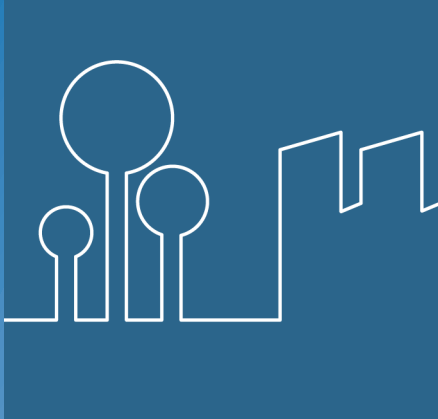




2023



Södra Munksjön Utvecklings AB Årsberättelse 2023

Räkenskapsåret 2023 i ord och siffror



Södra Munksjön
UTVECKLINGS AB

Innehåll

2023 med våra egna ord

Skeppsbron	4
Sommar i Skeppsbron	10
Fridhem	12
Södra Munksjön	13
Fastigheter	14
Hållbar utveckling	15
Konst	16
Logpoint South Sweden	18
Delområden inom Logpoint	19
Bolaget & personalen	22
Våra mål	24
Studieresor & studiebesök	26
Stipendieutdelning	28
Utställningslokal & mötesrum	29

2023 i siffror

Bolagets verksamhet	31
Koncernuppgifter	31
Styrelse och Revisorer	31
Koncernresultaträkning	32
Koncernbalansräkning	33
Koncernbalansräkning	34

Förord

Tufft år för fastighetsbranschen

Året präglades av tuffa förutsättningar för hela vår bransch. Höga byggkostnader, stigande inflation och höga kapitalkostnader gjorde att all nyproduktion av bostäder och kontor stannade av, i Sverige och i Jönköping.

Till vårt eget kvarter, Överfarten 1, har vi försökt hitta en byggaktör som kan starta projektet snabbt. Trots att det har bästa läget vid sjökanten har vi ännu inte hittat rätt byggaktör.

Men det har trots detta varit ett intensivt år. Det gäller för oss att ha detaljplaner och samverkansavtal klara i båda våra områden den dag byggkonjunkturen vänder. Eftersom styrräntan håller på att stabiliseras kan också en vändning komma fort. Det gäller också att hela tiden försöka utöka vårt fastighetsinnehav för att kunna driva en stadsomvandling. Där har vi varit framgångsrika under 2023.

Vårt ekonomiska resultat kan, och ska, variera rejält mellan åren. De år vi säljer mark gör vi positiva resultat. De år vi inte har någon försäljning, som under 2023, har vi ett underskott.

Det är viktigt att fortsätta med allt som sätter vår stadsutveckling och Skeppsbron på kartan. I somras hade vi återigen ett lyckat Sommar i Skeppsbron, med utomhusbio och konserter.

Eventen har blivit otroligt uppskattade och vi är glada att vi kan arrangera Sommar i Skeppsbron även 2024.

Tack alla medarbetare för ett fantastiskt, inspirerande år!



Katarina Bröms, VD SMUAB

2023 med våra egna ord

SKEPPSBRON

Under året har arbetet med den västra delen av Skeppsbron fortsatt. Den ekonomiska nedgången vi befunnit oss i har påverkat det fortsatta arbetet med byggnationerna av kvarteren i området. Men trots det har arbetet med allmän platsmark pågått i oförändrad takt och under året har flera positiva saker skett i Skeppsbron.

Kvarter 4

Under mitten av året flyttade Skeppsbrons förskola och ett av socialtjänstens hemsjukvårdsteam in i sina nya fräscha lokaler i kvarteret.

Kvarteret fick även ett gigantiskt konstverk ut mot Jordbrondellen. Läs mer om det på sidan 16.

Kvarter 5 och 6 (HSB)

I kvarter 5 och 6 är det planerat för bostadsrätter. I kvarter 5 fortsatte planeringen men ingen försäljning planerades på grund av vikande konjunktur. I kvarter 6 pausades försäljningen redan under 2022 och återupptogs inte under 2023.

Kvarter 8 (HSB)

I kvarter 8 fortsatte byggnationen av 149 hyresrätter, varav 60 lägenheter i trygghetsboende. Lägenheterna släpptes under 2023 och intresset var stort. Huset var snart fyllt och nu väntar inflytt i kvarter 8 under april 2024.



Kvarterskarta över västra delen av Skeppsbron

Kvarter 9 (Skanska)

Tidsenligt startade inflyttningen i Skanskas kvarter 9 i mars. Inflyttningen skedde i tre etapper och under hösten hade alla nya boende flyttat in i de 122 bostadsrätterna.

Med ett läge precis vid vattnet är utsikten från lägenheterna slående. På den gröna, lugna innergården finns ett stort växthus där föreningens medlemmar kan njuta under de kyligare för- och sensommarkvällarna.

Kvarteret har även ett unikt boende i form av ett stadsparhus i tre våningar och med en härlig solterrass med utsikt över Munksjön.

Kvarter 10 (PEAB + Parkeringshus)

2020 vann PEAB en markanvisningstävling i kvarter 10. Pga vikande marknad fick de framskjuten byggstart men under 2023 förvärrades situationen ytterligare och ny byggstart är nu satt till årsskiftet 2024/2025.

Parkeringshuset ägs av SMUAB och har även möjlighet att bebyggas med bostäder. SMUAB för dialog med aktörer för att hitta en lämpligt byggaktör till denna del av kvarteret.

Kvarter 11 (SMUAB)

Kvarter 11 ägs av SMUAB och är ett stort kvarter som ska innehålla hyresrätter. Under 2023 har SMUAB arbetat hårt med att hitta en aktör som i en snar framtid kan bygga attraktiva lägenheter med en rimlig hyra. Arbetet fortgår med att hitta en bra lösning.

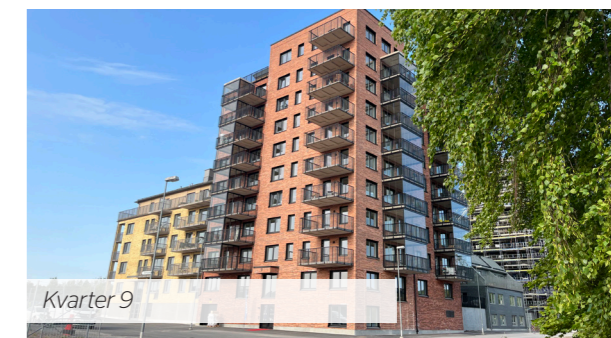
Välkomstfrukost i kvarter 4 och 9

Under hösten var det äntligen dags för inflyttningsfrukost för kvarter 4 och 9. När vi får nya boende och verksamheter i Skeppsbron har vi på SMUAB som tradition att hälsa välkommen till Skeppsbron genom att bjuda på frukost och överlämna en välkomstpresents. Under 2023 blev det kvarter 4 och 9 som fick en frukost.

När förskolan och socialtjänsten startat upp i kvarter 4 var det dags att hälsa alla verksamheter i kvarteret välkomna till Skeppsbron.

Även de boende i kvarter 9 blev välkomnade på samma sätt som kvarter 4. Med julmusik, frukost och inflyttningspresent i högsta hugg fick vi en fin morgon tillsammans med de boende i kvarteret. Många frågor och långa samtal om framtiden i området höll oss varma en annars ganska kylig decembermorgon.

Kika in på skeppsbronjkg.se för att läsa mer om vad som händer i Skeppsbron!



Kvarter 9



Kvarter 8 i början av 2023



Kvarter 8



Inflyttningsfrukost för kvarter 4

SKEPPSBRON

Ambitionen för Skeppsbron är att den ska vara en grön och härlig plats att både vistas och bo i. Mycket arbete och kraft har lagts på att se till att allmän platsmark, alltså gator, torg och parker, blir ett stort och betydelsefullt inslag i Skeppsbron.

Skeppsbroparken

Det befintliga grönområdet i Skeppsbron består i dagsläget av grönytor med till största delen inhemska arter av björk, al, sälg, pil, och naturligt be vuxna strandkanter. Hela ytan ska utvecklas till en strandpark. Enligt ramprogrammet ska strandpromenaden fungera som ett rikt upplevelsestråk med utblickar och utkiksplatser som leder förbi små och stora parker, lekplatser och aktiviteter för alla åldrar. Det är detta som kommer bli Skeppsbroparken.

Under mars hölls huvudförhandlingen med mark- och miljödomstolen för att få bygga det vi ville i Skeppsbroparken. Ansökan om vattenverksamheten för att få höja parken, anläggande av erosionsskydd och uppförande av permanenta bryggor i vattnet vann sedan laga kraft i mitten av april.

I augusti startades projekteringsarbete samt framtagning av förfrågningsunderlag. Den västra delen av Skeppsbroparken är den första etappen som byggs. Utifrån den medborgardialog som genomfördes 2016 har komponenter till parkens innehåll tagits fram.

Bland medborgarnas önskemål fanns grönska, planteringar, bryggor och vattenlek, något som nu kommer förverkligas. Befintliga träd och buskar kommer i den mån det går stå kvar där de står idag.

Under oktober kunde man se dykare som arbetade i vattnet med att inspektera sjöbotten längs strandkanten. Detta gjordes som ett förberedande arbete inför de bryggor som kommer sträcka sig ut i sjön och bli en förlängning av parken.

Byggnationen av den västra delen av Skeppsbroparken planeras påbörjas under 2024. I framtiden kommer den västra delen knytas samma med parkens östra del där större gräsytor planeras.

Gatorna i Skeppsbron

Arbetet och planeringen rörande tillfällig gestaltning utmed lokalgatorna har påbörjats under året.

Under året har också ett förslag till hur man kan bygga ut den slutliga gestaltningen även om alla kvarter inte står på plats tagit fram.

Tillfällig gestaltning kring kvarter 8 påbörjades för att vara klar till inflyttning.

Även arbeten med tillfällig gestaltning runt kv 9 har genomförts och flera gator runt kvarteret har öppnats upp för trafik.



Placering för östra delen



Dykare i Munksjön

SKEPPSBRON

Skeppsbron är stort och Jordbrovägen och området strax väster om denna är också en del som ska ingå i den nya stadsdelen. Här ligger bland annat kvarteren 1, 2A och 2B. Men här finns också den stora Jordbrovägen som ska få ett helt nytt utseende.

Detaljplan

I slutet av året började man titta på att återuppta arbetet med detaljplanen på etappen som kallas västra Skeppsbron 2. Eftersom detaljplanen redan varit på samråd och arbeten med Jordbrovägen kommer ta vid inom kort planerar man nu för att gå på granskning med planen under 2024.

Det är av stor vikt att planen prövas i granskning då flera delar i planen får stora effekter på infrastruktur lösningar i området.

Fastighetsägare

Dialog med fastighetsägarna inom området västra Skeppsbron 2 har pågått i många år. Trots flera försök med nya placeringar och lösningar har förhandlingarna inte kommit framåt. Inför återuppstarten med detaljplanen har kontakt tagits och information getts till fastighetsägarna och verksamheterna.

Jordbrovägen

Under 2022 togs ett gestaltungsprogram fram för området och i den nya gestaltningen kommer Jordbrovägen bli mer grön och ha karaktär av en stadsboulevard. På Jordbrovägen ska flera trafikslag få plats och till skillnad från dagens gata så kommer gatan delas i sektioner i framtiden.

Gatan behöver byggas i etapper och under 2023 planerades också för en första åtgärd för att öka säkerheten. Åtgärderna planeras att genomföras under 2024.



Visionsbild av Jordbrovägen



Visionsbild av Jordbrovägen och den nya rondellen

SKEPPSBRON

Skeppsbron är stort och i den västra delen är det tydligt att vi jobbar redan nu. Men Skeppsbron är ju egentligen dubbelt så stort och arbetet med den östra delen pågår nu för fullt. Det blev synligt under 2023.

Östra delen av Skeppsbron

I den östra delen av Skeppsbron äger SMUAB, HSB, Riksbyggen, Lustgården och Skanska fastigheter. Tillsammans har man nu bildat ett konsortium som ska exploatera området. Detta arbete konkretiserades genom att ett markägaravtal, som lägger fast hur vi ska arbeta tillsammans framöver, skrevs under runt halvårsskiftet 2023.

Under året har sedan arbetet inom konsortiet bedrivits i olika arbetsgrupper (styrgrupp, genomförandegrupp och hållbarhetsgrupp). Vi har också med hjälp av White Arkitekter tagit fram ett underlag till detaljplanen för denna etapp, detta arbete bedrivs i nära samarbete med Stadsbyggnadskontoret.

Vi har handlat upp några kvarstående utredningar (buller och arkeologi) som kommer färdigställas i början på nästa år. Tillsammans med Tekniska kontoret håller vi också på att ta fram ett genomförandeavtal för denna detaljplan.



Dagens Lizard Park

Genomgång av tidigare markmiljöundersökningar har genomförts. Detta har varit till stöd vid framtagande av provtagningsplaner för vidare markmiljöundersökningar.

Den nya hållbarhetsgruppen för den östra delen av Skeppsbron träffades för första gången i augusti och samarbetet är nu igång. I hållbarhetsgruppen sitter en representant för varje aktör som är medlem i konsortiet.

Denna grupp ska jobba med hur vi på ett gemensamt sätt kan göra Skeppsbron så hållbar som möjligt. Vi ska arbeta vidare med SMUABs hållbarhetsprogram med tillhörande handlingsplan för området och hitta synergieffekter av att arbeta tillsammans.

Rivningar

Ödlan 20

2023 inventerades Ödlan 20 inför rivning och återbruk som ska ske under 2024.

Ödlan 21

Sista maj flyttade alla verksamheter ut ur Kvarteret Ödlan (Ödlan 21) till förmån för den rivning som skulle göras. Fastigheten inventerades under hösten inför rivning och återbruk av material. Byggnaden utreddes även för ett eventuellt återbruk till en ny Ödlan 2.0, men utredningen visade att det skulle bli för dyrt att genomföra det projektet.

Etapp 1 av rivningen upphandlades och rivningsentreprenaden påbörjades i slutet av året. Under denna etapp rivs de östliga delarna av Kvarteret Ödlan och i etapp 2 rivs sedan det gamla syrgasverket.

Ässjan3 / Ödlan 2.0

Istället för att återbruka material från Ödlan 21 utredde vi om en lagerbyggnad/padelhall, som vi äger, kunde användas som återbruk till Ödlan 2.0. En kalkyl för projektet togs fram, undersökningar med berörda parter som bygglovsavdelningen och mark- och exploateringsavdelningen genomfördes och vi fick positiva besked.

Därför kunde vi arbeta vidare med planen om att projektet Ödlan 2.0, blir att montera ner lagerbyggnaden/padelhallen på Ässjan 3 och flytta den till Lizard Park på Simsholmen.

I mitten av december gick vi ut med den glada nyheten om att Ödlan 2.0 kommer byggas och att kulturen kommer få fortsätta ta plats på samma sätt som tidigare i Skeppsbron.



Kvarteret Ödlan

SOMMAR I SKEPPSBRON

Publikrekord på Sommar i Skeppsbron

Under 2023 sprakade Kvarteret Ödlans innegård i regnbågens alla färger. Återigen kunde vi förvandla den asfalterade innegården till en somrig oas med blommor, ljusslingor och färgglada muralmålningar. Vi byggde en gradäng som gjorde att besökarna fick fler sittplatser och en dansbana som användes flitigt till loungeyta och dans.

Två fullmatade helger arrangerades med utomhusbio och konserter. Sammanlagt visade vi fyra olika filmer som alla drog många besökare, trots att regnet öste ner vid ett tillfälle. Och kön ringlade sig lång inför vår första biovisning för sommaren när vi visade klassikern "Sunes sommar".

Till konsertdelen gjorde vi ett nytt upplägg och bjöd in lokala musiker att uppträda som förband. I samarbete med studieförbundet Bilda lyckades vi få fram duktiga band som uppträdde och värmde upp publiken.

I mitten av juni kom det svenska musikundret Smith & Thell till innegården och fick hela publiken att sjunga med i sina hits. Förband denna kväll var Grebo Station och Spring City.

Och i slutet av augusti slog vi publikrekord när Arvingarna kom till oss och fyllde gården till bredden med danssugna människor i alla åldrar. Gruppen Sanna Band fick med publiken på allsång när de värmde upp besökarna inför kvällens huvudakt. De båda konsertkvällarna avslutades med en DJ som spelade långt in på natten.

Konserter

16/6
Smith & Thell
Grebo Station
Spring City

27/8
Arvingarna
Sanna Band

Utomhusbio

17/6 - Sunes sommar
17/6 - Där kräftorna sjunger
26/8 - Sing
26/8 - A man called Otto



FRIDHEM

Stadsdelen Fridhem är den del som ligger mellan den tänkta järnvägen i norr och E4:an i söder. Här planeras det för bostäder, lokaler och verksamheter. Denna del kommer vi utveckla längre fram men vissa åtgärder i infrastrukturen behöver göras redan nu.

Detaljplan

Trafikverket har för avsikt att bygga om Trafikplats Ljungarum som ligger precis utanför Fridhem. Det är där riksväg 40 och E4:an möts. Det är ett stort arbete och detta kommer också påverka kommunen och vårt arbete.

Eftersom trafikplatsen görs om måste anslutningen i norr också planeras om. Kommunens del av trafikplatsen planeras inom kort och den kräver en ny detaljplan som då också berör vårt ansvarsområde i Fridhem.

Arbete med att ta fram en ny detaljplan för Trafikplats Ljungarum och Barnhemsgatan har påbörjats. Detaljplanen kommer i huvudsak att omfatta gatumark avsatt för att ansluta Barnhemsgatan till Trafikplats Ljungarum samt kvartersmark för ytterligare en station för Räddningstjänsten.

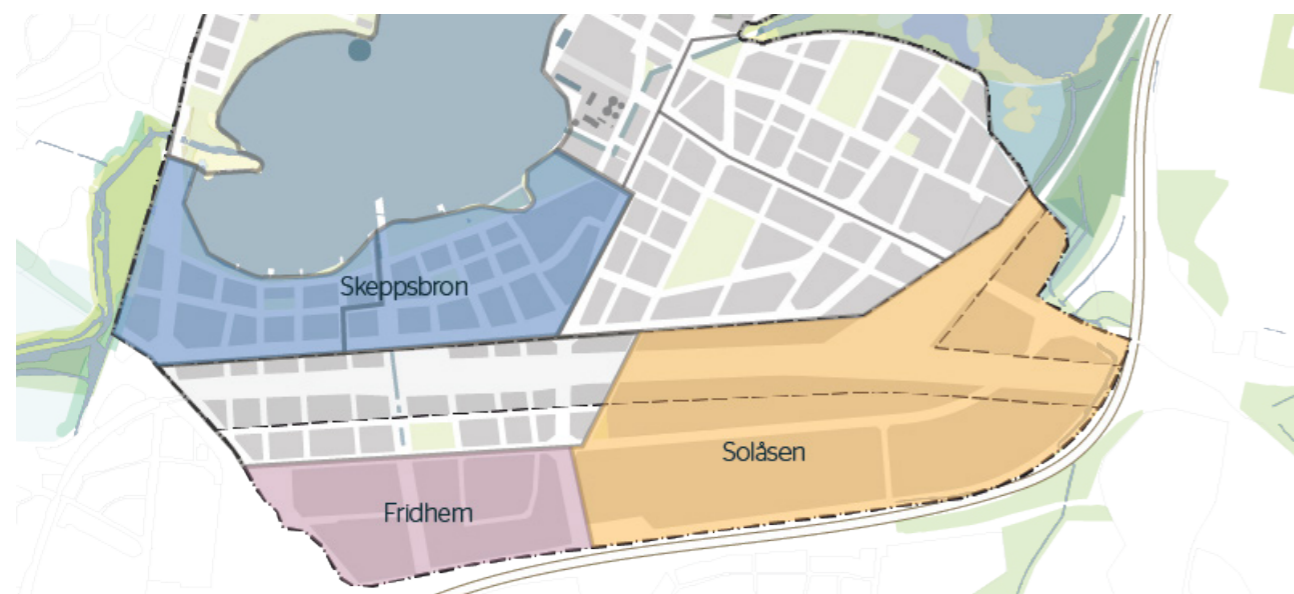
Detaljplanen måste samordnas i tid med Trafikverkets- och kommunens tidplan för utbyggnad av infrastruktur samt med byggnation av ny brandstation. Detaljplanen väntas gå på samråd våren 2024.

Fastighetsägare och hyresgäster

Vi har haft dialog med fastighetsägarna och hyresgästerna inom området. Tidplanen är pressad och för vår del är det en utmaning att lösa de eventuella förvärv av fastigheter norr om Barnhemsgatan som måste göras.

En av fastigheterna, Åssjan 3, hamnar mitt i den nya rondell-lösningen i området och den har vi därför förvärvat under året. Läs mer om Åssjan 3 på sidan 14.

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



SÖDRA MUNKSJÖN

Vårt område där stadsutvecklingen ska ske är stort, hela 300 hektar. I vissa delar, som Skeppsbron, pågår detaljplanarbetet och där syns det också att vi jobbar. Men i andra delar av vårt geografiska område jobbar vi utan att det syns utåt. En del processer är så långa, men viktiga, att vi måste starta dem långt innan vi faktiskt är i området och arbetar fysiskt.

Belysningsplan

Belysningsplan gjordes för hela Södra Munksjön i september 2018. Nu är en uppdatering påbörjad i form av platsbesök både dagtid och kvällstid. Det görs i samverkan med Jönköpings kommuns belysningsplanerare.

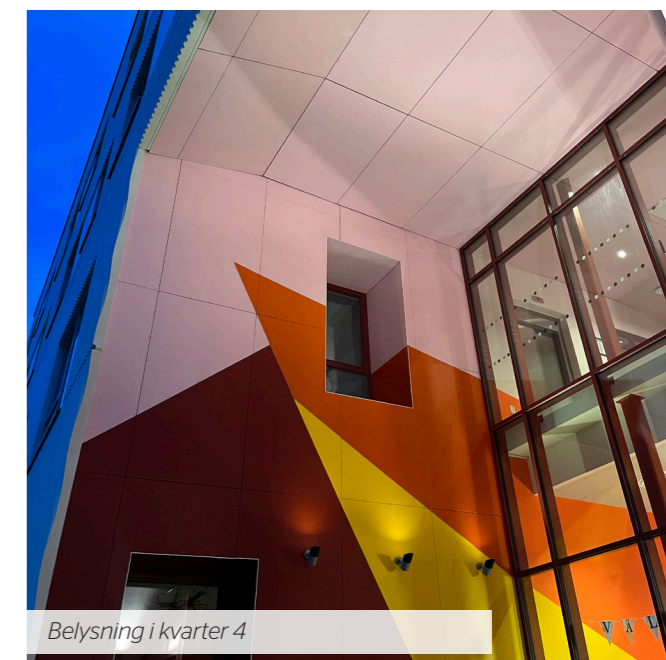
Övergripande tittar vi på hur det blev i det som är byggt idag och vad är kvar att göra. Ljus som bländar, lysa upp de målpunkter som är lite skumma, upplysta konstverk är några delar vi tittar på.

Simsholmen

Simsholmens avloppsreningsverk väntar fortfarande på ett nytt miljötillstånd från Miljöprövningsdelegationen, tillståndet väntas som tidigast till halvårsskiftet 2024 men kan dra ut ytterligare på tiden.

Detta tillstånd är intressant även ur ett planperspektiv för kommande planer i närområdet av den östra delen av Skeppsbron.

Stadskontoret har under året gjort en utredning om hur mycket luktbegränsande åtgärder som skall göras på Simsholmens avloppsreningsverk samt hur kostnaderna för dessa åtgärder skall fördelas. I denna utredning har också vi deltagit. Utredningen är i stort sett klar, men kommer tas upp för beslut i kommunfullmäktige först när miljötillståndet har erhållits och utvärderats.



Belysning i kvarter 4



Promenaden utanför Simsholmen

FASTIGHETER

I vårt uppdrag ingår att förvärva, förvalta och hyra ut de fastigheter som tillhör bolaget. Det är viktigt för oss att inneha ett stort antal fastigheter i området för att vi ska kunna förverkliga den del av vårt uppdrag som är att vara drivande och ledande i stadsutvecklingen. Det gör att förvärv av fastigheter hela tiden är aktuellt.

Våra hyresgäster

2023 har en del av våra fastigheter inom Skeppsbron blivit tomställda och hyresgäster blivit uppsagda inför den pågående stadsomvandlingen.

På fastigheten Örten 6 kom Jönköping Energi in som ny hyresgäst.

Förbättringar av fastigheter

Under året gjordes förbättringar i våra fastigheter gällande ventilation, belysning och värme. Vidare gjordes löpande byte av belysning i fastigheterna till LED.

På fastigheten Örnklon 6 har takomläggning gjorts på två byggnader, där även en fastighet har anslutits till fjärrvärmnätet.

Miljö- och Hälsoskyddskontoret har gjort inspektioner hos några av de verksamheter som hyr av oss. Det har gjort att vi har fått komplettera med åtgärder på de anmärkningar som framkom och som ligger på oss som fastighetsägare.

Förvärv

Äreporten 8

I mars 2023 förvärvade vi fastigheten Äreporten 8 belägen i området Fridhem. På fastigheten om 6 038 kvm står en byggnad om ca 1 400 kvm som inrymmer kyllager och kontor.

Ässjan 3

I juni 2023 förvärvade vi fastigheten Ässjan 3 belägen i området Fridhem. På fastigheten om 3 992 kvm står en byggnad om ca 1 600 kvm. Byggnaden inrymmer lager och har tidigare funderat som padelhall.

Denna byggnad hoppas vi kunna återbruka och förhoppningsvis använda som ett nytt Ödla 2.0.

Åmbaret 3, Åmbaret 8, Ödla 20

I juni månad 2023 förvärvade vi även fastigheterna Åmbaret 3, Åmbaret 8 samt Ödla 20 av Nivika. Fastigheterna Åmbaret 3 och 8 utgörs av industrifastigheter belägna i området Fridhem.

På fastigheten Åmbaret 3 om 11 200 kvm står en industribyggnad om ca 2 900 kvm. Fastigheten Åmbaret 8 omfattar ca 7 500 kvm byggnadsyta innehållande kontor, lager, restaurang och kontor. Fastighetens storlek uppgår till ca 12 000 kvm.



HÅLLBAR UTVECKLING

SMUAB har i uppdrag att vara den drivande kraften i utvecklingen runt Södra Munksjön. Med det kommer så klart ett ansvar att även se till att utvecklingen sker på ett ansvarsfullt och hållbart sätt. Vi jobbar aktivt med att hitta lösningar och få med oss hållbarhet på något sätt i allt vi gör.

Kommunens hållbarhetsprogram

Jönköpings kommun har jobbat för att nå de globala målen till 2030. I *Program för hållbarhet i Jönköpings kommun* listas 184 prioriterade hållbarhetsmål, som ger inriktning för kommunens arbete framåt.

Programmet är ett kommunövergripande styrdokument som ska användas för att integrera och arbeta med de globala målen i styrning och uppföljning i kommunens förvaltningar och bolag samt i andra kommunala program.

SMUAB har angett att 63 av dessa berör oss i hög utsträckning. Mål 11 i Agenda 2030, Hållbara städer, kommer att vara kommunens fokus 2025, så det blir extra viktigt att vi fokuserar på rätt frågor 2024-2025.

Vi har redan stora delar av *Program för hållbarhet i Jönköpings kommun* inarbetade i vårt dagliga arbete i och med de mål och principer som finns i Ramprogram för Södra Munksjön, vårt Hållbarhetsprogram, Blå- och Grönstrukturplan, Belysningsplan för Södra Munksjön samt våra egna kärnord och övergripande mål.

Bilpool

En avsiktsförklaring har tecknats mellan fastighetsägarna i den västra delen av Skeppsbron och bildelningstjänstföretaget Rulla under hösten.

Syftet med denna avsiktsförklaring är att visa på att SMUAB ska verka för att befintliga och nya aktörer i området Skeppsbron ska ansluta sig till Rulla för att vi vill ha en gemensam bilpool i området Skeppsbron.

Återbruk

En renovering av vår fastighet Övertiden 6 har pågått under året. Ombyggnationen har resulterat i nya mötesrum, samt mer utrymme för kontorsplatser i befintligt kontor.

I arbetet med ombyggnationen har vi nyttjat återbrukat byggmaterial så långt vi kunnat. Läs mer om vår ombyggnation och återbruk på sidan 29.



KONST

Den övergripande konststrategin som vi tidigare arbetat fram tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen har börjar sätta sig och under 2023 dök konsten upp på flera nya platser i Skeppsbron. Konsten visade sig i flera olika skepnader och vissa mer synliga än andra.



Hanna Wildows konstverk

800 kvadratmeter konst

Ut mot Jordbrorondellen fanns tidigare en stor betongvägg som var det första bilisterna mötte på sin resa in i staden. Sedan oktober är den trista, grå väggen täckt med en nästan 800 kvm stor fasadvepa signerad konstnären Hanna Wildow.

Vepan är ett fotografi i storformat som föreställer en svensk tallskog. En för många välbekant bild som har bearbetats och getts nya, okända dimensioner. Wildow beskriver sitt konstverk som "bland böjda linjer och långsamma bugningar som dansar i vinden finns obygd, en plats för varje träd som någonsin fallit, varje barr som någonsin darrat, och varje svamp som någonsin vårdat."

Betonghinder

I alla stadsdelar behövs betonghinder för att leda om trafik eller skapa säkra ytor för exempelvis gående. I Södra Munksjön vill vi se till att betonghindren också har en utsmyckande och gestaltad funktion.

Därför gav vi under hösten två konstnärer i uppdrag att ta fram ett betonghinder som både kan fylla den basala funktionen men också vara ett vackert inslag på våra gator och parker.

Efter presentationer och diskussioner utsågs ett konstverk som det vi skulle gå vidare med. Arbetet har fortsatt under året och under 2024 kommer det nya betonghindret presenteras.



En gömd muralmålning

På Hälsans stig längs Munksjöns södra strand finns en informationstavla. I samband med att boende flyttade in i kvarter 9 under sommaren passade konstnären Christofer "Sagie" Siwertz-Svedjeby på att måla den enfärgade baksidan på informationstavlan. Motiven föreställer flertalet djur som finns att se i trakterna kring södra Munksjön.

Tidigare målningar av "Sagie" finns att beskåda på den 50 meter långa betongväggen på Cementgatan i Skeppsbron.



LOGPOINT SOUTH SWEDEN

I vårt uppdrag med Logpoint South Sweden ingår att ta fram ny industrimark för att både tillgodose den stora efterfrågan på mark i kommunen men också för att vi ska kunna erbjuda ersättningsmark till dem inom Södra Munksjön som behöver omlokaliseras. Vi har under 2023 arbetat hårt med att ta fram nya detaljplaner.

Samverkan

Tillsammans med företagen, genom deltagande i företagarnätverket LogPoint Business Network (LBN), som är etablerade inom LogPoint arbetar vi för att hålla "örat mot rälsen".

Tillsammans med Energikontoret Norra Småland och Jönköping Energi har vi tittat på framtidens drivmedel och förmedlat kunskap till företagen inom området. För vår del handlar det om att vara uppdaterade på framtidens drivmedel då det kommer att kräva ytor för etableringar av nya drivmedelsaktörer.

Serviceutredning

Efter sommaren påbörjade vi en serviceutredning på LogPoint-området för att utreda behovet av service och trygghet på området. Utredningen delades in i tre målgrupper för att se hur behovet såg ut bland företagsledare, anställda och boende i närområdet. Med detta gjort skickades en enkät ut till de olika målgrupperna. Arbetet fortsätter under 2024.

Tryggt och säkert

I samverkan med kommunens tjänstemän och företag på området pågår en dialog gällande "tryggt och säkert" inom LogPoint. Vår roll i detta är koordinering och sammankoppling med "rätt" personer.

Resultat har varit en tryggare och säkrare tillgänglighet för fordonen till respektive verksamhet på Skåpsvägen där både Bring, Ikea och Elgiganten samsas om utrymme med mycket trafik. Ett annat resultat är en påbörjad förbättringsåtgärd på Byråvägen för gående till och från busshållplatsen.

Lastbilsparkeringen inom LogPoint ägs och underhålls av Jönköpings kommun. Under året har vi drivit frågan om förbättringsåtgärder tillsammans med företagarna i området och Jönköpings kommun.

Fastigheter

I september 2022 såldes Flahult 80:10 till Castellum som lösning för en tidigare lovad option.

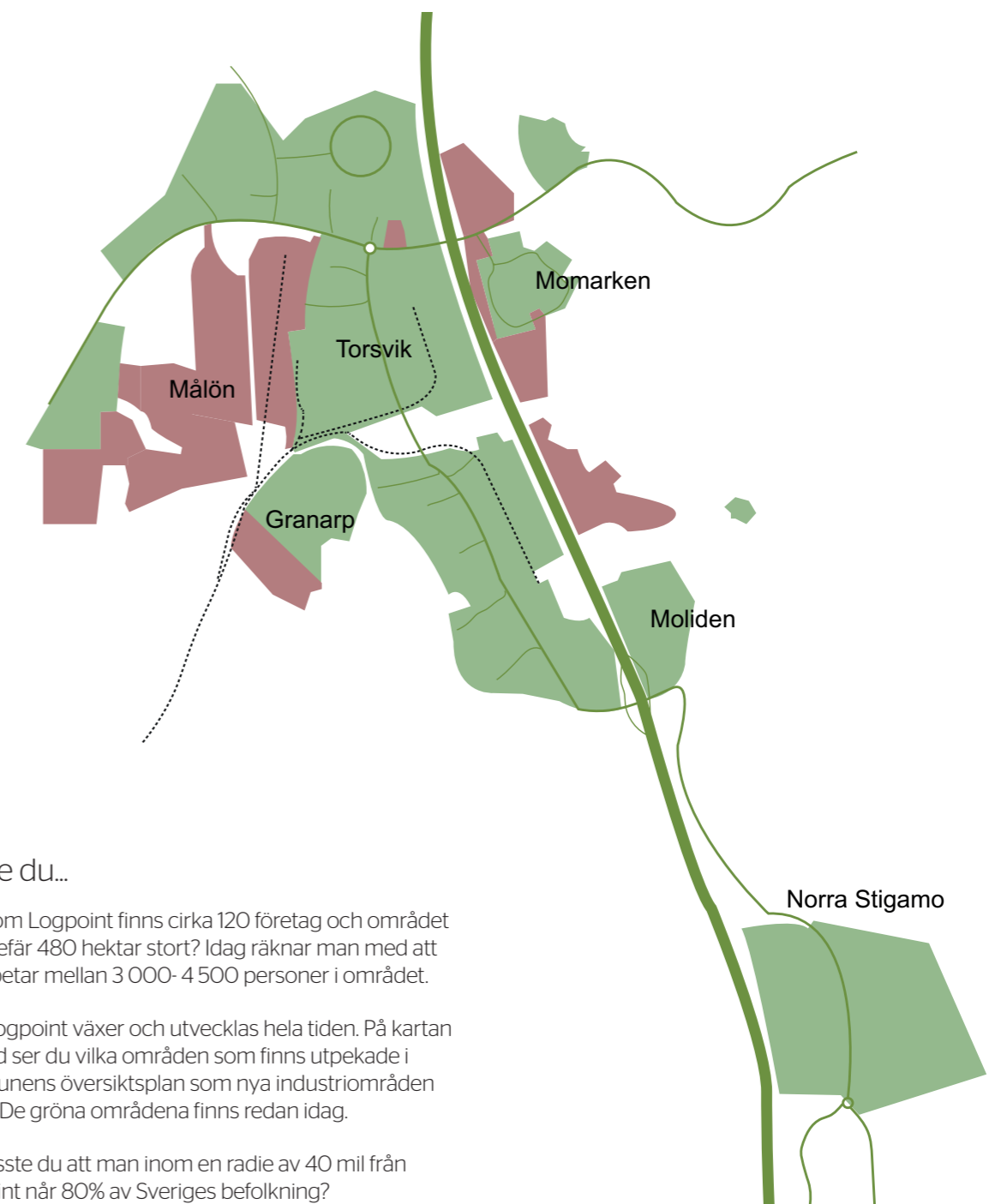
Då fastigheten var full av bergmassor och sprängsten behövde vi hitta ett sätt att flytta massorna och få ett annat användningsområde till den. Det gjorde vi genom att använda den till den nya kombiterminalen. Läs mer på sidan 21.

När bergmassorna var flyttade kunde Castellum tillträda sin fastighet i mitten av november.

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

DELOMRÅDEN INOM LOGPOINT

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



Visste du...

...att inom Logpoint finns cirka 120 företag och området är ungefär 480 hektar stort? Idag räknar man med att det arbetar mellan 3 000- 4 500 personer i området.

Men Logpoint växer och utvecklas hela tiden. På kartan bredvid ser du vilka områden som finns utpekade i kommunens översiktsplan som nya industriområden (röda). De gröna områdena finns redan idag.

Och visste du att man inom en radie av 40 mil från Logpoint når 80% av Sveriges befolkning?



DELOMRÅDEN INOM LOGPOINT

Moliden

Moliden är ett stort område öster om E4:an och vi har än så länge börjat med den södra delen av Moliden. Den norra delen kommer vi arbeta med längre fram.

Men i den södra delen har det hänt saker!

Under 2022 tillkännagavs att Catena bygger en enorm anläggning åt Elgiganten som på så sätt kan expandera ytterligare inom LogPoint South Sweden.

Den detaljplan som gällde för Moliden stämde inte överens med den planerade byggnation som Catena hade för området, så en ändring av detaljplanen behövdes. Under 2022 var ändringen av detaljplanen på samråd och våren 2023 ställdes det slutliga planförslaget ut för granskning.

I maj vann ändringen av detaljplanen för Hyltena 1:98 m.fl. (Moliden) laga kraft. Att en detaljplan vinner laga kraft är ett viktigt steg för att säkerställa genomförandet av projekt och utveckling enligt de planer som har fastställts.

Under året har allmänna ytor som omger industrifastigheten projekterats efter de förutsättningar som fastslagits i detaljplanen. Byggnationen av byggnaden pågick under 2023 och man har för avsikt att kunna ta fastigheten bruk sommaren 2024.

Momarken

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

Vid ett positivt planbesked kommer denna detaljplan drivas tillsammans med Svenska kyrkan som äger en del av det aktuella området. Planstart för detta område beräknas ligga några år fram i tiden.

Målön

Målön är ett stort industriområde som har föregåtts av ett planprogram. Vi kommer förverkliga området i etapper och vi har påbörjat arbetet i den första etappen där vi själva äger marken.

Arbetet med detaljplanen för etapp 1 på Målön har pågått hela 2023. Det är en mängd utredningar som har färdigställts under året men det är fortfarande några frågor som måste fortsätta att utredas 2024.



Byggnationen av Elgiganten

Under året har arbetet med den kommande kombiterminalen på LogPoint pågått på flera håll, både genom planering och projektering, men också i form av flytt av de bergmassor ska utgöra grunden för kombiterminalen.

Kombiterminalen

SMUAB fick under 2022 i uppdrag från kommunfullmäktige att arbeta med den nya kombiterminalen inom Logpoint. Arbetet sker tillsammans med Jönköpings kommun då det är komplext och hänger ihop med flera andra delar. En sådan är elektrifieringen av järnvägen och där har man under 2023 inlett samtal med Trafikverket för att hitta lösningar.

Kombiterminalen ligger med i den detaljplan som gäller Målön och kommer granskas och antas tillsammans med övrig industrimark.

Förutom planering och projektering inför ett kommande investeringsbeslut i frågan har också en del markarbeten gjorts på plats.

På fastigheten Flahult 19:8, där den nya kombiterminalen ska ligga, utfördes utgrävning av torv och vi använde sprängstenen från Flahult 80:10 som fyllmassor och utjämningsmassor där den nya kombiterminalen ska ligga.



Genrebild

NY KOMBITERMINAL



Sprängsten från Flahult 80:10

BOLAGET & PERSONALEN

2023 blev ett år som fylldes med personalaktiviteter på flera olika sätt. Genom diverse aktiviteter och utbildningar stärktes personalgruppen och skratten i fikarummet har varit många. Ny personal har tillkommit och vi har breddat vår allmänbildning genom de traditionsenliga tipspromenaderna varje vecka.

Ny personal på SMUAB

2023 hade knappt börjat innan ett nytt ansikte kom in och blev en del av personalgruppen. Ansiktet tillhör Karin Fröderberg som kom in som ny marknadskommunikatör. Hon kommer tidigare från kommunens kommunikationsenhet och har innan dess arbetet i reklambranschen.

Även Henrik Zetterholm kom in i rollen som projektledare för tidiga skeenden. Henrik passade som handen i handsken då han senast arbetat på stadsbyggnadskontoret och hade stor insyn i det arbete vi jobbar med på SMUAB.

Vår hållbarhetsansvarige, Erika Persson, gick hem på föräldradedighet och vi tog in en konsult som sköter hållbarhetsarbetet tills hon är på plats igen.

Tipspromenad

Precis som tidigare år har vi under 2023 fortsatt med tipspromenad varje vecka. Ett lika givet som viktigt moment varje fredag. Förutom äran står en gulddig pokal i äkta plast på spel. Tipspromenaden ger inte bara visdom, utan bygger även på gemenskapen i personalgruppen.

Under 2023 har vi bland annat genom tipspromenaden skapat en större kunskap kring fotboll, deckarförfattare, världsrekord och om vad kollegorna har i sitt kylskåp.



Välkomna
till SMUAB!



Friskvårdsaktiviteter stärkte gruppen

Vi rivstartade året med en gemensam promenad runt Munksjön. Detta blev startskottet på ett år i hälsans tecken.

Kommunhälsan var på besök och lärde oss om ergonomi på arbetsplatsen. Tillsammans med dessa gjorde vi även hälsoundersökningar. Och i mars prövade vi våra vingar på dansgolvet när vi fick lära oss dansa tango.

Även skogspromenader och sommaravslutning med lekar ägde rum under året och stärkte gemenskapen i personalgruppen ytterligare.



Tango på Ödlan



Sommaravslutning med tävlingar

Kunskapsutbyte och utbildning

Artskyddsutbildning

I maj gick projektledarna en utbildning i artskydd och biotopskyddsområden. Vi fick lära oss hur lagstiftningen fungerar i praktiken, hur bedömningar och tillståndsprövningar går till, när det krävs tillstånd och när det går att få dispens.

Verksamhetsutveckling

Under året har vi upphandlat ramavtal avseende Projektörer för mark, gata och väg. Bolaget gör egna upphandlingar av ramavtal och entreprenader men har även möjlighet att delta i kommunens ramavtal

Bäst på tillgänglighet

För andra året i rad lyckade vi bli en av vinnarna i Funkas tillgänglighetsbarometer för 2023.

Med noll fel på webbplatserna intog vi tillsammans med ett antal andra offentliga verksamheter förstaplatsen vilket var otroligt roligt! Och vi var bäst i klassen i kommunkoncernen!

AI-utbildning för kommunikatörer

Under hösten arrangerade vi på SMUAB en AI-utbildning inom Chat GPT för att hänga med i den snabba utvecklingen kring AI. Inbjudna till utbildningen var alla kommunikatörer från de kommunala bolagen och kommunens kommunikationsavdelning.



Promenad runt Munksjön

SMUAB

Vara en ledande aktör och kompetens inom stads- och logistikutveckling i Sverige.

- Vi ska våga utmana, bryta normer, arbeta annorlunda och ta ledarposition i vårt uppdrag.

LOG POINT

Utveckla LogPoint South Sweden till en av Nordens mest attraktiva logistikområden för företag, anställda och besökare.

Mål 1

- Arbeta för en långsiktig, strategisk och ansvarsfull expansion.

Mål 3

- Skapa ett levande område med service både för människan och företagen.

Mål 2

- Identifiera och realisera förutsättningar för hållbara transporter.

SÖDRA MUNK SJÖN

Utveckla Södra Munksjön till en stadsdel där människor i alla åldrar kan vistas, bo, leva och trivas i, och alltid sträva efter att överträffa medborgarnas förväntningar på stadsutvecklingen.

Mål 1

- Skapa en av Sveriges attraktivaste stadsdelar med en unik identitet.

Mål 2

- För att maximera nyttorna i mötet mellan människor, staden och naturen spelar grönytor en viktig roll.

Mål 3

- Använda våra fastigheter för att skapa levande områden under omvandlingen.

STUDIEBESÖK & STUDIERESOR

Förutom att vi har väldigt roligt på vårt jobb försöker vi att lära oss av andra, få intryck och hitta lösningar från det som andra gjort bättre eller innan oss. Studieresor är ett sätt att göra det på men vi får också mycket besök där vi försöker hämta in kunskap från andra.

Studieresor

Studieresa till Göteborg

Göteborgs stad fyllde 400 år och vi åkte dit under två dagar för att se hur de arbetat med firandet och stadsutvecklingen.

Vi besökte bland annat Älvrummet och fick en guidad tur på Lindholmen där de bygger bostäder, kontor och kommersiella ytor på tidigare industri- och hamnmark. Dessutom hann vi med ett besök på Prototyp där vi kunde se hur de arbetar med innovationer tillsammans med studenter från Chalmers.

Dag två inleddes i Jubileumsparken där vi fick flera nya infallsvinklar som vi tar med i vårt arbete med Skeppsbroparken. Och dagen avslutades med ett besök hos Stadsmiljöförvaltningen på Göteborgs stad som berättade om deras arbete med utvecklingen av Avenyn och Götaplatsen.

Besök vid Fehmarnbält-tunneln

Den 28 februari till 2 mars anordnade Europakorridoren en resa till Tyskland och Danmark för att vi skulle få en bättre uppfattning om hur arbetet med järnväg och utvecklingen av Fehmarnbält-tunneln går.

Några av oss besökte Hamburg där vi fick träffa Hamburgs Handelskammare. Vi fick också besöka DB Cargo och se deras enorma godsbangård. Det blev en intressant presentation av hur de arbetar och vilka system de använder för effektiv hantering.

Därefter åkte vi vidare till informationscentret och konstruktionsplatsen vid Fehmarnbält och fick en inblick i hur detta enorma infrastrukturprojekt bedrivs från den danska sidan. De berättade också för oss om hur utmaningarna runt arbetsmarknad och utbildning hanteras av Fehmarn Bält Development.



Guidad tur i Lindholmen



Guidad tur i Jubileumsparken



Modell av Fehmarnbält-tunneln

MEX-dagarna i Skellefteå och besök i Umeå

I november åkte vi till Skellefteå för att delta i MEX-dagarna. Vi började vistelsen med att få en guidad tur i Sara kulturhus som är en av världens högsta träbyggnader och ett levande kulturhus mitt i stan.

Vi fick också besöka det industriområde där Northvolt har etablerat sin enorma fabrik. Efter detta drog dagarna igång med många intressanta föreläsningar och uppdateringar av läget på marknaden och nya lagar och regler. Som vanligt var dagarna mycket givande och intressanta!

När vi ändå tagit oss så långt som till Norrland passade vi på att även ta oss till Umeå för att få veta hur de jobbar med sin utveckling. Vi var på besök hos Umeå kommun och fick höra om deras stadsutveckling och planer inför framtiden. Vi gick på promenad för att se hur de jobbar med utveckling av parker och allmänna platser. Mycket intressant!

De som besökte oss

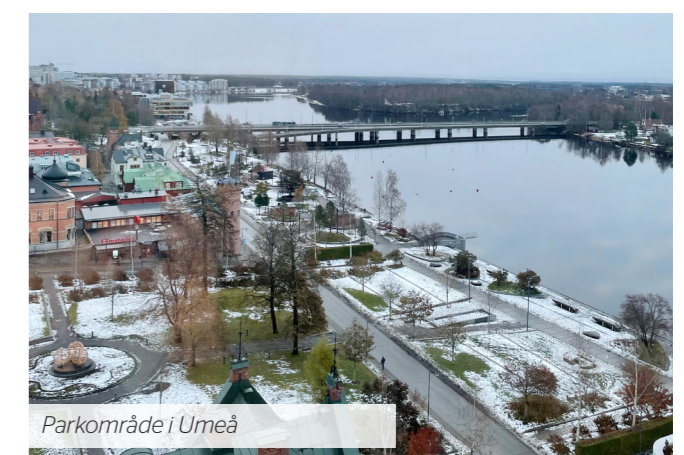
Under året har vi haft flertalet studiebesök där hela personalstyrkan deltagit på olika sätt. Studiebesöken sker genom föreläsningar och guidade turer runt vårt geografiska område. Några av de besök vi haft är Videntes, WSP, Jönköping University, SKR och Helsingborg stad.

Ett av de större studiebesöken vi hade skedde i maj, då Vätterhem arrangerade Allmännyttans dagar/ Fastighetsdagarna. Som en del i programmet besöktes Skeppsbron av ungefär 300 besökare som var nyfikna på hur vi arbetar med stadsutvecklingen.

Besökarna fick bland annat en guidad tur på arbetsområdet och en föreläsning hur vi arbetar med utvecklingen kring hela södra Munksjön.



Invigning av MEX-dagarna



Parkområde i Umeå



Studiebesök på byggområdet

STIPENDIEUTDELNING

För fjärde året i rad delar Södra Munksjön Utvecklings AB ut ett stipendium för att främja ett gott arbete på Jönköping University runt stadsutveckling och logistikutveckling. I år gick stipendiet till Awss Betar och Naweed Sultani, och Nathalie Gilezan och Valerija Zijan.

Stadsutveckling

I år blev det arbetet "Utvärdering av tillämpade åtgärder för att minimera översvämningsrisker i Jönköping" av Awss Betar och Naweed Sultani som ansågs vara mest värdefull för stadsutvecklingen. Awss och Naweed har läst programmet Byggnadsteknik på Tekniska högskolan, Jönköping University.

Arbetet syftar till att undersöka dagvattenhantering på A6-området i Jönköping. Dagvattenhantering är en viktig aspekt inom byggnadsteknik, särskilt med tanke på klimatförändringar och den ökade risken för översvämningar. Studien beskriver de olika metoderna för att hantera dagvatten på A6-området och de åtgärder som gjordes i samband med skyfallet 2013.

"Det vi speciellt lärt oss av arbetet är just att blågröna lösningar ofta är mer effektiva än andra lösningar för att minska översvämningsrisken", berättade Awss Betar när vi pratade med honom om lärdomar under arbetets gång.

Logistikutveckling

Stipendiet inom logistik gick i år Nathalie Gilezan och Valerija Zijan för fallstudien "Automatisering i informationsflödet" som ansågs mest värdefullt för utvecklingen av LogPoint. Arbetet undersöker möjligheter och utmaningar vid automatiseringsinitiativ hos produktionsföretag.

Studien visar att det går att dra en slutsats att automatisering av informationsflödet kan medföra förbättrad effektivitet och produktivitet hos stora, producerande företag. Samtidigt kan det medföra utmaningar att hantera för att uppnå dessa fördelar.

Genom att beakta aspekter som människor, processer och teknik och deras samverkan kan organisationer optimera nyttan av automatisering.

Olika faktorer kan vara värdefulla att utvärdera och ta hänsyn till, och denna studie ger exempel på förekommande sådana. Studien kan hjälpa organisationer att fatta välgrundade beslut om automatisering.



Awss Betar och Naweed Sultani



Nathalie Gilezan och Valerija Zijan

UTSTÄLLNINGSLOKAL & MÖTESRUM

Att kunna visa upp vårt uppdrag och hur framtiden är planerad att se ut i våra områden kring Södra Munksjön tycker vi är viktigt. Därför började vi under året att bygga en ny utställningslokal i syfte att visa upp vårt arbete både för allmänheten och när vi tar emot studiebesök.

Ombyggnation

Fantastiskt nog har vi mycket studiebesök och många som vill komma och besöka oss för att höra mer om hur vi jobbar. Under tidigare år har vi kunnat nyttja Kvarteret Ödlans lokaler till detta, men när dessa lokaler stängts ner på grund av rivning har vi behövt hitta en ny lokal.

När Övertiden 6, en lokal vi tidigare haft uthyrd, blev ledig, fick vi möjligheten att börja bygga om lokalen till utställning och nya mötesrum.

Mötesrum

Resultatet av ombyggnationen blev fem nya mötesrum med plats för mellan tre till trettio personer. I oktober fick vi slutbesked för de ombyggda lokalerna och i och med det fick vi börja nyttja de nya mötesrummen.

I arbetet med ombyggnationen har vi försökt återbruka byggmaterial så långt vi kunnat. Vi har i väggarna till mötesrummen återbrukat glas- och väggpartier i både teak, trä och stålmaterial.

Utställningen

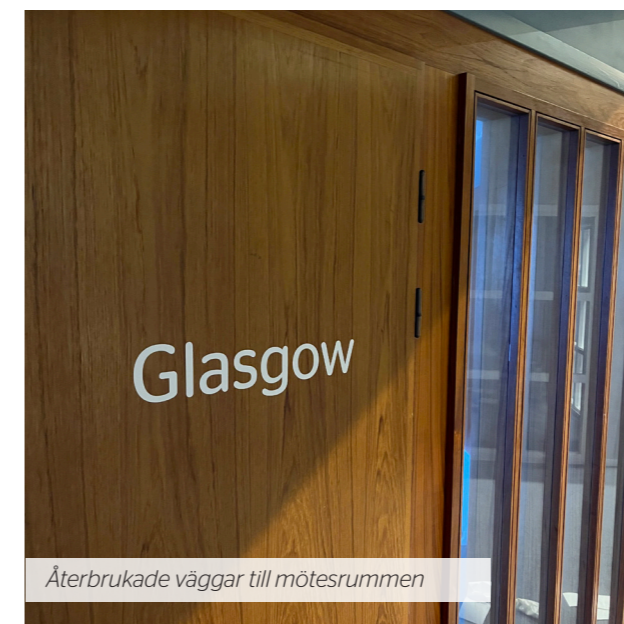
Den nya utställningslokalen är tänkt att användas både på ett sätt som gör studiebesök möjliga men som också kan inrymma en utställning för besökare.

Med en godkänd besiktning kunde vi i november påbörja arbetet med att inreda utställningslokalen. Här ville vi visa upp hur en idé, från stadsbyggnadsvision och ramprogram, ledde till att vårt bolag startade och vad våra uppdrag innebär. Fokus i utställningen är riktat mot stadsutvecklingen kring Södra Munksjön.

I utställningen ska besökare kunna se hur de olika delområdena ska se ut, grotta ner sig i Skeppsbron med dess kvarter, gator och parker och läsa om hur vi arbetar med konst och kultur i området.

Att göra utställningen uppseendeväckande var viktigt för oss, därför målades väggarna med stora muralmålningar och färgglada detaljer utsmyckar hela lokalen från golv till tak.

Vi beräknar att öppna lokalen i början av 2024.



Återbrukade väggar till mötesrummen



Arbetet med utställningen pågår

2023 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, aukt revisor
Kjell Dahlström (kd), lekmannarevisor
Brittinger Leander (s), lekmannarevisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB, Dag Kjällerström, aukt revisor

För fullständiga årsredovisningar hänvisas till www.sodramunksjon.se

Koncernresultaträkning

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

	2023	2022
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	30 330	27 734
Övriga Intäkter	11 168	23 047
Summa intäkter	41 499	59 781
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-19 742	-14 620
Personalkostnader	-12 098	-9 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-10 680	-8 521
Övriga rörelsekostnader	0	-20 399
Summa rörelsens kostnader	-42 520	-32 935
Rörelseresultat	-1 021	26 846
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	25	174
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11 680	-3 838
Summa finansiella poster	-11 655	-3 664
Resultat efter finansiella poster	-12 676	23 182
Bokslutsdispositioner	16 000	-15 000
Resultat före skatt	3 324	8 182
Skatt på årets resultat	-2 520	-2 663
Årets resultat	804	5 519

Koncernbalansräkning

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

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	638 531	434 388
Exploateringsfastigheter	48 597	48 306
Byggnader och mark	87 758	92 728
Inventarier	2 603	10 694
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	24 336	11 019
Summa materiella anläggningstillgångar	801 825	588 135
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	23
Summa finansiella anläggningstillgångar	23	23
Summa anläggningstillgångar	801 848	588 158
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	9 126	7 393
Skattefordran	2 916	0
Fordringar hos koncernföretag	16 754	8
Övriga fordringar	2 697	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	853	699
Summa kortfristiga fordringar	32 346	8 503
<i>Kassa och bank</i>	6 538	1
Summa omsättningstillgångar	38 884	8 504
SUMMA TILLGÅNGAR	840 732	596 662

Koncernbalansräkning

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

	2023-12-31	2022-12-31
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	19 076	13 557
Årets resultat	804	5 519
Summa fritt eget kapital	16 556	19 076
Summa eget kapital	116 556	119 076
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	605 000	450 000
Summa långfristiga skulder	605 000	450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Förskott från kunder	0	924
Leverantörsskulder	4 202	2 996
Skulder till koncernföretag	93 587	3 596
Aktuella skatteskulder	0	167
Övriga skulder	1 332	1 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 731	18 111
Summa kortfristiga skulder	115 852	27 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	840 732	596 662

