

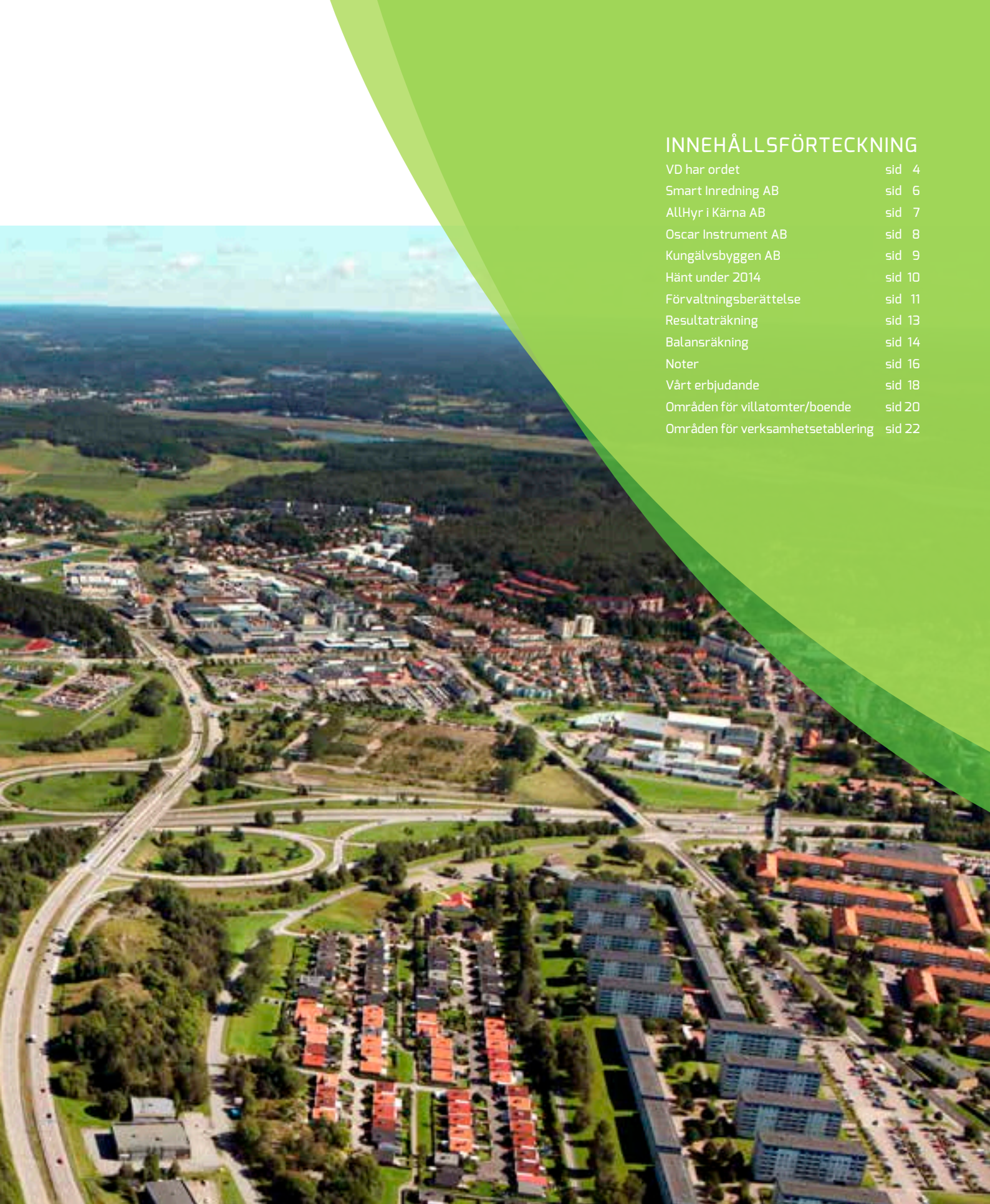
ÅRSREDOVISNING 2014

A large, stylized green curved shape that sweeps across the bottom half of the page, starting from the left edge and curving upwards and to the right. It consists of two overlapping shades of green, with the darker shade on top and the lighter shade on the bottom.

bokab

Skapar de rätta
förutsättningarna





INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VD har ordet	sid 4
Smart Inredning AB	sid 6
AllHyr i Kärna AB	sid 7
Oscar Instrument AB	sid 8
Kungälvbyggen AB	sid 9
Hänt under 2014	sid 10
Förvaltningsberättelse	sid 11
Resultaträkning	sid 13
Balansräkning	sid 14
Noter	sid 16
Vårt erbjudande	sid 18
Områden för villatomter/boende	sid 20
Områden för verksamhetsetablering	sid 22

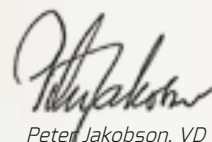


VD har ordet

Bokab har en lång och stolt historia som jag sedan drygt ett år fått förtroendet att utveckla vidare. Det känns mycket stimulerande att få analysera de behov och önskemål som lokalsamhället Kungälv har. Bokab innehar ett relativt stort eget markbestånd där vi kombinerat behoven med de möjligheter som erbjuds. Vi har i det fallet identifierat mer än tio nya möjliga utbyggnadsområden fördelade på verksamhetsmark och mark för bostadsändamål.

Här pratar vi om ca 100 000 kvm verksamhetsmark och kanske uppåt 2 000 bostäder. Utmaningen består i att få ett flöde i planprocessen där vi vill bidra och göra skillnad. Vårt styrdokument i dessa frågor utgörs ju av våra ägardirektiv som under året diskuterats i olika forum. Resultatet ser vi fram emot. Vi tror att vi då kan vara en part som driver Kungälvs kommuns utveckling på ett bredare och mer integrerat sätt än tidigare. För att tydliggöra denna roll har vi börjat med att formulera en ny kommunikationsplan som vi hoppas skall uppmärksammas.

Med glädje kan vi konstatera att året som gått inneburit försäljning av 37 000 kvm verksamhetsmark, vilket betyder att vi sedan 2010 har haft ett genomsnitt på ca 30 000 kvm per år och gör 2014 till ett riktigt bra år med hänsyn till konjunkturläget. Försäljningen av villatomter har gått in i en ny fas där vi fram till 2016 har ca 100 tomter att förmedla till villatomtkön. Bokab har här fått en tydligare roll då vi genomför all försäljning till villatomtkön. Vi ser nu fram emot att rejält kunna öka antalet tomterbjudanden i framtiden. Jag vill tacka våra kunder och medarbetare för de affärer vi genomfört under det gångna året och med förhoppningar om en fortsatt långsiktig och hållbar utveckling såväl för dem som för Kungälvs kommun.



Peter Jakobson, VD

Inredare fann smart lösning

– OCH FLYTTAR FRÅN RINGÖN TILL KUNGÄLV

Hösten 2015 kan Kungälv kommun räkna in en ny arbetsgivare i sina rullor. Då finns nämligen det tidigare Göteborgs-baserade företaget Smart Inredning på plats i nya lokaler på Solbräcke. Ägarduon tror och hoppas på en betydligt effektivare produktion tack vare flytten.

Smart Inredning ägs och drivs sedan 1998 av kompanjonerna Calle Lundell och Johan Calvert. Företaget är ett inredningssnickeri för kommersiella, offentliga och privata miljöer. Bland uppdragsgivarna finns framför allt butiker, restauranger och barer, och för deras vidkommande skräddarsys allehanda inredning i trä, glas, metall och komposit.

Verksamheten sysselsätter idag sju personer och i skrivande stund huserar man i slitna och mycket orationella lokaler på Ringöns Industriområde på Hisingen.

– Vi blev uppsagda av Göteborgs kommun för något år sedan då det planeras en stor spårvagnshall i området, och omedelbart började sökandet efter nya lokaler. En uppgift som visade sig inte vara så lätt, berättar

Calle, då tomter och befintliga fastigheter för

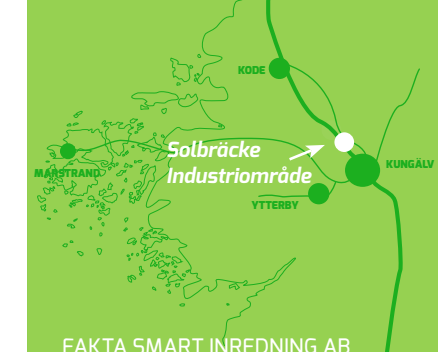
denna typ av verksamhet är mycket begränsade i Göteborg och dess närmaste omgivningar.

Lösningen blev då Kungälv kommun och en tomt i Solbräcke Industriområde på drygt 7200 kvm. Här ska en fastighet om ca 1400 kvm, innehållande snickeri, lackering, monterings och kontor/personalutrymmen uppföras.

– Jag bor själv i Stenungsund och passerar dagligen Kungälv, varför flytten för mig är åt rätt håll, säger Calle.

– Tror nog personalen vant sig vid tanken nu också. Inte minst det faktum att vi får nya fräscha lokaler tilltalar alla. Och det är trots allt inte så långt ifrån Göteborg som man kanske tror, tillägger Johan och fortsätter:

– Och jag måste säga att alla som vi varit i kontakt med i Kungälv har varit väldigt vänliga och serviceinriktade. Alltifrån Bokab till folket på kommunen och Kungälv Energi, varför



FAKTA SMART INREDNING AB

Grundat: 1998.

Ägare: Calle Lundell och Johan Calvert.

Antal anställda: Sju personer.

Omsättning: 7-8 MSEK.

Marknadsområde: Göteborg med omnejd.

det känns bra att genomföra den här flytten.

Genom satsningen tror såväl Calle som Johan på ökad rationalitet och därmed en större utväxling för verksamheten – även om man genomför nyordningen med lite fjärlar i magen.

– Visst är det så. Vi kommer trots allt att investera mellan 10 och 12 miljoner, men på samma gång känns det som en mycket spännande nytändning. Sedan kan man ju alltid hoppas på att vi hittar lite nya kunder i Kungälv-området, säger Calle och Johan nickar instämmande.

Just nu ligger dock fokus på bygglovshandlingarna och att handla upp byggtreprenörer parallellt med den pågående produktionen. I början av hösten 2015 går nämligen flyttlässet till Kungälv – och då ska allt stå färdigt.

Besök gärna www.smartinredning.se för mer information om verksamheten.



Calle Lundell (längst till vänster) och Johan Calvert (trea från vänster) tillsammans med sin personal.

För Martin är jobbet rena nöjet

– OCH HAN TROR PÅ TILLVÄXT LÄNGS MED E6:AN

AllHyr i Kärna AB hyr ut och säljer bland annat hoppborgar, hinderbanor och sumodräkter till privatpersoner, företag och föreningar. Det hela började som ren hobbyverksamhet för ett antal år sedan, men i takt med ökad efterfrågan har det alltmer övergått till en affärsmässig rörelse med stor potential – inte minst när man nu etablerar sig på Arntorp med perfekt exponeringsläge ut mot E6:an.

Och att Martin och kompani behöver nya lokaler förstår man när man besöker honom hemma på hans gård i Hallbjörtporp, drygt 1,5 mil utanför Kungälv, där han idag har sin verksamhet. Trångboddheten är slående och att som kund hitta dit är inte det lättaste. På gårdsplanen har han också en massa byggnadsställningar liggande till uthyrning.

– Denna del av verksamheten kommer jag i och med flytten till Arntorp att knoppa av och lägga i ett separat bolag när vi väl finns på plats, säger Martin som verkligen ser fram emot nyetableringen. Inte minst när det gäller möjligheten att nå ut till nya kundgrupper.

– Nu kan jag exponera mina hoppborgar längs med en av Sveriges mest trafikerade vägar och hoppas därmed få en massa nya kunder, säger Martin och skrattar.

Ett skratt som han för övrigt har mycket nära till. Och det är väl kanske det som gör att han passar så bra i branschen.

– Jag är en ganska lekfull person som gillar att bjuda på mig själv. Fråga bara kineserna när jag är där i och för mina inköp och själv testat hoppborgar och sumodräkter till deras stora förvåning och förtjusning.

10 MSEK I INVESTERING

AllHyr är ett renodlat uthyrnings- och eventbolag som sätter servicen i första hand.

– Vi vill att man som kund ska känna att eventet är i trygga händer hos oss. Oavsett om man hämtar och monterar alla prylar

själv eller om vi kommer ut och ger fullservice på plats, förklarar Martin.

– Att vi sedan är billigast i Sverige gör ju inte saken sämre, säger Martin och skrattar.

I skrivande stund går Martin bara och väntar på bygglov och på att få sätta spaden i jorden. Då är det tänkt att han på den 4500 kvm stora tomten ska uppföra en kombinerad lager- och kontorshall på 1300 kvm. Totalt räknar Martin med en investering på 10 MSEK – tomt, VA, fjärrvärme och byggnation inräknat – och hoppas på inflyttning innan årsskiftet.

– Det kommer att bli kanon! Tack till Bokab som hjälpt mig med tomten. De har varit skitbra!

Besök gärna www.allhyr.se för mer information om verksamheten.

Martin Ottosson visar upp ett av sina uthyrningsobjekt – en sumodräkt.



FAKTA ALLHYR I KÄRNA AB

Grundat: 2007.

Ägare: Martin Ottosson.

Antal anställda: Två vintertid och sex under högsäsong.

Omsättning: 3,5 MSEK.

Marknadsområde: Västsverige med en och annan avstickare ut i landet.

Oscar Instrument bygger för framtiden

– FÖR ATT YTTERLIGARE KUNNA UTVECKLAS OCH EXPANDERA



I september flyttar Kungälvsföretaget Oscar Instrument AB in i sin nya anläggning i Arntorp - en investering på i runda tal 40 miljoner kronor. En satsning som ska ligga till grund för fortsatt utveckling och expansion. Allt för att stärka företagets position som Sveriges ledande leverantör av undersökningsmöbler och medicinkylskåp till sjukvården i Norden.



Håkan, Fredric och Linda Ericson.

Oscar Instrument ägs och drivs idag av andra generationen Ericson – sonen Fredric som VD och dottern Linda som marknads- och försäljningschef. Pappa Håkan, som grundade företaget på 1960-talet ihop med sin bror Bertil, finns fortfarande med i kulisserna som delägare och styrelsens ordförande. Till sin hjälp har familjen i dagsläget 28 medarbetare, vilka alla har kvalitet i fokus. För det är just den parametern som Oscar har, och alltid har haft, som sin ledstjärna.

– Kvalité är vår största och starkaste konkurrensfördel. Något vi aldrig tullar på, säger pappa Håkan.

Och han vet vad som krävs efter sina över 40 år i branschen. Just därför sker all produktion i egen regi med möjlighet till skräddarsydda lösningar och snabba leveranser som ytterligare mervärden.

– Vi tror inte på masstillverkning utan bygger allt för hand med utvalda komponenter och med järnkoll på detaljerna. Det är därför ingen slump att exempelvis våra kylskåp ofta är i drift i över 25 år, tillägger Linda.

Oscar Instruments kunder är framför allt sjukhus, primärvård, apotek och skolor.

INFLYTTNING HÖSTEN 2015

Just nu är det bråda dagar på företaget. Parallellt med pågående produktion byggs det ute i Arntorp och Fredric pendlar fram och tillbaka mellan byggmöten och operativa insatser på företaget. Trots ett högt och stressigt tempo gör han det med stor lust och glädje.

– Det känns fantastiskt roligt och spännande att vi äntligen har kommit till skott. Nu kan vi nämligen lyfta blicken och börja tänka på utveckling och expansion. Bara under hösten kommer tre nya medarbetare att anställas, berättar Fredric.

Den nya anläggningen är på 3.200 kvm och inrymmer kontor, utveckling, produktion och lager. En viss skillnad mot dagens trånga och omoderna lokaler som finns i två separata enheter på Brushanestigen 1 mitt i Kungälv.

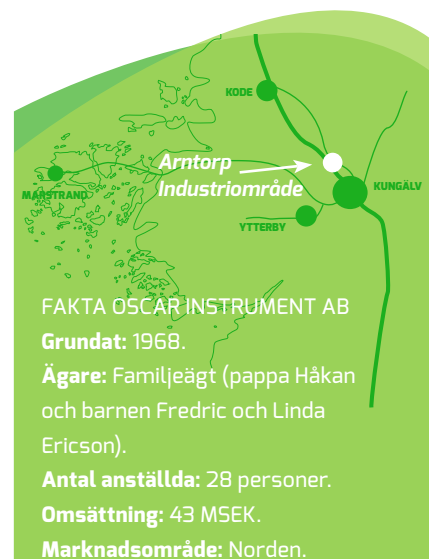
Processen med den nya anläggningen inleddes på allvar hösten 2013 och ett år senare startade pålning (totalt krävdes 109 pålar) och gjutning av en betongplatta bestående av 1.750 ton betong. Nu växer anläggningen fram dag för dag och någon gång kring september räknar företagsledningen med inflyttning bara ett stenkast ifrån E6:an och de

exponeringsmöjligheter som detta ger.

– Jag vill avslutningsvis ge Bokab en stor eloge för deras stöttning och hjälp under hela resans gång. De har varit mycket professionella, säger Fredric Ericson och får medhåll av både sin syster och far.

Besök gärna www.oscarinstrument.se för mer information om verksamheten.

PS Namnet Oscar är taget från farfar Oscar i familjen Ericson. DS



FAKTA OSCAR INSTRUMENT AB
Grundat: 1968.

Ägare: Familjeägt (pappa Håkan och barnen Fredric och Linda Ericson).

Antal anställda: 28 personer.

Omsättning: 43 MSEK.

Marknadsområde: Norden.

Spaden i jorden

– FÖR KUNGÄLVSBYGGENS EGET BYGGE

Snart trycker bröderna Karlsson ner spaden i myllan på Arntorp för att skapa sig någonting eget. Då bebygger man nämligen sin 3100 kvm stora tomt med ett "hem" på 525 kvm för lager, kontor och snickeri. Nu gäller det bara att hinna med också...

Det är bråda dagar för det tämligen "unga" företaget Kungälvbyggen AB som såg dagens ljus så sent som 2010. Bröderna Jonas och Joakim Karlsson slog då ihop sina påsar och gjorde gemensam sak. I takt med tiden har man vuxit och idag är man totalt sex personer – mestadels gamla barndomskompisar från uppväxten i Kareby.

Tack vare Kungälv kommunens ökade attraktionskraft under senare år så byggs det som aldrig förr i kommunen. Något som onekligen gynnat Kungälvbyggen, då man framför allt nischat in sig mot nybyggnation och renovering av villor.

– Vi har fullt upp för tillfället, vilket är fantastiskt kul, säger Jonas som trots sin status som lillebror, och det faktum att storebrorsan Joakim är vd, ändå bestämmer på företaget. Allt enligt honom själv.

– Det kan du skriva, skjuter Jonas in, och flinar.

Utöver det faktum att orderböckerna är fulla så ska det nu också finnas tid för den egna byggnationen. 1 juli ska man vara ute ur sina befintliga lokaler på Skälebräcke och då måste anläggningen på Arntorp stå färdig. Totalt rör det sig om en investering på i runda tal 4-5 MSEK.

Varför då en egen anläggning?

– Vi kände för det helt enkelt. Vi ville ha någonting eget och såg det som en bra investering.

Hur gick ni till väga?

– Vi tog kontakt med Bokab eftersom vi sneglat på Arntorp, och tack vare att de kunde dela upp en befintlig tomt i två så passade det oss bättre storleksmässigt och då slog vi till.

Tror ni på expansion tack vare flytten?



FAKTA KUNGÄLVSBYGGEN AB

Grundat: 2010.

Ägare: Bröderna Jonas och Joakim Karlsson.

Antal anställda: Sex personer.

Omsättning: 8 MSEK.

Marknadsområde: En radie av fem mil från Kungälv.

– Så långt har vi inte tänkt. För oss är det inget självändamål att växa och bli stora. Det gäller att lönsamheten hänger med i samma takt i så fall, förklarar Jonas.

Vilken tror du är anledningen till byggboomen?

– Kungälv har ett bra läge rent strategiskt, varför många företag väljer att etablera sig här istället för i Göteborg som är lite överexploaterat och därmed har en helt annan prisbild. Det gäller nog även på privatsidan. Sedan har vi ju ett bra ränteläge för tillfället, vilket nog gör sitt till.

Några tankar om nya affärsområden i och med nyetableringen?

– Om du tänker på byggnation av kommersiella fastigheter så är vi öppna även för det.

Besök gärna www.kungalvsbyggenab.se för mer information om verksamheten.



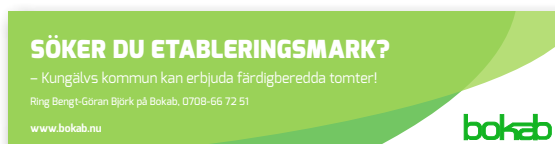
Jonas, en av bröderna Karlsson tar ett symboliskt första spadtag på nya tomten på Arntorp.

Hänt under 2014

2014 har varit ett händelserikt år för Bokab. Bland annat har vi genomfört en omfattande analys av vår verksamhet för att på det sättet utveckla Bokab som bolag. Vi har också förändrat vår grafiska profil för att på det sättet uppfattas som mer tydliga. Nedan följer ett axplock av vad vi gjort och de aktiviteter vi deltagit i under det gångna året.



Rapport kring analys och rekommendationer för utveckling av Bokabs verksamhet.



Annons om vårt erbjudande i diverse media.



Ny företagspresentation.



Platsannonser om ny Projektledare/Säljansvarig etableringsmark.



Vår monter på Kungälvsmässan.



Bildspel om Bokab och vårt erbjudande.

Peter, Pia-Marie och Jennie på Kungälvsmässan.



Skylt E6:an.



Förvaltningsberättelse 2014

Styrelsen och verkställande direktören för Bokab får härmed avge årsredovisning för år 2014.

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

Bolagets uppdrag

Bokab är ett av Kungälv kommun helägt bolag med uppgift att skapa bra förutsättningar för näringslivetablering och villa-byggnation. Detta gör vi genom att köpa mark, detaljplanera och sedan sälja etableringsmark till företag och villatomter till den kommunala tomtkön.

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 etableringsmark och villatomter. Alla Bokabs kunder – stora som små – ska ges samma höga servicenivå.

Verksamhetsbeskrivning

Under 2014 har vi upplevt en försiktig stabilisering av konjunkturerna som inneburit att vi sålt totalt över 37 000 kvm verksamhetsmark. På villatomtsidan har vi förmedlat en tomt.

Rollsbo industri- och verksamhetsområde

Inom området finns ett planlagt område för en mindre terminalbyggnad och industrispår om ca 25 000 kvm. Marknaden för denna typ av områden har till stor del spelat ut sin roll på grund av att transporter idag mestadels sker med lastbilar. Diskussioner har förts med tänkbara intressenter och kommer att fortsätta under 2015.

Från Bokabs sida har vi initierat ett antal

planändringar för ca 22 000 kvm i anslutning till befintliga tidigare sålda industritomter. Dessa har nu vunnit laga kraft och begäran om avstyckningar har inlämnats. När avstyckningarna är gjorda kommer försäljningen att starta.

För ca 12 000 kvm finns redan optionsavtal, vilket kommer att innebära säkra försäljningar under 2015.

Solbräcke verksamhetsområde

Den sista tomten på 7 300 kvm såldes under året, vilket innebär att Bokab kan inrikta sig på att avsluta området och överlämna den sista vägsträckan till kommunen.

Arntorps verksamhetsområde

Av områdets drygt 150 000 kvm etableringsmark finns idag ca 100 000 kvm kvar till försäljning. Under året har vi sålt fyra tomter (30 347 kvm). Två av de försålda tomterna har köpts av etablerade Kungälvföretag som vill satsa på nya egna lokaler. De två andra är företag som flyttar sin verksamhet från Göteborg till Kungälv, vilket känns mycket positivt. Om denna försäljningstakt fortsätter kommer den kvarvarande marken att vara försäld inom 3-4 år. Här behövs framförhållning, se Framtida utveckling.

Villatomtkön

Vid årets slut fanns 541 personer anmälda till villatomtkön.

År 2010 fick Bokab uppdraget att administrera villatomtkön och kunde då ta fram markområden lämpliga att detaljplanera för villatomter. Det största området som slutsåldes under 2013 var Nya Grinden med 22 villatomter. Sedan 2014 har nu bolaget

inskrivet i ägardirektiven att all försäljning till villatomtkön sker genom Bokab. Detta har medfört att vi idag har försäljnings-uppdrag från Kungälv kommun fram till 2016 på ca 50 tomter samt att vi på egen mark har ca 40 tomter till försäljning inom Tega Västergård i Ytterby. Under hösten/vintern 2014 har vi marknadsfört tre tomter i Ulvegärde. Det har resulterat i försäljning av en tomt vid ett utskick till de 100 första i kön, bearbetningen fortsätter.

Miljö

Generellt tillämpar bolaget, i de avtal för bostäder som upprättats med olika bostadsproducenter, de riktlinjer som anges i kommunens dokument "Ekologisk grundsyn i bostadsbyggande". I nämnda avtal åläggs också producenter att före byggstart för kommunen redovisa den konkreta miljöinriktning som de aktuella projekten kommer att få. Inom industri- och verksamhetsområdena tillämpar bolaget i markförsäljningsavtal de riktlinjer som kommunens "Energiplan" anger.

Resultat

Årets siffror efter skatt visar ett positivt resultat på ca 1 376 000 kr, vilket skiljer sig från budgeten med ca 1 574 000 kr. Detta beror bl.a. på att vi tagit en stor del av plankostnaden för Tega Västergård men inte kunnat gå ut med försäljning av tomterna, samt att försäljningen av verksamhetsmark inte blev lika stor som vi hoppats på.

Se bolagets utveckling de senaste fem åren nedan.

BOLAGETS UTVECKLING DE SENASTE FEM ÅREN

	2010	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning	192	167	500	241	408
Resultatredovisade expl. intäkter	15 324	22 833	13 355	10 779	15 474
Resultat efter finansiella poster	3 555	6 698	1 497	-898	491
Årets resultat	2 704	5 277	1 196	518	1 376
Balansomslutning	41 492	74 405	81 900	77 105	71 411
Soliditet (Not 13)	58,50 %	38,20 %	36,10 %	37,10 %	40,31%
Medelantal anställda	2	3	3	3	3

Ekonomi

Med den resultatavräkningsprincip som bolaget tillämpar sedan 1996 innebär årets försäljnings-intäkter från verksamhetsområdena Arntorp och Solbräcke en direkt positiv resultatpåverkan. Dock skall noteras att bolaget fortfarande har kvarstående avtalade exploateringsåtaganden såsom byggande av gator, GC-stråk, avstyckning m.m. (motsvarande ca 24 miljoner, exkl. bolagets egen administration) avseende bolagets samtliga aktiverade exploateringsområden, samtidigt som ett stort innehav av byggklar tomtmark finns.

Personal

Under året har vi varit tre (3) heltidsanställda samt en person som arbetat 40 % (2 dagar i veckan).

Styrelsen

Under året har styrelsen bestått av fem (5) ledamöter, varav en (1) har avsagt sig uppdraget som styrelseledamot i Bokab 14-10-23.

Framtida utveckling

Etableringsmark

Som vi kan konstatera har Bokab ca 100 000 kvm planlagd och färdig etableringsmark till försäljning. Med en försäljningstakt på 30 000 kvm per år (snitt senaste fem åren) räcker marken i 3,3 år. För att inte stå utan möjlighet att erbjuda mark till försäljning måste vi skyndsamt starta ett detaljplanearbete för nästa område, Vegestorp. Bolaget har därför initierat ett samarbete med två lokala markägare, där vi tillsammans äger ca 400 000 kvm. Bokabs andel är ca 100 000 kvm. Planbesked har sökts och tidsplanen anger start 2016 med färdig plan 2018. Ambitionen är att starta planläggningen tidigare genom ett aktivt huvudmannaskap i samråd med den kommunala planhandläggaren.

Vid infarten till Rollsbo verksamhetsområde på Bokabägd mark, ca 25 000 kvm, har vi tagit fram skisser för etablering av ett handelsområde med dagligvaruhandel, samt handel med skrymmande varor resulterande i ca 8 000 kvm handelsytor.

För att långsiktigt säkra marktillgången skall vi i en dialog med styrelse, politiker och tjänstemän identifiera framtida möjliga verksamhetsområden för att sedan aktivt söka förvärva strategisk mark.

Mark för bostäder

En medveten strategi har varit att initialt inventera mark som Bokab redan äger för att undersöka möjligheterna att förtäta och exploatera. Ur samhällsekonomisk synvinkel ligger det stora fördelar i att utnyttja redan gjorda investeringar för att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle.

Vårt största projekt är då Åseberget, ca 300 000 kvm, som bolaget äger i allt väsentligt. Här har vi översiktligt utrett förutsättningarna för att bygga en ny stadsdel med 800-1000 lägenheter. En del av blandstaden med villor, radhus, 2-3-våningshus kompletterat med höghus. En möjlighet för Kungälv att på ett modernt sätt exponera sig mot E6 men också att knyta centrum närmare Ytterby och öka stadsmässigheten längs med väg 168 mot Marstrand. Ett annat projekt är Enekullen på norra sidan av Kastellegården i anslutning till väg 168. Här äger Bokab 8 000 kvm mark där vi för en aktiv dialog med en intresserad exploatör som har skissat på att bygga ca 200 små lägenheter.

För att kunna erbjuda marknaden ett differentierat utbud har vi tecknat optionsavtal om förvärv av 46 000 kvm havsnära mark på norra Instön. Tidiga skisser indikerar att vi skulle kunna etablera ca 40 mindre villatomter här. Vi arbetar nu med att söka dispens från det nya utökade strandskyddet för att kunna genomföra projektet. Vi har också genomfört en restmarksutredning i Ytterby och funnit åtta områden som skulle kunna generera ca 60 st villatomter. Här krävs att vi hittar en väg att ta fram så kallade frimärksplaner i samråd med kommunens planenhet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	20 987 104 kr
Årets resultat	1 375 925 kr
Totalt	22 363 029 kr

Styrelsen och VD:n föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

utdelning till aktieägaren	*217 000 kr
balanseras i ny räkning	22 146 029 kr
Totalt	22 363 029 kr

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

Bolagets soliditet uppgår till 40,1 % efter föreslagen utdelning. Styrelsens och verkställande direktörens 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	14-12-31	13-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	2	15 882	11 020
Aktiverat arbete för egen räkning		1 317	2 039
Summa rörelseintäkter		17 199	13 059
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa kostnader	3	-13 619	-10 573
Personalkostnader	4	-2 892	-3 029
Avskrivningar		0	0
Summa rörelsekostnader		-16 511	-13 602
Rörelseresultat		688	-543
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter: - kortfristig utlåning		1	11
Räntekostnader		0	-1
Koncernkonto Kungälv kommun - kortfr. upplåning		-195	-363
Övrigt - finansiella kostnader		-3	-2
Summa finansiella poster		-197	-355
Resultat efter finansiella poster		491	-898
Bokslutsdispositioner	5	1 290	1 581
Resultat före skatt		1 781	683
Skatt på årets resultat		-405	-165
Årets resultat		1 376	518

Balansräkning

Tillgångar

	NOT	14-12-31	13-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Anskaffningsvärde		170	170
Ack.avskrivningar		-170	-170
Summa anläggningstillgångar		0	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
Övriga lagertillgångar	7	64 452	73 209
Summa varulager		64 452	73 209
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		6 884	3 616
Skattefordran	8	34	208
Övriga kortfristiga fordringar		1	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38	51
Summa kortfristiga fordringar		6 957	3 893
Kassa		2	3
Summa omsättningstillgångar		71 411	77 105
SUMMA TILLGÅNGAR		71 411	77 105

Eget kapital & skulder

	NOT	14-12-31	13-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	9		
Aktiekapital (20.000 aktier á nominellt 200 kr)		4 000	4 000
Reservfond		340	340
Summa bundet eget kapital		4 340	4 340
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		20 987	20 686
Årets resultat		1 376	518
Summa fritt eget kapital		22 363	21 204
Summa eget kapital		26 703	25 544
OBESKATTADE RESERVER			
Periodiseringsfonder		2 670	3 960
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	10	25 408	26 648
Summa långfristiga skulder		25 408	26 648
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	11	14 674	19 543
Leverantörsskulder		909	972
Skuld, koncernföretag		677	84
Skatteskulder		62	0
Övriga skulder		68	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	240	265
Summa kortfristiga skulder		16 630	20 953
S:A EGET KAPITAL & SKULDER		71 411	77 105
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

FORDRINGAR

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

VARULAGER

Varulagret i form av råmark och exploateringsfastigheter har upptagits med ej resultat-avräknade, 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.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar skrivs av planenligt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider: Inventarier 5 år

2. Nettoomsättning

	14-12-31	13-12-31
Arrenden, tomtkän, arvoden m.m.	408	241
Resultatavräknade exploateringsområden	15 474	10 779
Total nettoomsättning	15 882	11 020

3. Övriga externa kostnader

	14-12-31	13-12-31
Resultatavräknade kostnader expl.områden	-12 568	-9 568
Övriga externa kostnader	-1 051	-1 005
Totalt	-13 619	-10 573

4. Personal

	14-12-31			13-12-31		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2	1	3	2	1	3
	14-12-31			13-12-31		
	KVINNOR	MÄN	TOTALT	KVINNOR	MÄN	TOTALT
KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH LEDNING	1	5	6	1	5	6

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER

INKL. PENSIONS-KOSTNADER	14-12-31	13-12-31
Styrelse & VD	887	940
Övriga	1 113	1 481
Pensionskostnader, VD	265	143
Pensionskostnader, övriga	76	75
Övriga sociala kostnader	551	390
Totala löner och andra ersättningar m.m.	2 892	3 029

AVTAL OM AVGÅNGSVEDERLAG

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

5. Bokslutsdispositioner

	14-12-31	13-12-31
Periodiseringsfond 2008 (tax 09)	0	1 900
Periodiseringsfond 2009 (tax 10)	1 500	1 500
Periodiseringsfond 2012 (tax 13)	560	560
Periodiseringsfond 2014 (tax 15)	610	0
	2 670	3 960

6. Materiella anläggningstillgångar

INVENTARIER	14-12-31	13-12-31
Ingående anskaffningsvärde	170	170
Inköp, försäljningar och utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningar	170	170
Ingående avskrivningar	-170	-170
Inköp, försäljningar och utrangering	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-170	-170
Utgående planenligt restvärde	0	0

7. Varulager – exploateringsfastigheter

	14-12-31	13-12-31
Nedlagda exploateringskostnader	211 757	207 290
Avgår, resultatavräknad del/förlustreservation	-147 305	-134 081
Totalt nedlagda oavräknade expl.kostnader	64 452	73 209

8. Skattefordran

Skillnad mellan inbetald preliminärskatt och beräknad slutlig skatt.

9. Förändring av eget kapital

	AKTIEKAPITAL	RESERVFOND	FEK
Belopp vid årets ingång	4 000	340	21 204
Utdelning			-217
Årets resultat			1 376
Belopp vid årets utgång	4 000	340	22 363

10. Övriga långfristiga skulder

	14-12-31	13-12-31
Tillkommande exploateringskostnader	25 408	26 648
Totalt tillkommande exploateringskostnader	25 408	26 648

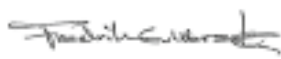
11. Checkräkningskredit, Kungälv kommun

Kungälv kommun har med bank avtalat om ett så kallat koncernkontosystem. I detta system ingår samtliga helägda dotterbolag.

Kungälv den 16 februari 2015


Olle Björnström, Styrelsens ordförande


Anna Vedin


Fredrik Gullbrantz


Roberth Österman


Peter Jakobson, Verkställande direktör

Mellan kommunen och dess dotterbolag har interna kreditvolymerna avtalats. Skuld på koncernkontot per **2014-12-31** redovisas som kortfristig skuld till Kungälv kommun. Den koncerninterna kreditlimiten för Bokab uppgår till **35 Mkr**.

12. Upplupna kostnader och förutbet. intäkter

	14-12-31	13-12-31
Semesterlöneskuld	92	114
Sociala avgifter	46	53
Övriga upplupna kostnader	82	52
Förutbetalda intäkter	20	46
Totalt	240	265

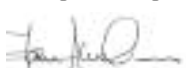
13. Definitioner – Soliditet:

Det egna kapitalet samt obeskattade reserver exkl. latent skatteskuld (0) i procent av summan totala tillgångar.

Min revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2015


Michael Lindengren, Auktoriserad revisor

Vår granskningsberättelse har avgivits den 25 februari 2015


Jan Abrahamsson

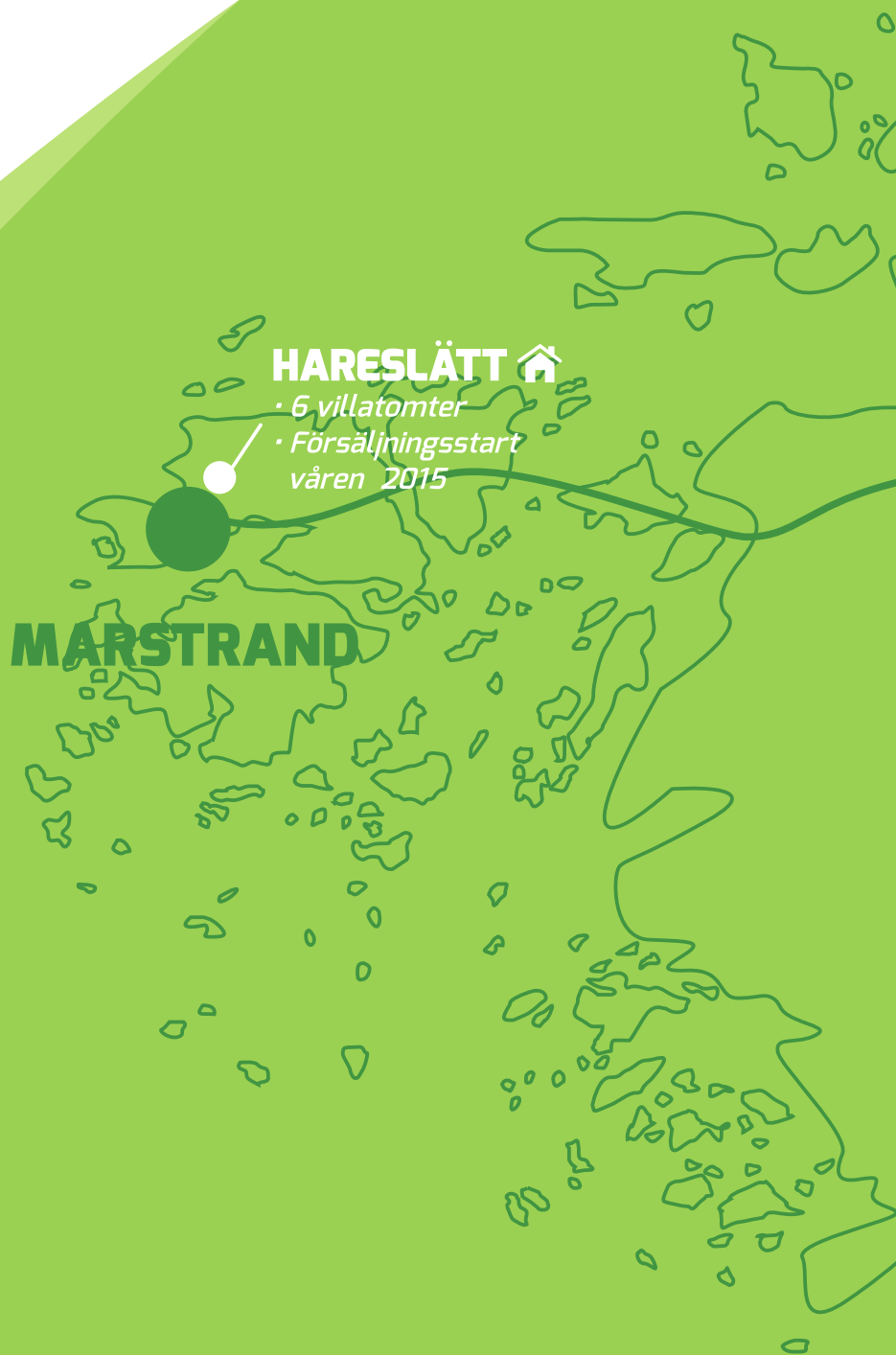

Ywonne Nordin

Personal 2014

Bokabs samlade personal under 2014: Bengt-Göran Björk, säljansvarig etableringsmark, Pia-Marie Parkrud, ekonomi & support, Jennie Tjulander, säljansvarig villatomter och Peter Jakobson, VD.



Vi erbjuder
villatomter och
etableringsmark





KODE

E6, mot Oslo

Karebyvägen

DISERÖD

- Ca 20-30 villatomter
- Planerad försäljningsstart 2016

Romelandavägen

Väg 168

ÅSEBERGET

- Planerat bostadsprojekt

TEGA ÄNGAR

- 14-16 villatomter
- Planerad försäljningsstart våren 2016

YTTERBY

TEGA VÄSTERGÅRD

- Ca 40 villatomter
- Planerad försäljningsstart hösten 2015

ULVEGÄRDE

- 3 villatomter
- Försäljningsstart hösten 2014

KUNGÄLV

ARNTORP

- Ca 100 000 m² till försäljning

VEGESTORP

- Ca 300 000 m² planerad etableringsmark

E6, mot Göteborg

Områden för villatomter/boende



Ulvegårde. 3 villatomter. Försäljningsstart hösten 2014.



Hareslätt. 6 villatomter. Försäljningsstart våren 2015.



Diseröd. Ca 20-30 villatomter. Planerad försäljningsstart 2016.



Tega Ångar. 14-16 villatomter. Planerad försäljningsstart våren 2016.



Tega Västergård. Ca 40 villatomter. Planerad försäljningsstart hösten 2015.



Åseberget. Planerat bostadsprojekt.

Områden för verksamhetsetablering



Armtorp. Ca 100 000 m² till försäljning.



Vegestorp. Ca 300 000 m² planerad etableringsmark.

bokab

Uddevallavägen 1
442 30 Kungälv
Tel: 0303-23 80 00
Org nr: 556069-9539
bokab.nu