder

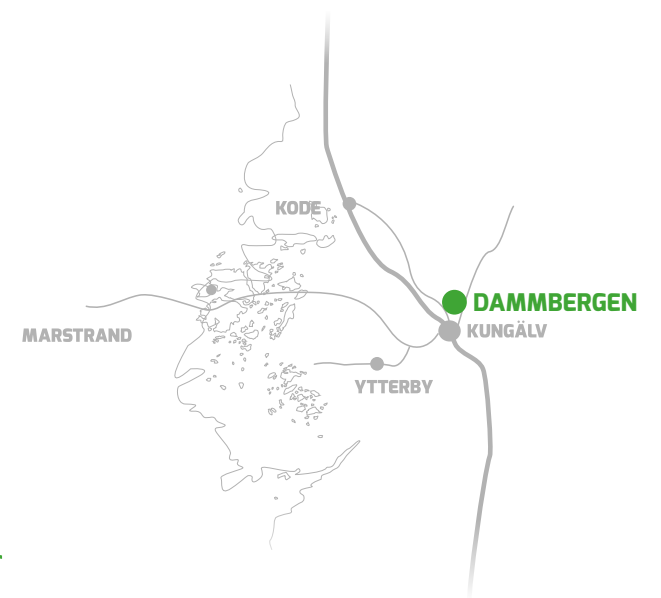
	24-12-31	23-12-31
Tillkommande exploateringskostnader	28 268	31 249
Totalt tillkommande exploateringskostnader	28 268	31 249
Inga skulder förfaller efter 5 år.		

Våra projekt

Vi har många spännade 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



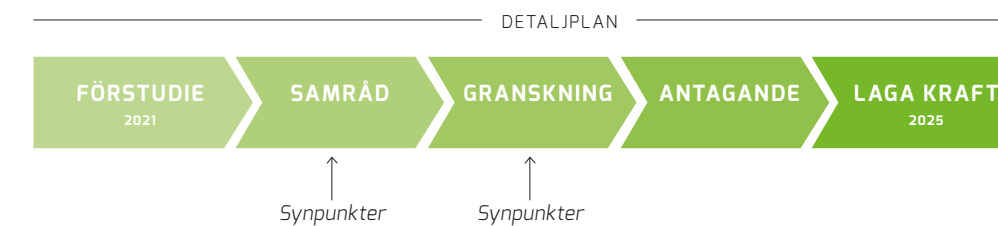
Vi har under året arbetat med detaljplan för området. Just nu ser vi möjlighet till ca 80 villatomter och ca 90 småhus/parhus/radhus. Totalt blir det alltså ca 170 nya småhus på berget. Vi har färdigställt utredningar för naturinventeringar, arkeologi, vatten-avlopp, dagvatten och trafik med gatustruktur och har en färdig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för kommunens olika enheter att tycka till om. Vi hoppas att vi kan gå ut med samrådshandling i början av 2025.

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

påringningar där man undrar när det är klart. Villatomtkön har ökat till numera ca 1 170 familjer.

Fler villatomter i Dammbergen 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 bör vara att arbeta med terrängen för att skapa bostadsområden som så naturligt som möjligt smälter in i området.



Rollsbo Västerhöjd

120 000 kvm verksamhetsmark

Projektet är numera färdigställt och det byggs lite överallt i området.

Vi skall asfaltera vägarna med toppbeläggning när alla byggt klart. Det dröjer några år innan det sker.

Vi har fått ta tillbaka några tomter då det varit svårt för vissa köpare att kunna fullfölja kontraktet då marknaden sviktat.

Att få nya företag att vilja köpa marken är inga problem för oss och visar på att området är attraktivt. Vi förväntar oss att få in resterande slutbetalningar under 2025.

Vi önskar återigen alla nya företag som etablerar i vårt nya område stort LYCKA TILL.



Rollsbo 3.0

Förtätning och uppgradering

Bokab har tagit på sig att genomföra ett omfattande och tidskrävande arbete med att utreda alla detaljplaner i hela Rollsbo verksamhetsområde. 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.

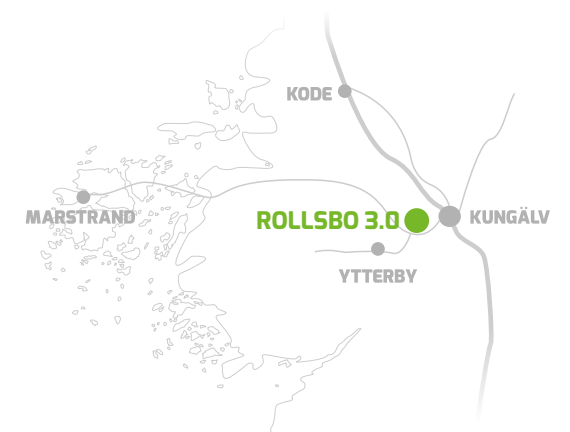
Man har haft svårt att som egen aktör komma fram med sina planer. Därför sätter vi in alla önskemål i ett större sammanhang och gör en utredning för hela Rollsbo. Syftet med Rollsbo 3.0 är att hitta alla de obebyggda områdena som bland annat är prickad mark och grönområden i gamla planer samt utöka byggrätter 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 gjort klart två planer, Rollsbo 3.0 Etapp 1a och Etapp 1b som skall ut på samråd. Vi har även påbörjat Etapp 2.



Åseberget

Ett unikt stads- utvecklingsprojekt

Vårt största projekt är Åseberget, ca 300 000 kvm, med över 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 exploater 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 genomför workshopar och intervjuer för att få del av synpunkter om vad som ska finnas på berget. Vi har



tillsammans med övriga bolag i konsortiet genomfört deltagande på Kungälvsmässan där vår monter vann första pris, vilket var fantastiskt roligt. Det var ett kvitto på att vi tänkt rätt i projektet.

Nu har vi gjort klart ett planprogram som vi drivit gemensamt med kommunen. Vi har börjat med detaljplanering som skall vara klar slutet av 2026 om allt går som på räls. 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.

Läs gärna mer på vår hemsida under Åseberget.



FAKTA OM ÅSEBERGSPROJEKTET

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

Utsikt över Kungälv från Åseberget.

Kärna Verksamhets- område

34 000 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 2026.

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 34 000 kvm ny verksamhetsmark vilket i sin tur har potential att generera 50-100 nya arbetstillfällen.

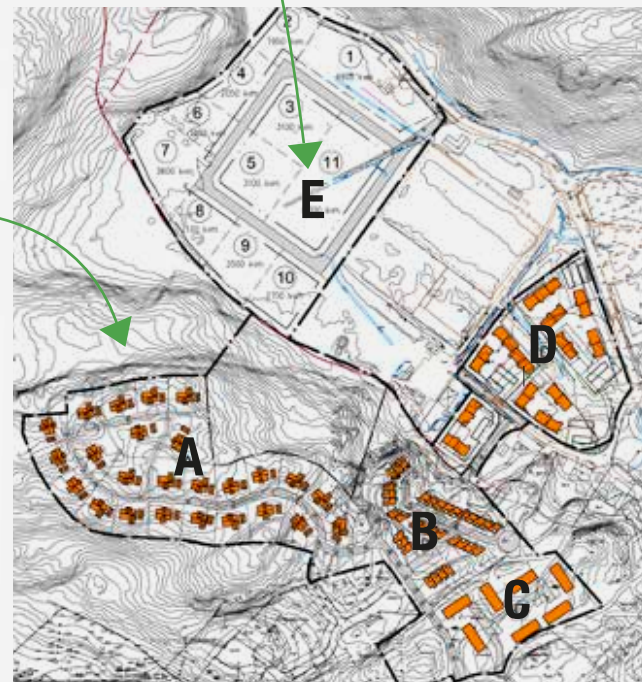
Verksamhetsområdet nordväst om fotbollsplanen, markerat med **E**, får vi avvakta med tills vi är klara med vatten och avloppsfrågan i området.



Kärna Västerhöjden 24 villatomter

Vi har under 2024 arbetat mycket med att få den angränsande gemensamhetsföreningen (GA) att vara trygga i att vår nya etablering blir bra för alla parter. Planbeskedet skall skapa förutsättningar för framtagande av ca 24 nya villatomter, markerat med **A**, på ca 800 kvm styck, på del av fastigheten Torsby 1:8. Vi har nu sett möjligheter att göra drygt 30 villatomter och det kan vara nyckeln till att få ekonomi i projektet då vi har stora utmaningar i att bygga vägar i området. Vi arbetar ihop med två andra exploater VM AB, markerat med **B**, och GBJ AB, markerat med **C**, där vi enas om att vi delar upp planen i två delar. Våra villatomter samt nya parhus/radhus i VM AB:s regi kommer att vara i Norra planen. GBJ AB:s gamla skoltomt där det skall bli lägenheter ligger kvar i den gamla planen och ändras bara avseende det. Det blir bättre för alla parter tror vi. Mycket dialog och projektering avseende VA har gjorts och nu löser vi detta utan att behöva ansluta till den befintliga GA:n.

Arkeologi och naturvärdesinventeringar med artutredningar har tidigare utförts. Utredningar för vatten, spillvatten samt dagvatten har pausats och skall nu sättas i gång i början av 2025 och ett förslag på trafikutredning skall presenteras.



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

Likaså avvaktar vi att göra om detaljplanen för de befintliga fastigheterna, markerat med **D**, tills vi vet hur vi skall hantera väg, GC och VA.



Norra Kyrkbäcken - Bovieren Nytt seniorboende i Ytterby

Området ligger i direkt anslutning till Ytterbyhemmets äldreboende vid Kyrkbäcken. Detta blir ett nytt konceptboende 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 meta mer om Bovieran så kontakta Balder via deras hemsida.

Planprocessen påbörjades redan 2021 och kommunen antog planen i december 2023. Statens Fastighetsverk överklagade planen men fick inte rätt och planen vann laga kraft efter sommaren 2024. Bovieran skissar just nu på sitt utförande och vi skall troligen bygga fler lägenheter på marken bredvid deras när de skissat klart och vi vet vad som blir över. Under tiden nu flyttar vi och VA den stora spillvattenledningen som ligger mitt i marken där det skall byggas och blir klart efter sommaren 2025. Förhoppningsvis står Bovieran klart någon gång 2026 med 54 nya lägenheter anpassade för alla 55+.



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 oss 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 bostads-nära 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 dieselutsläpp – minimal trafikrisk – bostadsnära arbetsplatser.
- Upp till 750 nya arbetsplatser när Kungälv/regionen/ Sverige behöver alla man kan få p.g.a. stor arbetslöshet. Både enkla och komplicerade arbetsuppgifter.
- Stort allmänt och gemensamt intresse att skapa arbeten till ungdomar och arbetslösa.
- Tar mark som är bullerstörd av tre vägar inklusive E6.
- Marken är lågt skattad ur 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?

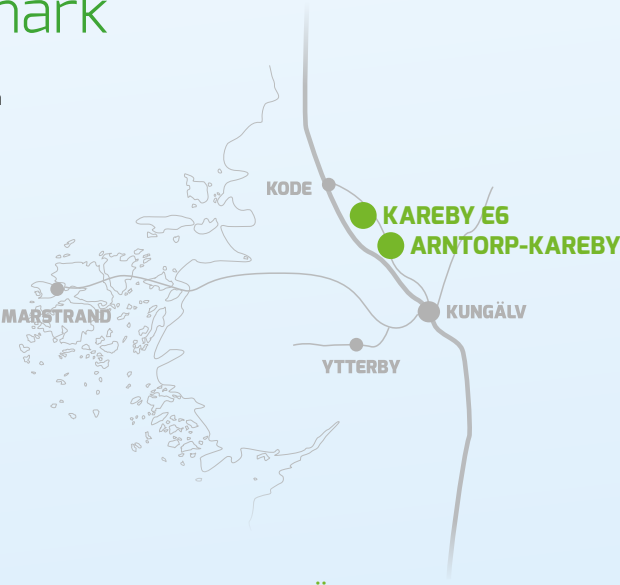


Arntorp-Kareby

Bostäder och verksamhetsmark

Bokab har tagit initiativ till att skapa förutsättningar för att fortsätta utbyggnaden av två nya bostadsområden i Arntorp och Kareby samt förtäta det befintliga verksamhetsområdet i Arntorp.

I dagsläget råder det stor brist på nya verksamhetsytor liksom tomter för småhus i Kungälv. Den kommunala villatomtkön 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 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 där ca 15 000-18 000 kvm kan bli kvartermark för verksamhet. Vi har erhållit plantillstånd och vi gör olika 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 framtågandet av ca 45 villatomter/småhus om ca 800 kvm per tomt och ca 25 kedjehus samt 20 grupphus. Här har vi erhållit plantillstånd och vi gör olika förstudier i projektet för att kunna erbjuda ett enkelt planarbete när vi får starttillstånd.

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.

Under året har bland annat Nedre Fontin har fått uppgraderad värme och ventilation. Liljeborg renoverad källare och nytt konferensrum. Bokabuset renoverat källare med uppgraderat brandskydd och nya hyresgäster. Båtmansgårde har fått kyla i köket.

KUNGÄLV
SJUKHUS

KONGAHÄLLA

KUNGÄLV
CENTRUM

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, Bokabuset

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



Bagareg. 2-4, Båtmansgården

Hyresgäst: Kungälv kommun, äldreboende
Storlek: 4 390 kvm



Pia-Marie och Lars välkomnade Mattias Säfwenberg till huset på Trädgårdsgatan 9 i samband med Vinsalongens välbesökta invigning.



Skål och välkomna!

Det säger vi till Vinsalongen, som sedan årsskiftet har etablerat sig i Kungälv efter många års letande efter en lämplig lokal för att bli en mötesplats för vinälskare i kommunen. Passande nog hittade de sin lokal i källaren hos Bokab på Trädgårdsgatan 9.

Bakom initiativet står vinkonnässörerna Mattias Säfwenberg och Gary Garren, som båda har ett mångårigt intresse för vin och arbetat med det under lång tid på olika sätt. Mattias, som bor i Kungälv, har hållit vinprovningar i över 25 år och har även skrivit böcker i ämnet. Gary, å sin sida, har ett passionerat intresse för vin och mat och sysslar även med vinimport. Mattias är utbildad sommelier sedan tidigt 2000-tal.

Varför just Kungälv?

– För att vi tycker att Kungälv förtjänar en mötesplats för alla vinälskare. Vi har bedrivit en framgångsrik verksamhet i Lerum sedan 2021 och tror att detta blir perfekt för Kungälvborna. Vi expanderar, med andra ord.

Vad kommer ni att erbjuda?

– Vinprovningar i Vinsalongens Vinklubb, företagsarrangemang och även vinprovningar för privata sällskap. Sex provningar är planerade under våren, och intresset har varit mycket stort. Mer är att vänta i höst. På sikt kommer vi även att kunna erbjuda lagring av viner i stålburar med rätt temperatur, förklarar Mattias.

Berätta lite om lokalen!

– Den ligger i källaren i samma hus där Bokab har sina lokaler, och så fort vi klev in genom dörren kändes det i magen att detta skulle bli bra. Lokalen är 120 kvm och har det vi behöver – ett stort provningssrum, kök och toalett – perfekt för vår verksamhet.

Och hur har mottagandet varit?

– Fantastiskt, måste jag säga. Vi höll öppet hus den 18 januari, och uppemot 150 personer besökte oss för att få veta mer. Flera av vårens provningstillfällen är redan fullbokade, vilket har gett oss mersmak.

Och samarbetet med Bokab?

– De har varit otroligt trevliga, glada och tillmötesgående. Vi känner oss verkligen välkomna till Kungälv, avslutar en nöjd Mattias Säfwenberg.

Hör av dig till kontakt@vinsalongenvinlagring.se om medlemskap och komma på provningar.



KUNGÄLV

– mitt i Västsveriges tillväxtregion

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

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



KUNGÄLV

www.platsenkungalv.se

bokab

Trädgårdsgatan 9, 442 30 Kungälv
Tel: 0303-23 80 00, www.bokab.nu
Org nr: 556069-9539