



2021

Södra Munksjön Utvecklings AB

Årsberättelse 2021

Räkenskapsåret 2021 i ord och siffror



Södra Munksjön
UTVECKLINGS AB

Innehåll

2021 med våra egna ord

Skeppsbron	4
Skeppsbron fylls med liv	6
Upptäck Kvarteren i Skeppsbron	8
Södra Munksjön	10
Hållbar Utveckling	12
Fastigheter	13
Konst och kultur	14
LogPoint South Sweden	16
Moliden	18
Målön & ny kombiterminal	19
Granarp	20
Bolaget och Personalen	22
Infografik 2021	24

2021 i siffror

Bolagets verksamhet	27
Koncernuppgifter	27
Styrelse och Revisorer	27
Koncernresultaträkning	28
Koncernbalansräkning	29
Koncernbalansräkning	30

Förord

Nu sluts cirkeln

Jag började mitt uppdrag på SMUAB i november 2021. Så vad kan jag säga om det gångna året, jag som "hoppade in" precis i slutet? Jo men ändå en hel del:

Först och främst slås jag av den höga farten i bolaget. Hur mycket man lyckats åstadkomma och genomföra trots pågående pandemi. Det är ett högt tryck både i arbetet med stadsutvecklingen av Södra Munksjön samt på logistikområdet LogPoint där efterfrågan på mark fortsatt är skyhögt. Vi gör så gott vi kan för att tillmötesgå behovet och är glada att vi under 2021 i stort sett blev klara med det nya delområdet Granarp.

I Skeppsbron var en av höjdpunkterna såklart när vi fick välkomna alla nyinflyttade i kvarter 3! Det känns kul att vi äntligen har folk som bor och arbetar i området. Vi får redan nu se en liten glimt av den livfulla stadsdelen som jag tror och hoppas att Skeppsbron ska bli.

I mitt tidigare uppdrag som stadsbyggnadsdirektör på Jönköpings kommun var jag en del i framtagandet av ramprogrammet för Södra Munksjön. I min nya roll på SMUAB får jag vara med och genomföra visionerna och gå från idé till verklighet. Så roligt att få sluta cirkeln!

Katarina Bröms, VD SMUAB



2021 med våra egna ord

SKEPPSBRON

Vi har haft ett riktigt aktivt och händelserikt år i Skeppsbron. Det byggdes och anlades på många håll i området samtidigt. Höjdpunkterna var såklart när området började fyllas med liv, och boende och anställda började ta plats i kvarter 3. I och med det kunde vi börja se en skymt av det som ska bli den framtida sprudlande, levande stadsdelen. Så fantastiskt efter alla år med planering och förberedelser!

Summering av årets arbete med kvarteren i västra Skeppsbron

Kvarter 3 (Jordbruksverket m.fl. + bostäder)

Skanska färdigställde kvarteret och inflyttning till både kontor och lägenheter skedde under året. Vi skriver mer om detta på nästa uppslag.

Kvarter 4 (Butik, parkeringshus, förskola mm.)

Byggnation pågick i snabb takt under hela året. Första delarna av kvarteret beräknas stå klart under slutet av 2022.

Till följd av fasadarbeten på parkeringshus-delen behövdes ett körfält på Jordbrovägen stängas under en stor del av året. Detta ställde tyvärr till med en del köbildning på kringliggande vägar. Vid årsskiftet 2021/2022 kunde vi ta bort avspärrningen igen.

Kvarter 8 (Bostäder, HSB)

Markförberedelse och byggnation av kvarteret har pågått under stora delar av året. Det officiella "första spadtaget" togs i juni 2021. HSBs kvarter kommer innehålla hyresrätter, trygghetsboende och verksamheter i bottenvåning.

Kvarter 9 (Bostäder, Skanska)

Det hände mycket även med Skanskas andra kvarter i Skeppsbron. Det officiella spadtaget togs i juni. Mot slutet av året kunde man redan se en nästan färdig första våning intill Hälsans stig vid Munksjön.

Kvarter 10 (Bostäder PEAB + parkeringshus)

Kvarter 10, Öljetten, är kvarteret där PEAB vann en markanvisningstävling under 2020. PEAB ska alltså bygga bostadsrätter medan JKPG Fast så småningom bygger parkeringshuset. Under hela 2021 pågick avtalsdiskussioner med PEAB samt de slutliga diskussionerna kring utformning och bygglovsansökan.

Gator i Skeppsbron

Under hösten 2021 gjordes det sista "finliret" på gatorna runt kvarter 3. Bland annat plattläggning av olika slag och planteringar. Allt lagom till inflyttningen i kvarterets bostäder!

På andra gator där byggtrafik ska köra har vi tidigare lagt en tillfällig beläggning av grövre asfalt. Det är alltså först i samband med att varje kvarter byggs klart som den slutliga "fina" gestaltningen av gatorna görs (som vid kvarter 3 enligt ovan).

Skeppsbroparken

Tillfällig gestaltning

Under 2021 jobbade vi fram ett förslag till en tillfällig gestaltning för delar av Skeppsbroparken.

Med en tillfällig gestaltning hoppas vi kunna göra den smala parken vid Munksjön fin, trevlig, grönskande och användbar även i ett tidigt skede. Utan att behöva gräva kommer den västra delen av Skeppsbroparken få nya inslag i form av planteringar, sittplatser och umgängesytor. Vi planerar att anlägga den tillfälliga parken till sommaren 2022.

Tillståndsansökan för vattenverksamheter

När den nya (permanent) Skeppsbroparken så småningom anläggs vid Munksjöns södra strand kommer en del arbeten och åtgärder göras som kan ha påverkan på vattnet och miljön i och vid Munksjön. För att få genomföra dessa så kallade "vattenverksamheter" behöver vi ansöka om tillstånd hos Mark- och miljödomstolen.

I början av 2021 genomfördes ett samråd för vattenverksamheterna. I april 2021 hölls ett kompletterande samråd på grund av vissa förändringar. Resultatet i samrådet ligger till grund för den tillståndsansökan som vi skickar till Mark- och miljödomstolen i början av 2022.

Varför är parken försenad?

Det är bland annat förseningar i ovan nämnda ansökningsprocess samt att det varit komplext att utvärdera stabiliteten i marken som gjort att anläggningen av parken skjuts så mycket på tiden.

Kvarter 1 & 2 och Jordbron

På andra sidan Jordbrovägen, mitt emot kvarter 3 och 4 ska det så småningom bli två ytterligare kvarter i Skeppsbron.

Under året jobbade vi med gestaltningen av kvarteren men framförallt med Jordbrovägen och Jordbrorondellen. Rondellen och kringliggande trafiksituation kommer bli en helt annan än vad den är idag. Mer grönska, bättre stråk för gång och cykel och separata fält för kollektivtrafik.

Gestaltningsprogrammen för kvarteren och Jordbrorondellen/vägen blir ett viktigt underlag till granskningen av detaljplanen som vi hoppas kunna genomföra inom en snar framtid.

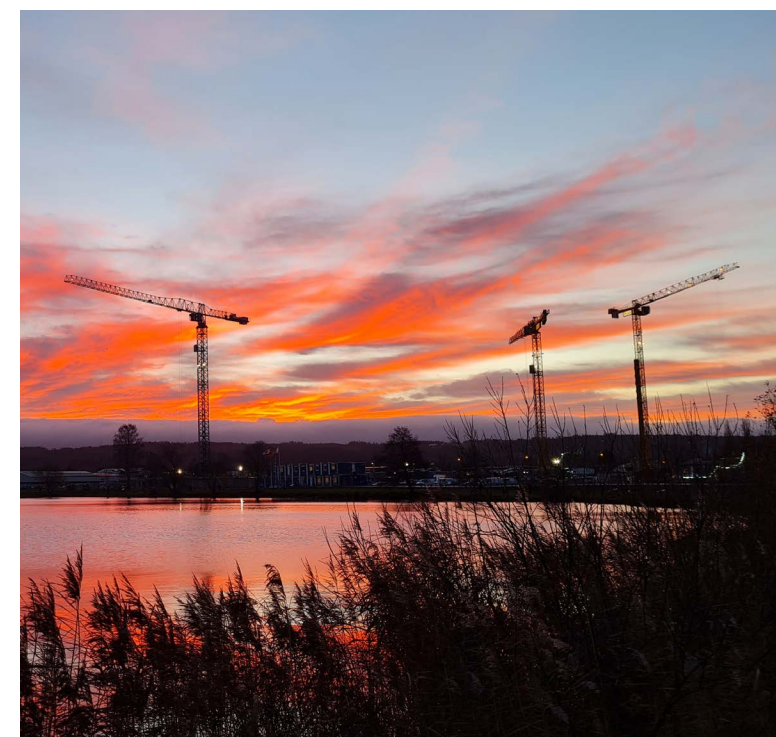
Diskussioner med aktuella markägare i det här området har fortsatt även under 2021.



Färdigställande av gator runt kvarter 3.



Pågående byggnation kvarter 4 i april 2021.



SKEPPSBRON FYLLS MED LIV

Jordbruksverket och Skogsstyrelsen

I mars 2021 gick de första flyttlassen till Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya lokaler i kvarter 3. De flyttade alltså till den stora guldfärgade byggnaden precis vid Munksjöns strandkant. En historisk händelse för Skeppsbron eftersom detta var den allra första inflyttningen till ett av de nya kvarteren på området.

Under våren var det dock relativt få medarbetare som fysiskt jobbade i huset, eftersom många vid den här tidpunkten fortfarande arbetade hemifrån pga pandemin.

Höga krav på hållbarhet har varit en röd tråd genom hela arbetet med byggnaden och lokalerna. Fastigheten är miljöcertifierad enligt det internationella certifieringssystemet BREEAM. Uppvärmningen sker med fjärrvärme och man återanvänder värmen från fastighetens datorhallar. Flera av byggnadens tak har sedumtak samt högar med död ved som ska kunna bidra till den biologiska mångfalden. På taken finns även bikupor.

Vesterbrunn - första restaurangen i Skeppsbron

Lite senare under våren fick även Skeppsbron sin allra första restaurang - Vesterbrunn.

Vesterbrunn flyttade in i direkt anslutning till Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontorslokaler. Men restaurangen är givetvis öppen för alla. Alla som är sugna på vällagad husmanskost med svenska råvaror, serverade med bästa utsikt över Munksjön. I maj 2021 öppnades verksamheten med lunchservering, men utökade senare under året även med att ha öppet för afterwork och kvällar.

Med fokus på återvunnet och naturmaterial upplevs restaurangmiljön både unik och hemtrevlig.

Ägarna till restaurangen är den välkända duon bakom det sedan länge väletablerade och populära "Annes Husman" som finns på flera ställen i Jönköping.

Inflyttning boende

Vi upplevde ytterligare en viktig milstolpe när Skeppsbron första boende flyttade in i sina hem i kvarter 3.

Under oktober började de första flytta in och i slutet av november hade alla 66 lägenheter fått träffa sina nya ägare.

Bostadsrätterna i kvarter 3 får en fantastisk utsikt över Munksjön, och ett perfekt centralt läge i Skeppsbron, Södra Munksjön och Jönköping. Vi på SMUAB blev själva lite avundsjuka på bostäderna när vi fick göra studiebesök i några av dem tidigare under hösten.

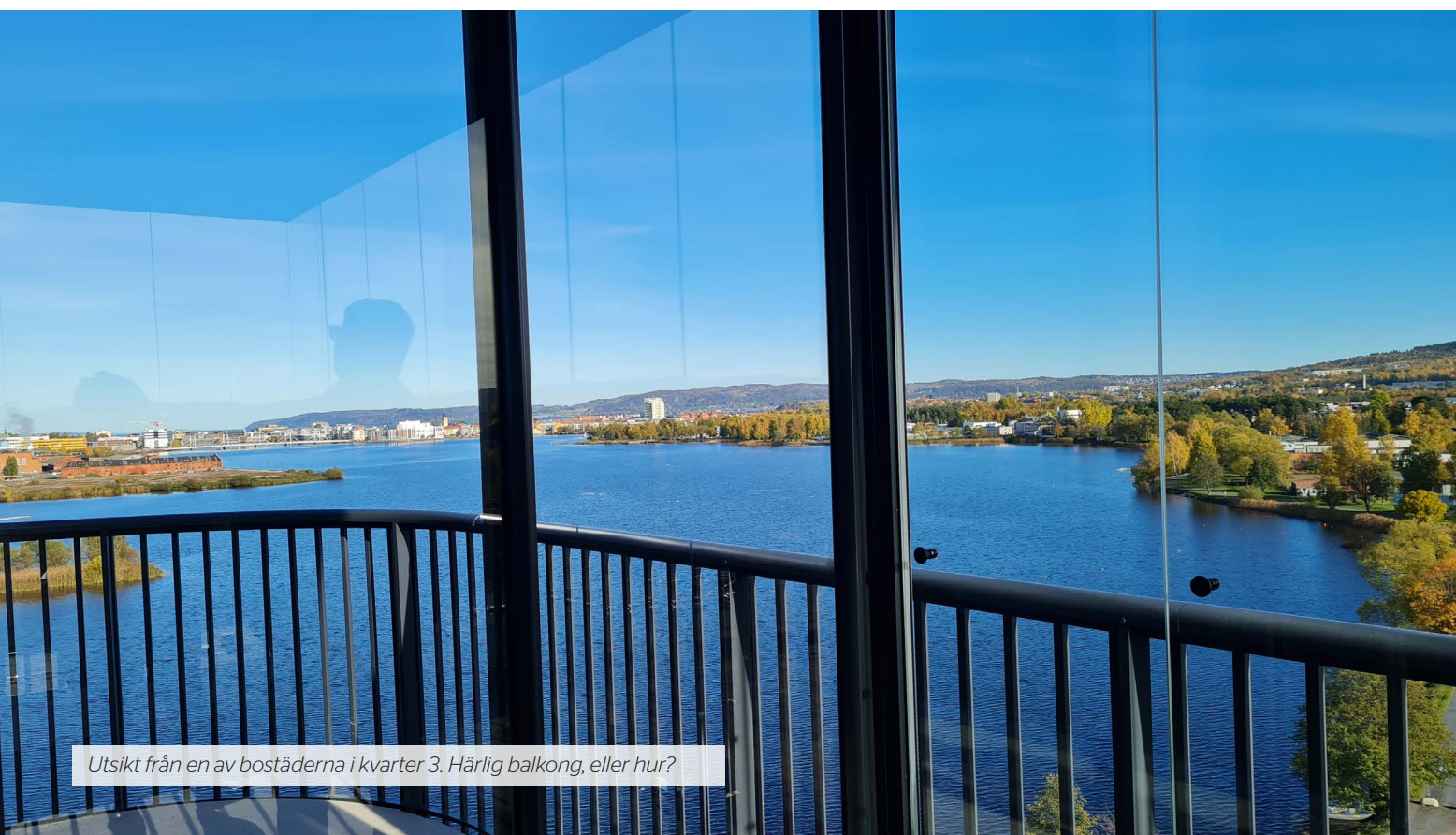
Att vara först på plats har dock sitt pris. I form av att det under många år kommer byggas i nära anslutning till hemmen. Det är därför mycket viktigt att vi på alla sätt vi kan underlättar, informerar och hjälper till för att öka trivselen för de boende. Även under byggtiden.

Välkomstfrukost för kvarter 3

Den 8 december hälsade vi på SMUAB de som bor eller jobbar i kvarter 3 välkomna till Skeppsbron och Södra Munksjön.

Vi möttes i den mysiga, mörka morgonen. Åt frukost, pratade om stadsutveckling och myste till julmusik. Jättekul att möta så många av de som är på plats i området och höra deras tankar.

Vi hoppas på att fortsätta ha en god dialog med de som bor och jobbar i området. Det är viktigt för oss!



Utsikt från en av bostäderna i kvarter 3. Härlig balkong, eller hur?



Restaurang Vesterbrunn.



UPPTÄCK KVARTEREN I SKEPPSBRON

Kampanj för Skeppsbron

Under sommaren 2021 genomförde vi en större digital kampanj om stadsdelen Skeppsbron. Ett slags substitut till de omtyckta eventdagarna "Upptäck Skeppsbron" som vi inte kunde genomföra på grund av pandemin. En del i kampanjen var en interaktiv, klickbar karta över kvarteren, gatorna och parkerna i västra Skeppsbron. Ett bra sätt tyckte många för att få bättre grepp om stadsdelen och dess innehåll.

På www.skeppsbronjkg.se kan du se kartan i sin helhet och klicka fram fakta om respektive kvarter, gata och park.

Grunden till kartan är översiktsskissen på detta uppslag. Observera att kvarteren i bilden såklart saknar färg och att innehållet i parkerna är mycket förenklat.



SÖDRA MUNKSJÖN

Skeppsbron var i blickfånget även under 2021, men det hände även saker i andra delar av vårt nästan 300 hektar stora utvecklingsområde. Framförallt hördes och syntes Munksjökajen, som under hösten äntligen kunde öppna för allmänheten. Simsholmens reningsverk och höghastighetsjärnvägen är två andra frågor som vi löpande bevakar och jobbar med.

Munksjökajen öppnade äntligen!

En av årets höjdpunkter var när stora delar av Munksjökajen äntligen kunde öppna för allmänheten.

Munksjökajen är ett nytt stråk och vardagsrum vid Munksjön som sträcker sig från högskolan i norr, ner till Munksjöstaden i söder. Den 26 oktober öppnade den första delen av kajen för allmänheten. Denna del innehåller bland annat sittplatser, planteringar, bryggor, ett utegym och ett långt gång- och cykelstråk med varierande markbeläggningar.

Beställare av kaj-projektet är vi på SMUAB. Projektledare och utförare är stadsbyggnadskontoret på Jönköpings kommun. Denna del av kajens gestaltning bygger på en blandning av arkitektförslag från O2 Landskap och Sydväst Arkitektur.

Varför öppnade bara en återvändsgränd?

Tyvärr är kajen i skrivande stund endast en återvändsgränd. Jönköpings kommun äger inte marken vid den södra delen av kajen, och behöver därför komma framåt i avtalsdiskussionerna med den privata markägaren innan den sista delen kan byggas.

Vi och kommunen tyckte dock det var viktigt att den här långa biten som nu är helt färdigställd faktiskt kommer allmänheten till gagn och glädje, istället för att vara helt stängd.

Vi hoppas dock att det snart blir möjligt att slutföra även den södra delen så att stråket ner mot Skeppsbron blir komplett!

Kajen vann Stadsbyggnadspriset 2021

Precis i början av 2022 utsågs vinnarna i Jönköpings kommuns stadsbyggnadspris för år 2021. Vi är oerhört glada och stolta att Munksjökajen både vann det stora stadsbyggnadspriset samt vann pris i kategorin "God Livsmiljö".

Simsholmen

Dialog har förts under hela året med tekniska kontoret angående luktutsläpp från Simsholmen kopplat till deras ansökan om förnyat miljötillstånd för verksamheten.

Frågan om acceptabla avstånd för lukten är viktig och komplex eftersom den påverkar *om* och *hur* stora delar av Södra Munksjön kan byggas.

Det är viktigt att man hittar bra och hållbara lösningar för att integrera reningsverket i den kommande stadsmiljön. Tillsammans med tekniska kontoret, stadsbyggnadskontoret och stadskontoret jobbar man nu vidare för att hitta åtgärder som kan tillåta både stadsutveckling och integration på ett bra sätt.

Höghastighetsjärnvägen

Vi följer aktivt arbetet, beslut och besked kring den framtida höghastighetsjärnvägen. Den påverkar i allra högsta grad hur vi kan utforma och planera stora delar av Södra Munksjön.

Regeringen beslutade under året att höghastighetsjärnväg *ska* byggas i hela Sverige. Det är ett mycket mer tydligt besked än man någonsin tidigare fått från regeringens sida. Regeringen gav också uppdrag till Trafikverket att ta fram förslag till en ny nationell plan för åren 2022-2033. Nya stambanor är en viktig del i planen som ska beslutas under 2022.

Förutom förslag för ny nationell plan så arbetade även Trafikverket under 2021 med att uppdatera sina tidigare utredningar gällande nya stambanor. Det gjorde att man tog fram ett antal olika utredningsalternativ, genomlyste resandevolym, restider och godstrafik. Jönköpings kommun följde arbetet noga och har även fått lämna synpunkter på arbetet som gjorts.



Den nya Munksjökajen fotad ur olika vinklar. Som synes innehåller kajen en fin variation av sittplatser, planteringar, gång- och cykelstråk samt vissa större "rum".



HÅLLBAR UTVECKLING

Hållbar utveckling är en naturlig del i vårt arbete med Södra Munksjön. Under 2021 låg fokus på att färdigställa eller uppdatera vissa strategiska dokument, men även mer konkreta insatser som att börja planera ett samarbete kring en gemensam bilpool i Skeppsbron.

Blå- och Grönstrukturstrategin klar

Efter ett långt arbete blev vår Blå- och Grönstrukturstrategi klar. Den riktar sig till de som planerar och projekterar gröna miljöer inom Södra Munksjön, med fokus på allmän platsmark.

Strategin behandlar hur gröna och blå strukturer inom och i anslutning till området ska tillskapas, förstärkas och kopplas ihop.

Strategin fyller en viktig lucka i utvecklingsarbetet för området, genom att visa hur Södra Munksjön i framtiden kan vara en miljö med stora blågröna värden som både gagnar området i sig, men även den större blågröna strukturen i Jönköping.

Ladda gärna ner strategin på:
www.sodramunksjon.se/material

Handlingsplan östra Skeppsbron

Under 2021 arbetade vi fram ett utkast på en handlingsplan för hållbarhet för genomförandeskedet i östra Skeppsbron. Handlingsplanen syftar till att omsätta hållbarhetsprogrammets principer och mål i en mer konkret form som är mer anpassad för det aktuella geografiska området. Tidigare finns även en handlingsplan för den västra delen av Skeppsbron.

Handlingsplanen består av ett antal aktiviteter som de som så småningom kommer bygga i området ska följa.

Aktiviteter i den nya handlingsplanen är "öppet formulerade" och till viss del fria för tolkning. Detta hoppas vi kommer bidra till större delaktighet och kreativitet bland de som ska arbeta med handlingsplanen och att den håller bättre över tid.

Bilpool i Skeppsbron

Under året har vi, tillsammans med byggaktörerna i Skeppsbron, arbetat fram en idé om att alla fastighetsägare ska bidra till en gemensam etablerad bilpool i de allmänna parkeringshusen. Detta anses vara bättre och mer effektivt än om var och en anordnar sin egen bilpool.

Nästa steg (sker början av 2022) är att involvera de som är intresserade av att bo i Skeppsbron genom att de får svara på en enkät. Enkätsvaren ska vara till hjälp för oss som jobbar med Skeppsbron att framöver upphandla och utforma en så bra bilpoolstjänst som möjligt.



Delar av de befintliga gröna områden som finns i Södra Munksjön.

FASTIGHETER

En viktig del i vårt uppdrag är att ta hand om och hyra ut de befintliga fastigheter vi äger i Södra Munksjön. Strategiska markförvärv är också en del i vårt fastighetsuppdrag.

Nya hyresgäster

Under året fick vi MOOGIO (markis/solskyddsförsäljning), JOM (träningslokal), Circular Centre (Återbruk och daglig verksamhet) som nya hyresgäster. Hyresgästanpassningar gjorde i samtligas respektive lokaler.

Förbättringar i fastigheter

Förbättringar i flera fastigheter gjordes gällande värme, ventilation, belysning, utemiljö samt några portar.

Förvärv av fastigheter

I december 2021 förvärvade vi en del av den fastigheten där den befintliga kombiterminalen på LogPoint South Sweden (Torsvik) ligger. Denna såldes av Catena AB. Vi beskriver mer detaljer om förvärvet i avsnittet om LogPoint.



KONST OCH KULTUR

Vi jobbar med en ambitiös konststrategi ihop med Jönköpings kommun, så konst och kultur är något vi definitivt kommer se mer av i Södra Munksjöns framtida stadsdelar. Men redan i de befintliga lokalerna bubblar det av kreativitet och olika aktiviteter som tillfälligt får in kultur i området under den tid som byggnation och utveckling pågår.

Kvarteret Ödlan

Vissa delar av, och verksamheter på, Kvarteret Ödlan höll stängt eller behövde anpassas under delar av 2021 till följd av den pågående pandemin.

Ett stort antal aktiviteter kunde dock genomföras under sommaren. Främst på Lizard Park, men även på Kvarteret Ödlans innergård. Under hösten, när de flesta restriktioner släppt, var det full rulle även i huset och bland verksamheterna.

Sommaren på Ödlan

Kultur- och fritidsförvaltningen (kff) satsade på en mängd olika utomhusaktiviteter för barn och unga på Lizard Park. Bland annat parkour, skate- och kickbikeskola, graffiti-workshops, parkhäng mm.

I SMUABs regi genomfördes två kreativa workshops på Kvarteret Ödlans innergård; "Låt asfalten blomma" (målning och utsmyckning av marken på gården) samt en workshop där man skapade konst av skräp tillsammans med miljöhjälten och konstnären Amir från Keep Jkpg Clean.

Konsert med Ebbot Lundberg

Mot slutet av sommaren anordnade vi (tillsammans med kff) en härlig konsert med den svenska rocklegenden Ebbot Lundberg (känd från bland annat bandet Soundtrack of our lives).

Sommarmånaden till trots så var temperaturen låg och vinden som en november natt. Men det hindrade inte en stor, taggad Ebbot-publik att komma till innergården. På och runt scenen var temperaturen vid kokpunkten. Det blev en fantastisk kväll vi sent kommer glömma!

Jul på Ödlan

Den 11 december upplevde vi äkta julmagi på Kvarteret Ödlans julmarknad. SMUAB höll i en pysselaktivitet där främlingar fick mötas och skapa tillsammans. Gamla och unga satt sida vid sida, pratade om viktigt och oviktigt. Målade hus och pysslade tomtemössor. Underbart att vi kunde få den där stunden ihop som en paus i pandemin, innan samhället började stänga ner igen kring julen 2021.

Stadsutveckling i Ödlans entré

I början av december 2021 blev vi också klara med vår "SMUABifiering" av ena entrén på Kvarteret Ödlan. Här finns nu en färgsprakande utställning om stadsutvecklingen i Södra Munksjön och Skeppsbron.

I entrén finns även en stor urban väggmålning gjord av konstnären Viktor Egebo samt möjlighet att bygga hus och städer i lego!

Syret - Ateljéer i Skeppsbron

Under året fick vi nya "kulturgrannar" på andra sidan Kämpevägen (22 & 26). I det som så småningom ska bli den östra delen av Skeppsbron erbjuder Jönköpings kommun aktiva kulturutövare en fysisk plats att utöva sitt hantverk på, i en kreativ och samarbetsinriktad arbetsmiljö.

Projektet pågår ett par år och syftet är att skapa bättre förutsättningar för bland annat yrkesverksamma bildkonstnärer, filmare, scenkonstnärer, musiker och formgivare i hela länet genom att erbjuda lokaler till en låg hyra. I projektet ingår också stöttning kring deltagarnas företagande med coachning och nätverkande. Projektet sker i samverkan mellan Region Jönköpings län, Science Park och med Jönköpings kommun som projektägare.

Muralmålning på kv. 3

Konsten och kulturen har spritt sig till fler delar av Skeppsbron. På Skanskas initiativ kom den internationella konstnären Nina Valkhoff till kvarter 3 och målade en stor, fantastisk muralmålning på en av väggarna på Jordbruksverkets och Skogsstyrelsens nya kontor.

Ninas verk utmärker sig för sin kulörta palett och hennes motivvärld rör sig oftast kring djur och natur. Till kvarter 3 hämtade hon inspiration från djur och naturliv i Småland samt från myndigheternas verksamheter och huset hållbarhetsprofil.

Fortsatt arbete med övergripande konststrategi

Arbetet med den övergripande konststrategin för Södra Munksjön har pågått under stora delar av 2021 ihop med kultur- och fritidsförvaltningen på Jönköpings kommun. Strategin ska vara ett dokument som ger visioner, inspiration och riktlinjer för olika kommande konstprojekt i området.

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.



"Låt asfalten blomma" - workshop på Ödlan.



Julmagi och huspyssel på Ödlan.



Muralmålning på kvarter 3.



Konsert Ebbot Lundberg i augusti 2021.

LOGPOINT SOUTH SWEDEN

Vårt uppdrag med att utveckla LogPoint South Sweden består av en rad olika komponenter. Att hitta nya områden och ytor för etablering är en självklar del. Likaså nära samarbeten med företag och aktörer på området, utvecklingen av områdets service samt försäljning av mark till nya aktörer.

Samverkan LogPoint

Det är ingen nyhet att LogPoint South Sweden är ett område med många olika företag, aktörer och intressenter. En viktig del i att arbeta med utvecklingen på ett framgångsrikt sätt är därför att samverka och samarbeta inom många områden och projekt. Detta har vi flera exempel på under 2021:

Samverkan kring förnybara drivmedel

Under 2021 har SMUAB deltagit i diskussioner tillsammans med Jönköping Energi, samt andra företag inom LogPoint, om att samverka i frågan kring vätgas och andra sorters förnybara drivmedel.

Vårt uppdrag i den här samverkan blir att, om möjligt, hitta ytor och placeringar för eventuella aktörer som tillhandahåller nya drivmedel att kunna etablera sig inom området.

LBNs seminarie om en fossilfri framtid

Vi har nära dialog och samarbete med områdets företagarförening LogPoint Business Network (LBN). I mars 2021 genomförde de ett livesänt morgonmöte och seminarium om fossilfria drivmedel.

Vi deltog i seminariet och hjälpte till med det praktiska genomförandet av webbsändningen.

Tryggt och säkert LogPoint

Företagarföreningen, LBN, har tillsammans med flera aktörer tittat på nuvarande infrastruktur och hittat riskzoner för deras personal främst när det gäller gående till och från busshållplatser. Under året har SMUAB varit katalysator för ett gemensamt arbete med kommunens tjänstemän för att se vad som kan förändras för en tryggare och säkrare miljö. Arbetet fortsätter under 2022.

Vaggeryds kommun

Den södra delen av Stigamo ägs och utvecklas av Vaggeryds kommun. Därför behöver vi ha ett nära samarbete med kommunen kring vissa gemensamma delar. Det kan handla om varumärkesarbete kring det gemensamma varumärket LogPoint South Sweden, skyltning på området, flöden av trafik osv. Denna dialog har pågått under 2021.

Ny biogasstation på området

I mitten av januari 2021 invigdes en biogas-tankstation på LogPoint. Den finns i anslutning till June Avfall och Miljö ABs anläggning på Momarken.

Det är Småländska Bränslen tillsammans med HZI Biogas Jönköping som står bakom biogasmacken. Biogasen är närproducerad och kommer till största del från Jönköpingsbornas matavfall som June Avfall samlar in.

Försäljning av fastigheter

Under året har den slutliga försäljningen av tre olika fastigheter på LogPoint genomförts där vi tidigare haft nyttjanderättsavtal.

Detta gäller 30 000 kvm på Stigamo som köptes av Lärken S Fastigheter i oktober. Även Kullgrens Åkeri som köpte 10 000 kvm på Stigamo i juni. Den tredje försäljningen är Torsviks Entreprenad AB (en del av JRAB) som köpte en bit mark på Målön, i syfte att utöka sin befintliga verksamhet.

Utöver dessa sålde vi även en stor fastighet på delområdet Moliden. Detta förklarar vi mer om i sektionen om delområdet senare.



MOLIDEN

Försäljning av fastighet

Catena har under en lång tid haft en option på ett markköp på Moliden. Under 2021 kunde vi lösa in den optionen genom att sälja "råmark" till Catena istället för färdigställd industrimark som vi vanligtvis säljer.

Totalt sålde vi 200 000 kvm råmark på Moliden till Catena, och på så sätt täckte vi även in en annan option som företaget hade på markköp inom Torsviksområdet.

Diskussioner med Catena pågick under hösten, och markköpet gick igenom i december 2021. Catena påbörjade egna markarbeten på Moliden direkt efter köpet i december.

Förvärv av fastighet

I samband med försäljningen av mark på Moliden förvärvade SMUAB del av fastigheten "Barnarps-Kråkebo 1:44". Detta är fastigheten där den befintliga kombiterminalen på området ligger. SMUAB har under lång tid arrenderat marken för drift av områdets kombiterminal men i samband med köpet kan man nu också planera för hur fastigheten ska kunna nyttjas i framtiden.

Kvarvarande arbeten

SMUAB har efter markköpet endast några mindre jobb kvar på Moliden; några sista justeringar på dagvattendammen på området samt en del sanering av marken.



MÅLÖN & NY KOMBITERMINAL

Målön - möjligheter för ny industrimark

Målön är tänkt att bli ett nytt delområde för industrimark på LogPoint South Sweden. Kommunens arbete med att fastslå ett planprogram för området pågick under större delen av 2021. Planprogrammet kan ses som ett första steg att utreda en plats användningsområden.

Trots pandemitider har efterfrågan på ny industrimark varit högre än någonsin. Det är roligt, men också utmanande. För på befintliga delområden är vår mark i stort sett slut.

Vårt jobb med att hitta helt nya expansionsområden för LogPoint blir därför mer och mer viktigt. Målön är ett område där vi ser goda möjligheter att utvidga. Delar av området är också en möjlig plats för en eventuell ny kombiterminal.

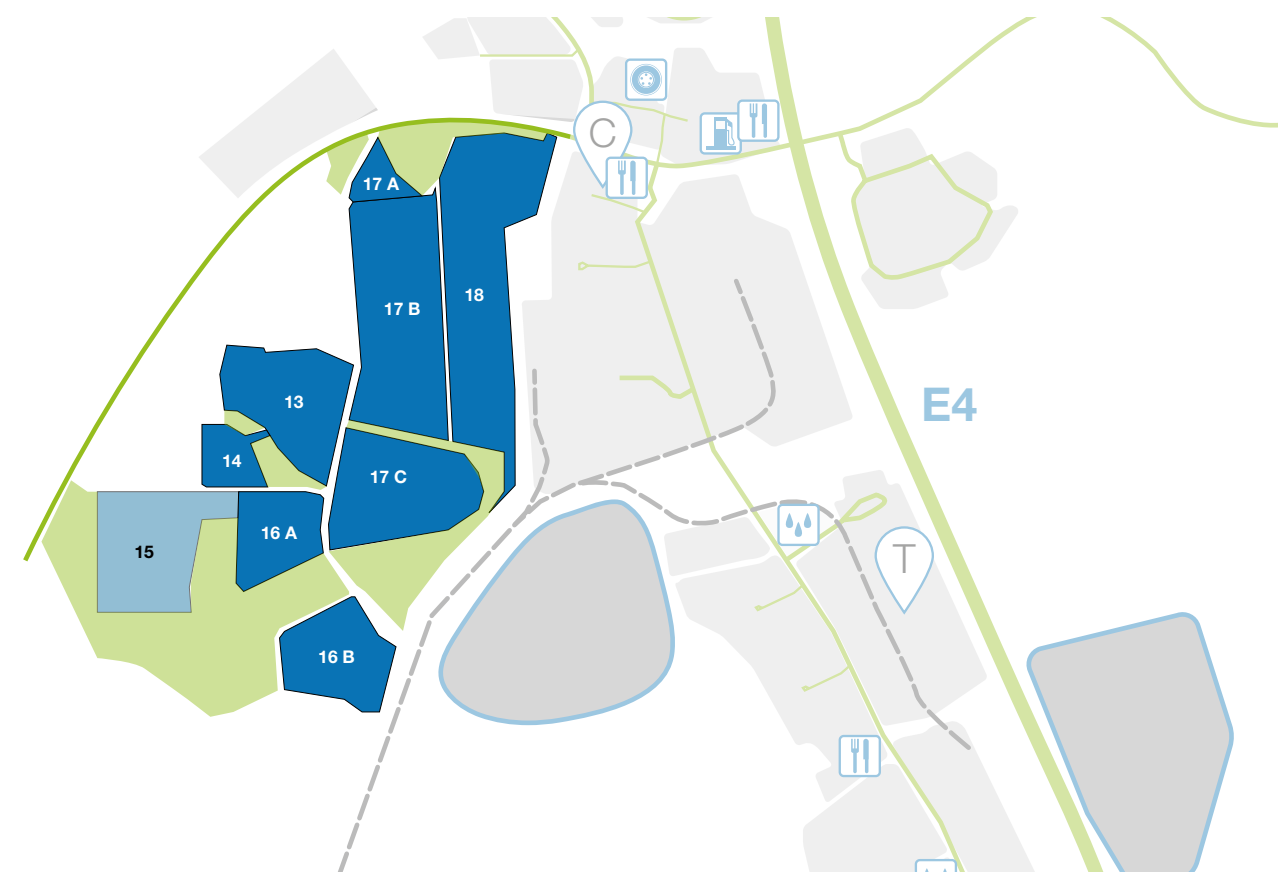
Genom Målön planeras också för en större väg som kan lösa en del av problematiken med hög belastning på avfarterna från E4:an.

Arbete för ny kombiterminal

SMUAB har uppdraget att utreda förutsättningarna för en ny eventuell kombiterminal på delar av den kommande industrimarken på Målön (nr. 18 i kartan nedan). Vi ska även driva det förberedande arbetet framåt med områdets detaljplan, projektering och vissa utredningar.

Under 2021 genomförde vi en geoteknisk undersökning på marken. Vi färdigställde också en så kallad kravspecifikation som bland annat visar vad en ny kombiterminal behöver innehålla rent teknisk. Kommunen tog, tillsammans med oss, fram en tjänsteskrivelse som sammanfattar behov och förutsättningar för den nya kombiterminalen. Även viss projektering för området pågick under året. Arbetet med framtagande av detaljplan för området har pågått parallellt med övrigt arbete.

Att bygga en ny kombiterminal är ett politiskt beslut. Oavsett om man bestämmer sig för en ny kombiterminal eller inte så behövs marken för ny industriverksamhet, så detaljplanen och allt kringarbete med den är högst relevant för LogPoints utveckling.



GRANARP

Granskning och antagande

En viktig milstolpe var när detaljplanen för området antogs och fick laga kraft i april 2021. Några mindre justeringar i granskningsplanen gjordes från samrådsvarianten. Bland annat utökades storleken på vissa naturområden.

Försäljning till Nobia

Avtalet och affären för köp av fastighet slutfördes med Nobia under slutet av augusti 2021.

Byggnation och anläggning

Anläggning av industrimarken samt byggnation av den nya Granarpsvägen skedde under större delen av året. Industrimarken slutbesiktigades 25 oktober 2021, och slutbesiktningen av allmän platsmark (vägen) skedde 17 december.

Färdig industrimark "lämnades över" till Nobia i olika etapper under sommaren och hösten 2021. De har nu alltså tagit över stafettpippen för området och ansvarar själva för arbetet med, och uppförandet av, sin stora industribyggnad. Nobia hyr en markyta av SMUAB till sin etablering vid Granarp.

Arbeten med kompensationsåtgärder

Löpande under arbetet på Granarp gjordes flera ambitiösa insatser för att bevara, förflytta och/eller kompensera för vissa naturvärden.

Dialog fördes med Jönköpings kommun under hösten 2021 som ska ta över vården/skötseln av naturvärdena efter att vi avslutat projektet och lämnat området.

Vissa arbeten med kompensationsåtgärder kvarstår dock även för oss och kommer utföras under 2022.

Kommunikation med boende och berörda

Löpande under året gjordes vissa kommunikationsinsatser mot boende och berörda i närheten av Granarp. Bland annat i form av informationsbrev, skyltning och logganteckningar på webben, www.logpoint.se.

Utdrag från Granarps bygglogg

2021-10-21 Sprängning avslutad. Slutbesiktning industrimark planerad måndag 25/10.

2021-08-16 Denna vecka påbörjas provpålning inför byggnation. Provpålningen kommer utföras av Nobias anlitade entreprenör.

2021-06-17 Första beläggningsarbeten på vägen är klara. Beakta skyltning, arbetstrafik råder utmed vägen. Arbeten kommer ske utmed nya Granarpsvägen även om trafik kommer kunna åka där.

2021-05-07 Sprängning fortsätter enligt plan måndagar och torsdagar (eftermiddagar). Sprängningen pågår endast under några minuter.

2021-03-10 Idag börjar omledningen av Granarpsvägen till ny sträckning inom byggområdet. Följ skyltning på plats.

2021-02-22 Arbeten med grovterrassering (grävningsarbeten) har påbörjats av ny industrimark. Under tisdagen 23/2 kommer första sprängningen ske inom arbetsområdets sydöstra del.

2021-01-07 Idag påbörjas grävarbeten för vatten- och spillvattenledningar vid befintliga Granarpsvägen (vändplan/spårövergång). Arbetet drivs av VA-enheten på Jönköpings kommun.



BOLAGET OCH PERSONALEN

I ett litet bolag som SMUAB spelar varje medarbetare extremt stor roll (såklart) och varje liten händelse bland personalen har står påverkan på oss alla. 2021 minns vi särskilt vår flytt ner till Viadukten, vårt VD-byte och att vi under hösten äntligen kunde ses och stärkas mer som grupp igen efter mycket hemarbete.

Flytt av kontor ner till Viadukten

En stor händelse för oss på SMUAB var när vi under sommaren tog vårt pick och pack och flyttade ner till vårt nya kontor på Viadukten (Kämpenvägen 17).

Det har varit fantastiskt att sitta mitt i centrum, men det passar oss ännu bättre att nu sitta mitt i Södra Munksjön, bara ett stenkast ifrån Skeppsbron. Från våra kontorsfönster har vi utsikt över byggkranarna och de nya huskropparna som börjar sticka upp. Lokalerna på Viadukten äger vi dessutom själva.

VD-skifte och ny projektledare

Innan sommaren beslutade sig vår VD Henrik Gustafsson för att säga upp sig efter tre år i bolaget och gå vidare till en tjänst som projektledare på HSB i Jönköping. I november 2021 tillträdde Katarina Bröms som ny VD i bolaget. Katarina har närmast jobbat som stadsbyggnadsdirektör i Jönköpings kommun.

Under hösten, i "glappet" mellan Henrik och Katarina, agerade Jenny Lagström tf VD för bolaget. Jenny jobbar annars som kommunikationsansvarig på SMUAB men fick under slutet av året ett utökat uppdrag som projektsamordnare.

I maj 2021 utökade vår besättning med Rolf Falkenström. Han anställdes som senior projektledare med huvudfokus på strategiska fastighetsfrågor.

Friskvårdsaktiviteter stärkte gruppen

För att hålla både motivation, fokus och kondition igång utmanade vi oss med ett gäng olika friskvårdsaktiviteter under året. Vi testade bland annat ett par varianter av tävlingar där vi samlade steg eller motions-minuter och peppade varandra under hemmajobbs-tiden.

När restriktionerna släppte under hösten passade vi på att utmana varandra i curling. En härlig aktivitet som både stärkte kroppen och gruppen!



Kunskapsutbyte och Utbildning

Stipendieutdelning Jönköping University

I början av juni delade vi ut två olika stipendier för att främja ett gott arbete på Jönköping University kring stadsutveckling och logistik. Stipendiet delades ut vid en liten tillställning hos oss samt vid en webbsänd ceremoni som högskolan höll.

Arbetet *Integrering av växtväggar i stadsmiljö - en studie för att stärka stadens ekosystemtjänster* av Isabella Ståhl och Rebecka Ståhl ansågs vara mest värdefull för stadsutvecklingen.

Inom området logistik (LogPoint-stipendiet) blev det Lisa Rylanders och Frida Olofssons arbete *Implementation of Technology in Warehouse Operations* som premierades. Syftet med arbetet, som frågeställningarna bygger på, är att se hur företag kan använda sig av teknik för att utveckla sina lagerverksamheter och den interna logistiken i lagret.



Isabella & Rebecka Ståhl.

YH logistikutbildning

Vi på SMUAB har även under 2021 deltagit som mötesordförande i ledningsgruppen för utbildningen *Värdeskapande Logistik* på Yrkeshögskolan i Jönköping. Utbildningen har skräddarsytt i samarbete med branschen för att möta företagens behov.

Vi tror starkt på att samverkan med logistikutbildningar lyfter fram kunskap, skapar relevant arbetskraft och stärker LogPoint.

DenCity-projektet avslutat

Vi har under ett par år varit delaktiga i DenCity-projektet (en del av CLOSER). DenCity är ett samarbete mellan parter från akademi, samhälle och näringsliv. Tillsammans har man utvecklat och testat lösningar för hållbar person- och godsmobilitet. I projektet presenteras de samlade erfarenheterna.

Under våren avslutades projektet. Vår insats har bland annat inneburit bidrag till en implementeringsguide.



Lisa Rylander & Frida Olofsson.

INFOGRAFIK 2021



2021 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
Robin Hansson (mp), 1:e vice ordförande
Peter Jutterström (m), 2:e vice ordförande
Erik Johansson (c)
Roland Hagström (sd)
Andreas Stureson (kd)
Lynn Carlsson (s)

Verkställande direktör

Katarina Bröms, från och med 2021-11-01
Jenny Lagström, tf VD 2021-08-01 - 2021-10-31
Henrik Gustafsson, till och med 2021-07-31

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Michael Johansson, aukt revisor
Stig Wikström (c), lekmannarevisor
Sara Larsson (m), 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.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	27 692	26 110
Övriga Intäkter	29 519	22 033
Summa intäkter	57 211	48 143
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-16 184	-15 416
Personalkostnader	-8 507	-8 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-8 431	-8 218
Övriga rörelsekostnader	-20 399	0
Summa rörelsens kostnader	-53 521	-32 072
Rörelseresultat	3 690	16 071
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26	39
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 279	-3 269
Summa finansiella poster	-3 253	-3 230
Resultat efter finansiella poster	437	12 841
Bokslutsdispositioner	1 000	-10 000
Resultat före skatt	1 437	2 841
Skatt på årets resultat	-1 275	-1 642
Årets resultat	162	1 199

Koncernbalansräkning

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

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	441 679	447 150
Exploateringsfastigheter	48 467	48 729
Byggnader och mark	72 981	66 239
Inventarier	2 170	1 391
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	27 034	45 805
Summa materiella anläggningstillgångar	592 331	609 314
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	23
Summa finansiella anläggningstillgångar	23	23
Summa anläggningstillgångar	592 354	609 337
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	32 196	17 836
Skattefordran	781	0
Fordringar hos koncernföretag	71 118	264
Övriga fordringar	2 223	1 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145	1 037
Summa kortfristiga fordringar	106 463	20 369
<i>Kassa och bank</i>	1	0
Summa omsättningstillgångar	106 464	20 369
SUMMA TILLGÅNGAR	698 818	629 706

Koncernbalansräkning

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

2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital	100 000	100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 494	295
Årets resultat	162	1 199
Summa fritt eget kapital	1 656	1 494

Summa eget kapital	101 656	101 494
---------------------------	----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	540 000	490 000
Summa långfristiga skulder	540 000	490 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	4 681	9 179
Skulder till koncernföretag	446	10 925
Aktuella skatteskulder	0	278
Övriga skulder	4 782	7 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 253	10 805
Summa kortfristiga skulder	57 162	38 212

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	698 818	629 706
---------------------------------------	----------------	----------------

