



ÅRSREDOVISNING 2020

bokab

SAMVERKAN FÖR FÖRETAGS-, HANDELS- OCH BOSTADSETABLERING

”Vårt strategiska
läge utanför Göteborg
med närhet till havet
och naturen är i
världsklass!”

VD HAR ORDET

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

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

Önskan om att etablera i Kungälv är fortfarande på topp. Förklaringen är troligen Kungälvs strategiska läge i Västra Götaland samt att det numera finns det mesta man kan tänka sig i Kungälv. Femton minuter till Göteborg och Europaväg 6, som ger en fantastisk fin exponering av våra verksamhetsområden Kongahälla Center med alla nya bostäder samt där de nya etableringarna av RUSTA och JULA i Rollsbo också bidrar.

Bokab är fortsatt mycket aktiva med att både köpa in mer mark samt förädla den mark vi har för näringsliv och bostäder. Vi har i nuläget flera nya möjliga utbyggnadsområden, fördelade på verksamhetsmark och mark för bostadsändamål. Vi vill speciellt framhålla tre platser. Etta alla kategorier är Kareby nya verksamhetsområde som är utökningen av Arntorps industriområde norrut till vägen mellan Kareby och Marstrand. Vi diskuterar förutsättningarna med kommunens planchef. Även förtätningar inom Rollsbo Verksamhetsområde är på tapeten. De platser vi har i vår pipeline kan innebära uppemot 200 000 kvm och erbjuda Kungälvs kommun uppemot 500 nya arbetsplatser.

Vi fortsätter att utveckla våra färdigheter avseende Byggherredrivna detaljplaner. På det sättet avlastas kommunens tjänstemän avsevärt och planerna blir till fullo finansierade av byggherrarna.

Att sälja mark för industri- samt villabebyggelse är en intäkt för kommunen, som kommer invånarna till godo i form av bättre infrastruktur, såsom vatten och avlopp, vägar samt cykelbanor, utan att belasta kommunkassan. Mycket viktigt, då man idag behöver öka på intäkterna samt minska utgifterna i kommunen.

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

Vår tomtkö fylls på hela tiden och är nu uppe i över 1000 medlemmar, och det är ett mycket stort tryck på oss att ta fram mer mark för eget byggande. Speciellt i Dammsbergen, som tidigare kallades Östra Ullstorp.

Läs mer om våra projekt på hemsidan www.bokab.nu eller på LinkedIn! Bokab satsar stort under 2021 för Kungälvs bästa.

Lars Pettersson, VD

INNEHÅLL:

VD-ordet	2
Hänt 2020	4
Trädgårdsgatan	5
Kullen	6
Kanonaden	7
Familjen Asker-Adlersson	8
Daniel Åhman	9
Presentation styrelsen	10
Förvaltningsberättelse	13
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Noter	18
Planbesked	20
Projekt	22
Strategiska mål	23



*Pia-Marie Parkrud,
ekonomi & administration*

*Claes Hellström,
köp- och säljansvarig mark*

*Daniel Åhman,
mark- & exploateringsingenjör*

*Lars Pettersson
VD*

HÄNT UNDER 2020

2020 var onekligen ett något annorlunda år med tanke på pandemin. Detta till trots har vi varit aktiva i lite olika sammanhang. Här följer ett litet axplock.



Annonsering i Kungälvsposten

Bokab har även under 2020 marknadsfört verksamheten i Kungälvsposten genom att lyfta fram goda kundreferenser under temat Samverkan. Vi har även annonserat om verksamhetsmark och om vår flytt.



Markköp för framtida behov

Under 2020 har Bokab köpt in två fastigheter i Kareby och ett mindre markområde på Åseberget för framtida exploatering av verksamheter och bostäder i kommunen.



Utskick till villatomtkön

Under året har tomter på Nordtag i Ytterby saluförts mot intressenter i kommunens tomtkö. Totalt handlade det om 24 tomter som nu alla är sålda.

Marknadsföring av Kungälv kommun

Bokab har under 2020 fortsatt att marknadsföra Kungälv kommun med hjälp av ett så kallat platsvarumärke. Syftet är att främja bland annat besöksnäring, inflyttning och näringsliv. Bakom satsningen står KMN, lokala fastighetsägare, Fastighetsägarna GFR, Kungälvbostäder, Bokab, Kungälv Energi och Kungälv kommun.

 www.platsenkungalv.se



Du har väl inte missat att vi finns med på sociala medier! På LinkedIn kan du hitta det senaste om och kring Bokab.

Information på hemsidan

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

 www.bokab.nu

Välkommen till Trädgårdsgatan!

Sommaren 2020 packade personalen på Bokab ihop sina saker och flyttade några stenkast bort till Trädgårdsgatan 9 – efter 35 år på Uddevallavägen 1. Detta för att få större, bättre och billigare lokaler i sitt eget hus.

Trädgårdsgatan ligger i området Gärdet alldeles bredvid Kexfabriken och Båtmansgärdet och fastigheten förvärvades av Bokab 2018.

– Alltsedan dess har vi närt tanken om att själva lägga beslag på det charmiga trähuset för att få bättre anpassade lokaler, säger Claes Hellström på Bokab.

Vid köpet disponerade KF Länken hela huset, men de var egentligen inte i behov av så stora lokaler, varför de nu endast huserar i delar av fastigheten.

Huset i fråga uppfördes redan runt förra sekelskiftet (ca 1900), vid nuvarande Västra gatan 59, av Isak Olsson som på den tiden var en av Kungälv's mest framgångsrika köpmän. 1959 köptes fastigheten

av byggmästare Sjögren som ämnade riva huset, men efter diverse diskussioner skänktes fastigheten till KF Länken, och med bidrag från kommunen flyttades den då till Trädgårdsgatan. Av olika anledningar kom huset att flyttas ytterligare två gånger innan den kom till sin nuvarande plats. Byggnaden vilar nu alltså på sin fjärde grund och fortfarande finns de sju ursprungliga kakelugnarna kvar.

– Inför vår flytt genomgick huset en rejäl renovering, då lokalerna var tämligen nergångna och i stort behov av restauration. På så sätt har vi fått mycket ändamålsenliga och trevliga lokaler, säger Claes och hälsar välkommen på besök när "bättre tider" stundar.





Jesper vill bygga ett skepp av lokaler på Kullen

– OCH SÄLJA TILL SMÅFÖRETAGARE

Solbräcke industriområde växer. Nu är det snart dags att exploatera den del som kallas Kullen. Först ut är Kungälvsvärdagaren Jesper Söderberg, som vill bygga ett skepp av lokaler med äganderätter för små och medelstora företagare. Och om allt går som det ska, så planeras det för inflyttning redan till sommaren 2022.

Kullen är idag en bit naturmark om ca 16 000 kvm som Bokab har till försäljning och som en rad aktörer visat intresse för. En av dessa är Jesper Söderberg, som bland annat står bakom Sporthyra i Kungälv och tidigare Club Evergreen – som för övrigt ligger granne med Kullen.

– Min tanke är att köpa loss drygt 4 000 kvm och bygga ett skepp med äganderätter för små och medelstora företag. Det vill säga mindre lokaler – från 70 till 200 kvm – för produktion, lager och kontor för egen anpassning. Totalt pratar vi om en byggnad om ca 2 000 kvm.

Enligt Jesper finns det ett uppdämt behov

på marknaden för denna typ av lokaliteter. Inte minst på grund av att man som företagare äger sin egen lokal, vilket bland annat gör det lättare att belåna verksamheten och att inleda någon form av "fastighetskarriär" i sitt företagande.

Bokab har tillsammans med bland annat Jesper och några andra aktörer jobbat intensivt under 2020 för att göra marken exploaterbar.

– Vi har haft ett mycket gott samarbete med kommunens planavdelning och dess chef Henrik Johansson för att få till en ändrad detaljplan, berättar Lasse Pettersson på Bokab.

I skrivande stund väntar man alltså på

startsignal från kommunen, dvs en fastslagen detaljplan, och då står Jesper Söderberg i startgroparna med sitt projekt som han hoppas ska vara klart till sommaren 2022 i så fall.

– Vi på Bokab säljer marken obearbetad och ger möjlighet för Kungälvsvärdagare att expandera, vilket skapar värdefulla arbetstillfällen för kommunen, säger Lasse Pettersson.

Området Kullen med sitt attraktiva skylt-läge längs med E6:an lär inte bli svårsålt om man får tro Bokab. Genom exploateringen av Kullen utvecklas Solbräcke till ett än mer levande område med många småföretag – till nytta och gagn för Kungälv kommun.

Kanonaden bryter ny mark i Kungälv

– NÄR ROLLSBO VÄSTERHÖJD EXPLOATERAS

I december 2020 satte Kanonaden första skopan i backen på Rollsbo Västerhöjd för Bokabs räkning. Drygt ett år senare ska 120 000 kvm ny verksamhetsmark stå färdig att tas i bruk.

I skrivande stund pågår ett intensivt arbete på Rollsbo Västerhöjd för att färdigställa ny verksamhetsmark för hugade spekulanter. Totalt pratar vi om drygt 320 000 kvm, varav Bokab är ansvariga för cirka en tredjedel. Den resterande delen ägs av Ytterbygg och även på detta område pågår ett omfattande exploateringsarbete. Färdigställandet av Ytterbyggs del beräknas vara klart först 2023. Sätta att genomföra båda entreprenaderna är Kanonaden med huvudkontor i Nässjö och med verksamheter runt om i södra och västra Sverige och upp mot Stockholm och Uppsala i norr. Bolaget är ett rent anläggningsföretag med 350 anställda och en årlig omsättning på 1,7 miljarder.

– Kanonaden vann upphandlingen med ett pris som vi klarade inom budget, medan

andra anbudslämnare ville ha ca 30 procent mer betalt. Vi är tacksamma att Kanonaden lämnade ett pris, vilket gör att vi kan erbjuda dessa tomter till företag till rimliga priser, säger Lasse Pettersson på Bokab.

Uppdraget omfattar etablering av gator, gång- och cykelvägar, belysning, fiber, vatten och avlopp samt iordningställande av grovt terrasserad och därmed säljbar verksamhetsmark.

– Vi har igång cirka 30 man och ett stort antal anläggningsmaskiner för att kunna hålla tidsplanen och färdigställa området, säger Johan Arpervik, arbetschef Anläggning Mitt och ansvarig från Kanonadens sida på Rollsbo Västerhöjd.

Tillskottet av ny verksamhetsmark gläder Lasse Pettersson, då trycket utifrån är hårt.

– Intresset för Rollsbo Västerhöjd från näringslivets sida – både i den egna och närliggande kommuner – är mycket stort och de 17 tomter vi pratar om i denna etapp är redan slutsålda.

– Vi skulle tämligen enkelt kunnat sälja ytterligare områden, som är lika eller dubbelt så stora som Rollsbo Västerhöjd, om bara marken fanns att tillgå, förklarar Lasse.

– En viktig fråga som politiken ihop med Bokab och kommunen gemensamt tagit tag i då man vill att Kungälv kommun ska fortsätta att växa och få många arbetstillfällen.

Just nu är Lasse och kompani på Bokab mycket nöjda och glada att kunna välkomna 17 nya etableringar på Rollsbo Västerhöjd 2022.





Impulsköp ledde till havsnära boende

Philip Asker och Irma Adlersson hade precis förlorat budgivningen om en tomt i Säve sommaren 2020, när man fick ett tips från en kompis om att det fanns tomter till försäljning på Åseby Österväg i Rörtången. Snabbt som ögat registrerade man sig i Kungälv kommuns tomtkö, som Bokab administrerar, och bara några veckor senare var de ägare till en tomt på drygt 1100 kvm. Så fort kan det gå...

– **Vi går mycket** på magkänsla och impuls, och här var det inte mycket att tveka om, säger Philip och skrattar.

Nu (i slutet av februari) är byggnationen i full gång av deras nya hus på Åseby Österväg. Ett så kallat H-hus från Husart, som är en enplansvilla med två "skepp" och en mittdel med liggande panel. Huset är på 160 kvm om sex rum och kök samt ett garage på 60 kvm.

– Det kommer att bli kanonfint och vi är jätteglada över att vi fick chansen att förvärva tomten.

Berätta om processen!

– Efter köpet tog vi kontakt med Husart, som jag kände till sedan tidigare, och tillsammans ansökte vi om bygglov i juli/augusti. Efter

drygt fem veckor gavs klartecken och markarbetet kunde köras igång. Runt jul göts så plattan och i vecka fem påbörjades stomresningen. Just nu pågår det inre arbetet.

Håller tidsplanen och budgeten?

– Vi håller oss hyfsat till budgeten, men tidsplanen är något förskjuten i och med att vi stött på vissa problem vid markarbetet, som också påverkade kostnaderna – och så har vi unnat oss lite extra i tillvalen. Men det är det värt...

Varför Kungälv och Åseby Österväg?

– Egentligen en ren tillfällighet. Vi bor idag i Torslanda, men jag härstammar från Stora Höga och Irma är från Tanumshede, så vi är bekanta med trakterna och gillar närheten till

havet. Att det dessutom är pendlingsavstånd till Göteborg gör ju inte saken sämre.

Vad är Åseby Österväg för område egentligen?

– Ett lantligt och havsnära område med blandad bebyggelse i form av sommarstugor och bofasta.

Hur har samarbetet med Bokab varit?

– Mycket bra, måste jag säga. De är seriösa och jag gillar upplägget med ett fast pris.

Har ni hittat ert drömhushu nu?

– Ja det hoppas vi, och vi tror verkligen att vi kommer trivas i huset och i området.

Lycka till!

– Tack, det ska bli kul det här...

Daniel gillar småskaligheten som skapar storverk i slutändan



En viktig kugge i Bokabs väloljade maskineri är mark- och exploateringsingenjören Daniel Åhman.

– Jag finner tillfredsställelse i att vara med under hela processen – alltifrån första samtalet till dess att marken lämnas över till ägarna – och att sedan på sikt få beskåda det färdiga resultatet.

Daniel började sin anställning på Bokab för ganska precis sex år sedan, då han kom från en tjänst som mark- och exploateringssamordnare i Orust kommun. Dessförinnan hade han verkat som mark- och exploateringschef i Lilla Edet.

Vad var det då som lockade dig till Bokab?

– Jag blev faktiskt "headhuntad" och gillade vad jag hörde. Just det där att få verka i en liten och snabbfotad organisation med en mer renodlad verksamhetsinriktning, det tilltalade mig.

Beskriv dina arbetsuppgifter!

– Oj, det är mycket det (skratt). Jag jobbar och medverkar i bland annat inköp, värdering och planering av mark, avtalsfrågor, taxeringsärenden, arrenden, juridiska spörsmål, detaljplanearbete, leverantörs- och kundkontakter och att fungera som projektsamordnare i många fall. Här på Bokab är vi ett team utan några vattentäta skott oss emellan. Man hjälps åt utan prestige och det är förmodligen det som gör oss så snabba och effektiva, vilket vi vet uppskattas av våra kunder.

Vilket är det mest spännande projekt du jobbat med under åren?

– Då måste jag nog säga exploateringen av Västerhöjd som ett nytt verksamhetsområde uppe på berget vid Rollsbo. Det är ett stort och komplext projekt som vi jobbat med i många år och som vi nu kan köra igång entreprenaden på.

Vad handlar det om?

– Totalt pratar vi om 320 000 kvm verksamhetsmark som ska ex-

ploateras, varav vi ansvarar för 120 000 kvm. Nu när detaljplanen väl är klubbad och godkänd, handlar det om att planera tomter och bygga ut vägar, vatten och avlopp med mera. När hela området är fullt utbyggt pratar vi om uppemot 1000 nya arbetsplatser. Riktigt kul!

Vad gör då Daniel när han är ledig?

– Förutom att ta hand om familjen så har jag tagit upp tråden med att köra motorcykel igen. Jag har nyligen köpt en Yamaha 650 som jag håller på att modifiera med hjälp av instruktioner på sociala medier. Och sommartid blir det en hel del tid i båten på havet.

Avslutningsvis – hur trivs du på Bokab?

– Alldeles förträffligt, inte minst nu i våra nya lokaler som blivit ett riktigt lyft. Och sjysta arbetskamrater, som pushar varandra, gör ju sitt till.

FAKTA DANIEL ÅHMAN

Ålder: 45 år.

Familj: Fru och två döttrar, 14 och 8 år.

Bor i: Stenungsund.

Jobbar som: Mark- och exploateringsingenjör.

ENGAGEMANG, KOMPETENS OCH ÖNSKAN OM TILLVÄXT

Bokabs styrelse består av fem politiskt tillsatta personer, som alla brinner för Bokabs uppdrag. Samtliga i styrelsen vittnar om vikten av att lägga partipolitiken åt sidan och verka för kommunens bästa. Detta görs allt som oftast på ett kreativt och proaktivt sätt i nära samverkan med den operativa personalen på Bokab. Här nedan får du lära känna dem lite närmare med hjälp av följande frågeställningar:

1. Är på posten?
2. Egen sysselsättning?
3. Varför engagerad i just Bokab?
4. Vari består Bokabs "existensberättigande"?
5. Vilken är Kungälv's kommuns viktigaste framtidsfråga, där Bokab kan spela en central roll?



Lennart Kristiansson, Centerpartiet, ordförande

1. Jag är inne på min andra mandatperiod och tog över som ordförande efter Anna McLaren.
2. Numera är jag en glad pensionär även om jag har en rad styrelse- och ideella uppdrag vid sidan av. Bland annat är jag verksamhetsledare på Nyföretagarcentrum Södra Bohuslän. Längre bak i tiden har jag verkat inom bankvärlden i 40 år.
3. Jag har alltid gillat kommunala bolag med deras viktiga roll i samhällsutvecklingen, och med tanke på min bakgrund, kompetens och erfarenhet tyckte jag mig passa in här.
4. Bokab är en värdefull länk mellan näringslivet och kommunen. Man har en fot i marknaden och en fot i kommunen och kan såväl lyssna som prata för att få till en bra lösning för alla parter. Jag vet att näringslivet älskar oss, då vi får mycket cred för vårt arbetssätt.
5. En framgångsrik kommun står på fyra ben – bra företagsamhet, bra bostäder, bra skolor och bra infrastruktur. Bokabs roll är, och har alltid varit, att skapa arbetstillfällen, vilket i sig gör att de andra bitarna faller på plats. Bokab är ett viktigt smörjmedel för hela processen.

Thomas Loong, Liberalerna, vice ordförande

1. Jag kom in i Bokabs styrelse efter förra valet – formellt efter stämman våren 2019 – och är vice ordförande.
2. Jag jobbar som inköpare sedan 30 år tillbaka, numera på SKF.
3. För att jag vill vara med och påverka kommunen i en positiv riktning, och där tycker jag att Bokab spelar en viktig roll. Min erfarenhet från att i olika former jobba med bolag spelade nog också in – jag har bland annat suttit med i Kungälv Energis styrelse i åtta år tidigare.
4. Jag ser Bokab som en av kommunens främsta aktörer när det kommer till utveckling. Bokab är så att säga kommunens ansikte utåt när det gäller nyföretagande, exploateringar och nyetableringar. Bokab har en liten organisation med hög kompetens, vilket gör dem snabbfotade och flexibla.
5. Att skapa arbetstillfällen som gör att Kungälv även fortsättningsvis är en attraktiv ort att bo och verka i.





Mikael Malm, Moderaterna

1. Sedan senaste valet.
2. Nybliven egenföretagare såsom konsult inom management efter tio års utlandsvistelse verksam i större bolag med specialitet inom supply chain.
3. Partiet nominerade mig utifrån min näringslivserfarenhet, och jag tror mig kunna tillföra kompetens om hur Bokab kan bidra till framtida tillväxt i Kungälv kommun. Lägg därtill att jag av StyrelseAkademin är certifierad som styrelseledamot.
4. Bokab har ett starkt existensberättigande genom att på ett mycket professionellt sätt exploatera och sälja mark. Man har ett näringslivsperspektiv och det finns en vilja hos Bokab att förenkla, förbättra och utveckla.
5. Att öka attraktionskraften för nyetablering i kommunen. Detta genom att hantera och förbereda mark på ett professionellt sätt. Betänk att Kungälv kommun har ett mycket strategiskt läge genom närheten till Göteborg, hamnen, Landvetters flygplats, E6:an etc. Nyetableringar bidrar i sin tur till att kommunen växer och därmed får vi ökade skatteintäkter som bland annat kan investeras för fortsatt tillväxt och den gemensamma välfärden.

Lennart Martinsson, Socialdemokraterna

1. Jag är ny sedan senaste valet. Flyttade till Kungälv för sex år sedan från Värmland och trivs fantastiskt bra i kommunen och i Bokabs styrelse. Vi har ett bra samarbete över partigränserna, då alla jobbar mot samma mål.
2. Jag är pensionär, då jag fyllt 68 år.
3. Bokab är motorn i kommunens samhällsutveckling för företagande och för att få fram tomtmark för bostäder.
4. Bokab är snabba i sin handläggning och med att ta fram nya planer. Under föregående år har man dessutom fått till stånd ett effektivt samarbete med kommunens tjänstemän, vilket är mycket glädjande. Sedan har man en fantastiskt bra VD i Lasse Pettersson, som alltid är påläst och kommer med månadsrapporter till oss i styrelsen.
5. I första hand att ta fram bra verksamhetsmark för etablering och i andra hand att verka för ett ökat bostadsbyggande i kommunen. Bokab bidrar på så sätt till det moderna Kungälv.



Anton Nyblom, Kristdemokraterna

1. Ny sedan förra valet.
2. Jag är egenföretagare såsom skorstensfejarmästare.
3. Jag har tidigare suttit med i byggnadsnämnden och tilltalades av Bokabs uppdrag att jobba med etableringsfrågor.
4. Att skapa attraktiv tomtmark för privatpersoner och företag.
5. Att jobba med utveckling av staden och företagandet. Här har Bokab en viktig uppgift genom att såväl främja nyetablering som att skapa möjligheter för det befintliga näringslivet att växa.

STYRELSEN 2020



Kungälv den 25 februari 2021

Lennart Kristiansson
Styrelsens ordförande

Lennart Martinsson

Mikael Malm

Thomas Loong

Anton Nyblom

Lars Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits
den 5 mars 2021 av KPMG AB

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Christina Carlsson

Anita Dentén

Vår granskningsberättelse har avgivits den 26 februari 2021

Förvaltningsberättelse 2020

Styrelsen och verkställande direktören för Bokab får härmed avge årsredovisning för år 2020.

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

Bolagets uppdrag

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

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

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

Väsentliga händelser 2020

- Bokab har startat markentreprenaden för Rollsbo Västerhöjd som blir 120 000 kvm verksamhetsmark.
- Har köpt in mark vid Åseberget för framtida exploatering av berget.
- Dammborgen har startat planprogrammet för de 270 bostadsenheter som planansökan gällde.
- Vi förhandlar om markbyte mellan kommunen och Bokab för att möjliggöra mer effektiv hantering av kommande projekt.
- Vi har sålt resterande tomter i Åseby.
- Vi har förmedlat tomter för kommunen i deras nya område i Nordtag.
- Vi har gjort klar detaljplanen för verksamhetsmark på ca 16 000 kvm mark i den befintliga detaljplanen för Solbräcke.
- Vi har arbetat med framtagande av skogsbruksplan.
- Vi har flyttat till nya lokaler på Trädgårdsgatan 9

Ägarförhållande

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

Styrelsens säte

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

Etableringsmark för verksamheter och framtida utveckling

All vår detaljplanlagda mark är sedan tidigare slutsåld.

Rollsbo Västerhöjd. Bokab har i december startat de drygt 120 000 kvm verksamhetsmark i Västra Rollsbo man planlagt sedan 2014. Fler arbetstillfällen i Kungälv vilket i sin tur betyder större underlag för alla bostäder som på senare tid framkommit. Hela västra regionen behöver mark för verksamheter, och vi har företag från hela Sverige som vill

etablera sig hos oss. Interesseanmälningarna har vida överstigit våra vildaste förväntningar – vi hade kunnat teckna avtal för dubbelt så mycket mark, vilket bevisar det stora markbehovet i Kungälv. Tyvärr har förseningar i upphandlingsförfarandet gjort att vi fått revidera färdigställandetiden som nu planeras vara tillgänglig för försäljning under 2021. Nu pågår arbetet med sprängning och byggnation av gator, VA och el. Vi exploaterar skall förbättra utfarten till Marstrandsvägen med en extra körfil till samt bygga en rondell i Rollsbomotets östra del.

Rollsbo Södra. Vi har pausat de ytterligare 60 000 kvm mark inom den befintliga detaljplanen för verksamheter söder om ICA-lagret i Rollsbo, som vi lokaliserat i avvaktan på kommunens planering av sitt nya idrottsplatscenter.

Solbräcke. Förtätningen i Solbräcke har avlöp väl och vi står inför antagande av detaljplan för området under våren 2021. Ca 16 000 kvm mark inom befintlig plan i Solbräcke, som efter utförd naturinventering visar sig mycket väl lämpad att göra om till verksamhetsmark.

Rollsbo Entré. Vi har pausat projektet som förut kallades "Rollsbokrysset", och i avvaktan på beslut från kommunen, som planerar sitt nya idrottsplatscenter, har vi påbörjat en förstudie då vi fått planbesked beviljat.

Översiktsplanen. Bokab har fått i uppdrag att tillsammans med kommunen finna fler platser lämpade för verksamheter inom kommunen. Detta skall sedan arbetas in i den nya ÖP:en.

Kareby nya verksamhetsområde. Ett område där vi hoppas kunna erbjuda ca 175 000 kvm verksamhetsmark till våra företagare. Beläget vid E6:an med förhoppningsvis ny på- och avfart alldeles intill gör området optimalt för verksamheter. Mycket viktigt för Kungälv utveckling och alla de nya arbetstillfällena i kommunen.

Etableringsmark för bostäder

Bokab ser ett fortsatt behov av mark- och naturnära boende. Både med villabebyggelse men även med någon form av radhus. Dammborgen kommer att vara ett sådant projekt och vi har nu startat planprogram för området.

Vi letar också efter andra områden i de olika kommundelarna, där vi kan se en möjlig bebyggelse av villor.

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

Vi har planerat för att tidigt 2021 sätta igång med 55+ boende, Bovieran, i Ytterby – och bredvid det troligen ett trygghetsboende. Det blir en enkel plan med goda förutsättningar till att bli ett verkligt toppen-område för denna kategori.

Ekonomi

Långsiktigt ser vi mycket ljus på ekonomin i bolaget. Bolaget har fortfarande kvarstående avtalade exploateringsåtaganden, såsom toppbeläggning av gator, byggande av GC-stråk, avstyckningar med mera avseende bolagets aktiverade exploateringsområden. Vi räknar med mycket stora investeringskostnader för att markbereda nya industriområden i Rollsbo Västerhöjd. Detta kommer att innebära ekonomiska påfrestningar under ett par år, tills vi erhållit intäkterna från försäljningarna.

Personal

Under året har vi varit fyra heltidsanställda.

Styrelsen

Styrelsen består av fem ledamöter.

Resultat

Årets resultat efter skatt visar på ett positivt utfall i stort enligt budget. Några tänkta försäljningar har på grund av försening i Rollsbo Västerhöjd fått skjutas på framtiden, men i gengäld har vissa kostnader kunnat hållas nere. Vi har fortsatt att genomföra ett antal investeringar som gång- och cykelvägar i Rollsbo för att minska våra långfristiga skulder.

Bolagets utveckling de senaste fem åren

	2016	2017	2018	2019	2020
Hysesintäkter, arrenden, tomtkän, arvoden m.m.	501	975	7 667	7 595	7 380
Resultatredovisade exploateringsintäkter	34 215	50 616	15 257	8 192	4 483
Resultat efter finansiella poster	1 821	2 128	5 424	-1 767	45
Årets resultat	1 066	1 566	3 073	6	122
Balansomslutning	68 155	158 952	157 606	144 961	148 988
Soliditet (Not 13)	44 %	20 %	22 %	23 %	23 %
Medelantal anställda	3	4	4	4	4

Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	BALANSERAD VINST	ÅRETS RESULTAT	S:A FRITT EGET KAPITAL
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	4 000	340	28 036	6	28 042
Resultatdisp. enligt beslut av årsstämma			6	-6	
Utdelning till aktieägare			-217		-217
Årets vinst				122	122
Belopp vid årets utgång	4 000	340	27 825	122	27 947

Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	27 825 155 kr
Årets resultat	121 945 kr
Totalt	27 947 100 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare	*30 486 kr
Balanseras i ny räkning	27 916 614 kr
Totalt	27 947 100 kr

** Den föreslagna utdelningen överensstämmer med de ägardirektiv som blev gällande 1 januari 2021, 25 % av årets nettoresultat.*

Bolagets soliditet uppgår till 23 % efter föreslagen utdelning. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2 – 3 (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

	NOT	20-12-31	19-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	11 863	15 787
Aktiverat arbete för egen räkning		1 725	1 885
Summa rörelseintäkter		13 588	17 672
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-6 446	-12 686
Personalkostnader	4	-4 869	-4 758
Avskrivningar		-1 961	-1 675
Summa rörelsekostnader		-13 276	-19 119
Rörelseresultat		312	-1 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431	-350
Summa finansiella poster		-267	-320
Resultat efter finansiella poster		45	-1 767
Bokslutsdispositioner	5	0	1 847
Resultat före skatt		45	80
Skatt på årets resultat	6	77	-74
ÅRETS RESULTAT		122	6

Balansräkning

Tillgångar

	NOT	20-12-31	19-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	63 596	61 251
Pågående ny-, till- och ombyggnader	8	0	192
Summa materiella anläggningstillgångar		63 596	61 443
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Uppskjuten skattefordran	9	164	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		164	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 760	61 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Övriga lagertillgångar	10	58 493	45 954
Summa varulager		58 493	45 954
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		3 794	8 632
Skattefordran		1 333	0
Övriga kortfristiga fordringar		0	2 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128	153
Summa kortfristiga fordringar		5 255	10 860
Kassa och bank		21 480	26 704
Summa omsättningstillgångar		85 228	83 518
SUMMA TILLGÅNGAR		148 988	144 961

Eget kapital & skulder

	NOT	20-12-31	19-12-31
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		27 825	28 036
Årets resultat		122	6
Summa fritt eget kapital		27 947	28 042
Summa eget kapital		32 287	32 382
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder	5	1 783	1 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skuld till koncernföretag		70 000	70 000
Övriga skulder	11	36 525	37 840
Summa långfristiga skulder		106 525	107 840
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		6 140	553
Skuld till koncernföretag		143	123
Skatteskulder		0	537
Övriga skulder		145	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 965	1 553
Summa kortfristiga skulder		8 393	2 956
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		148 988	144 961

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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

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

Försäljning av mark

Vid markförsäljning bokas köpeskillingen upp som en intäkt i samband med att köpekontrakt har upprättats. Vanligtvis erläggs en handpenning i samband med försäljningen, slutbetalningen sker i samband med tillträdet, då även köpebrev upprättas och överlämnas till köparen. I samband med att köpekontrakt skrivs har företaget överfört 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 de av bolagets byggnader som utgör specialenheter. Väsentliga komponenter skrivs av linjärt över komponentens bedömda nyttjandeperiod, förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas på respektive komponent:

	ANTAL ÅR
Stomme och grund	75
Värme och sanitet	25
El	30
Ytskikt och vitvaror	10
Fasad och fönster	25
Yttertak	20
Köksinredning	10
Ventilation, hissar, styr- och övervakningsanordn.	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 dess 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 rörelseförvärf 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 hänförliga till obeskattade reserver särredovisas inte, obeskattade reserver redovisas med bruttobeloppet i balansräkningen.

Ersättning till anställda

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

2. Nettoomsättning

	20-12-31	19-12-31
Hysesintäkter, arrenden, tomtkö, arvoden m.m	7 380	7 595
Resultatavräknade exploateringsområden	4 483	8 192
Total nettoomsättning	11 863	15 787

3. Övriga externa kostnader

	20-12-31	19-12-31
Resultatavräknade kostnader expl.områden	-2 443	-8 095
Övriga externa kostnader	-4 003	-4 591
Totalt	-6 446	-12 686

4. Personal

	20-12-31			19-12-31		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
Medelantal anställda	1	3	4	1	3	4
Könsfördelning i styrelse och ledning	0	6	6	0	6	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl. pensionskostnader	20-12-31	19-12-31
Styrelse & VD	1 083	1 077
Övriga	1 685	1 620
Pensionskostnader, VD	648	589
Pensionskostnader, övriga	307	286
Övriga sociala kostnader	835	867
Totala löner och andra ersättningar m.m.	4 558	4 439

Avtal om avgångsvederlag

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

5. Bokslutsdispositioner

	20-12-31	19-12-31
Periodiseringsfond 2015 (tax 16)	0	0
Periodiseringsfond 2016 (tax 17)	0	0
Periodiseringsfond 2017 (tax 18)	368	368
Periodiseringsfond 2018 (tax 19)	1 415	1 415
Periodiseringsfond 2019 (tax 20)	0	
	1 783	1 783

6. Skatt på årets resultat

	20-12-31	19-12-31
Skatt på årets resultat	-87	-74
Uppskjuten skattefordran	164	0
	77	-74

7. Byggnader och mark

	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärde	64 563	64 110
Årets inköp	4 113	452
Omklassificeringar	192	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 868	64 562
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 311	-1 636
Årets avskrivningar	-1 961	-1 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 272	-3 311
Redovisat värde byggnader och mark	63 596	61 251

8. Pågående ny-, till- och ombyggnader

	20-12-31	19-12-31
Ingående anskaffningsvärde	192	0
Omklassificeringar	-192	192
Utgående anskaffningsvärde	0	192

9. Uppskjuten skattefordran

	20-12-31		
	TEMPORÄR SKILLNAD	UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	UPPSKJUTEN SKATTESKULD
Byggnader och mark	765	164	0
	765	164	0

10. Varulager – Exploateringsfastigheter

	20-12-31	19-12-31
Nedlagda exploateringskostnader	250 228	233 933
Avgår, resultatavräknad del/förlustreservation	-191 560	-187 802
Avgår: Förskottsbetalning	-175	-177
Totalt nedlagda oavräknade expl.kostnader	58 493	45 954

11. Övriga långfristiga skulder

	20-12-31	19-12-31
Tillkommande exploateringskostnader	36 525	37 840
Totalt tillkommande exploateringskostnader	36 525	37 840

Inga skulder förfaller efter 5 år.

12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	20-12-31	19-12-31
Semesterlöneskuld	241	201
Förutbetalda intäkter	1 724	1 352
Totalt	1 965	1 553

13. Definitioner – Soliditet

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

14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

15. Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	27 825 155 kr
Årets resultat	121 945 kr
Totalt	27 947 100 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägaren	* 30 486 kr
Balanseras i ny räkning	27 916 614 kr
Totalt	27 947 100 kr

POSITIVA PLANBESKED

Bokab har fått positiva planbesked för att utföra byggherredriven planprocess för detaljplaner enligt nedan:

Solbräcke förtätning

Vi har under året arbetat på med utformningen av detaljplanen och tagit fram en riskutredning som nu ligger till grund för att lämna ut planen till samråd. Vi hoppas på positivt mottagande då man är i stort behov av att expandera befintliga företag och för nyetablering i området.

Detta kan innebära ytterligare ca 16 000 kvm mark till våra företag, vilket i sin tur innebär nya arbetstillfällen.

Föreslagen ändring är att de gällande bestämmelserna för byggnation även ska gälla för det nya området med endast marginell förändring, och därmed blir utformningen



av ny byggnation liknande den i gällande detaljplan.

I samråd med verksamheterna i området ska även detaljplanen kunna tillåta så kallade

industriradhus, där man kan äga sin del av en byggnad likt ett bostadsradhus. Detta för att få ett enklare ägande för små verksamheter jämfört med vedertaget bostadsrättsäggande.

Handels- och verksamhetsområde vid Rollsbokrysset

Området på ca 35 000 kvm, som vi tidigare arbetat med för att etablera handels- och verksamhetsområde, är nu med i det stora

markbytespaket som Bokab och Kommunen diskuterat under året. Marken kommer troligen att ingå i det nya projektet för helt nytt

idrottsplatscenter, där i så fall kommunen framöver får ta över och projektera marken. Vi hoppas på besked om detta under våren 2021.





Bovieran

Under året har vi gjort förstudier kring området. Vi har stämt av intresset från kommunens sida att vara med i projektet för att ta fram trygghetsboende eller korttidsboende ihop med 55+lägenheter. Vi planerar att tidigt nästa år påbörja detaljplaneringen. Vi har förhoppningar om att det kommer att bli ett trivsamt och lugnt område för ett tryggt boende.

Dammbergen – bostäder

Ansökan avsåg en planläggning för att kunna skapa förutsättningar för nybyggnation av ca 200 nya bostäder inom ett område som är ca 330 000 kvm. Kommunen ansåg att planeringen behövde sättas i ett mer övergripande sammanhang och beslutade därför att detaljplaneringen skulle förgås av ett planprogram för området. Planprogrammet är uppstartat och diverse undersökningar har gjorts och kommer göras även fortsättningsvis i området.

De senare åren har efterfrågan av villatomter för småhusbebyggelse varit väldigt stor, speciellt i de centralt belägna delarna av Kungälv. Bokab kommer verka för att större tomter på 800–1000 kvm, där både större och mindre hus är tillåtna och tomtköparna själva får välja hur och vem som ska bygga husen. Planområdets avgränsning samt eventuell indelning i användningsområden kommer att studeras mer ingående i planprocessen.

En planering och utbyggnad av området skulle kunna innebära att man får en naturlig övergång från Ullstorp till Olseröd. Detta via en trygg och säker GC-bana där skog och natur är nära inpå istället 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.

Kommunen och Bokab äger ca 50 % var

av det föreslagna planområdet. Därmed finns utmärkta möjligheter att i samverkan ta fram tomter till den kommunala villatomt-kön, skola, förskola och övriga boendeformer som behövs i Kungälv.



PÅGÅENDE PROJEKT

Rollsbo Västerhöjd

Västerhöjd är ett mycket efterlängtat verksamhetsområde, som blir fortsättningen på Rollsbo i västlig riktning. Projektet ägs av Bokab ihop med Ytterbygg. Hela planområdet är ca 700 000 kvm stort med 320 000 kvm som verksamhetsmark, varav Bokab äger 120 000 kvm. Bokab kommer att sälja sin del av området som tomter, medan Ytterbygg bygger för dem som hellre vill hyra sin anläggning. Detaljplanen har vunnit laga kraft och vi har även upphandlat markentreprenör för vårt område.

Vi har detaljstuderat tomterna till antal och storlek och Claes har haft många samtal med blivande nya fastighetsägare till de 17 tomter som området troligen kommer att utökas med. Det har varit ett enormt stort intresse för dessa tomter och Bokab hade säkerligen kunnat teckna upp ytterligare ett lika stort område redan i år. Så stort är det uppdämda behovet av verksamhetsmark i Kungälv. Vi kommer förhoppningsvis att kunna erbjuda

merparten av de nya företagen att kunna planera sin tomt i början av 2022.

I projektet ingår också att bygga en rondell vid norra avfarten till Rollsbo vid "snusfabriken", vilken skall påbörjas tidigt 2021. Även en ny väg bana ut från Rollsbo till Marstrandsvägen skall projektet bekosta under 2021. Det kommer alltså att bli bättre tillgänglighet att ta sig in och ut från Rollsbo om något år hoppas vi.

När området väl är utbyggt beräknas det bidra med upp till 1000 nya arbetsplatser, vilket är jätteviktigt för Kungälv. Inte minst med tanke på att väldigt många personer om några år kommer att förlora sitt arbete vid Orkla samt att alla bostäder som byggs i Kungälv genererar mycket folk som gärna ser sin arbetsplats på hemmafronten. Miljövinsterna med att arbeta där man bor är också mycket stora.



Åseberget

Åseberget är ett unikt stadsdelsutvecklingsprojekt som kan fylla berget ovanför Kungälv centrum med liv, rörelse, bostäder och vardagsäventyr. Åseberget blir en länk mellan Ytterby och centrum, där storslagna vyer

från toppen blandas med fantasifull arkitektur och aktiviteter för olika åldrar, preferenser och årstider. En spännande skådeplats i dubbel bemärkelse för olika människor.

Tanken är att uppföra upp till ca 2000

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

Det är ett stort projekt som kommer att planeras och byggas ut under lång tid, varför Bokab anser att det är hög tid att börja nu direkt för att kunna ha ett färdigt område om ca 10 år, om man jämför med t ex Kongahälla som har haft den tidshorisonen.



Bokabs arbete med KF:s strategiska mål 2020

Vi försöker med detta enkla dokument beskriva hur Bokab medverkat till att förverkliga de strategiska målen som kommunen satt upp. Här försöker vi kort beskriva i text hur och vad vi gjort och gör i de mål som satts upp av KF. Samtliga mål är svåra att direkt överföra på Bokab varför det blir mycket indirekta åtgärder som vi kan medverka i.

Bokab och Ägarna utvärderar efter året om man kan nöja sig med vår redovisning eller om man önskar ytterligare indikatorer och målpåfyllelse.

Redovisning av de strategiska målen har på det här sättet redovisats vid tre bolagsdialoger under året.

1. Att ge goda förutsättningar för livslångt lärande

Ett mål som är svårt att direkt överföra på Bokab. Gett input på teknikutbildning avseende fossilfria energislag, elmotorer kopplat till vätgaslagring. Indirekt aktivitet till detta mål är att vi hjälper skolan som hyr av Bokab i Nedre Fontinskolan med deras problem avseende myndighetskontakter så de kan fokusera på sin verksamhet med barn och lärande. Alltid vara alerta när våra hyresgäster har problem där vi kan vara behjälpliga. Som exempel har vi bytt ventilation i skolfastigheten då det är viktigt utifrån välbefinnande för lärare och elever.

2. En trygg omsorg med valmöjligheter genom livet

Hjälper gärna till med nya trygghetsboenden som Bovieran, Äldreboende, LSS. Förslag överlämnat till kommunen. Bovieran med ca 55 lägenheter skall detaljplaneras i Ytterby under nästkommande år. Bokab äger och förvaltar Båtmansgårde (äldreboende) där vi utökat underhåll på fastigheten samt gjort i ordning utemiljön för de boendes välbefinnande.

3. Att ge möjligheter till en aktiv fritid för alla åldrar

Försöka tillskapa enkla fritidsaktiviteter i områden vi skall exploatera, löparbana Yttern IP, Ullstorp, Åseberget etc. Sponsrar idrottsklubbar.

4. Att alla medborgare ska ha möjlighet att delta i ett rikt och aktivt kulturliv

Vi bidrar med sponsring till olika kultur- och idrottsföreningar och engagemang.

5. Att medborgare och näringsliv ska känna ökat förtroende för kommunen

Hjälper och lotsar företag när de har svårigheter. Viktigt mål för oss och vi arbetar mycket med det. Arbeta ihop med näringslivsstrateg, företagarna, nyföretagarcentrum och KMN. Hjälper företagare att få möjlighet att expandera avseende marktillgång.

6. En ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen

Vi efterlyser tätare möten och kontaktytor med kommunen i dessa frågor. Korta möten med liten arbetsinsats kan bidra till mycket. Arbetet med exploatörsdrivna detaljplaner har kommit långt. Arbetar

gärna i samråd med förvaltningen och företag för att utveckla Kungälv. Arbetet har under året haft ett mycket gott utfall.

Bokab har tidigare byggt infrastruktur avseende vägar, broar och GC-banor i kommunen. Utdelning i form av infrastruktur är ekonomiskt för hela "koncernen". Vi finansierar just nu en ny rondell vid Rollsbomotet. Bygger GC-banor i Rollsbo nya verksamhetsområde. Planerar att ihop med Ytterbygg AB finansiera ny utfartsväg från Rollsbo till Marstrandsvägen. Bokab är med och driver på möjligheten för ny motorvägsavfart i Kareby, då det möjliggör en satsning på många företagsetableringar och kanske ytterligare 500 arbetstillfällen i vårt planerade nya verksamhetsområde i Kareby.

7. Att underlätta för invånare och företag i Kungälv som vill reducera klimatutsläppen

Under året haft ett miljöprojekt där vi hjälper ett företag att kunna etablera den nya vätgas-eltekniken i Kungälv. Involverar Kungälvsföretag, Kommunen, Kungälv Energi och personer att kunna göra skillnad avseende byggnation och bilkörning med bränslecellsbilar. Vill utöka samarbetet med kommunen. Erbjudit kommunen koppling till företagare som vill leasa ut vätgasbilar till kommunen för samma kostnad som man har idag.

8. Att nå Sveriges lägsta arbetslöshet med utbildning, arbete och sysselsättning för dem som står längst från arbetsmarknaden

Vårt enskilt största uppdrag sedan 1959 när bolaget startade är att ta fram verksamhetsmark för att göra det möjligt för näringslivet att etablera och expandera för att kunna skapa mer arbetstillfällen. Alltid se på den tilltänkta nyetableringen ur ett personal-mål. Ju fler arbetstillfällen och symbios med övrig verksamhet ju bättre. Vi arbetar med att få upp till 500 nya arbetsplatser som ett allmänintresse för att kunna söka bebygga mer mark inom detaljplan, vi har 6 st projekt igång för näringslivsmark. Ju fler arbeten som finns ju fler kan man förhoppningsvis erbjuda dem som står längst ifrån arbetsmarknaden också. Får vi gehör för våra satsningar kan över 1000 nya arbetstillfällen skapas. Dyrt att köpa mark för företagare i Kungälv. Bokab har ihop med VA diskuterat fram mer marknadsanpassade VA-avgifter, vilket ger möjlighet för företagare att etablera till rimlig kostnad i Kungälv. Bokab arbetar alltid för att erbjuda effektiva, ekonomiska och tilltalande etableringar. Allt för att företagare skall välja Kungälv och på så sätt ge arbetstillfällen till staden.



Bokab – flitiga som bin!



KUNGÄLV

www.platsenkungalv.se

bokab

Trädgårdsgatan 9, 442 30 Kungälv

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

Org nr: 556069-9539