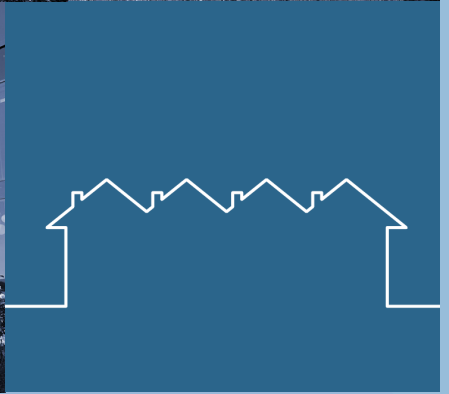


2024



Södra Munksjön Utvecklings AB

Årsberättelse 2024

Räkenskapsåret 2024 i ord och siffror



Södra Munksjön
UTVECKLINGS AB

Innehåll

2024 med våra egna ord

Skeppsbron	4
Sommar i Skeppsbron	10
Rivningar i Skeppsbron	12
Från Kvarteret Ödlan till Ödlan 2.0	14
Fridhem	16
Södra Munksjön	17
Fastigheter	18
Hållbar utveckling	19
Konst	20
Logpoint South Sweden	22
Delområden inom Logpoint	24
Ny kombiterminal	25
Bolaget & personalen	28
Studieresor & studiebesök	29
Stipendieutdelning	31
Utställningslokal & mötesrum	32

2024 i siffror

Bolagets verksamhet	35
Koncernuppgifter	35
Styrelse och Revisorer	35
Koncernresultaträkning	36
Koncernbalansräkning	37

Förord

Ett intensivt år

Vi har haft ett intensivt år med detaljplaner för östra Skeppsbron och Målön på LogPoint, som ännu inte är klara. Det är viktigt att dessa planer är färdiga när byggkonjunkturen vänder, då planarbetet tar lång tid och kraven ökar. Detta kan fördyra och fördröja byggstarter i våra områden, där en stor del av kommunens tillväxt ska ske.

Vi har förvärvat två fastigheter och är nära att slutföra ytterligare ett stort förvärv, vilket är viktigt för framtida omvandling. Skeppsbroparken med bryggor byggs enligt tidplan och beräknas vara klar i slutet av 2025.

Eftersom vi inte sålt någon fastighet i år visar vi ett negativt resultat. Vårt ekonomiska resultat varierar kraftigt mellan åren och påverkas positivt de år vi säljer mark. Flera är intresserade av kvarteret Överfarten 1, vilket kommer att påverka resultatet när vi säljer.

Stadsutveckling i ett nytt område kräver att vi jobbar på nya sätt och att vi sätter Skeppsbron på kartan. Vi gjorde ett mycket uppskattat Sommar i Skeppsbron och kan återanvända samma plats ännu ett år.

Stadsutveckling i ett nytt område kräver också att vi samarbetar med mängder av olika aktörer. Och detta gör alla medarbetarna varje dag, tack för ett roligt år!

Katarina Bröms, VD SMUAB



2024 med våra egna ord

SKEPPSBRON

Ett par år av ekonomisk nedgång har bidragit till att byggnationen av nya kvarter i Skeppsbron avstannat. Trots det har många saker ändå skett under året; inflytt i ett nytt kvarter och skapandet av en tillfällig park. Vi har också startat projektering av en ny kvarterspark, Parkettparken.

Kvarter 4

Kvarter 4 är sedan ett par år färdigställt med matbutik, parkeringshus, gym, kontor och förskola. Men en del av kvarteret är fortfarande obyggt. Fastigheten Övertaget 3, som till en början ägdes av SMUAB, har varit i Skanskas ägo de senaste åren. Trots flera försök att sälja projektet har Skanska inte lyckats och nu har SMUAB köpt tillbaka denna del av kvarteret.

Kvarter 5 (HSB)

I kvarter 5 är det planerat för bostadsrätter men ingen försäljning påbörjades under året på grund av vikande konjunktur.

Då byggnationen av Skeppsbroparken startade under 2024 behövde vi flytta den tillfälliga parken som låg inne på byggområdet. Denna återbrukades och placerades istället på marken för kvarter 5 och stod klar lagom till sommaren.

Parken fungerar som en tillfällig, grön oas under tiden som Skeppsbroparken byggs och den har tagits väl emot av boende, arbetande och besökare i området.

Kvarter 6 (HSB)

Byggnationen av kvarter 6 har ännu inte påbörjats. Därför planterade HSB gräs på markytan för att göra platsen trevligare för de som rör sig i området.

Kvarter 7 (HSB)

På den norra sidan av kvarter 7, med utsikt över Skeppsbroparken och Munksjön, kommer det i framtiden byggas två huskroppar med bostadsrätter.

I den södra delen av kvarteret kommer kvartersparken Parkettparken byggas och under 2024 startade vi projekteringen av parken.



Kvarterskarta över västra delen av Skeppsbron

Kvarter 8 (HSB)

I kvarter 8 fortsatte byggnationen i början av året och i april 2024 var det färdigt. Kvarteret består av 149 lägenheter, varav 60 lägenheter för trygghetsboende.

I mars fick vi i bolaget komma på studiebesök i kvarter 8. Och redan i april påbörjades inflyttningen i lägenheterna. Kvarteret som har lokaler i bottenvåningen fick i juni en frisör och en salong. Även paketservice finns i bottenvåningen.

Under årets sista dagar öppnade även en libanesisk restaurang i kvarteret.

Kvarter 10 (PEAB + SMUAB)

Kvarter 10 består av en bostadsdel som förvärvades av PEAB 2020 efter att de vunnit en markanvisningstävling. På grund av marknadens läge har PEAB pausat sin byggstart och fått lov att skjuta upp byggstarten. Den sista december gick uppskovet ut och byggstart av kvarteret behöver därför påbörjas inom kort.

Kvarteret innehåller också ett parkeringshus som ägs av SMUAB. Där tittar SMUAB på bästa sättet både ekonomiskt och innehållsmässigt att uppföra detta.

Kvarter 11 (SMUAB)

Kvarter 11, som ägs av SMUAB, är ännu inte sålt. Detta kvarter har det bästa läget vid sjön och Tallahovsesplanaden. I kvarteret blir det både många hyresrätter men också rejäla ytor för lokaler i bottenvåningen.



Restaurangen i kvarter 8

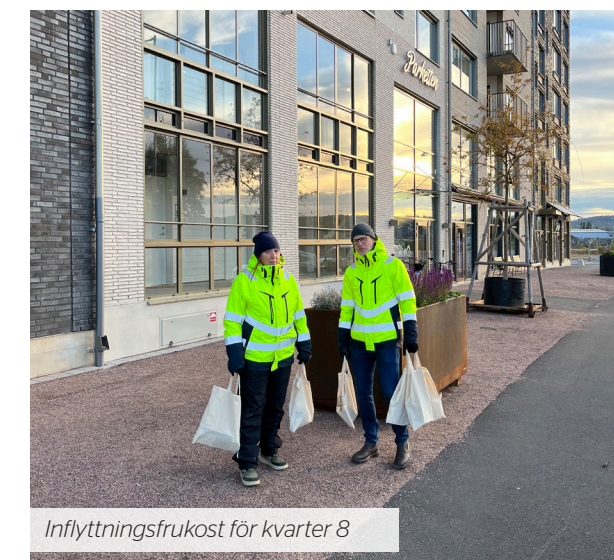
Inflyttningsfrukost för kvarter 8

I oktober fick vi möjlighet att möta de boende i kvarter 8 genom att bjuda på välkomstfrukost och överlämna en välkomstprensent.

Ett perfekt tillfälle för oss att berätta vilka vi är, vad vi gör och att svara på eventuella frågor. Morgonen bjöd på många och långa samtal med hyresgästerna.



Inflyttningsfrukost för kvarter 8



Inflyttningsfrukost för kvarter 8

SKEPPSBRON

Flera års väntan är över och nu har byggnationen av Skeppsbroparken äntligen påbörjats. En park som bjuder in till lek och rekreation med alla sina lekplatser, planteringar och bryggor. Även gatorna i Skeppsbron har börjat öppna upp för att göra kvarteren mer tillgängliga för boende och besökare.

Skeppsbroparken

Arbetet med Skeppsbroparken fortgick under året. Och nu började det hända saker!

Fram till mars 2024 pågick projekteringsarbeten samt framtagning av förfrågningsunderlag inför upphandling av Skeppsbroparken. Etapp 1, den västra delen av Skeppsbroparken, är den första som byggs och beräknas stå klar vid årsskiftet 2025/2026.

Byggnation av den västra delen av Skeppsbroparken startades upp i juni 2024. Från augusti 2024 utfördes omfattande arbeten i sjön och de bestod av uppgrävning av sjöbotten, fyllning av sjöbotten, anläggning av nytt erosionsskydd samt pålning för byggnation av brygga. Under andra halvåret av 2024 har även tre nya dagvattenutlopp installerats utmed strandlinjen.

I framtiden kommer den västra delen av parken ansluta mot kommande Tallahovsesplanaden, samt knyts samman med parkens östra del där större grösytor planeras.

Gatorna i Skeppsbron

Arbeten rörande tillfällig gestaltning utmed lokalgatorna och kvartersmark har utförts under 2024. Från november 2024 öppnades genomfart via Oskarshallsgatan från Jordbrovägen till Tallahovsgatan (blivande Tallahovsesplanaden). Sammanlagt öppnades 5 nya gator i Skeppsbron under året.

Utbyggnad av slutlig gestaltning planeras ske innan alla kvarter är bebyggda.



Visionsbild på västra delen av Skeppsbroparken



Visionsbild på östra delen av Skeppsbroparken



Grävarbete pågår i Munksjön

SKEPPSBRON

Vättern nådde sina högsta vattennivåer på många år och orsakade översvämning i Skeppsbron, vilket ledde till att delar av promenadstråket Hälsans stig fick stängas av. Den hårt trafikerade Jordbrovägen byggdes om med en tillfällig utformning för att öka trafiksäkerheten.

Översvämning på Hälsans stig

Under våren drabbades Skeppsbron av översvämningar längs Hälsans stig (promenadstråket längs de södra delarna av Munksjön) till följd av att Vättern nådde sina högsta vattennivåer på nästan 40 år.

Detta ledde till omledning av promenadstråket under hela året. Även om detta ställde till det, så kom översvämningen inte som en överraskning för oss.

När Skeppsbroparken byggs är det sedan lång tid tillbaka planerat att marknivån ska höjas i parken och att ett nytt erosionsskydd ska byggas. Allt för att undvika framtida översvämningar.

Jordbrovägen

Jordbrovägen fick under andra halvan av 2024 sin tillfälliga utformning. Ombyggnationen var nödvändig främst av trafiksäkerhetsskäl men även för att skapa en bättre stadsmiljö och entré till Jönköping.

Bland annat byggdes nya övergångsställen för att minska rörelsen av människor som sprang över den hårt trafikerade vägen. Gång- och cykelvägen längs västra sidan av Jordbrovägen blev bredare och på den västra sidan fick gång- och cykelvägen bättre koppling till busshållplatsen.

Genom mer grönska blev vägen en mer inbjudande entré till centrala Jönköping. Även hastighetsdämpande ramper och mittrefug tillkom.

Jordbrovägen kommer kunna få sin slutliga gestaltning först när kvarteren till väster om Jordbrovägen kan byggas.



Översvämning på Hälsans stig

SKEPPSBRON

Som besökare kan du se att arbetet med Skeppsbron är igång. Flera kvarter och vägar är redan byggda, och nu byggs Skeppsbroparken. Men detta är bara en hälften av det som ska bli Skeppsbron i framtiden. Arbetet med de kompletterande delarna både mot väster och öster är i full gång.

Detaljplan mot väster

Under 2025 avser vi att återuppta arbetet med detaljplanen för området längst västerut i Skeppsbron. Det är en plan som ska komplettera Jordbrovägens västra sida och innehålla både bostäder, kontor och lokaler i bottenvåningarna. För att informera och uppdatera berörda fastighetsägare och verksamheter har vi under året haft dialogmöten.

Östra delen av Skeppsbron

I den östra delen av Skeppsbron arbetar fastighetsägarna (HSB, Riksbyggen, Lustgården, Skanska och SMUAB) tillsammans i ett konsortium för att driva exploateringen vidare.

Det största fokuset för konsortiet har under 2024 legat på att, tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, jobba fram detaljplanen för den här delen av Skeppsbron. Målsättningen är att denna detaljplan skall tas upp för beslut om granskning i början på 2025.

Inom konsortiet har man också jobbat med att ta fram ett gestaltungsförslag för den framtida Tallahovsesplanaden och den östra delen av Skeppsbroparken. Arbetet har gjorts i samarbete med olika förvaltningar och avdelningar på kommunen.

I förslaget finns Tallahovsesplanaden som blir en bred gata som sträcker sig genom hela Skeppsbron och ner mot Munksjön. Här kommer finnas sittplatser, gröna ytor, stora träd, linspänd belysning och ytor där det kan hända olika saker under året.

Den östra delen av Skeppsbroparken blir olik den västra. I den västra delen finns mycket plats för lek och aktiviteter. I den östra delen blir parken betydligt bredare och här tänker man sig stora gräsytor för en picknick eller kanske en spontan-fotbollsmatch. Träd och växtlighet följer husens fasader och bildar olika rum i parken.

I slutet av 2023 inledde Hållbarhetsgruppen inom konsortiet sitt arbete i östra Skeppsbron. Gruppen har i uppdrag att samarbeta och utveckla innovativa lösningar inom hållbarhet för att gynna området. Genom kunskapsutbyte, diskussioner, workshops och andra aktiviteter strävar vi efter att stärka gruppens kompetens och skapa positiva effekter för hela Skeppsbron.

Under 2024 har gruppen haft ett aktivt år. Bland annat genomfördes ett studiebesök i Göteborg, och träffarna fokuserade på teman som biologisk mångfald och social hållbarhet.

I slutet av året låg fokus på att slutföra handlingsplanen för området, vilket nu är färdigt. Vi har därmed en gemensamt överenskommen plan som ska säkerställa att vi upp målen och ambitionerna i SMUABs Hållbarhetsprogram. Aktiviteterna har medvetet utformats öppna för att främja kreativitet och fungera över tid genom att inte låsa in tekniska lösningar eller kravnivåer som kan komma att uppdateras

Kika in på skeppsbronjkgg.se för att läsa mer om kvarteren i Skeppsbron!

SKEPPSBRON

Syrgasvägen

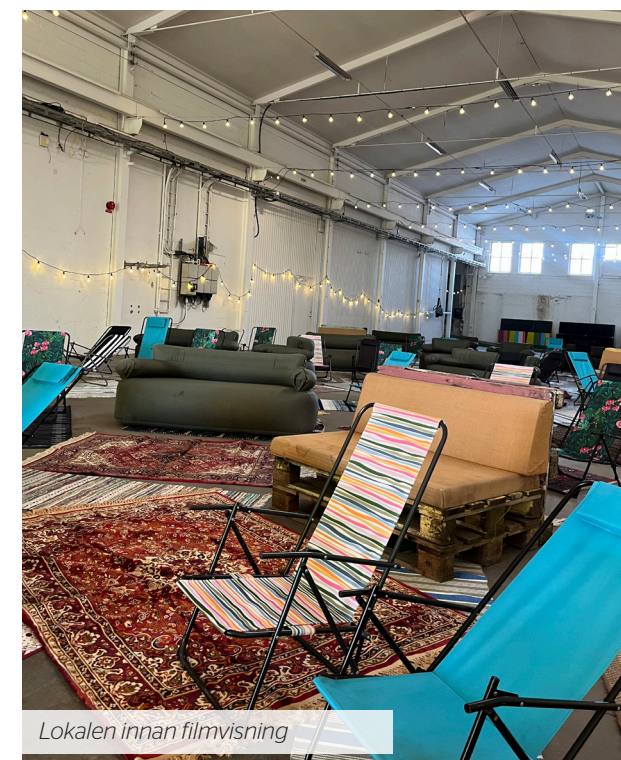
Syrgasvägen 4 i östra delen av Skeppsbron har under året kommit att bli lite av Södra Munksjöns nöjeskvarter. Här ligger bland annat innergården för Sommar i Skeppsbron. I väntan på att byggnationen av Skeppsbron rör sig längre öster ut har de stora plana ytorna och rivningsfastigheterna visat sig passa utmärkt för aktiviteter för allmänheten.

När hösten kom smygandes testade vi på inomhusfilm i en av våra rivningslokaler, precis granne med innergården. Det var med stor glädje vi tog emot alla besökare som ville titta på film tillsammans med oss i höstruset. I sann "Sommar i Skeppsbron-anda" satt besökarna i brassestolar och uppblåsbara soffor under ett tak av ljusslingor.

Inför vintern började vi spåna på aktiviteter för Skeppsbron och landade i en isbana. Även denna placerades, och byggdes med enkla medel upp, på Syrgasvägen 4. Syftet med isbanan var att skapa attraktivitet, nyfikenhet och få folk att besöka området. Så fort vi gick ut med nyheten överöstes vi av positiva reaktioner över vårt tilltag. Så nu hoppas vi på en kylig start av 2025!



Isbanan på Syrgasvägen



Lokalen innan filmvisning



Isbanan på Syrgasvägen

SOMMAR I SKEPPSBRON

Innergården

Under 2024 skedde stora förändringar för Sommar i Skeppsbron. På grund av rivningen av Kvarteret Ödla tvingades innergården flytta till en ny placering. Den nya platsen blev en grusad yta mellan två av våra fastigheter på andra sidan Syrgasvägen.

Under flytten låg återbruk i fokus och förutom att återbruka träd och planteringslådor från den tillfälliga parken i Skeppsbron, kunde vi även återbruka två scener som flyttades in på innergården. Den ena scenen stod på den tidigare innergården och flyttades med hjälp av kran och lastbil tvärs över gatan. Den andra "scenen" var en lastbrygga med väggar och tak som stod på Lustgårdens tomt i närheten. Även denna lyftes in på innergården och byggdes sedan om med nytt golv. En gradäng, som rymmer 100 personer, byggdes upp i moduler som är anpassade för att kunna flyttas vid eventuella framtida flyttar av innergården.

Evenemang

Under året valde vi att bredda utbudet av aktiviteter för Sommar i Skeppsbron och redan i maj ägde vårt första evenemang rum då vi arrangerade Skeppsbron Street art & Graffiti jam. Elva erkända konstnärer kom och målade en stor fasad på en av våra rivningsfastigheter. Allmänheten var inbjudna att titta på, och prata med konstnärerna medan de målade. Men alla hade även möjlighet att själva testa på graffiti tillsammans med en instruktör till tonerna av en DJ som höjde stämningen bland deltagarna. Eventet blev en lyckoträff och drog besökare i alla åldrar och från stora delar av länet. De stora målningarna har också blivit Jönköpings mest instagram-vänliga vägg.

Det arrangerades även utomhusfilm på den nya innergården då vi visade fyra olika filmer under juni och augusti. Kön ringlade sig lång när säsongens första filmvisning ägde rum och Vätterhem bussade sina hyresgäster från Råslätt och Öxnehaga till eventet. Även musiken fick ta stor plats och på scen kunde besökarna lyssna på Moneybrother, Måns Zelmerlöw och Sven Ingvars.

Dessutom kom Raw Comedy Club, med Mårten Andersson, Thanon Fotas, Özz Nüjen och Elina Du Rietz, till oss en kväll i juni. Ingen gick säker när komikerna satte igång och sällan har det skrattats så högt på innergården som det gjorde denna kväll.



Maj

Skeppsbron Street art & Graffiti jam

Juni

Moneybrother
Måns Zelmerlöw
Toystory (utomhusfilm)
Jalla Jalla (utomhusfilm)
RAW comedy club

Augusti

Sven Ingvars
Aladdin (utomhusfilm)
Lion (utomhusfilm)

RIVNINGAR I SKEPPSBRON

För att göra plats för den nya byggnationen och för att kunna förbereda markprover och sanering har ett flertal av byggnaderna i den östra delen av Skeppsbron rivits under året.

Ödlan 20

Vi har under året upphandlat och framgångsrikt genomfört en rivningsentreprenad på fastigheten Ödlan 20. Projektet gick mycket smidigt, och vi är glada att kunna rapportera att entreprenaden blev färdigställd helt enligt den uppsatta tidplanen, vilket visar på ett effektivt samarbete mellan alla inblandade parter.

Ett av våra långsiktiga mål inom rivningsprojekt är att främja hållbarhet genom att öka andelen material som kan återbrukas. Detta har varit ett centralt fokus även i detta projekt. I linje med vår strategi och våra ambitioner inkluderade vi en återbruksinventering som en del av förfrågningsunderlaget inför upphandlingen. Inventeringen identifierade material med återbrukspotential, och vi är stolta över att det mesta av detta material återbrukades under projektets gång.

Utöver det som ursprungligen redovisades i inventeringen återanvände vi även ytterligare material som upptäcktes under arbetets gång. Till exempel återbrukades isolering och virke, inklusive läkt, vilket annars ofta är svårt att återanvända på ett effektivt sätt. Denna framgång visar på våra entreprenörers flexibilitet och vår gemensamma vilja att maximera återbruksmöjligheterna, även utanför det ursprungliga underlaget.

Sammanfattningsvis har projektet på Ödlan 20 inte bara varit ett steg i rätt riktning för att nå våra hållbarhetsmål, utan också ett exempel på hur en välplanerad och genomförd rivningsentreprenad kan bidra till en cirkulär ekonomi och en mer hållbar byggsektor. Vi ser fram emot att fortsätta utveckla dessa metoder i kommande projekt och att sätta nya standarder för hållbart byggande och rivning.

Ödlan 21

Vi har också genomfört rivningsentreprenaden på fastigheten Ödlan 21, vilken delades in i två etapper. Detta upplägg gav oss möjligheten att arbeta med två olika entreprenörer och därigenom samla värdefulla erfarenheter från olika angreppssätt och arbetssätt inom rivningsprocessen.

Den första etappen genomfördes tillsammans med en erfaren entreprenör, vilket innebar att arbetet överlag flöt på bra. Trots detta stötte vi på vissa utmaningar, främst kopplade till inbyggda miljöfarliga material som inte hade upptäckts tidigare. Dessa oväntade upptäckter ledde till ökade kostnader, framför allt relaterade till den extra tid som krävdes för att hantera, transportera och deponera dessa material på ett miljösäkert sätt. Tidplanen justerades något, men trots detta kunde arbetet genomföras på ett tillfredsställande sätt.

Trots de utmaningar vi mötte, var etapp 1 en framgångsrik del av projektet. Vi fick möjlighet att samarbeta med en mycket erfaren entreprenör, vilket resulterade i nya kunskaper och värdefulla insikter som vi kan ta med oss till framtida projekt.

Som en del av vårt långsiktiga hållbarhetsarbete fokuserar vi på att främja återbruk av material i våra rivningsprojekt. I denna etapp kunde vi återbruka en stor del av det material som identifierades i återbruksinventeringen, vilken inkluderades i förfrågningsunderlaget. Utöver detta återbrukades också en betydande mängd tegel, vilket bidrog ytterligare till projektets miljömässiga värden.

Den andra etappen av rivningsentreprenaden upplevdes inledningsvis som enklare att genomföra. Dock visade det sig att denna del av projektet innebar fler utmaningar, främst på grund av att entreprenören saknade tillräcklig erfarenhet av liknande uppdrag. Detta märktes bland annat i hanteringen av tidplanen, som försköts tidigt då entreprenören inväntade en underentreprenör, vilket skapade förseningar.

Under arbetets gång uppdagades också ett läckage från förbränningsolja, sannolikt från tidigare användning av byggnaden. Detta förde med sig ytterligare utmaningar kopplade till säker hantering, transport och deponering av de miljöfarliga materialen. Dessa problem ledde till ökade kostnader och ytterligare justeringar av tidplanen.

Trots svårigheterna avslutades även etapp 2 på ett bra sätt. För vår del som beställare innebar denna etapp viktiga insikter om vikten av tydlig kravställning gentemot entreprenörer, särskilt när det gäller kompetens och förväntningar på miljö- och hållbarhetsarbetet.

Precis som i den första etappen har vi fortsatt att arbeta med vårt mål att främja återbruk av material. I denna etapp återbrukades delar av det material som identifierades i återbruksinventeringen. Dock uppstod utmaningar kring det tegel som ursprungligen bedömdes ha stor återbrukspotential. På grund av höga kostnader för hantering och prissättning användes teglet istället som fyllnadsmaterial. Detta är en erfarenhet vi tar med oss till framtida projekt för att bättre kunna utvärdera och säkerställa återbruksmöjligheterna.

Rivningsentreprenaden på Ödlan 21 har varit ett lärorikt projekt som gett oss värdefulla insikter och erfarenheter. Genom att samarbeta med två olika entreprenörer har vi fått en tydligare bild av vilka faktorer som påverkar ett effektivt genomförande, samt hur viktigt det är att ställa tydliga krav redan vid upphandlingsfasen.

Vi är nöjda över de framsteg vi gjort när det gäller att öka återbruket av material, även om det fortfarande finns utrymme för förbättringar. Erfarenheterna från detta projekt kommer att ligga till grund för hur vi fortsätter att utveckla vårt hållbarhetsarbete och våra kravställningar i kommande rivningsentreprenader.



Etapp ett av rivningen av Ödlan 21



Etapp ett av rivningen av Ödlan 21



Etapp två innan rivningen påbörjats

FRÅN KVARTERET ÖDLAN TILL ÖDLAN 2.0

Kvarteret Ödla i Skeppsbron är det många som minns. Byggnaden där verksamheten bedrevs finns inte kvar men önskan om ett nytt Ödla har levt kvar. Jakten på ett nytt Ödla 2.0 fortsätter.

Ässjan 3/Ödla 2.0

Efter beslutet om rivningen av Kvarteret Ödla (Ödla 21) och Kultur- och fritidsförvaltningens flytt från lokalerna, väcktes idén att skapa ett nytt och förbättrat koncept – ett "Ödla 2.0". Denna vision lade grunden för projektet Ässjan 3/Ödla 2.0, som nu har fått fart och tagit viktiga steg framåt.

Under det gångna året har vi genomfört en rad omfattande undersökningar och tekniska beräkningar kopplade till byggnaden på fastigheten Ässjan 3, även kallad "Paddelhallen". Fokus har legat på att analysera konstruktionen och materialen för att bedöma möjligheten att återanvända delar av byggnaden i ett nytt projekt.

Beräkningarna visar att det är möjligt att återuppföra byggnaden på en ny plats, dock med vissa begränsningar. Byggnadens bredd kan bibehållas, men längden behöver halveras för att uppfylla de moderna snölastregler som infördes i början av 2010-talet. Dessa regler påverkar byggnadens konstruktion och ställer krav på en högre bärförmåga för att klara av dagens säkerhetsstandarder.

I samarbete med en arbetsgrupp bestående av arkitekt och konstruktör har vi kunnat konstatera att återbrukspotentialen i byggnaden är mycket hög. Många av de material och konstruktionsdelar som byggnaden består av är i gott skick och lämpar sig väl för att återanvändas i det nya projektet. Denna höga återbrukspotential ligger helt i linje med våra hållbarhetsmål och ambitionen att skapa ett mer cirkulärt och resurseffektivt byggande.

Parallellt med arbetet kring byggnadens konstruktion har vi genomfört markmiljö- och geotekniska undersökningar på potentiella tomter för Ödla 2.0. Resultaten från dessa undersökningar har dock visat på betydande utmaningar. Markförhållandena på de undersökta tomterna skulle innebära stora kostnadsökningar för projektet, både vad gäller förberedelser i form av sanering och grundläggningsarbeten.

Som en följd av de geotekniska utmaningarna har nya förslag på placeringar tagits fram och presenterats. Vi hoppas att under början av 2025 ha en placering klar och på allvar kunna fokusera på att hitta lösningar för just den platsen.

Kultur- och Fritidsförvaltningen är en del av projektet och processen och har en avgörande roll i den slutliga verksamheten.

Projektet Ässjan 3/Ödla 2.0 är ett spännande initiativ som kombinerar hållbarhet, återbruk och tekniska innovationer. Trots utmaningar kopplade till markförhållanden och regelverk har vi gjort stora framsteg i planeringen och kan med stolthet konstatera att vi tagit viktiga steg mot att förverkliga visionen om ett nytt Ödla 2.0.

Med fortsatt samarbete och dialog med alla inblandade parter ser vi fram emot att skapa en modern och hållbar byggnad som kan möta framtidens behov och samtidigt respektera vår miljö och resurser.



FRIDHEM

Inom delområdet Fridhem är det många saker att ta hänsyn till, inte minst den kommande järnvägen och det stora stationsområdet. Men just nu måste vi lösa en del av trafikfrågan när Trafikverket drar igång sitt arbete med ny lösning för motet E4:an och riksväg 40.

Detaljplan för ny trafiklösning

Trafikverket planerar för att bygga om hela Trafikplats Ljungarum där E4:an och riksväg 40 möts. Detta är ett gigantiskt projekt och kommer pågå under många år. Hela trafikplatsen får ett nytt utseende och många nya påfarter och avfarter planeras.

För kommunen innebär det att man behöver bygga om så att man möjliggör att Barnhemsgatan, Jordbrovägen och Trafikplats Ljungarum kan mötas.

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan har påbörjats och förväntas gå på samråd och granskning under 2025. Den nya detaljplanen innefattar ny gatumark på Barnhemsgatan och den kommunala trafikplatsen "Snäckan".

"Snäckan" kommer förbinda stadsdelen Fridhem med Jordbrovägen och trafikplats Ljungarum. I detaljplanen finns även kvartersmark för en ny brandstation. Denna ska hjälpa till att korta ner färdtiden för räddningstjänsten under utryckning norrut och ut på de större vägarna.

För att säkra att "Snäckan" och brandstationen passar in i en framtida stadsstruktur i direkt anslutning till en eventuell ny station för stambanan mellan Stockholm-Göteborg/Malmö har vi studerat konsekvenserna av de båda projekten. Detaljplanen väntas gå på samråd och granskning under 2025.

Fastighetsägare och hyresgäster

Flera fastighetsägare och hyresgäster inom Fridhem kommer beröras av ombyggnationen av vägen och trafikplatsen. Under året har vi på SMUAB haft flera dialoger och diskussioner med dessa för att hitta lämpliga lösningar och platser för ometablering. Arbetet fortsätter under 2025.



Illustrerad bild på "Snäckan"

SÖDRA MUNKSJÖN

I Södra Munksjön finns det flera delområden som vi ibland behöver jobba med för att planera för framtiden. En utmaning är reningsverket på Simsholmen som berör stora områden runt omkring.

Simsholmen

Kommunens VA verksamhet fick det miljötillstånd som man arbetat med under ett antal år under andra kvartalet 2024. VA ansåg att några av villkoren för utsläpp till vatten var orimligt höga och överklagade själva beslutet. Miljöprövningsdelegationen (Mpd) har inte kommit med något avgörande beträffande överklagan. Beträffande villkoren för lukt så beslutade Mpd enl. kommunens ansökan och de villkoren överklagades ej. Vi inväntar en lagkraftvunnen dom för tydligare spelregler för kommande detaljplaner.

Stadskontoret har under året färdigställt en utredning om hur mycket lukt begränsande åtgärder som skall göras på Simsholmens avloppsreningsverk samt hur kostnaderna för dessa åtgärder skall fördelas. I denna utredning har SMUAB deltagit. Utredningen är i stort sett klar och har varit uppe som informationspunkt i Kommunstyrelsen, men kommer tas upp för beslut i Kommunfullmäktige först när miljötillståndet har erhållits.

Munksjöstaden

Munksjöstaden är ett av delområdena inom ramprogrammet. Det utvecklas av en extern byggaktör och SMUAB jobbar inte aktivt med området. Men i området startade två byggnationer av kvarter. Det byggs dels hyresrätter och bostadsrätter samt verksamhetslokaler i bottenplan.

Kika in på sodramunksjon.se för att läsa mer om vad som händer i området!



Vyer utanför Simsholmen

FASTIGHETER

Inom hela Södra Munksjön äger SMUAB fastigheter med syftet att komma över mark som vi sedan kan omvandla till nya stadsdelar. Det är viktigt för oss att äga en viss del mark för att komma fram med stadsutvecklingen men vi behöver också hitta bra hyresgäster fram till tiden då utvecklingen sker.

Våra hyresgäster

Under 2024 välkomnade vi Söderströms som ny hyresgäst till Östanfläkten 1. Bolaget är återförsäljare av Husqvarnas produkter.

Motorhuset Jönköping flyttade in en tom lokal på Övertiden 6, de bedriver handel med fordon.

Vi förvärvade Åran 8 vilket resulterade i att vi fick Miljöhallen golv som hyresgäst som säljer golv och gör golvläggartjänster.

Förbättringar av fastigheter

Under året gjordes optimeringar av drifttider och värmekurvor. Vi har bytt ut belysning löpande till LED.

På fastigheten Överdraget 8 har vi genomfört flera energieffektiviserande åtgärder. Vi har bytt ut två luftvärmare till nya och betydligt mer kostnadseffektiva. Dessutom har vi investerat i en modern styrenhet för fjärrvärmecentralen och kopplat upp fastigheten för fjärrövervakning.

Elrevisionsbesiktningar genomfördes på Östanfläkten 1 och Åran 8. Även besiktning av oljeavskiljare gjordes på de fastigheter som innehåller sådana.



Östanfläkten 1

Förvärv

Åran 8

I mars 2024 förvärvade vi fastigheten Åran 8 belägen i området Fridhem. På fastigheten om 2 246 kvm står en byggnad om ca 1 615 kvm. Byggnaden som är uthyrd inrymmer butik, lager och kontor.

Övertaget 3

I november förvärvade vi fastigheten Övertaget 3. Kvarteret Övertaget är det som kallas kvarter 4 i den västra delen av Skeppsbron.

Detta kvarter ägde SMUAB från början och var tänkt som ett servicekvarter. Kvarteret är sedan sålt till olika fastighetsägare och innehåller idag parkeringshus, Friskis, Lidl och Jönköpings kommun.

En del av kvarteret såldes till Skanska (i bolaget SMEBAB Vitsippa AB) och har möjlighet att innehålla kontor, centrumverksamhet och parkering. Denna del ligger ut mot Jordbrorondellen. Under flera år har Skanska försökt sälja kvarteret där de skulle stå för hela byggtreprenaden, dock utan att lyckats.

Vi såg fördelar med att förvärva fastigheten då vi kan sälja den som en obebyggd fastighet med möjlighet för köparen att göra utvecklingen. En fördel är att vi åter får kontroll över fastigheten och har större möjlighet att påverka vilka verksamheter som hamnar i området och när kvarteret bebyggs.

Den obebyggda exploateringsfastigheten Övertaget 3 har en markareal på 1 731 kvm. Fastighetens uppskattade byggrätt uppgår till ca 12 120 BTA ovan mark.

HÅLLBAR UTVECKLING

En väldigt stor utmaning inom hållbarhetsarbetet just nu är arbetet med CSRD och taxonmin. Eftersom SMUAB är en del av koncernen Rådhus AB så faller även SMUAB under reglerna för detta trots vår ringa storlek.

CSRD

Under 2024 har arbetet med CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) påbörjats under ledning av stadskontoret, där samtliga kommunala bolag deltagit.

Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys under våren och en GAP-analys under hösten 2024. Under 2025 kommer vi att fortsätta med rapporteringsarbetet och övergå till att arbeta med taxonomin. Målet med CSRD är att hållbarhetsredovisningen ska hålla samma nivå som den finansiella rapporteringen.

I och med detta ökar kraven på standardiserade och jämförbara data avsevärt genom nya EU-standarder för hållbarhetsredovisning ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Vi är ett litet bolag som ingår i koncernen Rådhus AB, vilket innebär att även vi genomför detta arbete.

Återbruk

Under året har vi fokuserat på återbruk i samband med rivningar i östra Skeppsbron och utforskat möjligheten att återanvända en paddelhall. Arbetet har gett oss värdefulla erfarenheter och insikter - mer information finns i avsnittet "Rivningar" på sidan 12.

Hållbarhetsgruppen och handlingsplan

Hållbarhetsgruppen startade sitt arbete i östra Skeppsbron i slutet av 2023. Gruppen, där varje konsortiemedlem har en representant, har fått i uppdrag att samarbeta för att utveckla innovativa och hållbara lösningar som stärker området. Genom att dela kunskap, delta i diskussioner, workshops och andra aktiviteter strävar vi efter att öka vår kompetens och skapa långsiktigt positiva effekter för hela Skeppsbron.

Under 2024 har gruppen haft ett intensivt år, särskilt i samarbete med vår konsult Johanna Engberg från White Arkitekter. Arbetet har bland annat inkluderat ett studiebesök i Göteborg, och mötena har kretsat kring ämnen som biologisk mångfald och social hållbarhet.

Mot slutet av året låg fokus på att färdigställa handlingsplanen för området, vilket nu är klart. Vi har därmed en gemensamt beslutad plan som ska säkerställa att vi når målen och ambitionerna i vårt Hållbarhetsprogram. För att möjliggöra framtida anpassningar har vi medvetet utformat aktiviteterna på ett flexibelt sätt, utan att låsa fast oss vid specifika tekniska lösningar eller fastställda kravnivåer som kan behöva uppdateras över tid.



KONST

Tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen har vi tagit fram en övergripande konststrategi för hela Södra Munksjön. Strategin är ett dokument som ger visioner, inspiration och riktlinjer för olika kommande konstprojekt. Ursprunget till konststrategin är det ambitiösa avtalet mellan SMUAB och kommunen om att 1% av den totala byggkostnaden för allmän platsmark ska avsättas till konst i det offentliga rummet. Och det är det som gör att vi kan fortsätta fylla Skeppsbron med konst.

Muralmålningar

Skeppsbron är sedan tidigare kända för alla sina muralmålningar. Vissa mer synliga än andra, men alla lika storslagna. Under 2024 fyllde vi på området med flera nya målningar som har gjort Skeppsbron till ett populärt besöksmål.

Katten och fågeln

Redan när du promenerar längs Skeppsbrogatan ser du den stora muralmålningen föreställande en katt och en fågel över en husfasad på Syrgasvägen. Det är konstnären Christofer "Sagie" Siwertz-Svedjeby som är upphovsman till de båda målningarna som blivit ett populärt besöksmål i Skeppsbron

Skeppsbron Street art & Graffiti jam

Under våren arrangerade vi en streetartfestival i form av Skeppsbron Street art & Graffiti ja. Då kom elva erkända konstnärer till Skeppsbron och målade en lång vägg ut mot Hälsans stig och Munksjön. Mönster blandat med realistiska målningar har gjort en tidigare grå byggnad till något riktigt vackert. Konstnärerna som både var lokala, men också från stora delar av Sverige, färgsatte väggen under tre dagar i maj.



Streetartfestivalen



Katten och fågeln

Munken och Munkens vän

Stockholm har sina lejon och Skeppsbron har sina munkar. I september hade vi vernissage för Skeppsbrons senaste konstverk. Det var den Jönköpingsbördige konstnären Christian Håkansson som fått i uppdrag att skapa betonghinder. Håkansson gjorde en djupdykning i Skeppsbrons och Södra Munksjöns historia och skapade betonghinder som liknade Munkar.

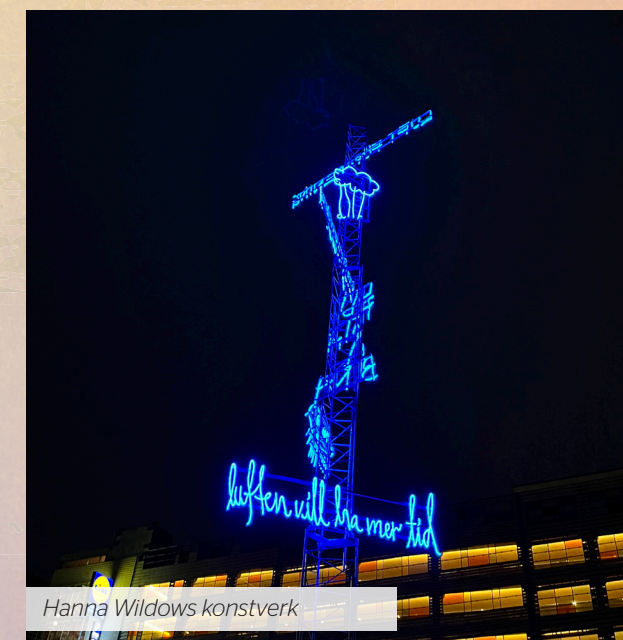
Håkansson har i sin konstnärliga process reflekterat över vad som gör en stadsdel levande och attraktiv. Formen av en munk refererar bland annat till det vedertagna begreppet att "gå runt Munksjön" och i munkens glasyr finns mönster och former som alla har en koppling till området.

Under arbetet med Munken väcktes en tanke om vad som egentligen finns i mitten av en munk - i det tomma utrymmet. Detta ledde till skapandet av Munkens vän, en kompletterande skulptur som fokuserar på det som ännu inte existerar.

Förutom att fungera som betonghinder i trafiken ska konstverken även fungera som konst som väcker samtal och som sittplats för den som behöver vila benen när man är ute för att "gå runt Munksjön".



Munken



Hanna Wildows konstverk

Ljuskonstverk

Flera nya konstverk hittade hem i Skeppsbron i år. Det ena "luften är fri" är ett ljuskonstverk av konstnären Hanna Wildow och är placerad vid Jordbrorondellen. Hon tog hjälp av Jönköpings invånare i skapandet av konstverket. Genom workshops och öppen ateljé skapades konstverkets utformning genom samtal, texter och illustrationer.

Konstverket var Wildows andra i Skeppsbron.



Munkens kompis

LOGPOINT SOUTH SWEDEN

Inom Logpoint South Sweden pågår ett ständigt arbete med att förbättra service och skapa relationer och goda kontakter med företagen på området. Under 2024 arbetade vi med flera delar men skaffade oss också bättre underlag till hur man upplever området.

Serviceutredning

2023 påbörjades en serviceutredning bland företagsledare, anställda på LogPoint och boende i närområdet för att ta reda på behovet av servicefunktioner i området. Med i undersökningen fanns även frågor rörande hållbarhet och trygghet. Under 2024 kom resultatet.

Trots flertalet insatser att nå de tre målgrupperna uppnådde vi endast ett tillförlitligt resultat av undersökningen gällande företagsledarna.

Överlag visade undersökningen att service, hållbarhet och trygghet upplevs bra i området. Men eftersom LogPoint är ett område som växer efterfrågades bland annat fler butiker och restauranger, fler och tätare bussturer, bättre gång- och cykelvägar, samt bättre belysning. Även parkerade lastbilar i väggrenarna lyftes som ett problem.

Vårt arbete med att göra LogPoint till ett mer attraktivt område utifrån undersökningen pågår.

Samverkan

Tillsammans med företagen, genom deltagande i företagarnätverket LogPoint Business Network (LBN), som är etablerade inom LogPoint arbetar vi för att skapa goda relationer och förutsättningar för en ansvarsfull expansion.

Under året har vi arrangerat tre nätverksmingel tillsammans med LBN i syfte att förstärka nätverket och informera om vad som händer på området. Vi har besökt Elgigantens nya lagerlokaler, Stonecuts showroom och Kitrons högteknologiska verksamhet.

Tillsammans med flertalet aktörer har vi följt utvecklingen av vätgas som drivmedel till transportörer inom området. Detta i syfte att vara redo för kommande behov av etableringsytor för nya drivmedelsaktörer.

Informationsmöte

I februari arrangerade vi en informationsträff för företagen på LogPoint. Där passade vi på att berätta om kommande kombiterminal och den serviceutredning som pågick i området.

Även Vaggeryds kommun var på plats och berättade om vad som händer i deras delar av logistikområdet, medan Elgiganten informerade om sin nya industribyggnad.



Katarina pratar under informationsmötet

Kika in på logpoint.se för att läsa mer om vad som händer i området!

DELOMRÅDEN INOM LOGPOINT

LogPoint South Sweden, som ibland kallas Torsvik, består av flera olika delområden där Torsvik är ett av dem. Här finns också Stigamo, Momarken, Granarp och Moliden.



Visste du...

...att vi på SMUAB har två ben att stå på? Förutom att driva stadsutvecklingen kring Södra Munksjön är vår andra huvuduppgift logistik- och industriutveckling av det expansiva logistikområdet LogPoint South Sweden.

På Logpoint finns cirka 120 verksamma företag, runt 4500 anställda och hela LogPoints yta upptar 600 hektar mark.

Dessutom växer området hela tiden! Inom en radie av 40 mil når företagen på Logpoint 80% av Sveriges befolkning.

DELOMRÅDEN INOM LOGPOINT

Moliden

Entreprenadarbeten på södra Moliden, på Catenas fastighet, slutfördes under 2024. Byggnaden som Catena lät uppföra togs i bruk av Elgiganten i maj. Totalt har 86 600 kvm logistikanläggning byggts med högt ställda hållbarhetskrav.

Bland annat har byggnaden en stomme i limträ med över 500 sadelbalkar som har en längd på 24 meter och en höjd på nästan 2 meter. Solcellsanläggningar, regnvatteninsamling, sociala ytor på taket samt genomtänkta grönområden för att bevara och gynna den biologiska mångfalden har också byggts.

SMUAB har låtit bygga infrastruktur - gång- och cykelväg, räddningsväg, gångpassage, skötselväg, bullervall, dagvattendamm med tillhörande diken för att fördröja och rena dagvatten. Samt pumpstation för spillvatten och diverse ledningar.

Entreprenadarbetena har rullat på i rask takt trots stora prövningar med bitande kyla och stora snö mängder. Entreprenadarbetena godkändes i sin helhet och allmän platsmark överlämnades till Jönköpings kommun under hösten 2024.



Dagvattendamm byggs på Moliden

Momarken

Under våren fick vi ett positivt planbesked för området mellan södra Moliden och norra Momarken, direkt öster om E4:an.

Tillsammans med Svenska kyrkan som äger en del av området kommer vi ta fram en detaljplan. Även att planstart beräknas ske under 2025, har vi under året kunnat genomföra ett antal utredningar. Något som kommer spara tid när detaljplanen väl drar igång.

Målön

Målön är ett stort industriområde där detaljplanen *Flahult 19:8 med flera* är den första etappen från ett tidigare planprogram. Denna detaljplan kommer innebära cirka 75 hektar ny industrimark som även planeras inrymma en ny kombiterminal. Detaljplanen var på granskning under perioden 6 september - 1 november 2024 och planeras gå upp till beslut om antagande under kommande år.

Under hösten påbörjades detaljprojektering av allmän platsmark inom planområdet.

NY KOMBITERMINAL

Med den kommande kombiterminalen hoppas vi att fler företag ska välja att ställa om sina transporter från väg till järnväg. Arbetet med planering av den ny terminalen fortgick under 2024 och kommer pågå under flera år framöver.

Kombiterminalen

Under tidigare planeringsfaser har vi tagit fram en omfattande behovsanalys och en initial kalkyl för en ny kombiterminal. Eftersom detta arbete genomfördes för några år sedan, fick vi i uppdrag att uppdatera både kalkylen och de olika utbyggnadsetapperna för att säkerställa att projektet är i linje med dagens behov och ekonomiska förutsättningar.

Som en del av uppdateringsarbetet analyserade vi hur den nya kombiterminalen bäst skulle dimensioneras utifrån nuvarande och framtida behov. Resultatet blev att vi justerade och bantade etapp 1 till att endast omfatta en yta som täcker de nuvarande behoven, samt skapa viss kapacitet för framtida tillväxt. Genom denna anpassning säkerställer vi att den nya kombiterminalen blir en effektiv ersättning till den befintliga anläggningen, samtidigt som vi undviker onödiga initiala investeringar.

Som väntat visade den uppdaterade kalkylen att kostnaden för att bygga en ny kombiterminal har ökat sedan de ursprungliga beräkningarna gjordes. Detta beror på en kombination av faktorer, inklusive stigande materialkostnader, förändrade marknadsförutsättningar och uppdaterade tekniska krav. Trots detta är vi nöjda med den nya kalkylen då den ger oss en tydligare och mer realistisk bild av investeringsbehovet och möjliggör bättre planering inför de kommande stegen i projektet.

Med den uppdaterade kalkylen och reviderade utbyggnadsplanen på plats ser vi fram emot att fortsätta arbetet med projektet och ta det vidare till nästa fas. Vårt mål är att skapa en modern och effektiv kombiterminal som kan möta både dagens och framtidens logistikbehov på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt. Vi ser fram emot att arbeta vidare med detaljplanering, samordning med intressenter och att successivt ta projektet mot genomförande.



Bild från den nuvarande kombiterminalen

Studiebesök

25 st



Rivna fastigheter

2 st



Event

10 st



Nya muralmålningar

25 st



Nedslagna pålar till bryggor

195 st



Öppnade gator

5 st



Förvärv i markyta

ca 4000 m²

Nyinflyttade i Skeppsbron

ca 200 st



STUDIERESOR & KUNSKAPSUTVECKLING

I ett bolag med 14 anställda är gemenskap och glädje något som värdesätts högt. Därför försöker vi hitta på aktiviteter som stärker sammanhållningen i gruppen titt som tätt. Vid vårt fikabord är det högt i tak och många skratt är något som svetsat oss samman. Och tipspromenaden varje fredag är en given aktivitet.

Ny personal på SMUAB

Januari rivstartade med att vi fick en ny fastighetsförvaltare i Lukas Tjernström. Lukas är bekant med oss på SMUAB sedan tidigare då han arbetat som fastighetstekniker på Axcell fastighetspartner, och under 3 år hjälpt oss när vår ordinarie fastighetsförvaltare varit frånvarande.

Vår tidigare fastighetsförvaltare Bernt Idén gick i pension och firades av med pompa och ståt. Dock har vi turen att Bernt fortsätter arbeta hos oss två dagar i veckan.

Erika Persson, vår hållbarhetsansvarige, som varit hemma på föräldraledighet kom tillbaka och anslöt till vår personalgrupp igen i november.

SMUAB fyllde 10 år

Vi fyllde jämnt under 2024. Det firades med tårta och bildspel från de 10 år som gått sedan bolaget startade. De i personalen som varit med sedan början passade på att berätta anekdoter från "förr".



Tipspromenad

I vanlig ordning har vi fortsatt bygga på vår allmänbildning genom att ha tipspromenad på kontoret varje fredag. Under 2024 lärde vi oss mer om danska språket, vattennivåer, arkitektur, japansk infrastruktur, Norrköping, Karlstad och massa andra roliga saker.



Friskvårdsaktiviteter stärkte gruppen

Under våren skaffade vi ett begagnat pingisbord. Många matcher har under året betats av under lunchtid. Och vi har även hunnit med en och annan pingisturnering redan innan Sveriges OS-framgångar i bordtennis.

Vi har även haft en femkamp inne i vår utställningslokal och en turnering i kubb och korvgrillning inför sommarledigheten på innergården för Sommar i Skeppsbron.

Kunskapsutbyte och utbildning

Bäst på tillgänglighet

Även i år vann vi guld i Funkas tillgänglighetsbarometer. Detta för tredje året i rad.

Tillgänglighetsbarometern undersöker tillgängligheten på alla webbplatser inom offentlig sektor och där visade det sig att vi hade noll tillgänglighetsfel.

Vi sitter inne med stor kunskap om stadsbyggnad och logistikexpansion, men tar ändå gladeligen emot input från andra håll för att lära oss mer och för att få nya idéer och infallsvinklar. Ett sätt vi gör det genom är studieresor och branschdagar.

MEX-dagarna i Örebro

I början av november deltog några av oss från SMUAB på MEX-dagarna i Örebro - två inspirerande och lärorika dagar fyllda med intressanta föreläsningar, diskussioner och nätverkande. Som alltid bjöd programmet på en hög kvalitet med en bred mix av ämnen som är relevanta för vårt arbete inom samhällsbyggnad.

Eftersom årets evenemang hölls i Örebro fick vi en spännande inblick i några av Örebro kommuns mest framstående projekt. Ett av dessa var Tamarinden, ett innovativt bostadsområde där hållbarhet och smarta energilösningar står i fokus. Vi fick även ta del av planerna för Aspholmen, ett omfattande omvandlingsprojekt där ett industriområde stegvis utvecklas till en ny, levande stadsdel med bostäder. Just detta projekt har flera likheter med de uppdrag som vi arbetar med på SMUAB, vilket gjorde det extra intressant att ta del av Örebro kommuns erfarenheter och lärdomar.

En annan högaktuell fråga som lyftes var Kriminalvårdens verksamhet och framtida utmaningar. Vi fick höra två intressanta presentationer som belyste det växande behovet av fler anstaltsplatser i Sverige. Den snabba samhällsutvecklingen har lett till att den nuvarande kapaciteten inom Kriminalvården inte längre räcker till, och vi fick bland annat en genomgång av den nya anstaltsableringen i Värnamo.

Bland alla föreläsningar var det en presentation som särskilt berörde oss - Försvarsmaktens genomgång av Sveriges NATO-medlemskap och de samhällsbyggnadsmässiga konsekvenserna. Vi fick en djupare förståelse för de utmaningar och krav som följer av det nya säkerhetsläget, samt vad vi som aktörer inom samhällsbyggnad behöver ha i åtanke när vi planerar och utvecklar framtidens infrastruktur och byggnader.

Utöver det givande programmet fick vi även möjlighet att nätverka med kollegor från hela landet, utbyta erfarenheter och diskutera gemensamma utmaningar. Kvällens middag bjöd på både god mat och underhållning, och blev ett perfekt tillfälle att knyta nya kontakter och stärka befintliga relationer.

Sammanfattningsvis var MEX-dagarna en mycket värdefull upplevelse som gav oss ny energi, kunskap och inspiration till vårt dagliga arbete. Att få delta i dessa evenemang är en fantastisk möjlighet, och vi ser redan fram emot nästa års upplaga!

Business arena

I augusti deltog vi vid Business Arena i Stockholm, tillsammans med kommunens näringslivsavdelning och andra tjänstepersoner från kommunkoncernen. Två dagar av inspiration och deltagande för att marknadsföra Jönköping som kommun och möjligheter till etablering.

Flera andra kommuner och föreläsare gav oss input för fortsatt arbete med att planera expansion av både stad och logistikområde.



STUDIERESOR & KUNSKAPSUTVECKLING

Studieresor

Studieresa i Norrköping

I oktober reste hela bolaget, tillsammans med styrelsen, till Norrköping på studieresa. Det blev två fullmatade dagar med information, inspiration och tid att umgås.

Vi började med att besöka Norrköpings kommun som berättade om sitt arbete med allmän platsmark i Inre Hamnen. Där fick vi se hur kommunens fokus legat på att allmän platsmark ska stå klar i tid till att kvarteren fylls med boende. Här kunde vi dra många paralleller till vårt arbete med Skeppsbron och hur vi jobbar med gator, tillfälliga parker och Skeppsbroparken.

Även Norrköpings kommun har stått för utmaningar gällande att bygga i-, och i närheten av vatten, precis som vi gör. Studiebesöket var inspirerande eftersom de ligger några år före oss i arbetstid.

Vi fick också en guddad rundtur bland Norrköpings promenader och industrilandskap. Dessutom hann vi med att lyssna på ett föredrag om Ostlänken och Norrköpings nya stationsområde.



Guidning i industrilandskapet



Nybyggda kvarter i Norrköping



Inre Hamnen i Norrköping



Styrelse och personal på SMUAB

STIPENDIEUTDELNING

För femte året i rad har vi delat ut två stipendier för utmärkta insatser vid arbeten med stadsutveckling och logistikutveckling. I år gick stipendiet till Ludwig Norrwie och Nemanja Stojanovic, och Johanna Mattsson och Carolina Sternéus från Jönköping University.

Stadsutveckling

Det var arbetet "Taktisk Urbanism, ett verktyg för stadsplanering med inriktning på Jönköpings Kommun - Tillfälliga omvandlingar i stadsmiljö" av Ludwig Norrwie och Nermanja Stojanovic, som ansågs vara mest värdefull för stadsutvecklingen. Ludwig och Nermanja har läst programmet Byggnadsteknik på Tekniska högskolan, Jönköping University.

Arbetet syftar till att undersöka taktisk urbanism och Jönköping kommuns initiativ "Tillfällig omvandling i stadsmiljö", med avsikten att introducera en egen gestaltning.

Studien undersöker taktisk urbanism och hur det har använts av kommuner i och utanför Sverige, samt vad Jönköpings kommun kan tjäna av att implementera detta för att öka sitt deltagande från sina invånare.

Logistikutveckling

I år blev det arbetet "Strategies for Optimising and Implementing CO2 Emission Measurements in Global Logistics" av Johanna Mattsson och Carolina Sternéus som ansågs mest värdefullt för utvecklingen av LogPoint. Studenterna läser programmet Industrial Engineering and Management på Tekniska högskolan vid Jönköping University.

Syftet med examensarbetet var att fördjupa sig i hur toppindustriföretag mäter CO2-utsläpp i deras externa logistikverksamhet, med fokus på de metoder de använder för utsläppsberäkningar.

Det syftar till att utforska de variabler som ingår i dessa mätprocesser och förstå resonemanget bakom mätprocessen för CO2-utsläpp.



Carolina Sternéus

UTSTÄLLNINGSLOKALEN & STUDIEBESÖK

Antalet besökare som kontaktar oss för att få komma på en dragning av vårt arbete har ökat stadigt, och vi har under ett tag saknat lokal att ta emot våra studiebesök i. Därför var det glädjande att vi kunde inviga vår nya utställningslokal i början av 2024.

Byggnation av utställningslokal

Efter många månaders hårt arbete färdigställde vi vår nya utställningslokal som handlar om Södra Munksjön. Lokalen är till för att ta emot alla våra studiebesök, men även som en plats för allmänheten att besöka.

Där får besökaren lära sig om stadsbyggnadsvisionen och hur ramprogrammet ledde till att SMUAB bildades. De kan titta på film om hur hela vårt geografiska område planeras se ut, få mer information om de olika delområdena och läsa om vad vi på SMUAB jobbar hårdast med att förverkliga just nu.

Dessutom finns en modell över första delen av Skeppsbron med dess kvarter, gator och parker. Besökaren kan läsa om hur hållbarheten genomsyrar vårt arbete och hur livskvaliteten bland de boende höjs genom kultur och konst. I lokalen finns också en stor gradäng där vi i bolaget kan ha dragningar och det har även byggts upp en minivariant av Sommar i Skeppsbron.

I mitten av januari hade vi invigning av lokalen och ett 70-tal besökare kom om minglade runt i utställningen och lyssnade på invigningstal av vår VD Katarina Bröms.

Vi är stolta över vårt arbete och ser positivt på att sprida vår kunskap om stadsbyggnad och information om vad vi arbetar med.



Del av utställningen



Del av utställningen

De som besökte oss

Vi älskar att berätta om vad vi jobbar med. Därför har det varit glädjande att vi under året haft ett 30-tal studiebesök hos oss i vår nya utställningslokal. Besöksgrupperna har varit från 10-150 personer och besökarna har varit allt från riksdagens trafikutskott till kommuner, arkitekter, byggaktörer och skolor.

Dessutom har vi passat på att ha öppet hus för allmänheten en dag i veckan under hela våren. Något som visat sig vara populärt bland främst boende i Skeppsbron.

Informationsträff för boende

Under två kvällar i oktober bjöd vi in alla boende, verksamheter och arbetande i Skeppsbron på informationsträff i vår utställningslokal.

Under kvällarna fick vi möjlighet att ge information om vad som är på gång i Skeppsbron och om utvecklingen kring Södra Munksjön.

Besökarna hade också möjlighet att ställa sina frågor till oss och att lämna synpunkter och inspel på den framtida utvecklingen.



Promenad i Skeppsbron under ett studiebesök



Henrik och Johan under en informationsträff

2024 i siffror

Bolagets verksamhet

Södra Munksjön Utvecklings AB, ett helägt kommunalt bolag, har två uppdrag för att bidra till kommunens utveckling. Inom området Södra Munksjön ska bolaget förverkliga de tidigare framtagna visionerna och skapa ett attraktivt område för olika verksamheter och för boende. Man har ett samlat ansvar för hela området och ska fungera som en katalysator för stadsutvecklingen.

Bolagets andra uppdrag är att aktivt verka för utvecklingen och attraktiviteten inom industri- och logistikområdet LogPoint South Sweden. I uppdraget ingår att arbeta för expansion såväl som utveckling av service, kommunikationer och innovation.

Södra Munksjön Utvecklings AB ska leda, driva och ha helhetsansvaret för bägge dessa områden och genom detta bidra till att bygga knutpunkten i framtidens Jönköping.

Koncernuppgifter

Södra Munksjön Utvecklings AB är ett helägt dotterföretag till Jönköpings Rådhus AB som är helägt av Jönköpings kommun.

Styrelse och Revisorer

Ordinarie ledamöter

Mona Forsberg (s), ordförande
Lena Sumedrea (c), 1:e vice ordförande
Joakim Dahlström (m), 2:e vice ordförande
Lynn Carlsson (s)
Andreas Stuesson (kd)
Anna-Karin Carstensen (l)
Bengt Blom (sd)

Verkställande direktör

Katarina Bröms

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Michael Johansson, auktoriserad revisor
Kjell Dahlström (kd), lekmannarevisor
Brittinger Leander (s), lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB, Jacob Lindahl, auktoriserad revisor

För fullständiga årsredovisningar hänvisas till www.sodramunksjon.se

Koncernresultaträkning

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

	2024	2023
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	40 132	30 330
Övriga Intäkter	3 777	11 169
Summa intäkter	43 909	41 499
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-17 399	-19 742
Personalkostnader	-13 674	-12 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-14 337	-10 680
Övriga rörelsekostnader	-209	0
Summa rörelsens kostnader	-45 619	-42 520
Rörelseresultat	-1 710	-1 021
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	417	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 192	-11 680
Summa finansiella poster	-21 775	-11 655
Resultat efter finansiella poster	-23 485	-12 676
Bokslutsdispositioner	28 000	16 000
Resultat före skatt	4 515	3 324
Skatt på årets resultat	-5 335	-2 520
Årets resultat	-820	804

Koncernbalansräkning

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	666 462	638 531
Exploateringsfastigheter	57 288	48 597
Byggnader och mark	88 357	87 758
Inventarier	2 986	2 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	30 130	24 336
Summa materiella anläggningstillgångar	845 223	801 825
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	23
Summa finansiella anläggningstillgångar	23	23
Summa anläggningstillgångar	845 246	801 848
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	16 836	9 126
Skattefordran	265	2 916
Fordringar hos koncernföretag	28 000	16 754
Övriga fordringar	240	2 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	840	853
Summa kortfristiga fordringar	46 181	32 346
<i>Kassa och bank</i>	0	6 538
Summa omsättningstillgångar	46 181	38 884
SUMMA TILLGÅNGAR	891 427	840 732

Koncernbalansräkning

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tkr.

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital	100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	19 880	19 076
Årets resultat	-820	804
Summa fritt eget kapital	19 060	19 880
Summa eget kapital	119 060	119 880
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	725 000	605 000
Summa långfristiga skulder	725 000	605 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	9 030	4 202
Skulder till koncernföretag	17 198	93 587
Övriga skulder	3 272	1 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 867	16 731
Summa kortfristiga skulder	47 367	115 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	891 427	840 732

